



Wohnungs- marktbericht 2021

**Daten und Fakten
zum Aachener
Wohnungsmarkt**

www.aachen.de

stadt aachen



2020



**Lichtenbusch – Objekt privater Investor*innen
mit 12 geförderten Wohneinheiten**

Impressum

Oktober 2021

Stadt Aachen

Die Oberbürgermeisterin
Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration
Hackländerstraße 1
52064 Aachen
Tel.: 0241 432-0
wohnen-soziales-integration@mail.aachen.de

Redaktion

Abteilung Planung: Martin Jordan, Carina Begaß, Dr. Marius Otto

Gastbeitrag

Dr. Markus Baum

Gestaltung

Carabin Prass Creatives

Kostenloser Download

www.aachen.de/wohnungsmarktbericht

Ein Druckexemplar ist auf Anfrage erhältlich
unter komwob@mail.aachen.de

Copyright

Alle Rechte bleiben vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung sind nur auszugsweise mit Quellenangabe bei Übersendung eines Belegexemplars gestattet.

Fotografien

Architektur-Fotografien: Stadt Aachen / Martin Jordan
Portraitfoto Keupen: Jo Magrean | Portraitfoto Sicking: Peter Hinschläger

Datenquellen

Sozialdaten, Wohnraumversorgung, Öffentlich geförderter Wohnraum:
Stadt Aachen - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration
Bevölkerungs- & Haushaltsentwicklung, Wanderungen, Wohnungsbestand, Bautätigkeit,
Sozialdaten: Stadt Aachen – Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft, Digitalisierung und
Europa – Städtische Statistikstelle
Bevölkerungs- und Wohnraumdaten, Wohngeld: IT.NRW
Boden-, Mietwohnungs-, Eigentums-, Eigenheimmarkt: empirica-systeme Marktdaten-
bank und Stadt Aachen – Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung – Kommunale
Bewertungsstelle
Arbeitsmarkt: Bundesagentur für Arbeit
Kapitalmarkt: Deutsche Bundesbank

Kartengrundlagen

Stadt Aachen – Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung und Land Nordrhein-Westfalen – Geodatenzentrum /Geodateninfrastruktur. Darstellung und Bearbeitung durch den Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	6
Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren	9
Ergebnisse in der Zusammenfassung	10
Der Aachener Wohnungsmarkt auf einen Blick	12
1. Nachfragefaktoren	14
1.1. Bevölkerungszahl	14
1.1.a Bevölkerungsentwicklung	14
1.1.b Bevölkerungsbewegungen	14
1.1.c Internationalisierung und Hochschulwachstum	15
1.1.d Bevölkerungsentwicklung nach Altersstruktur	19
1.2. Haushalte	20
1.2.a Haushaltsstatistik	20
1.2.b Wohnfläche	22
1.3. Beschäftigung und Einkommen	22
1.3.a Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung und Arbeitslosenquote	22
1.3.b Transferleistungs- und Wohngeldbezug	24
2. Angebotsfaktoren	26
2.1. Bodenumsätze und Preisentwicklungen	26
2.2. Kapitalmarktbedingungen	28
2.3. Wohnraumverknappung durch touristische Nutzung – Airbnb	30
3. Auswirkungen auf die Wohnungsmarktentwicklung	32
3.1. Baugenehmigungen und Baufertigstellungen	32
3.2. Kaufverträge	33
3.3. Mietwohnungs- und Wohneigentumsangebot	34
3.3.a Gesamtwohnungsbestand	34
3.3.b Wohneigentumsmarkt	35
3.3.c Mietwohnungsmarkt	38
3.4. Wohngeldmieten	43
3.5. Leerstanddaten gesamt für den Zeitraum 2015 - 2019	44
3.6. Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit	45
3.7. Wanderungsbewegungen	46

4. Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt	50
4.1. Entwicklung geförderter Wohnungsbestand	50
4.1.a Bestandszahlen	50
4.1.b Neubau geförderten Wohnraums	52
4.1.c Bindungsausläufe und Neubaubedarf	53
4.2. Vermittlung	60
4.2.a Wohnungsvermittlung durch den Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration	60
4.2.b Wohnungssuchende	61
4.3. Leerstände	62
4.4. Städtische Unterbringung von Personen mit Fluchthintergrund und Wohnungslosen	63
5. Kleinräumige Wohnungsmarktanalyse	65
6. Gastbeitrag Dr. Markus Baum	71
Wohnungsmarkt und Wohnungslosigkeit – Ein Blick auf Aachen	
6.1. Zahlen und Fakten	71
6.2. Der gesellschaftliche Kontext von Wohnungslosigkeit	73
6.2.a Ursachen	73
6.2.b Trends	75
6.3. Wohnungslosigkeit verhindern bevor sie entsteht	77
7. Handlungskonzept Wohnen	80
8. Fazit und Ausblick	82
9. Anhang	84
9.1. Abbildungsverzeichnis	84
9.2. Mietspiegel 2020 der Stadt Aachen	88



Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Thema Wohnen ist ein besonderer Schwerpunkt unserer Stadtentwicklung. Die Schaffung eines bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnungsangebotes ist dabei eine wichtige Leitlinie unseres Handelns in Politik und Verwaltung. Das vergangene Jahr 2020 war dabei ein ganz besonderes, so stand der vorliegende Wohnungsmarktbericht bei seiner Erstellung unter dem Eindruck der Corona-Pandemie.

Die Pandemie hat Spuren hinterlassen – neben den sozialen und wirtschaftlichen Auswirkungen, hat sie auch persönliche Einschnitte im Leben aller verursacht und den Lebensalltag der Menschen verändert. Dabei rückte der Wohnraum in den besonderen Fokus: Das Leben und das Arbeiten spielte sich plötzlich verstärkt innerhalb der eigenen vier Wände ab – das individuelle Wohnumfeld wurde für viele zum Lebensmittelpunkt des gesamten Alltags. Und die Lebensqualität hing damit oftmals noch stärker als bisher vom jeweiligen Mietbudget ab. Man kann heute noch nicht abschließend beurteilen inwiefern diese Änderungen nachhaltig wirken und zum Beispiel Anforderungen an Standort- und Qualitätskriterien von Wohnen langfristig beeinflussen. Hierzu laufen derzeit deutschlandweit eine Vielzahl wissenschaftlicher Studien. Fest steht aber schon jetzt, dass das Thema „Wohnen“ neben einer vorausschauenden und verbindlichen Planung gleichzeitig anpassungsfähige, flexible Konzepte braucht, um auf mögliche Veränderungen – z. B. eine Ausweitung von mobilem Arbeiten und Online-Studium – reagieren zu können. Genau dies soll in Aachen mit dem Handlungskonzept Wohnen gelingen, das strategische Leitplanken für die Zukunft des Wohnens in Aachen definiert und zugleich offen und anpassungsfähig kontinuierlich weiterentwickelt wird. Den derzeitigen Stand zum Handlungskonzept können Sie in Kapitel 7 des vorliegenden Wohnungsmarktberichtes nachlesen.

Der Wohnungsmarktbericht bietet weiterhin jährlich eine verlässliche Datengrundlage und einen fundierten Überblick zur aktuellen Lage auf dem Aachener Wohnungsmarkt und bildet damit fortlaufend die analytische Basis für die strategische Ausrichtungen. Auch das aktuelle Berichtsjahr gibt wieder wichtige Hinweise auf Veränderungen und nachhaltige Bedarfssituationen.

Als Reaktion auf Homeoffice und Online-Studium wächst die Bevölkerung im Oberzentrum Aachen zum ersten Mal nach über zehn Jahren nicht mehr spürbar und verharrt auf dem Niveau des Vorjahres. Gleichzeitig bleiben die Aachener Hochschulen attraktiv für junge Menschen – im Wintersemester 2020/21 studierten erstmals über 60.000 Menschen in Aachen. Dieser Zuwachs von über 1.700 Studierenden im Vergleich zum Vorjahr könnte absehbar mit der Zunahme von

Präsenzveranstaltungen an den Universitäten eine nachholende Bevölkerungsentwicklung nach sich ziehen und damit einen plötzlich erhöhten Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt erzeugen. Unbeeindruckt von der Pandemie zeigt sich dagegen die Preisentwicklung in allen Segmenten des Wohnungsmarktes – Wohnbauland, Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen verteuerten sich erneut. Der Anteil an günstigen Mietangeboten unter 7 €/qm, die eine wichtige Ressource zur Wohnraumversorgung für einkommensschwache Haushalte bilden, sinkt auf nur noch 10 %. Eine zentrale Herausforderung bleibt die soziale Wohnraumversorgung. Bereits jetzt unterliegen nur noch 7 % aller Aachener Wohnungen einer Mietpreis- und Belegungsbindung. Fast 60 % dieser Wohneinheiten verlieren in den nächsten zehn Jahren diesen Status. Die Sicherung und der Erhalt bezahlbaren Wohnraums ist eine soziale Verantwortung und gesamtgesellschaftliche Herausforderung unserer Stadt.

So thematisiert auch der Gastbeitrag von Dr. Markus Baum, Katholische Hochschule NRW, im vorliegenden Wohnungsmarktbericht die Bedeutung der preiswerten Wohnraumressourcen, insbesondere auch für Zielgruppen mit Marktzugangsschwierigkeiten und die Gefahr der zunehmenden Wohnungslosigkeit.

Um das gesamtstädtische Ziel, für Menschen in jeder Lebenslage ein angemessenes Wohnraumangebot vorzuhalten, zu erreichen, wird der in den vergangenen Jahren eingeschlagene Aachener Weg, bezahlbaren Wohnraum konsequent zu sichern und neu zu schaffen, weiter forciert. Dabei ist es wichtig, nicht-renditeorientierte Ansätze weiter zu stärken. Die Vorbereitungen zur Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft und die Förderung gemeinschaftsorientierter Projekte sind dabei wichtige Grundlagen zu einer stärker gemeinwohlorientierten Wohnraumentwicklung. Angesichts der Flächenknappheit und im Spannungsfeld einer stärkeren Ressourcenorientierung gilt es zudem, Flächen effizient und zukunftsorientiert zu entwickeln. Die Förderung des Dachgeschossausbaus ist dabei ein wichtiges Beispiel dafür, dass Nachhaltigkeit und Quantität keine Gegensätze sein müssen. Auch die Entscheidung für die Vergabe städtischer Potentialflächen das Verfahren der Konzeptvergabe zu nutzen, schafft eine wichtige Grundlage soziale Anforderungen – z.B. einen Wohnungsmix für bestimmte Bedarfsgruppen – als Vorgabe in Wohnungsbauvorhaben zu verankern.

Gemeinsam mit Wohnungsmarktakteur*innen aus Politik, Wohnungswirtschaft, Verwaltung und Zivilgesellschaft gilt es auch künftig Handlungsansätze in Form konkreter Beschlüsse und verbindlicher Regelungen auszuarbeiten und in Umsetzung zu bringen. Die jährliche Wohnungsmarktberichterstattung wird die Wirksamkeit dieser Vorgehensweisen auf Basis relevanter Indikatoren in den Blick nehmen und evaluieren.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.



Sibylle Keupen
Oberbürgermeisterin



Prof. Dr. Manfred Sicking
Beigeordneter für Wirtschaftsförderung,
Wohnen und Soziales

2020



**Verlautenheide – Objekt privater Investor*innen
mit 11 geförderten Wohneinheiten**

Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren

	2010	2019	2020	Trend zum Vorjahr
Bevölkerung				
Bevölkerung	245.141	258.816	258.828	→
Studierende	39.661	58.771	60.484	↗
Wanderungssaldo	+ 668	+ 1.651	+ 106	↘
Haushalte	134.333	148.558	149.204	↗
davon 1-Personen-Haushalte	72.091	85.553	86.726	↗
Durchschnittliche Haushaltsgröße	1,82	1,74	1,73	↘
Wohnungs- und Immobilienmarkt				
Wohnungen	134.268	140.530	141.077	↗
davon öffentlich geförderte Woh- nungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung	11.075	9.960	9.949	→
Bauintensität (fertigestellte Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen des Vorjahres)	1,79	6,54	3,25	↘
Baufertigstellungen (Wohnungen)	258	912	457	↘
Baugenehmigungen (Wohnungen)	547	578	881	↗
Neu bewilligte öffentlich geförderte Wohneinheiten	185	379	111	↘
Baulandpreis (im Durchschnitt je qm)				
für Ein- / Zweifamilienhäuser	320 €	432 €	480 €	↗
für Mehrfamilienhäuser	292 €	353 €	378 €	↗
Kaufpreis für Eigentumswohnungen (je qm)				
Bestand	1.355 €	2.643 €	2.913 €	↗
Neubau	2.335 €	3.800 €	3.998 €	↗
Durchschnittlicher Angebotsmietpreis (je qm)	6,36 €	8,97 €	9,13 €	↗
Arbeit und Soziales				
Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze	111.925	136.167	134.929	↘
Arbeitslosenquote	10,6 %	7,4 %	8,5 %	↗
Personen mit Bezug von Sozialhilfe, Grundsiche- rung, ALG II, Sozialgeld	28.972	28.360	29.114	↗
Wohnungssuchende Haushalte (öffentlich geför- derte Wohnungen)	3.799	3.014	2.547	↘

Ergebnisse in der Zusammenfassung

Demografie

Das Bevölkerungswachstum der Stadt Aachen stagniert aufgrund der Corona-Pandemie. Zum 31.12.2020 lebten 258.828 Menschen in der Wissenschaftsstadt Aachen und damit lediglich 12 mehr als im Vorjahr.

Aufgrund der umfangreichen Online-Angebote bleibt der Hochschulstandort Aachen dennoch äußerst attraktiv. Die Studierendenzahlen liegen erstmals in der Geschichte Aachens über 60.000 Studierenden (WS 2020/21 = 60.484). Damit wuchs die Zahl junger Menschen, die an den Aachener Hochschulen studieren, im Vergleich zum Vorjahr um 1.713 Personen an. Es ist zu erwarten, dass sich mit Ende der Corona-Pandemie viele der Studierenden, die aufgrund der Unsicherheiten und Restriktionen auf einen Umzug nach Aachen im abgelaufenen Jahr verzichteten, mit zeitlichem Versatz zu einem Umzug entscheiden.

Trotz der stagnierenden Bevölkerungsentwicklung stieg die Anzahl der Haushalte in Aachen erneut auf 149.204 Haushalte an, was einem Zuwachs von 646 Haushalten entspricht. Dies hängt maßgeblich mit dem anhaltenden Trend zum 1-Personen-Haushalt an. Diese machen mittlerweile 58,1 % aller Aachener Haushalte aus. Die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt leicht auf 1,73 Personen je Haushalt.

Arbeitsmarkt

Die positive Entwicklung des Aachener Arbeitsmarktes, die in den vergangenen Jahren zu verzeichnen war, wurde durch die negativen Auswirkungen der Corona-Pandemie abrupt gestoppt. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze am Standort Aachen sank um 1.238 auf nur noch 134.929 Beschäftigte

ab. Der Großteil dieser Beschäftigten pendelt nach wie vor zur Arbeit nach Aachen ein (52,1 %), allerdings sank die Zahl der einpendelnden Beschäftigten im Vergleich zu 2019 deutlich um 1.777 Personen auf 70.355 ab. Die Arbeitslosenquote stieg erstmals seit sieben Jahren und liegt 2020 bei 8,5 % (Vorjahr = 7,4 %).

Analog zu der Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt steigt 2020 die Zahl der Menschen, die auf den Bezug von Transferleistungen angewiesen sind, auf 29.114 Personen an (Vorjahr = 28.360). Damit beziehen 11,2 % der Aachener*innen entsprechende Leistungen.

Immobilien- und Wohnungsmarkt

Der Wohnungs- und Grundstücksmarkt scheint hingegen kaum von der Corona-Pandemie beeinflusst worden zu sein. In fast allen Segmenten wurden erneut Preissteigerungen beobachtet. Die Flächenknappheit wirkt sich deutlich auf die Entwicklung der Bodenpreise aus. Der Bodenindex (2010 = 100) für Individualwohnungsbau stieg auf jetzt 144,9 Indexpunkte an. Die Baulandpreise in diesem Marktsegment liegen im Durchschnitt über alle Lagen derzeit bei 480 € je Quadratmeter (Vorjahr = 432 €). Baugrundstücke für Geschosswohnungsbau verteuerten sich ebenfalls erneut und liegen nun im Mittel bei 378 € je Quadratmeter. Die Preisentwicklung bei Baugrundstücken ist damit ein maßgeblicher Faktor der Kostensteigerung für zukünftige Wohnbauprojekte.

Die bereits hervorragenden Konditionen am Kapitalmarkt verbessern sich erneut. Der Zins für mittelfristige Darlehen mit einer Laufzeit von 5 bis maximal 10 Jahren sinkt auf einen historischen Tiefststand von durchschnittlich 1,09 % im Jahr 2020. Damit steigt die Attraktivität für Investitionsvorhaben im Wohnbausektor an.

Im Berichtsjahr wurden im Stadtgebiet Aachen deutlich weniger Wohnungen im Neubau fertig gestellt. Mit 457 Wohneinheiten halbiert sich der Wert des Vorjahres (2019 = 912 WE). Zusätzlich konnten durch Dachgeschossausbau und Bürourmwandlungen weitere 90 Wohnungen dem Wohnungsmarkt zugeführt werden. Die Zahl der Baugenehmigungen stieg dagegen an. Es wurden für insgesamt 881 Wohnungen im Neubau und 160 zusätzliche Wohnungen über Bestandsmaßnahmen Baugenehmigungen von der Stadt Aachen erteilt.

Der Gesamtwohnungsbestand wächst folgerichtig auch 2020 an. Insgesamt 141.077 Wohneinheiten versorgen die Aachener Bevölkerung mit Wohnraum.

Der Eigentumsmarkt in Aachen ist weiterhin von Preissteigerungen geprägt. Der Bestandspreis für Eigenheime liegt in Aachen mittlerweile bei 480.000 € und verteuerte sich damit in den letzten fünf Jahren um 30 %. Im selben Zeitraum stieg der durchschnittliche Quadratmeterpreis für eine Eigentumswohnung um 21,4 % auf nun 3.035 €/qm. Der Aachener Mietwohnungsmarkt verteuert sich ebenfalls kontinuierlich weiter. Der mittlere Angebotsmietpreis lag im vergangenen Jahr bei 9,13 € je qm Wohnfläche. Seit 2012 verteuerte sich dieser Indikator um 28,5 % und damit noch stärker als in den beiden Schwarmstädten Bonn und Münster. Besonders betroffen von der Anspannung des Aachener Wohnungsmarkts bleiben Familien im Transferleistungsbezug. Während die Wohnungsangebote für Ein-Personen-Haushalte noch zu 41,6 % im Rahmen der finanziellen Vorgaben liegen, entsprechen für Haushalte mit zwei oder mehr Personen nur noch 3 - 7 % der Mietangebote den zustimmungsfähigen Vorgaben zur angemessenen Miethöhe.

Leerstand

Die Gesamtleerstandsquote im Wohnungsbestand sinkt leicht auf 1,9 % (Vorjahr = 2,0 %), von modernisierungsbedingten Leerständen bereits bereinigt. Im geförderten Wohnraum sank die Leerstandsquote, noch ohne Abzug des

modernisierungsbedingten Leerstands, nochmal auf 0,4 %. In diesem Wohnsegment ist damit faktisch kein Leerstand vorhanden.

Wanderungen

Im Zuge der Corona-Pandemie sank das positive Wanderungssaldo auf + 106 (Vorjahr = + 1.651). Dabei sank insbesondere der für Hochschulstädte typische Wanderungsüberschuss bei der Altersgruppe zwischen 18 – 25 Jahren deutlich auf + 3.325 (im Vorjahr noch + 4.401). Das negative Wanderungssaldo der Altersgruppe zwischen 26 und 45 Jahren blieb hingegen stabil.

Öffentlich geförderter Wohnraum

Im öffentlich geförderten Wohnungsbau konnte der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen erneut knapp unter 10.000 WE stabilisiert werden. Jedoch wurden nur noch Förderanträge für 111 Wohneinheiten bewilligt (Vorjahr = 379 WE). Ebenfalls alarmierend für die zukünftige Versorgung der Aachener Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum sind die bevorstehenden Ausläufe für Mietpreis- und Belegungsbindungen. Bis ins Jahr 2030 werden für 5.872 Wohnungen und damit für 59 % des derzeitigen Gesamtbestandes, aufgrund planmäßiger und – vor allem – wegen vorzeitiger Tilgung der Förderdarlehen diese Bindungen enden. In besonderem Maße stechen hier die Jahre 2025 – 2027 mit jeweils über 1.000 Bindungsausläufen hervor. Dabei sind manche Aachener Lebensräume besonders stark von den Bindungsenden betroffen – teilweise gehen in einzelnen Lebensräumen zwischen 400 - 800 WE in den freifinanzierten Wohnungsmarkt über.

Aufgrund der anhaltenden Anspannung des Wohnungsmarktes und den zukünftigen Herausforderungen, insbesondere bei der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum, erarbeitet die Stadt Aachen derzeit mit der Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen eine integrierte Strategie für den Aachener Wohnungsmarkt. Weitere Informationen zum Prozess finden Sie unter www.aachen.de/hkwohnen.

Der Aachener Wohnungsmarkt auf einen Blick



Hochschullandschaft
bleibt attraktiv



Erstmals mehr als

60.000

Studierende eingeschrieben

> trotz Corona

Insgesamt

5.872

öffentlich geförderte Wohnungen fallen aus der
Mietpreis- und Belegungsbindung



2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030

Allein in den Jahren 2025 bis 2027
sind 3.143 Wohnungen betroffen.



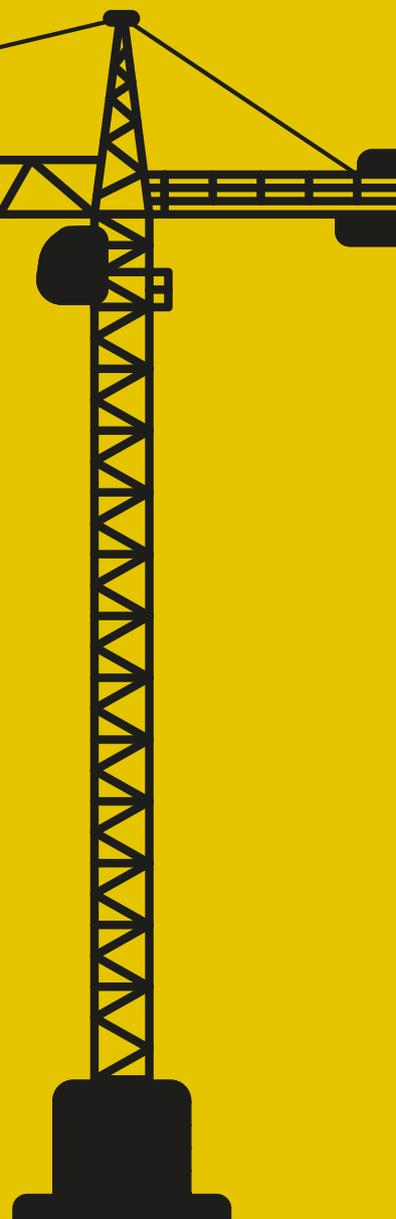
Handlungskonzept

Wohnen:

ab 2022 wird der wohnungspolitische Werkzeugkasten um innovative Handlungsinstrumente erweitert.



Zukünftiges Bauaufkommen weiter auf hohem Niveau



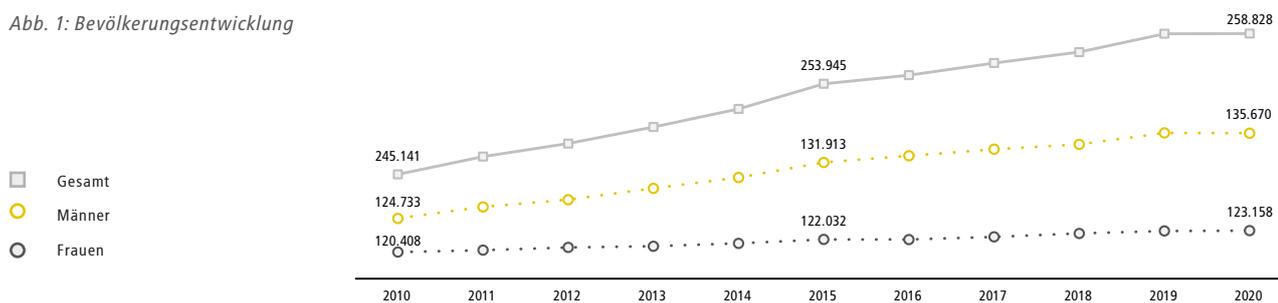
1. Nachfragefaktoren

1.1. Bevölkerungszahl

1.1.a Bevölkerungsentwicklung

Die städtische Statistikstelle meldete zum Stichtag 31.12.2020 nach Auswertung des in Aachen eingesetzten Einwohnermeldeverfahrens eine Gesamtbevölkerung im Stadtgebiet Aachen von 258.828 Einwohner*innen. Ihren Hauptwohnsitz haben davon 256.340 Menschen in Aachen, mit Zweitwohnsitz gemeldet sind 2.488 Personen. Die Aachener Bevölkerung setzt sich aus 123.158 Frauen und 135.670 Männern zusammen. Der Einfluss der Corona-Pandemie spiegelt sich dabei deutlich in der stagnierenden Bevölkerungsentwicklung wieder. Wuchs die Anzahl der Aachener Bürger*innen bisher stetig an, kamen im Pandemie beeinflussten Jahr 2020 netto nur noch 12 Personen hinzu.

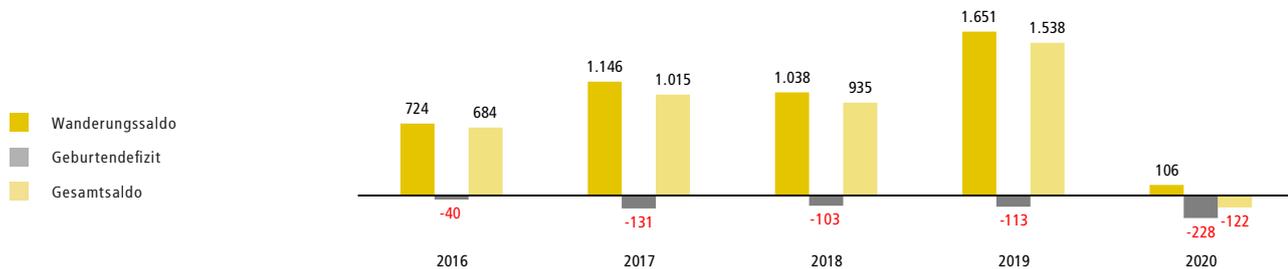
Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung



1.1.b Bevölkerungsbewegungen

Die positive Bevölkerungsentwicklung der Stadt Aachen basierte seit Jahren auf einem deutlichen Wanderungsüberschuss aufgrund des expandierenden Hochschulstandortes. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Hochschul- und Studierendenalltag sind jedoch deutlich spürbar. Das Hochschuljahr 2020 war maßgeblich durch digitale Lehrinhalte bestimmt, Präsenzveranstaltungen wurden vorerst nicht mehr durchgeführt. Diese Situation führte bei vielen Studierenden dazu, dass der Wohnortwechsel an den Studienort häufig aufgeschoben wurde. Ohne entsprechende Präsenzpfllichten und -angebote an den Hochschulen und dem fehlenden kulturellen und sozialen Studierendenleben in Aachen sank die Bereitschaft, die vergleichsweise hohen Wohnkosten in Kauf nehmen zu müssen. Das zuvor positive Wanderungssaldo ist unter Pandemieeinfluss nahezu ausgeglichen (Zuzüge = 18.504, Fortzüge = 18.398, Saldo = 106). Zudem wanderten insgesamt weniger Menschen aus Aachen fort oder zu, auch wenn insgesamt immer noch ein Wanderungsvolumen von knapp 37.000 Personen vorlag. Das Geburtendefizit lag mit -228 im Jahr 2020 deutlich über dem Defizit des Vorjahres (-113).

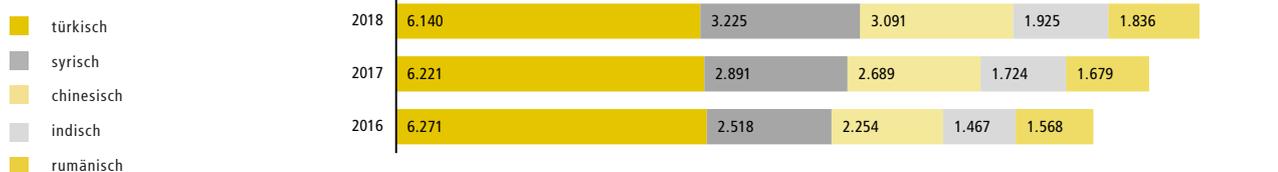
Abb. 2: Bevölkerungsbewegungen



1.1.c Internationalisierung und Hochschulwachstum

Die Bevölkerungsstruktur der Stadt ist auch im ersten Corona-Jahr 2020 von Zuzug geprägt. Erstmals besitzen mehr als ein Fünftel (20,38 %) der in Aachen gemeldeten Menschen eine ausländische Staatsbürgerschaft (Vorjahr = 19,95 %). Absolut ausgedrückt sind dies zum 31.12.2020 insgesamt 52.753 Personen (Vorjahr = 51.644). Der Anteil wächst seit 2009 kontinuierlich an. Damals lag er bei 13,63 %. Die Hauptursache liegt in der fortschreitenden Internationalisierung der beiden großen Aachener Hochschulen. Insbesondere die RWTH Aachen identifiziert im Rahmen ihrer Internationalisierungsstrategie Indien und China als Schwerpunktländer für Forschungs- und Lehrkooperationen sowie für gezielte Marketingmaßnahmen, die für ein Studium an der RWTH Aachen werben. Demzufolge bilden Personen mit chinesischer oder indischer Staatsbürgerschaft mittlerweile die dritt- und viertgrößte Bevölkerungsgruppe in Aachen mit nicht-deutscher Staatsbürgerschaft. Ein weiterer Faktor beim Anstieg der nichtdeutschen Bevölkerung in Aachen bleibt der Zuzug von Personen mit Fluchthintergrund. Insbesondere aus Syrien (+ 262 Personen im Vergleich zum Vorjahr) kommen weiterhin Schutzsuchende nach Aachen. Die türkische Bevölkerungsgruppe stellt mit 6.169 Personen traditionell die größte Gruppe von Aachener*innen mit nicht-deutscher Staatsbürgerschaft dar (vgl. Abbildung unten), gefolgt von der syrischen Bevölkerungsgruppe mit 3.769 Personen und 3.510 Personen mit chinesischer Staatsangehörigkeit.

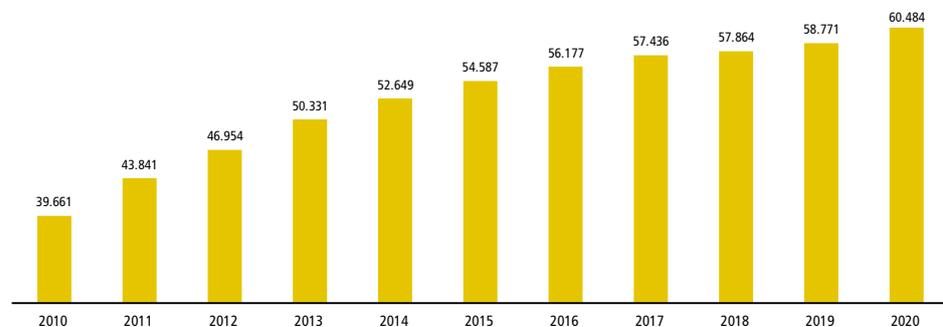
Abb. 3: Entwicklung ausgewählter nichtdeutscher Bevölkerungsgruppen



Die hohe Anziehungskraft des Aachener Hochschulstandortes verdeutlicht sich gerade im vergangenen Jahr durch den weiteren Anstieg der Studierendenzahlen – der Corona-Pandemie und dem eingeschränkten (Präsenz-)Lehrbetrieb der Hochschulen zum Trotz. Zum Wintersemester 2020/2021 stieg die Zahl der an Aachener Hochschulen eingeschriebenen Studierenden laut IT.NRW erstmals

in der langen Geschichte Aachens als Hochschulstandort auf über 60.000 Studierende an (= 60.484). Dies ist ein Zuwachs um 1.713 Personen im Vergleich zum Vorjahr. Hierin enthalten sind Studierende der RWTH Aachen, der FH Aachen – Standort Aachen, der Musikschule Köln – Abteilung Aachen, der KatHO NRW – Abteilung Aachen und der Privaten Fachhochschule für Ökologie und Management – Standort Aachen. Die Anzahl der Studierenden hat erneut prozentual im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung und absolut zugenommen. Das prozentuale Verhältnis der Studierenden im Vergleich zur Gesamtbevölkerung Aachens stieg auf 23,4 % (Vorjahr = 22,7 %). Über die letzten zehn Jahre gesehen nahm die Zahl der Studierenden um 52,5 % zu. Dies sind in absoluten Zahlen ausgedrückt 20.823 Studierende mehr, die 2020 im Vergleich zu 2010 an Aachener Hochschulen eingeschrieben waren. Diese immense Zunahme wirkt sich deutlich auf die Auslastung öffentlicher Einrichtungen und kommunaler Infrastruktur sowie auf eine zielgruppenspezifische Nachfrage auf dem lokalen Wohnungsmarkt aus. So wird insbesondere Wohnraum für 1-Personen-Haushalte im preiswerten Marktsegment nachgefragt. Durch den Zusammenschluss in Wohngemeinschaften konkurrieren Studierende aber auch zunehmend mit 2-Personen-Haushalten und Familien um das preiswerte und mittlere Marktsegment in größeren Wohnungen. Dabei wird deutlich, dass in der Vergangenheit bei der Campus-Entwicklung das Thema Wohnen stärker in die Gestaltung hätte mit einbezogen werden müssen. Beim derzeit in der Planung und Entwicklung befindlichen Campus West der RWTH Aachen sind nun folgerichtig Entwicklungsflächen für studentischen Wohnraum vorgesehen.

Abb. 4: Studierende an Aachener Hochschulen zum Wintersemester



Demographisch betrachtet tragen hohe Studierendenzahlen zu einer Verjüngung der städtischen Bevölkerung und zu einer Belebung der Stadt insgesamt bei. In Großbritannien wird der prägende Einfluss großer Studierendenzahlen in relativ kleinen Universitätsstädten schon seit zwei Jahrzehnten unter dem Begriff der „Studentification“ – in Anlehnung an den Begriff der „Gentrification“ – diskutiert. Die Bedeutung hoher Studierendenzahlen geht dabei weit über die spezifische Nachfrage nach Wohnraum hinaus. Das studentische Leben erzeugt beispielsweise auch andere Bedarfe im Hinblick auf freizeit- und kulturbezogene Infrastrukturen. Zudem unterliegt die Anwesenheit vieler Studierender einer Saisonalität, die an die Semesterzeit gebunden ist. Generell stellt für viele Studierende der Aufenthalt an der Hochschule lediglich eine Durchgangsstation im Lebenslauf dar, weshalb sie als „temporäre Bewohner*innen“ oder als „Übergangsbevölkerung“ bezeichnet werden können. Die Fluktuation in studentisch geprägten Quartieren ist entsprechend hoch.¹ Eine hohe

¹ nähere Informationen im Dritten Sozialentwicklungsplan der Stadt Aachen (2020), ab S. 52

Fluktuation in einem Quartier beschleunigt einen Anstieg der Mietpreise, da Mietanpassungen bei Mieter*innenwechsel/ Neuvermietung eher vorgenommen werden oder eine bauliche Anpassung des Wohnungsbestands erfolgt.

Besonders deutlich wird die kleinräumige Unterscheidung der Wohndauer in den einzelnen Lebensräumen Aachens in der nachfolgenden kartografischen Darstellung (Übersicht zu den Lebensräumen -> Kapitel 5). In den hochschulnahen Lebensräumen Roermonder Straße (5,7 Jahre) und Templergraben (5,9 Jahre) verweilt die jeweilige Wohnbevölkerung im Schnitt weniger als sechs Jahre. Die Lebensräume innerhalb des Alleenrings sowie der Großteil östlich hier von gelegenen, zentrumsnahen Lebensräumen weisen ebenfalls äußerst geringe Wohndauerzeiten von unter siebeneinhalb Jahren auf. Eine Wohndauer von durchschnittlich 7,4 Jahren findet sich auch im westlich gelegenen Lebensraum Kullen wieder, was vor allem auf die räumliche Nähe zur Uniklinik und dem Campus Melaten zurück zu führen ist. Tendenziell verlängert sich die Wohndauer mit steigender Entfernung vom Zentrum Aachens. So weist die Bevölkerung in den drei südlichsten Lebensräumen Oberforstbach, Kornelimumster und Walheim durchschnittliche Werte von knapp über 15 Jahren auf. Am längsten verweilen Menschen im kleinen, peripheren Lebensraum Orsbach (18,4 Jahre). Neben der unterschiedlichen Bewohner*innenstruktur in den Lebensräumen dürfte ein weiterer Grund hierfür die höhere Wohneigentumsquote in den weiter entfernten Lebensräumen sein.

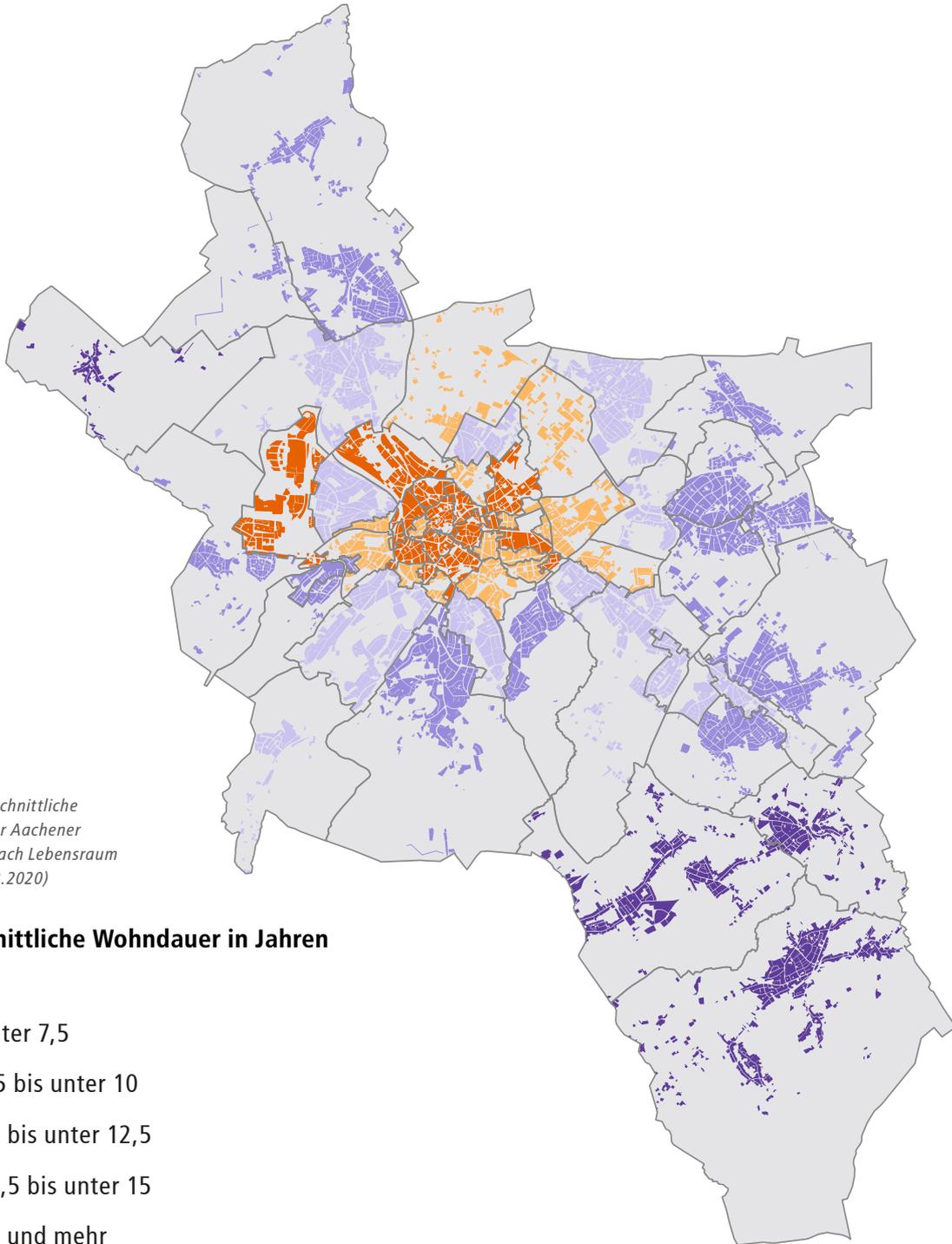


Abb. 5: Durchschnittliche Wohndauer der Aachener Bevölkerung nach Lebensraum (Stichtag 31.12.2020)

Durchschnittliche Wohndauer in Jahren

- unter 7,5
- 7,5 bis unter 10
- 10 bis unter 12,5
- 12,5 bis unter 15
- 15 und mehr

Aufgrund der Corona-Krise halten sich durch den Wegfall von Präsenzveranstaltungen und das verstärkte Angebot von Online-Vorlesungen sowie die vielfältigen Einreisebeschränkungen und -hindernisse für internationale Studieninteressierte deutlich weniger Studierende in Aachen auf. Wie oben dargestellt, zeichnete sich dieser Effekt bereits in den stagnierenden Bevölkerungszahlen ab. Derzeit ist nicht mit Sicherheit abzusehen, welche langfristigen Auswirkungen die Corona-Krise auf die Wohnraumnachfrage und die weitere Entwicklung der internationalen Studierenden an den Aachener Hochschulen haben wird. Insbesondere mit Blick auf die Dominanz von 1-Personen-Apartments beim Wohnungsneubau (vgl. Wohnungsmarktbericht 2020 - Kap. 5) bleibt abzuwarten, inwiefern sich die nicht abzusehende Dauer und Ausprägung der

Corona-Pandemie auf die entsprechende Nachfrage auswirkt und ob es in bestimmten Segmenten zu Wohnungsleerständen kommt. Fundierte Erkenntnisse hierzu werden jedoch erst in den kommenden Jahren nach Bewältigung der Corona-Pandemie vorliegen und auswertbar sein.

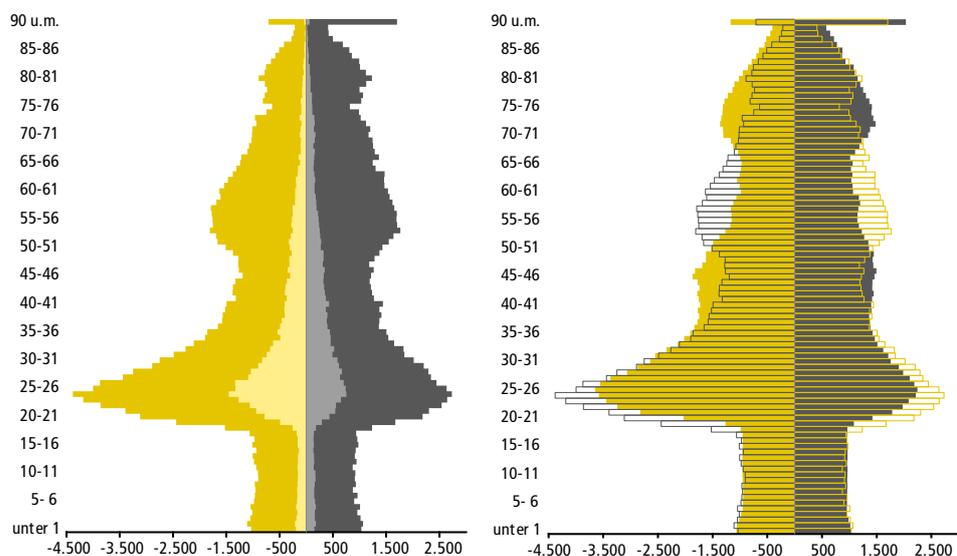
1.1.d Bevölkerungsentwicklung nach Altersstruktur

Die Altersstruktur der Aachener Bevölkerung kann gut über die Alterspyramide visualisiert werden. Als Hochschul- und Studierendenstadt weist Aachen eine überdurchschnittliche Bedeutung der Altersgruppe 18 bis 29 auf, was an der Ausbuchtung der Alterspyramide im unteren Drittel deutlich wird. Der nach wie vor dominante Schwerpunkt der RWTH Aachen im Bereich technischer Fächer führt zu einem deutlichen Männerüberschuss bei den Studierenden. Aachens Status als junge und studentisch geprägte Stadt ist kein einmaliger Zustand, sondern basiert auf einem andauernden Verjüngungseffekt, da mit jedem neuen Semester neue Studierende nach Aachen ziehen. Die Stadt bleibt jung. Die stark dominierenden jungen Kohorten werden nur zu einem geringen Teil in Aachen älter. Stattdessen zieht konstant eine junge Bevölkerung zwecks ihrer akademischen Ausbildung hinzu und nach dem Studienabschluss/ in der Familiengründungsphase wieder weg (vgl. Kap. 3.7.).

Im Zuge der Hochschulexpansion ist die Gruppe der 18 bis 29-Jährigen, zu der die meisten Studierenden gehören, in den letzten zehn Jahren größer geworden. Im Vergleich zu 2010 hat sich die relative Bedeutung der 18- bis 29-Jährigen an der Gesamtbevölkerung um etwa 2,9 Prozentpunkte erhöht; mehr als jede*r vierte Aachener*in gehört mittlerweile zur Altersgruppe 18-29 Jahre.

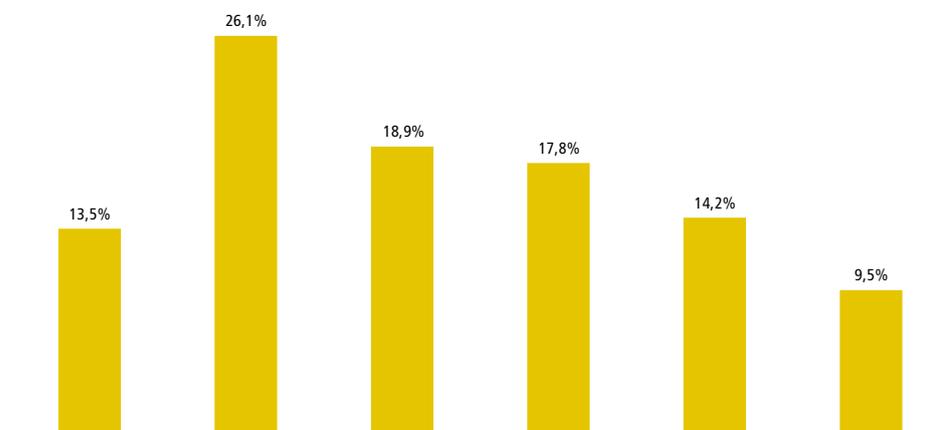
Abb. 6: Altersbaum 2020 (links)

Abb. 7: Aktuelle Bevölkerung vs. Prognose 2040 (rechts)



Eine weitere Ausbuchtung der Alterspyramide stellen die geburtenstarken Jahrgänge der Baby-Boomer-Generation (Zeit des Wirtschaftswunders in Deutschland) dar. Die Personen dieser Gruppe waren 2010 noch zwischen 40 und 50 Jahre alt. Bis zum Jahr 2020 ist diese Altersgruppe entsprechend gealtert und ist jetzt zwischen 50 und 60 Jahre alt. Für die demographische Entwicklung Aachens bedeutet dies, dass diese geburtenstarken Jahrgänge in den nächsten Jahrzehnten die Gruppe der Älteren ausmachen werden (vgl. Prognose 2040; rechte Pyramide). Ein deutlicher demographischer Alterungsprozess steht demnach bevor. In 5 bis 15 Jahren wird diese Generation in das Renteneintrittsalter kommen. Die Alterspyramide verdeutlicht jedoch auch: Die „Überalterung“ der Stadtbevölkerung durch die älter werdende Baby-Boom-Generation ist bei aller Relevanz ein temporäres Phänomen, bevor dann wieder geburtenschwächere Jahrgänge folgen. Für den Wohnungsmarkt bedeutet die sich langsam in das Rentenalter verschiebende Baby-Boom-Generation, dass die mittelfristige Zunahme älterer Menschen – und vor allem Hochbetagter – eine deutliche Herausforderung in Bezug auf ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot, eine gut erreichbare Nahversorgung, eine Anbindung an geeignete Mobilitätsangebote und der Förderung innovativer, gemeinschaftsorientierter Wohnformen darstellt.

Abb. 8: Aachener Bevölkerung nach Altersgruppe



1.2. Haushalte

1.2.a Haushaltsstatistik

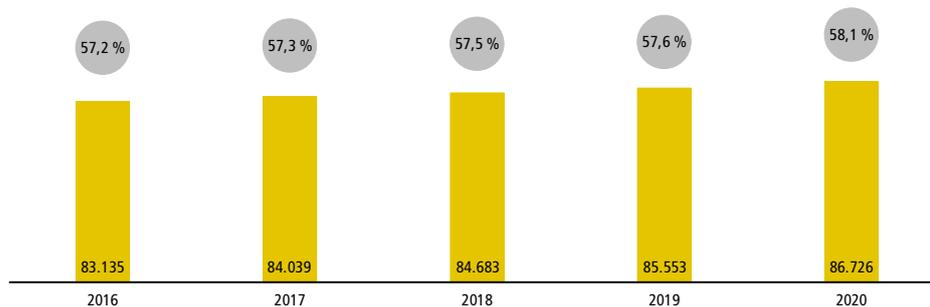
² Anteil der Menschen an der Gesamtbevölkerung, die in Ein-Personen-Haushalten in Deutschland leben: 1991 = 14,8%, 2001 = 17,0%, 2011 = 19,8%, 2018 = 21,0%.

Eigene Berechnung auf Basis folgender Daten: Statistisches Bundesamt (2019): Bevölkerung und Erwerbstätigkeit: Haushalte und Familien – Ergebnisse des Mikrozensus. Berichtsjahr 2018. Fachserie 1, Reihe 3.

Trotz stagnierender Bevölkerungsentwicklung ist die Anzahl der Haushalte in Aachen im Jahr 2020 deutlich – um 646 Haushalte – gestiegen. Zum 31.12.2020 wurden insgesamt 149.204 Haushalte gezählt. Dies deutet darauf hin, dass der gesellschaftliche Trend zum Ein-Personen-Haushalt² ungebrochen weiter geht. Statistisch bildet sich dies in Aachen in zwei Kennzahlen deutlich ab: der durchschnittliche Aachener Haushalt wurde 2020 von 1,73 Personen bewohnt – ein Wert der seit Jahren stetig sinkt (2010 = 1,82 Personen/Haushalt). Hierbei handelt es sich um eine Entwicklung die sich räumlich nicht nur auf den studentisch geprägten Stadtbezirk Aachen-Mitte beschränkt, sondern gleichermaßen in allen anderen – teils suburban geprägten – Stadtbezirken vorzufinden ist. Dagegen unterliegt die quantitative Ausprägung des Indikators einer klaren

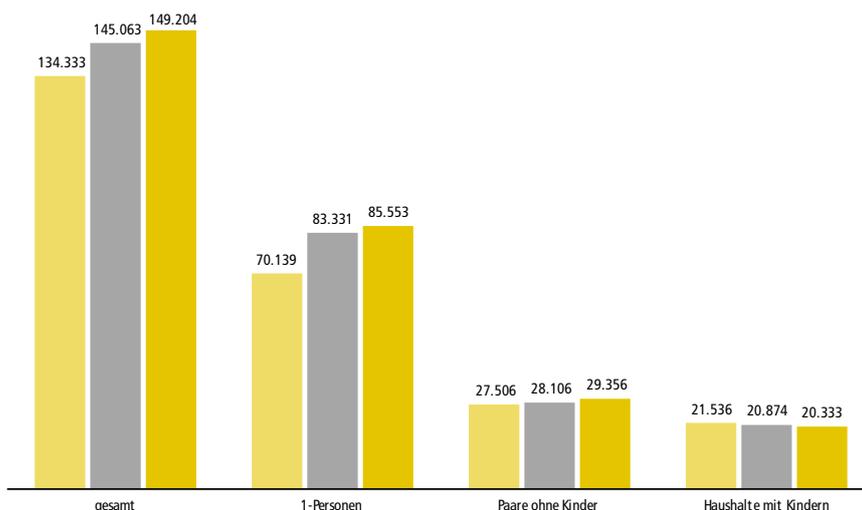
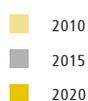
räumlichen Differenzierung: der Stadtbezirk Aachen-Mitte unterscheidet sich mit 1,62 Personen je Haushalt deutlich von den sechs anderen Bezirken Brand, Eilendorf, Haaren, Kornelimünster / Walheim, Laurensberg und Richterich. Dort leben im Schnitt noch ca. 2 Personen pro Haushalt. Die weiter oben aufgeführte große und wachsende Zahl an Studierenden, die bevorzugt in hochschulnahen Lagen wohnt³, ist der maßgebliche Einflussfaktor das räumliche Verteilungsmuster der Ein-Personen-Haushalte. Zudem steigt der Anteil von Ein-Personen-Haushalten an allen Haushalten weiter an und liegt mittlerweile bei 58,1 %.

Abb. 9: 1-Personen-Haushalte und ihr Anteil an den Gesamthaushalten



Zur Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße trägt zudem der deutliche Rückgang von Aachener Haushalten in denen Kinder leben bei (s. Abb. unten). Die Zahl der Haushalte mit Kindern sinkt – trotz allgemeiner Zunahme der Haushalte – stetig auf nur noch 20.333 Haushalte mit Kindern. Damit leben in fast nur noch einem Achtel aller Aachener Haushalte Kinder (13,6 %). In den letzten zehn Jahren sank der Anteil kontinuierlich und deutlich ab (2010 = 16,0 %). Gleichzeitig stiegen die Zahlen von Ein-Personen-Haushalten und Paaren ohne Kinder in der Zeit seit 2010 deutlich an. Der Wunsch nach einem Eigenheim oder einer großen Wohnung kann für viele Familien mit niedrigem oder mittlerem Einkommen nur noch in den Kommunen der StädteRegion oder im benachbarten Ausland realisiert werden (vgl. Kap. 3.3.), entsprechend werden Haushalte, aus denen die erwachsen gewordenen Kinder ausziehen, nicht mehr ausreichend durch neue, nachziehende bzw. sich neu gründende Familien-Haushalte kompensiert. Gründe hierfür sind vor allem die Knappheit an passenden Wohnbauflächen (s. Kap. 2), aber auch die angespannte Situation auf dem Mietwohnungsmarkt, die sich in besonderem Maße auf die Anzahl der Mehr-Personen-Haushalte mit erhöhtem Flächenbedarfs auswirkt (s. Kap. 3).

Abb. 10: Entwicklung der Anzahl ausgewählter Haushaltstypen von 2010 bis 2020

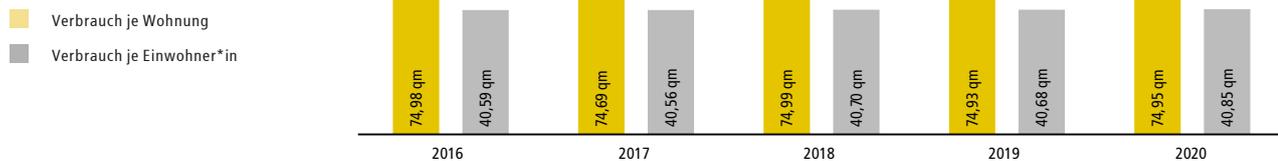


³ vgl. Stadt Aachen (2020): Dritter Sozialentwicklungsplan Kap. 2.2.3.

1.2.b Wohnfläche

Die folgende Abbildung macht deutlich, dass die durchschnittliche Wohnungsgröße, wie auch der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch je Einwohner*in, in den letzten fünf Jahren kaum einer Entwicklung unterlagen. Die durchschnittliche Wohnung in Aachen umfasst demnach knapp 75 qm Wohnfläche, jedem/jeder Einwohner*in stehen im Schnitt rund 40,75 qm zur Verfügung. Im Vergleich zu den Werten für NRW (90,6 qm je Wohnung, 46 qm je Einwohner*in) besteht in Aachen bereits seit vielen Jahren eine erhöhte Bereitschaft, sich mit mehr Menschen Wohnraum zu teilen, grundsätzlich in kleineren Wohnungen zu leben oder individuelle Wohnwünsche zurückzustellen. Dies kann durch die Mietpreise, aber auch durch die vergleichsweise junge Bevölkerung erklärt werden. Positiv ist festzustellen, dass die begrenzte Ressource Boden in Aachen nachhaltiger genutzt wird, als in Städten ohne Wohnraumknappheit.

Abb. 11: Wohnflächenverbrauch – durchschnittliche Wohnungsgröße und verfügbare Wohnfläche je Einwohner*in in Aachen

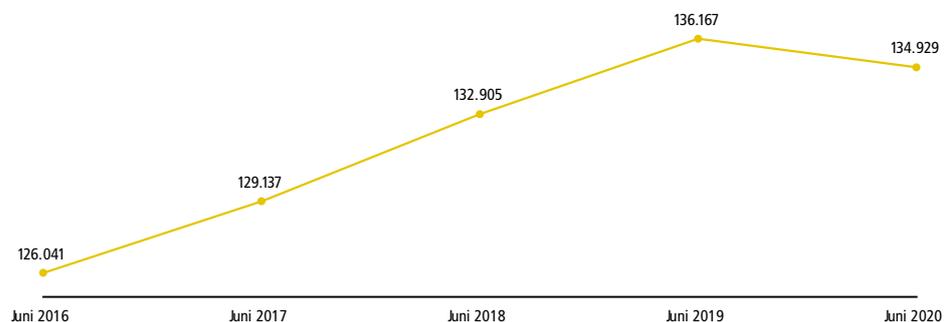


1.3. Beschäftigung und Einkommen

1.3.a Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung und Arbeitslosenquote

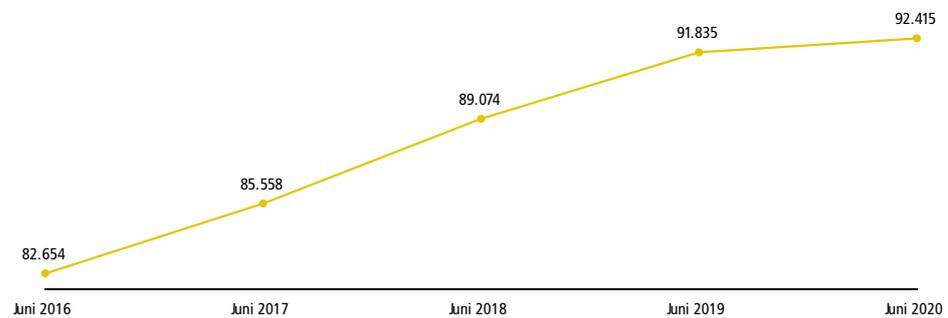
Wichtig für die Nachfrage nach einzelnen Preissegmenten auf dem Wohnungsmarkt ist die Einkommenssituation der Aachener Bevölkerung. Die Corona-Pandemie und ihre wirtschaftlichen Folgen haben auf dem Aachener Arbeitsmarkt deutliche Spuren hinterlassen. Die tiefgreifenden Einschränkungen für diverse Branchen wie Kultur, Bildung oder Gastronomie führten entgegen dem bisherigen Trend der vergangenen Jahre bis Juni 2020 zu einer deutlichen Abnahme der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in Aachen. Die Zahl sank von 136.167 Arbeitsplätzen im Juni 2019 auf 134.929 im vergangenen Jahr. Ein Minus von 1.238 Arbeitsplätzen.

Abb. 12: Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze in Aachen



Gleichzeitig stieg die Zahl der Aachener*innen, die einer sozialversicherungs-pflichtigen Beschäftigung nachgingen, um 580 Personen auf nun 92.415 an. Die negative Entwicklung bei den Arbeitsplätzen in Aachen scheint sich vor allem auf Einpendler*innen ausgewirkt zu haben. Deren Zahl sank deutlich um 1.777 Personen. Die Zahl der Auspendler, also der Aachener Beschäftigten mit einem anderen Arbeitsort stieg dagegen leicht um 44 Personen auf 27.926. Die Zahl der Aachener*innen mit einer Beschäftigung an ihrem Wohnort Aachen stieg sogar um über 500 Personen auf 64.484 an, auch wenn wie in der nachfolgenden Abbildung gut sichtbar, die Intensität des Zuwachses der letzten Jahre in 2020 etwas abnahm.

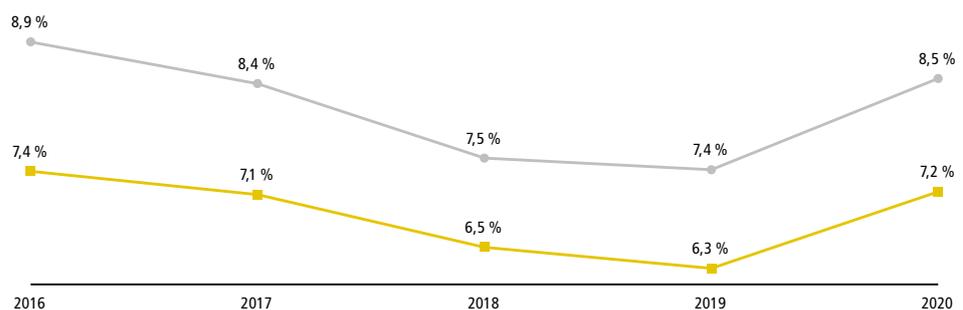
Abb. 13: Sozialversicherungs-pflichtig Beschäftigte wohnhaft in Aachen



Aachen bleibt somit das wirtschaftliche Oberzentrum der Region. Die Mehrheit (52,1 %) der Arbeitsplätze vor Ort werden nach wie vor durch Personen, die nach Aachen einpendeln, wahrgenommen. Der Anteil der auspendelnden Aachener*innen ist hingegen deutlich geringer und sank ebenfalls im Vergleich zum Vorjahr (Auspendlerquote = 30,2 %).

Abb. 14: Entwicklung Arbeitslosenquote - Stadt Aachen und Region Aachen

● Aachen
■ Region Aachen



Die Analyse der Arbeitslosenstatistik macht deutlich, dass viele Aachener*innen von Arbeitslosigkeit im Corona-Jahr 2020 betroffen waren. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote stieg in Aachen um 1,1 Prozentpunkte auf nun 8,5 % an. Die gesamte Region Aachen⁴ ist ebenfalls von zunehmender Arbeitslosigkeit betroffen und liegt nun bei einer Quote von 7,2 %. Insgesamt endet damit die positive Entwicklung der letzten Jahre auf dem Arbeitsmarkt in Aachen abrupt. Zum jetzigen Zeitpunkt ist es schwierig zu prognostizieren, welche Entwicklung der Arbeitsmarkt bis ins Jahr 2022 hinein vollziehen wird. Welche Auswirkungen die Pandemie mittel- bis langfristige auf die wirtschaftliche Entwicklung, die Finanzkraft der Bevölkerung und damit auf die Wohnraumnachfrage hat, wird sich erst im Laufe der nächsten Jahre zeigen.

⁴ hierzu gehören die Geschäftsstellen Aachen, Erkelenz, Heinsberg, Geilenkirchen, Alsdorf, Eschweiler, Stolberg und Monschau

1.3.b Transferleistungs- und Wohngeldbezug

Die derzeit negative Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt, die maßgeblich durch die wirtschaftlichen Probleme im Rahmen der Corona-Pandemie zurück zu führen ist, kann insbesondere für Menschen, die immer noch oder erst ganz neu von Arbeitslosigkeit betroffen sind, eine große Herausforderung darstellen. Für viele dieser Menschen ist es nicht möglich, ihren Lebensunterhalt eigenständig zu erbringen. Zudem reicht nicht automatisch jeder Arbeitsplatz aus, um ein Leben selbstständig zu finanzieren. Daher ist zur sozio-ökonomischen Einordnung der Entwicklung nachfolgend zu betrachten, inwiefern die Aachener Bevölkerung in ihrem Lebensunterhalt auf finanzielle Unterstützung des Staates angewiesen ist (Transferleistungsbezug).

Für Menschen ohne eigenes Einkommen oder für niedrige Einkommensgruppen besteht die Möglichkeit, Wohngeld oder andere Transferleistungen (Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII) zu beziehen.

Im vergangenen Jahr stieg die Zahl der Personen, die auf staatliche Unterstützung zur Erbringung ihres Lebensunterhalts angewiesen sind. Im Berichtsjahr 2020 waren 11,2 % der Aachener*innen im Bezug entsprechender Leistungen (2019 = 11,0 %, 2018 = 11,3 %, 2017 = 11,7 %, 2016 = 11,6 %). Absolut waren mit 29.114 Personen insgesamt 754 Personen mehr im Transferleistungsbezug. Zum einen lässt sich der Anstieg durch die Auswirkungen der aktuellen Pandemie erklären. Zum anderen gelangten 328 zusätzliche Hilfsfälle durch einen gesetzesbedingten Zuständigkeitswechsel in die Verantwortlichkeit der Stadt Aachen, die bisher statistisch nicht erfasst werden konnten. Neben den statistisch erfassten Leistungsempfänger*innen gibt es noch eine Dunkelziffer „verdeckter Armut“ von Menschen, die leistungsberechtigt wären, oft aber aus Scham oder Angst vor Stigmatisierung keinen Antrag stellen (z.B. im SGB XII).

Für Haushalte, die keine Transferleistungen nach dem SGB II oder SGB XII beziehen, deren Einkommen jedoch ebenfalls nicht ausreichen, um den gemieteten Wohnraum eigenständig zu finanzieren, gibt es die Möglichkeit, Wohngeld zu beantragen. Im Zuge der negativen Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt stieg auch die Zahl der Aachener Haushalte, die zum Stichtag 31.12.2020 Wohngeld bezogen um 174 auf nun 1.695 Haushalte an (Vorjahr = 1.521 Haushalte)⁵. Der durchschnittlich monatliche Anspruch an Wohngeld stieg deutlich auf 195 €, nachdem dieser die Jahre zuvor jeweils bei ca. 170 € lag⁶.

⁵ 2018 = 1.749 HH, 2017 = 1.823 HH, 2016 = 1.852 HH

⁶ 2019 = 169 €, 2018 = 169 €, 2017 = 172 €, 2016 = 178 €

2020



**Verlautenheide – Objekt einer privaten
Investorin mit 32 geförderten Wohneinheiten**

2. Angebotsfaktoren

2.1. Bodenumsätze und Preisentwicklungen

Einen bedeutenden Anteil an den Gesamtkosten für Wohnbauprojekte haben die Grundstückspreise. Gleichzeitig sind steigende Bodenpreise ein Hinweis auf eine angespannte Flächensituation. Die Grundstückspreise sind daher ein bedeutender Indikator dafür, wieviel Bauland noch zur Mobilisierung vorhanden ist und wie sich die Miet- und Eigentumspreise perspektivisch entwickeln werden. Als Kennzahlen stehen der Bodenindex und die ermittelten Baulandpreise zur Verfügung.

Seit 2015 ist bei Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser in Aachen eine rasante Preisentwicklung zu beobachten. Der Bodenindex für Geschosswohnungsbau stieg von 104,6 im Jahr 2015 auf nun 135,9 Indexpunkte an. Der Bau von Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäusern und Doppelhaushälften verteuerte sich ebenfalls u.a. durch den Anstieg der Bodenpreise. Der Index stieg von 102,8 Punkten in nur fünf Jahren auf 144,9 Punkte in 2020.

Neben der Flächenknappheit ist diese enorme Entwicklung seit 2015 vor allem auf die sprunghafte Zinsvergünstigung bei Hypothekendarlehen auf weit unter 2 % zum Jahr 2015 (siehe folgendes Kapitel 2.2) und den hierdurch angeheizten Boom des Immobilienmarktes zurück zu führen. Wohnbauvorhaben mit ihren im Vergleich zu anderen Anlagemöglichkeiten hohen Gewinnmargen, Wertzunahmen und dem sicheren Sachwert wirken auf Investor*innen gerade zu Niedrigzinszeiten äußerst attraktiv. Einem abnehmenden Angebot an Entwicklungsflächen steht also eine anhaltend hohe Nachfrage nach Grundstücken zur Umsetzung von Bauvorhaben entgegen. Als Folge dieses Booms ist Bauland zur Schaffung von neuem Wohnraum nicht nur ein seltenes, sondern auch ein teures Gut geworden. Beim außergewöhnlich starken Anstieg des Indexes für Individualwohnungsbauflächen im letzten Jahr (s. Abb. unten) kann es sich schon um erste Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Bodenmarkt handeln. Dabei ist bei vielen Menschen vor dem Hintergrund mehrerer Lockdowns und Ausgangsbeschränkungen im Verlaufe des letzten Jahres von einer gesteigerten Attraktivität von Eigenheimen mit eigenem Garten und Freiflächen auszugehen⁷. Entsprechend reagiert der Markt auf die sich ändernde bzw. auf die vermutete positive Nachfrageentwicklung mit Preissteigerungen.

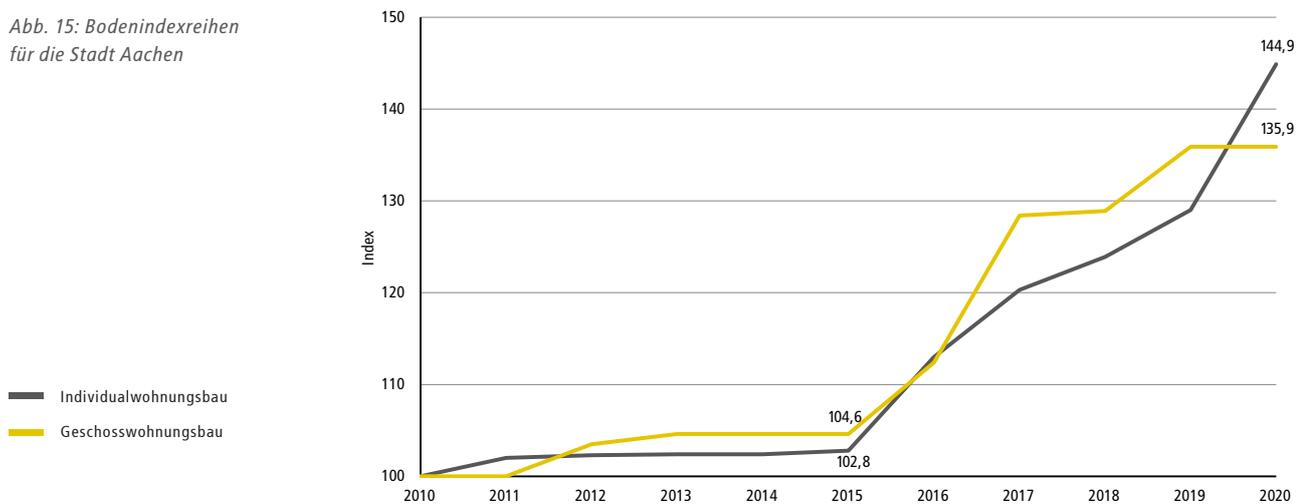
Aus den steigenden Bodenpreisen ergibt sich für Mietwohnungsbauprojekte jedes Marktsegments und bei Projekten zur privaten Eigentumsbildung eine wesentliche Gesamtkostenerhöhung für zu realisierende Bauten, welche dann mit entsprechenden Miethöhen auf die Mieter*innen oder Käufer*innen umgelegt wird.

⁷ Vgl. folgende zwei Studien zur Thematik:

LBS Research/Feedbaxx (2020): Auswirkungen von Corona auf Wohnumfeld und Wohnwünsche – August 2020. URL: https://www.lbs.de/presse/p/lbs_research/details_15425088.jsp.

Wüstenrot (2020): Studie zum Einfluss von Corona auf individuelle Wohnsituation – Juli 2020. URL: <https://www.ww-ag.com/de/newsroom/news-und-publikationen/artikel/528704>.

Abb. 15: Bodenindexreihen für die Stadt Aachen

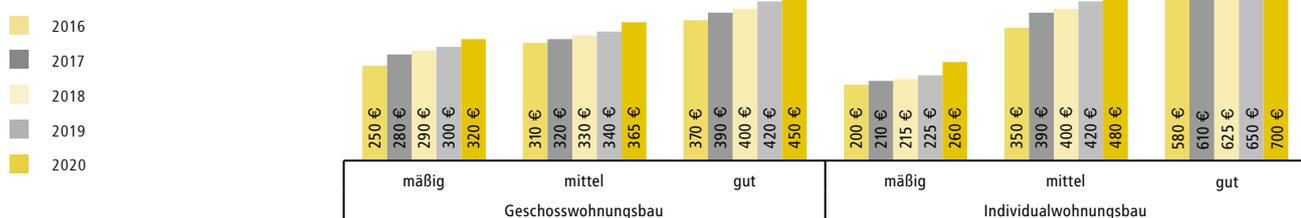


Neben dem Bodenindex geben auch die von der Kommunalen Bewertungsstelle ermittelten Baulandpreise mit ihren unterschiedlichen Lagen einen Überblick über die Entwicklung der Grundstückspreise im Stadtgebiet Aachen.

Analog zu den Bodenindexreihen entwickeln sich die Baulandpreise ab 2015 in allen Aachener Lagen, insbesondere aber für mittlere und gute Lagen im Individualwohnungsbau, steil nach oben (s. nachfolgende Abb.). In mittleren Lagen erhöhte sich der Baulandpreis für ein Einfamilienhaus auf 480 €/qm, eine prozentuale Verteuerung seit 2016 von 37 %, allein von 2019 bis 2020 um 14,3 %. In guten Lagen stieg der Bodenpreis im selben Zeitraum um 21 % auf jetzt 700 € je Quadratmeter Bauland an. Baugrundstücke, auf denen Mehrfamilienhausobjekte errichtet werden können, verteuerten sich etwas moderater. Doch auch hier sind Teuerungsraten von rund 20 % zu beobachten, die auf eine dynamische Marktentwicklung schließen lassen.

Dass sich der Anstieg der Bodenpreise unmittelbar in den Kosten für Eigentumsobjekte und Mieten auswirkt, zeigt Kapitel 3. Zudem wird die zunehmende Bodenknappheit bei gleichzeitig steigender Wohnraumnachfrage in den nächsten Jahren ein maßgebliches Hemmnis für die bedarfsgerechte Versorgung der Aachener Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum darstellen.

Abb. 16: Baulandpreise – Geschoss- und Individualwohnungsbau nach Lage pro qm



Die von der kommunalen Bewertungsstelle ermittelten Baulandpreise und die Bodenindexreihen des Landes deuten darauf hin, dass Bauland im Stadtgebiet Aachen zunehmend knapper wird. Die Baulandknappheit führt dazu, dass es immer schwieriger wird, Neubau zu mobilisieren. Um auf die geschilderte Baulandknappheit zu reagieren, werden durch die Stadt Aachen Baulücken und Innenentwicklungspotentiale systematisch mit dem Ziel erfasst, zusätzliche Flächenpotentiale zu erschließen. Zudem wurde der Flächennutzungsplan der Stadt Aachen neu aufgestellt und zusätzliche Wohnbaupotenziale identifiziert. Derzeit wird die zunehmende Flächenknappheit als eine der entscheidenden Herausforderungen im Rahmen der Erarbeitung des Handlungskonzepts Wohnen der Stadt Aachen adressiert und intensiv bearbeitet. Diese wohnungspolitische Gesamtstrategie der Stadt Aachen wird bis 2022 fertiggestellt und vom Stadtrat beschlossen werden⁸.

Eine Wohnungsbedarfsprognose durch das Institut Quaestio ermittelte im Jahr 2018 einen zusätzlichen Flächenbedarf in Aachen von 199 Hektar Bruttobaulandfläche für den Zeitraum 2018 – 2034, von denen nach Berücksichtigung der Innenentwicklungspotentiale, der Flexibilitätsreserve und der Bebauungsplanreserven noch 178,1 Hektar Bedarf bis 2035 übrig bleiben. Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) konnten zusätzliche Flächen für den Wohnungsbau im Umfang von 84,1 Hektar ausgewiesen werden. Dies ist bereits ein erster Erfolg, dennoch fehlen statistisch noch 94 ha Bauland bis 2035 (178,1 ha – 84,1 ha = 94 ha). Wichtig ist es in diesem Kontext in eine stärkere Kooperation mit den Umlandkommunen bei der Wohnraumentwicklung einzusteigen. Von höchster Priorität wird es zudem im Stadtgebiet Aachen sein, die verbleibenden Flächen nachhaltig in Hinblick auf das Gemeinwohl zu entwickeln und die vorhandenen Potenziale mit einer hohen Ausschöpfung an Wohnfläche zu aktivieren.

Einen ersten Schritt machte die Stadt Aachen mit einer systematischen Potentialflächenanalyse⁹ ihrer über 12.000 eigenen Flurstücke, bei der diese auf ihre Eignung zur Realisierung kurz- und mittelfristig umsetzbarer Wohnungsbauvorhaben hin untersucht wurden. Dabei wurde ein Gesamtpotential von 440 Wohneinheiten (WE) identifiziert, welche kurzfristig umsetzbar wären. Zusätzlich sieht man die Möglichkeit zur mittelfristigen Schaffung von 2.200 Wohneinheiten.

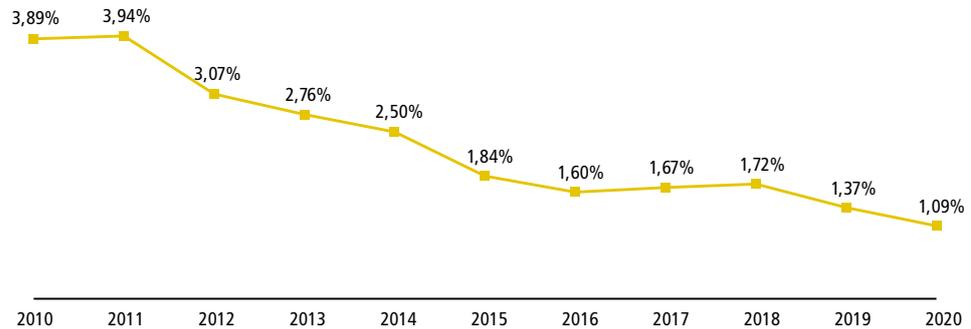
2.2. Kapitalmarktbedingungen

Neben den Bodenpreisen sind die aktuellen Kapitalmarktbedingungen ein weiterer wichtiger Einflussfaktor auf zukünftige Investitionen in Wohnraum (Neubau und Bestand) und damit auf das Wohnungsangebot. 2020 verzeichnete der für die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung auszuwertende Zins für mittelfristige Darlehen mit einer Laufzeit von 5 bis maximal 10 Jahren nach Feststellungen der Deutschen Bundesbank wiederholt einen neuen historischen Tiefststand. Er lag bei lediglich 1,09 % und sank damit deutlich unter die Rekordmarke von 1,37 % im Vorjahr. Damit existiert aus Perspektive des Kapitalmarktes ein bisher beispiellos investitionsfreundliches Klima für Immobilienvorhaben.

⁸ Ausführliche Informationen sind unter www.aachen.de/hkwohnen zu finden

⁹ Vorlage - FB 23/0587/WP17: „Entwicklungspotentiale städtischer Flächen“, Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss vom 24.09.2019.

Abb. 17: Hypothekenzins
5-10 Jahre



Der attraktive Zinssatz würde damit rechnerisch grundsätzlich zu einer Kostenreduzierung der Projekte führen. Dass sich oft ein gegenteiliger Effekt abzeichnet, liegt neben den teureren Boden- und Erschließungskosten und den derzeit dynamisch steigenden Baukosten, auch daran, dass Wohneigentum und Bauland mangels Alternativen zunehmend zur Geldanlage – für Kleinanleger*innen ebenso wie für internationale Immobilienentwickler*innen und Anlagefonds – werden. In der wissenschaftlichen Diskussion der Verflechtung von Immobilien- und Finanzmärkten wird diese Entwicklung als „Finanzialisierung der Immobilienmärkte“ beschrieben. Folge sind u. a. vermehrte Spekulationstendenzen, die auf kurzfristige Wertgewinne und deren Ausschöpfung ausgerichtet sind¹⁰. Sind für Aachen bisher Einzeleigentümer*innen und die großen lokalen Immobilienunternehmen für die Bautätigkeit prägend gewesen, ändert sich diese Investitionsstruktur mit Blick auf die aktuelle und zukünftige Bautätigkeit deutlich. Gerade bei den besonders renditestarken Wohnbauvorhaben im Hochschulumfeld agieren in Aachen vermehrt internationale Immobilienfonds und -entwickler*innen, deren Finanzprodukte mit Immobilienbezug eine globale Reichweite aufweisen¹¹. Dies führt durch die erhöhte Nachfrage ebenfalls zu Preisanstiegen sowohl im Wohnungsbau als auch im Verkauf von Bestandsimmobilien.

Für den Bereich des preiswerten Wohnraums bedeutet dies, dass er in urbanen Räumen häufig nur noch, wenn überhaupt, in den einfachen Lagen realisiert werden kann. Daher ist es von hoher Relevanz für die bedarfsgerechte Wohnraumversorgung in Aachen, dass für den öffentlich geförderten Wohnungsbau in NRW zurzeit ebenfalls Investitionsanreize geschaffen werden. Mittlerweile werden die Förderkonditionen jährlich angepasst um weitere Anreize für Investitionen in die soziale Wohnraumversorgung zu schaffen.

Im laufenden Förderjahr 2021 wurden die Förderkonditionen entsprechend weiter verbessert. Befristet auf maximal 15 Jahre müssen derzeit für öffentliche Darlehen keine Zinsen gezahlt werden. Ab dem 16. Jahr fallen bis zum Ende der Bindungsfrist (20, 25 oder 30 Jahre) 0,5 % Zinsen an. Aufgrund der allgemein günstigen Darlehenszinsen werden darüber hinaus auf die gewährten Förderdarlehen teilweise erhebliche Tilgungsnachlässe (25 % auf die Grundförderung, seit 2020 sogar 30 % bei 30-jähriger Bindungsfrist und 50 % auf Sonderförderung) gewährt. Zusätzlich sind für das Jahr 2021 die Förderpauschalen für regulären Wohnraum weiter erhöht worden (bspw. für das Aachener Mietniveau 4: EKG A: + 210 €/qm, EKG B: + 180 €/qm). Die Förderpauschalen für Neuschaffung öffentlich geförderter Wohnungen im Bestand wurden noch weiter erhöht (EKG A: + 820 €/qm, EKG B: + 580 €/qm) und sichern damit einen

¹⁰ Musil, R. (2019): *Immobiliengeographie*. Braunschweig, S. 242ff.

¹¹ Bspw. SIGNA Holding, Catella Group, Bonava/NCC, Bouwfonds Property Development, Value One

attraktiven Förderrahmen für interessierte Eigentümer*innen, die in ihrem bisher freifinanzierten Bestand nun bezahlbaren Wohnraum schaffen und sichern möchten. Darüber hinaus verbesserten sich mit den neuen Wohnraumförderbestimmungen 2021 die Darlehenskonditionen in Bezug auf die Verwaltungskosten. Der einmalige Verwaltungskostenbeitrag von 0,4 % des Fördervolumens entfällt komplett, die Berechnung der laufenden Verwaltungskosten wird nicht mehr vom anfänglichen Fördervolumen sondern nur noch von der Restschuld berechnet. Das „Aachener Modell zur kommunalen Wohnungsbauförderung“ ergänzt die Investitionsanreize des Landes NRW durch ein eigenes städtisches Fördermodell.

Die Kapitalmarktbedingungen sind auch für den öffentlich geförderten Wohnungsmarkt als investitionsfördernd zu bewerten und haben sich in den letzten Jahren erheblich verbessert. Kritisch zu bewerten bzw. negativ beeinflussend wirkt jedoch der weiter oben erwähnte Zusammenhang von attraktiven Zinskonditionen und Baulandverteuerung. Zugleich erzeugt der momentane Kapitalmarkt für den Bestand öffentlich geförderter Wohnungen gleichzeitig eine gegenläufige Wirkung. Die niedrigen Zinsen sorgten insbesondere in der Vergangenheit für erhebliche Anreize bei Investor*innen – mittels Umschuldungen – ihre Bindungen frühzeitig abzulösen (vgl. Kapitel 4). Mittlerweile wurden die Förderrichtlinien dahingehend angepasst, dass eine vorzeitige Tilgung keinen Einfluss auf die festgeschriebene Restlaufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindungen hat.

2.3. Wohnraumverknappung durch touristische Nutzung – Airbnb

Die zunehmende Beliebtheit von Homesharing-Portalen zur Vermietung von Privatunterkünften zu touristischen Zwecken hat in den letzten Jahren insbesondere in attraktiven urbanen Räumen zur Zweckentfremdung von Wohnraum geführt. Dabei ist ein eigenes globales Wohnungsmarktsegment entstanden, das in den Übergangszonen rechtlicher Bestimmungen für Mietwohnungen und Hotelwirtschaft operiert. Weltmarktführer in diesem Markt ist das US-amerikanische Unternehmen Airbnb. Über seine Online-Plattform werden aktuell rund 7 Millionen Unterkünfte in 100.000 Städten und 191 Ländern auf der ganzen Welt an hunderte Millionen von Gästen vermittelt.

Gewinnt dieses Marktsegment schnell an Bedeutung, können sich hieraus drei unerwünschte Effekte für lokale Wohnungsmärkte ergeben, die bereits wissenschaftlich belegt sind¹²:

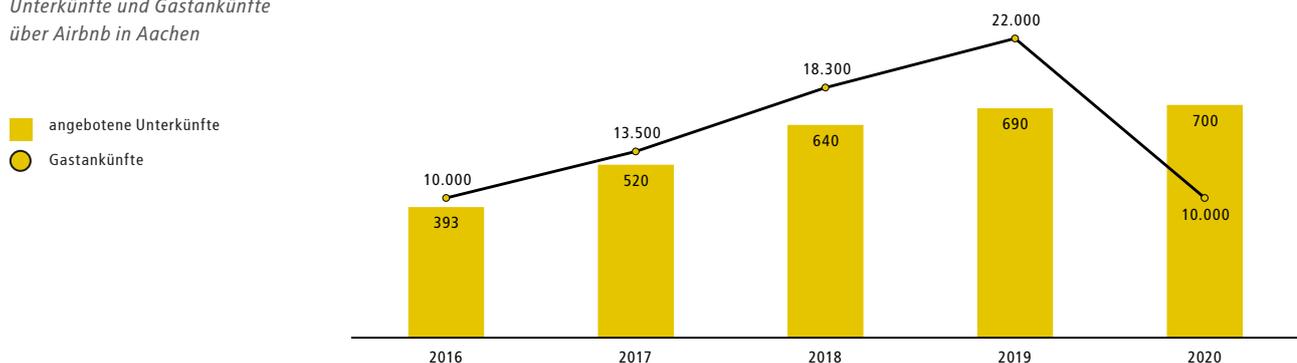
- Regulärer Wohnraum wird dauerhaft dem Wohnungsmarkt entzogen. Dies gilt insbesondere für zentrale und beliebte Lagen.
- Aufgrund der besseren monetären Verwertungsoptionen wird ein Preisdruck auf den regulären Wohnungsmarkt erzeugt. Dabei kommt es auch zu Verdrängungsprozessen.
- Häuser und Straßen mit hohem Anteil an kurzfristig vermieteten Wohnungen sind oft von Lärmbelästigungen und einem veränderten sozialen Umfeld betroffen.

¹² Musil, R. (2019): *Immobiliengeographie. Braunschweig, S. 245ff*

Leider enthielten die vergangenen beiden Jahresberichte von Airbnb keine Aussage über den prozentualen Anteil der Unterkünfte, die an mehr als 120 Nächten vermietet wurden. Dieser Wert ermöglicht es, vergleichsweise valide Aussage darüber zu treffen, wie viele der bei Airbnb angebotenen Unterkünfte dem regulären Wohnungsmarkt dauerhaft nicht zur Verfügung stehen. Jedoch führt der Bericht auf, dass es sich bei fast zwei Dritteln der Unterkünfte um komplette Wohnungen handelt. Somit besteht insbesondere bei diesen Objekten die Gefahr, dass diese dauerhaft dem regulären Wohnungsmarkt entzogen werden.

Der Einbruch touristischer, gewerblicher und privater Reisen im Corona-Jahr 2020 zeichnet sich wie zu erwarten deutlich in den Nutzungszahlen von Airbnb in Aachen ab (s. Abb. unten). Die Zahl der Gastankünfte brach um 12.000 auf nur noch 10.000 Gäste ein, die vergangenes Jahr eine Unterkunft von Airbnb-Anbietern in Aachen nutzten. Damit wurde das äußerst dynamische Wachstum bei den Nutzer*innenzahlen seit 2016 abrupt gestoppt. So absehbar der Einbruch auf der Nachfrageseite war, so überraschend ist, dass sich das Angebot im letzten Jahr im Stadtgebiet noch vergrößert hat. Die Zahl der in Aachen angebotenen Unterkünfte stieg auf 700 an, wovon etwa 435 komplette Wohnungen sind, die damit potentiell nicht zur Versorgung mit Wohnraum zur Verfügung stehen. Es bleibt dabei für das laufende Jahr abzuwarten, ob die fortlaufende Pandemie nicht die Anreize für einige Anbieter*innen erhöht, ihre Unterkünfte doch wieder dem regulären Wohnungsmarkt zuzuführen, um die Vorteile regelmäßiger und gesicherter Mieteinnahmen für sich nutzbar zu machen.

Abb. 18: Anzahl angebotener Unterkünfte und Gastankünfte über Airbnb in Aachen



Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer von Airbnb-Gästen seit 2016 steigt nach wie vor deutlich an. Hielten sich Gäste damals noch durchschnittlich dreieinhalb Nächte in einer Airbnb-Unterkunft in Aachen auf, stieg dieser Wert bis 2020 auf nun 5,6 Nächte pro Gast an.

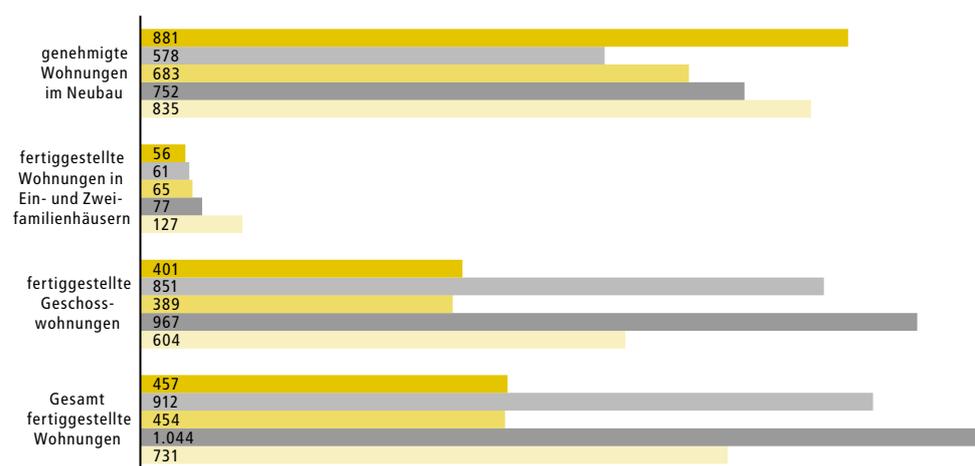
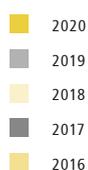
3. Auswirkungen auf die Wohnungsmarktentwicklung

3.1. Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 457 Wohneinheiten über Neubaumaßnahmen fertiggestellt. Davon wurden 401 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbau) realisiert. Der Individualwohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) verliert aufgrund fehlender bzw. teurer Baugrundstücke in Aachen immer mehr an Bedeutung (s. Kap. 2). So setzt sich auch im Berichtsjahr der stete Rückgang dieses Wohnungssegmentes fort: insgesamt wurden 2020 nur noch 56 Eigenheime in Aachen errichtet. Es handelt sich demnach um einen Nischenmarkt. Entsprechende Wohnwünsche werden aufgrund des kaum vorhandenen Angebots an bezahlbaren Baugrundstücken zum Großteil in den anderen Kommunen realisiert (siehe auch Analyse der Wanderungsbewegungen in die StädteRegion - Kap. 3.7.). Ein positiver Nebeneffekt dieser Entwicklung liegt darin, dass die knappen Baulandflächen durch den verdichteten Geschosswohnungsbau weitaus effizienter zur Gewinnung neuen Wohnraums genutzt werden, als im flächenintensiven Individualwohnungsbau.

Ebenso erfreulich für die nachhaltige Entwicklung des Wohnungsmarktes und dem verantwortungsvollen Umgang mit knappen natürlichen Ressourcen ist die Aktivierung von zusätzlichem Wohnraum in Bestandsgebäuden. Erneut sind so 90 Wohneinheiten im Berichtsjahr über Bestandsmaßnahmen (Dachgeschossausbau oder Umwandlung von Büro- und Gewerbeflächen) geschaffen worden, die zusätzlich zu den 457 durch Neubau fertiggestellten Wohneinheiten dem Aachener Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. In Summe ergibt dies somit 547 neu in Aachen zur Verfügung stehende Wohneinheiten für 2020.

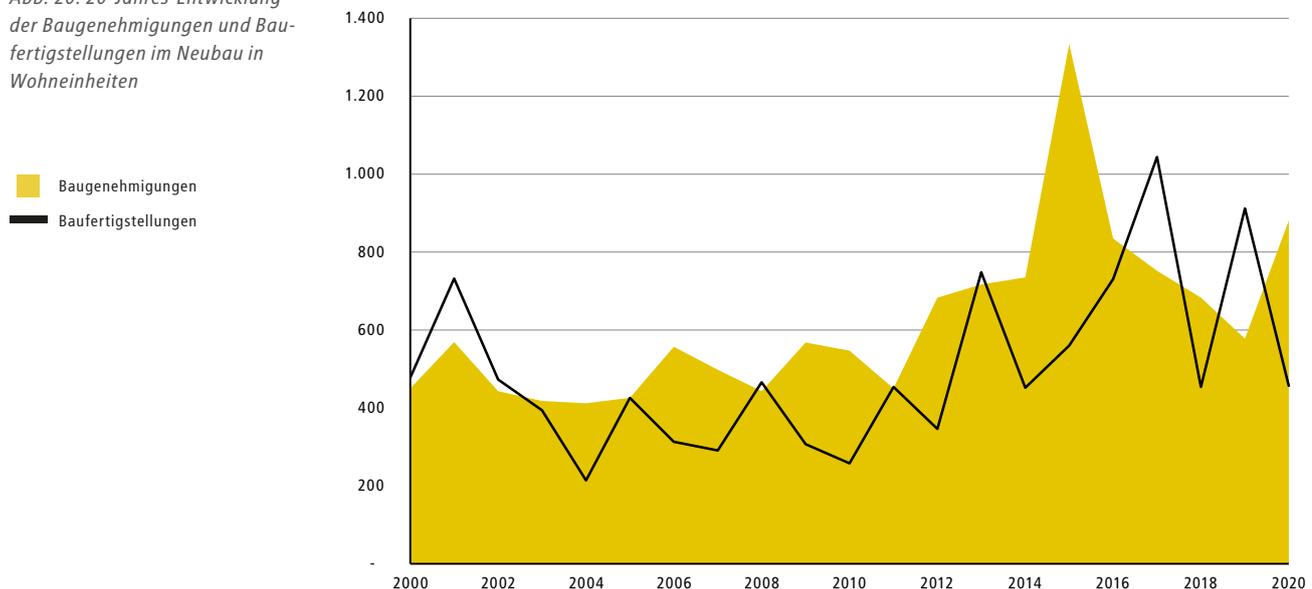
Abb. 19: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen



Im vergangenen Jahr wurden für 881 Wohnungen im Neubau Baugenehmigungen erteilt. Die Effekte dieser Genehmigungen werden sich, bedingt durch die Bauvorlaufzeiten, erst zeitversetzt auf den Wohnungsmarkt auswirken. Zudem schwankt die zeitliche Spanne vom Zeitpunkt der Baugenehmigung zur tatsächlichen Fertigstellung je nach Objekt enorm. So lag im Jahr 2019 ein Bauüberhang von 1.844 bereits genehmigten Wohneinheiten vor, die noch nicht fertiggestellt wurden. Da die beispiellos gute Kapitalmarktlage als besonders investitionsfördernd einzustufen ist (s. Kap. 2), kann dies auf die enorme Auslastung der Bauwirtschaft im aktuellen Bauboom zurückgeführt werden, die zum einen die Baukosten steigen lässt und zum anderen zu langen Wartezeiten nach Auftragserteilung führt. Beides sind Faktoren, die eine zeitnahe Fertigstellung entsprechender Wohnbauten stark verzögern. Für 2020 konnten noch keine aktuellen Zahlen durch die städtische Statistikstelle ermittelt werden. Diese werden im nächsten Bericht nachgereicht.

Die folgende Abbildung stellt die langfristige Entwicklung der Anzahl an Wohneinheiten dar, die zum einen durch die lokale Bauaufsichtsbehörde genehmigt, zum anderen in dem jeweiligen Jahr fertig gestellt wurden. Insgesamt wird deutlich, auf welchem hohen Niveau Baugenehmigungs- und Baufertigstellungszahlen in den vergangenen Jahren lagen.

Abb. 20: 20-Jahres-Entwicklung der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Neubau in Wohneinheiten



3.2. Kaufverträge

Die Anzahl und Verteilung der Kaufverträge für Grundstücke gibt Auskunft über die Entwicklung in den einzelnen Eigentumsteilmärkten. Insgesamt wurden im Jahr 2020 mit 2.478 abgeschlossenen Kaufverträgen ähnlich viele Objekte wie im Vorjahr umgesetzt (2019 = 2.549). Dabei stagniert der Verkauf von Baupotenzialflächen, also unbebauten Baugrundstücken, weiter auf einem

historisch tiefen Niveau von 175 abgeschlossenen Kaufverträgen. Dies zeigt, dass kaum noch unbebautes Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung steht (vgl. Kap. 2). Die Aktivität auf dem Markt für bebaute Grundstücke hingegen wuchs erneut von 774 Verkäufen im letzten Jahr auf nun 809 Verkäufe in 2020 an. Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt wurden 1.494 Kaufverträge abgeschlossen. Somit sank dieses Marktsegment im Vergleich zum Vorjahr (= 1.614), jedoch besteht nach wie vor ein vitales Interesse von gewerblichen, wie auch privaten Investor*innen am Aachener Eigentumsmarkt.

3.3. Mietwohnungs- und Wohneigentumsangebot

3.3.a Gesamtwohnungsbestand

Zum Stichtag 31.12.2020 registrierte die städtische Statistikstelle insgesamt 141.077 Wohnungen und damit einen Zuwachs von 547 Wohneinheiten (Vorjahr = 140.530).

Datengrundlage Mietwohnungsmarkt:

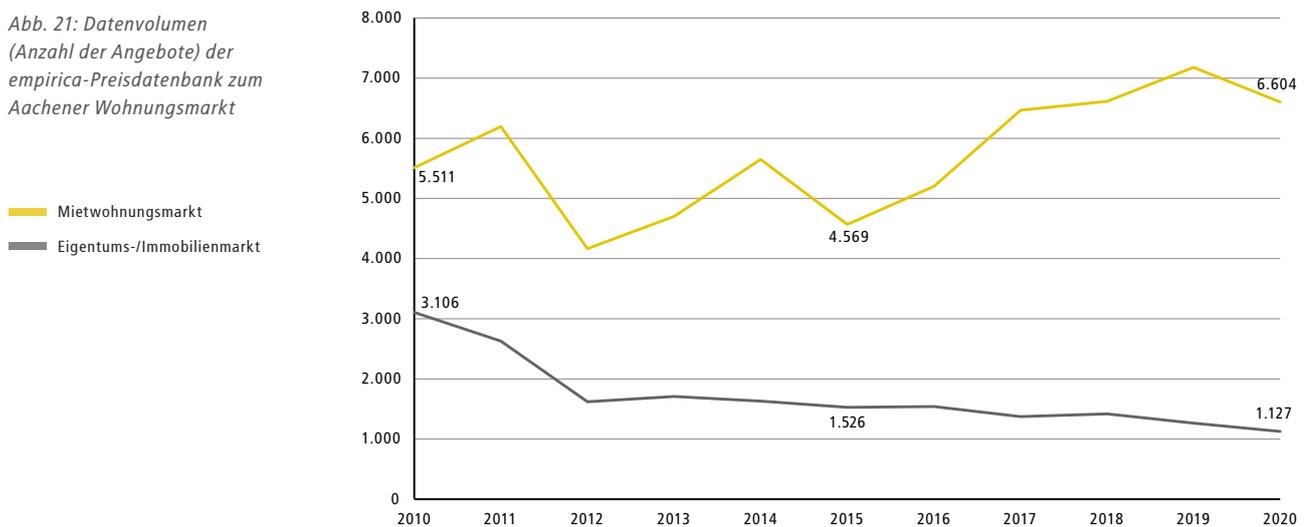
Referenzwert für die Angemessenheit der Miete einer Mietwohnung ist der Aachener Mietspiegel. Der Mietspiegel stellt eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete zur Verfügung, die es in erster Linie den Mietvertragsparteien ermöglicht, die Miethöhe einer Wohnung zu ermitteln und ggf. Mietanpassungen vorzunehmen. Die Ergebnisse des Mietspiegels dienen allein der Ermittlung einer ortsüblichen Vergleichsmiete. Durch die Unterscheidung in Basismiete und jeweiligen Auf- und Abschlägen ergeben sich keine Rückschlüsse auf die Durchschnittsmiete im Gesamtwohnungsbestand oder über die Entwicklung der allgemeinen Wohnungsmarktsituation in Aachen (Details im Anhang – Kapitel 9.2.). Zudem ermöglicht der Mietspiegel keinen Vergleich des Mietniveaus verschiedener Kommunen, da die jeweilige Berechnungsmethodik sich unterscheidet.

Statt des jeweiligen kommunalen Mietspiegels wird in der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung standardmäßig die Mietpreisentwicklung anhand der sogenannten „Angebotsmieten“, also den Neu- und Wiedervermietungspreisen der empirica-Preisdatenbank ausgewertet, welche die Mietpreise aller zur Vermietung veröffentlichten Wohnungen – digital und analog – umfassen. Die Datenlage ist ausgezeichnet und entspricht nahezu einer Vollerhebung der Wohnungsangebote, zudem ermöglicht die gleiche Datengrundlage einen interkommunalen Vergleich. Hier liegen ausführliche Datensätze zu Lage und Qualität der in einem Jahr angebotenen Mietwohnungen, aber auch für den Eigentumsmarkt vor.

Im Jahr 2020 wurden 6.604 Mietwohnungen auf dem Aachener Wohnungsmarkt angeboten (2019 = 7.179 WE). Der Rückgang kann zu Teilen mit dem Rückgang der Umzugsdynamik im Laufe der Corona-Pandemie erklärt werden (s. Abb weiter unten „Innerstädtische Umzugshäufigkeit“). Arbeitsplatz-, Wohnort- oder Wohnungswechsel wurden während des ersten Pandemiejahres tendenziell häufiger zurück gestellt. Entsprechend kamen weniger frei gezo-gene Wohnungen wieder als Wohnungsangebot zurück auf den Markt.

Die Zahl der Angebote auf dem Eigentumsmarkt fiel leicht auf 1.127 (Vorjahr = 1.264 Angebote). Dies ist ein stetiger Rückgang an Kaufangeboten von Eigentumswohnungen und Wohnhäusern, der in den letzten zehn Jahren zuerst intensiv und seit 2012 mit verminderter Dynamik zu beobachten ist.

Abb. 21: Datenvolumen (Anzahl der Angebote) der empirica-Preisdatenbank zum Aachener Wohnungsmarkt

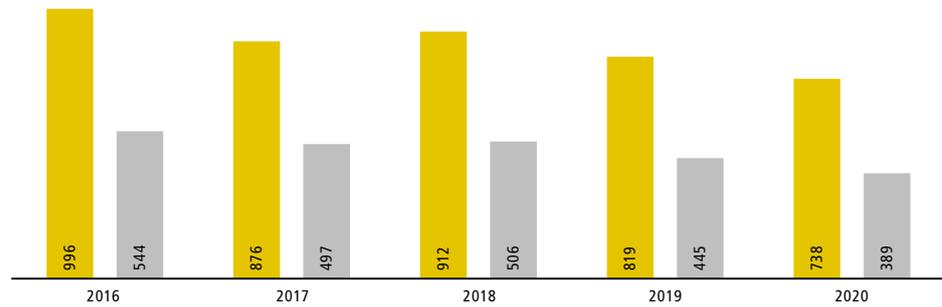


3.3.b Wohneigentumsmarkt

Zur umfassenden Beurteilung des Wohneigentumsmarktes werden die Bestands- und Neubauangebote herangezogen. Diese sind, wie in der Abbildung unten dargestellt, in Eigentumswohnungen und übrige Wohnimmobilien (damit sind Eigenheime wie bspw. EFH, DHH, RH etc. gemeint) untergliedert. Im Berichtsjahr 2020 sanken die Angebotszahlen in beiden Teilmärkten merklich ab. Von den 738 angebotenen Eigentumswohnungen waren 79 Neubau- und 659 Bestandsobjekte. Ähnlich präsentiert sich die Aufteilung bei den angebotenen Wohnhäusern. Auf lediglich 31 neu gebaute Wohnhäuser kamen 358 Angebote für bestehende Wohnhäuser. Im Jahr 2010 waren in diesem Marktsegment noch weitaus mehr Angebote verfügbar. Damals wurden 332 neu gebaute Eigenheime und 1.052 Bestands-eigenheime zum Kauf angeboten. Für den Neubau kann angenommen werden, dass die großen Entwicklungsflächen für Eigenheimsiedlungen, die entsprechend auch durch größere Investor*innen realisiert werden, in Zeiten der Flächenknappheit nicht mehr vorhanden sind. Der Rückgang der Angebote für bereits bestehende Eigenheime hängt viel mehr mit der aktuell angespannten Wohnungsmarktsituation zusammen. Es ist zu vermuten, dass die Nachfrage und das Preisniveau so hoch sind, dass es ohne große Probleme möglich ist, im eigenen Familien-, Freundes-, Bekannten- oder Kolleg*innenkreis passende Kaufinteressenten für die eigene Immobilie zu finden, ohne den Weg über den öffentlichen Markt gehen zu müssen.

Abb. 22: Immobilienangebote -
Neubau und Bestand

- Eigentumswohnungen
- übrige Wohnungen

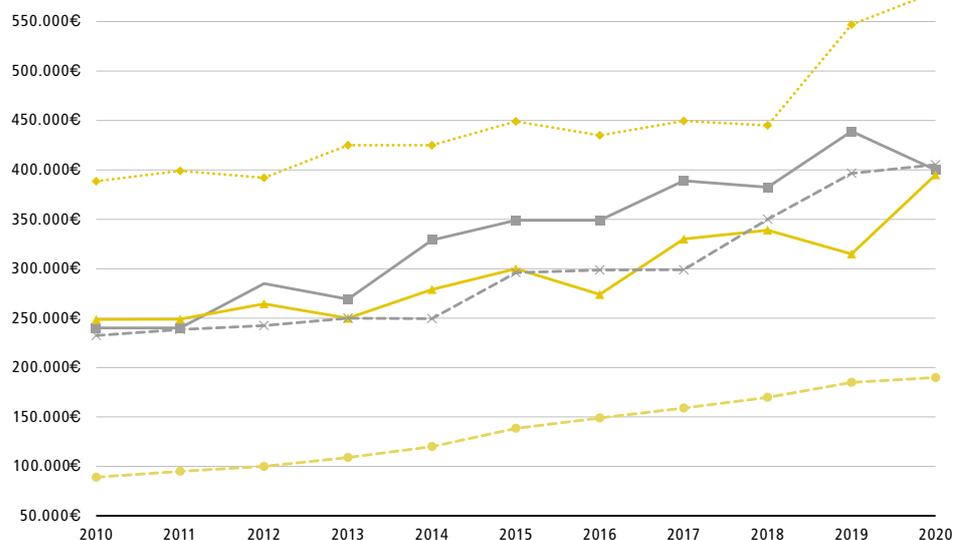


Im Neubau von Wohneigentum lassen sich aufgrund der niedrigen Fallzahlen für diesen Teilmarkt keine validen Auswertungen erstellen. Entsprechend konzentriert sich der folgende Abschnitt auf die Auswertung der Angebote im Bestand von Wohneigentum.

Im Wohneigentumsbestand liegen die Angebotszahlen wesentlich höher als im Neubau; es können somit neben den Eigentumswohnungen auch verlässliche Aussagen zu den Wohnhäusern getroffen werden. Die folgende Abbildung stellt die Entwicklung der Medianpreise für unterschiedliche Typen von Wohneigentum in den letzten zehn Jahren dar. Insbesondere Eigentumswohnungen verteuerten sich in den vergangenen Jahren um 113,4 %. Hierauf folgen Angebotspreise für Reihenhäuser (+ 74,3 %) und Doppelhaushälften (+ 66,7 %). Insgesamt stiegen die Preise über alle Kategorien mindestens um ca. 50 % an. Am meisten müssen Eigenheiminteressierte für freistehende Einfamilienhäuser einkalkulieren: hier waren 2020 im Mittel 580.000 € für ein Bestandsobjekt aufzubringen. Rechnet man die üblichen Kaufnebenkosten (Notar, Grunderwerbssteuer, Makler*innenprovision) hinzu, werden Summen fällig, die kaum noch von durchschnittlich verdienenden Haushalten mit Kindern zu bezahlen sind.

Abb. 23: Bestand - Medianpreise
nach Wohnungstypen

- ◆ freistehendes Einfamilienhaus
- Doppelhaushälfte
- ▲ EFH ohne Angaben
- × Reihenhaus
- Eigentumswohnung



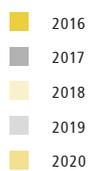
Wohneigentumsangebot im städteregionalen Vergleich – Wohnhäuser und Eigentumswohnungen:

Auf Ebene der Kommunen der StädteRegion stehen die Angebotspreise für Wohnhäuser (EFH, ZFH, DHH, RH) und Eigentumswohnungen zur Verfügung.

Aufgrund der geringen Fallzahl bei Verkaufsangeboten für Immobilien in den Eifelkommunen unterliegen diese Werte teils erheblichen Schwankungen, die bereits durch einzelne Objekte stark beeinflusst werden. Der Vollständigkeit halber sind diese Kommunen mit in den Abbildungen unten aufgenommen, werden jedoch nicht explizit weiter interpretiert.

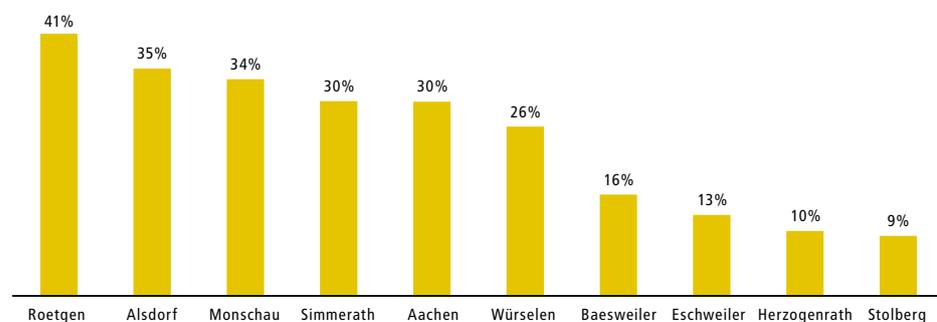
In allen der StädteRegion angehörigen Kommunen entwickelten sich die Preise in den letzten fünf Jahren deutlich nach oben. Das Oberzentrum Aachen weist dabei naturgemäß mit Abstand die höchsten Preise auf, der Medianpreis für ein Wohnhaus lag 2020 bereits bei fast 480.000 € (s. Abb. unten).

Abb. 24: Einfamilienhäuser - Medianpreise in der StädteRegion Aachen in Euro



In den letzten fünf Jahren stiegen die Eigentumspreise für ein Wohnhaus in Alsdorf um 35 %, in Aachen um 30 % und in Würselen um 26 %. Die Teuerung in den Nachbarkommunen deutet auf die Bildung eines „Speckgürtels“ um Aachen hin, der Preisdruck dringt weiter nach außen in das Umland.

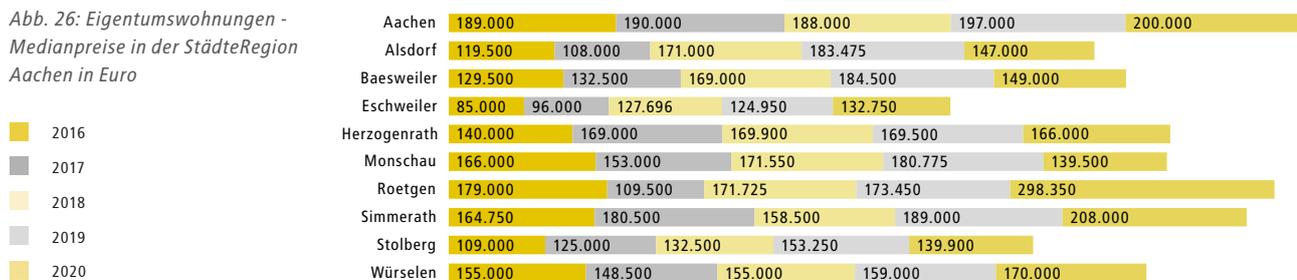
Abb. 25: 5-Jahres-Entwicklung der Medianpreise für Einfamilienhäuser



Im Segment der Eigentumswohnungen (ETW) gibt es im Vergleich zum Wohnhausmarkt bei den unten aufgeführten Daten in der StädteRegion Aachen differierende Preisentwicklungen. Anhand der folgenden beiden Abbildungen lässt sich die Entwicklung innerhalb der jeweiligen Kommunen vergleichen. Die

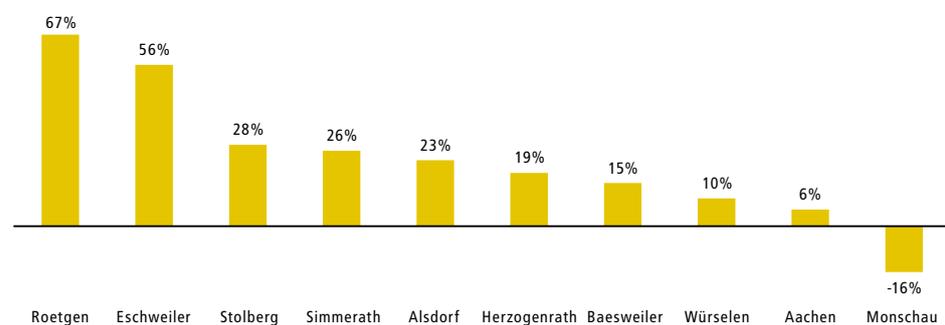
wachsende Wohnungsnachfrage, die vom Oberzentrum Aachen in die benachbarten Kommunen drückt, führt auch dort mit zeitlichem Verzug zu steigenden Preisen. Zudem bietet die bessere Marktsituation erhebliche Anreize für Investitionen in dieses Segment.

Abb. 26: Eigentumswohnungen - Medianpreise in der StädteRegion Aachen in Euro



Neben Roetgen steigt der Medianpreis für ETWs auch in Eschweiler um mehr als 50 % in den vergangenen 5 Jahren an. Deutlich moderater fällt die Preissteigerung in Stolberg (+ 29 %), Alsdorf (+ 23 %) und Herzogenrath (+ 19 %) aus.

Abb. 27: 5-Jahres-Entwicklung der Medianpreise für Eigentumswohnungen in der StädteRegion Aachen

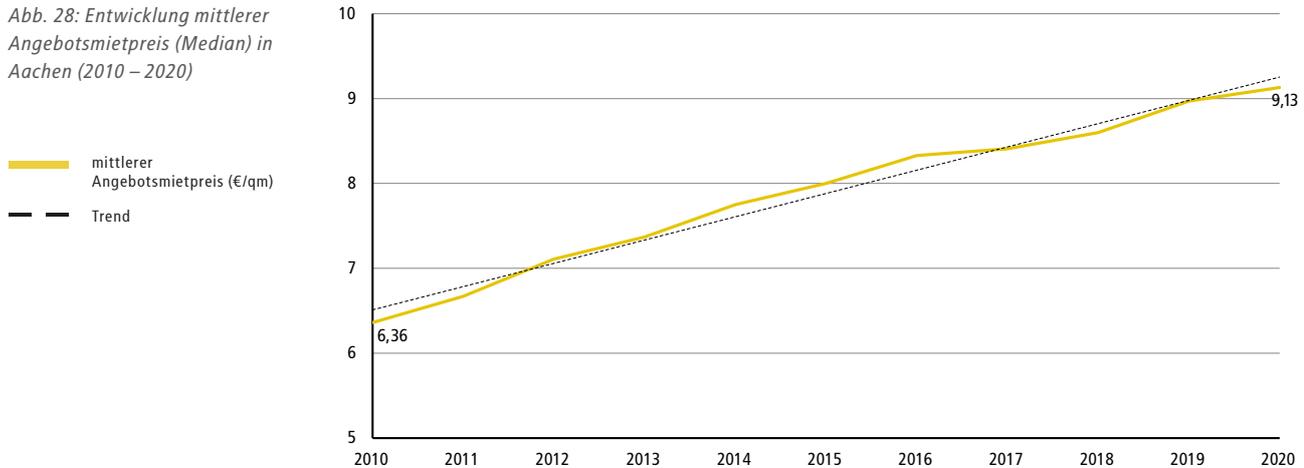


Auf den ersten Blick scheint die Preisentwicklung in Aachen mit 6 % äußerst gering auszufallen. Jedoch kann dies auch auf den immer bedeutsameren Sektor von Kleinstwohnungen und Mikroapartments zurückgeführt werden. Diese erzielen absolut gesehen zwar geringere Kaufpreise, liegen jedoch beim Quadratmeterpreis weit über den Preisen von 3- oder 4-Zimmerwohnungen. So stieg in Aachen der mittlere Quadratmeterpreis von 2.500 € im Jahr 2016 auf aktuell 3.035 €/qm und verteuerte sich somit um 21,4 %.

3.3.c Mietwohnungsmarkt

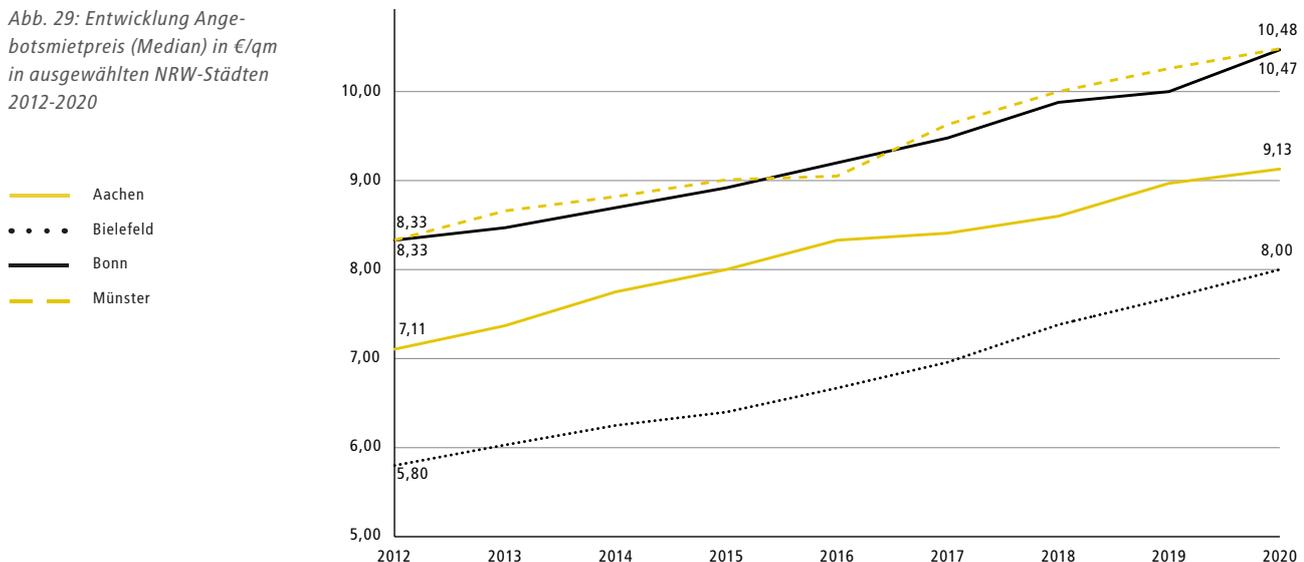
Potentielle Mieter*innen, die im Jahr 2020 in Aachen eine Wohnung beziehen wollten, mussten 9,13 € pro Quadratmeter Wohnfläche für die Kaltmiete (Medianwert) aufbringen. Die folgende Abbildung verdeutlicht die konstante Entwicklung der Angebotsmietpreise um 44 % seit 2010. Dabei sind kaum Schwankungen zu beobachten. Vor dem Hintergrund der positiven Bevölkerungsprognose, die auf der Annahme der fortlaufenden Campus- und Hochschulentwicklung beruht sowie der Baulandknappheit ist davon auszugehen, dass der Trend weiter fortbestehen wird.

Abb. 28: Entwicklung mittlerer Angebotsmietpreis (Median) in Aachen (2010 – 2020)



Im Vergleich mit drei Hochschulstandorten ähnlicher Größe in Nordrhein-Westfalen (s. Abb unten) liegt Aachen mit 9,13 €/qm deutlich hinter dem Mietniveau der beiden Schwarmstädte Münster und Bonn, in denen aktuell im Mittel eine Quadratmeterkaltmiete von fast 10,50 € abgerufen wird. Günstiger sind Wohnungen noch im ostwestfälischen Bielefeld (8,00 €/qm) zu mieten. Für den Vergleich der Preisentwicklung kann auf Daten ab 2012 zurückgegriffen werden. Seitdem verteuerte sich die Angebotsmiete je Quadratmeter in Aachen um 28,5 % und damit intensiver als in Bonn (+25,7 %) und Münster (+25,8 %). Nur Bielefeld verteuerte sich prozentual deutlich stärker (37,9 %), allerdings lag der Preis 2012 mit 5,80 €/qm auf einem äußerst geringen Ausgangsniveau. Die fortlaufende Hochschul- und Campuserwicklung in Aachen und die zunehmende Flächenknappheit kann in den nächsten Jahren zu einer weiteren Markt-anpassung an das hohe Mietniveau von Bonn und Münster führen. Ein mittlerer Angebotsmietpreis von über 10 €/qm kalt würde damit auch in Aachen in naher Zukunft Realität werden.

Abb. 29: Entwicklung Angebotsmietpreis (Median) in €/qm in ausgewählten NRW-Städten 2012-2020



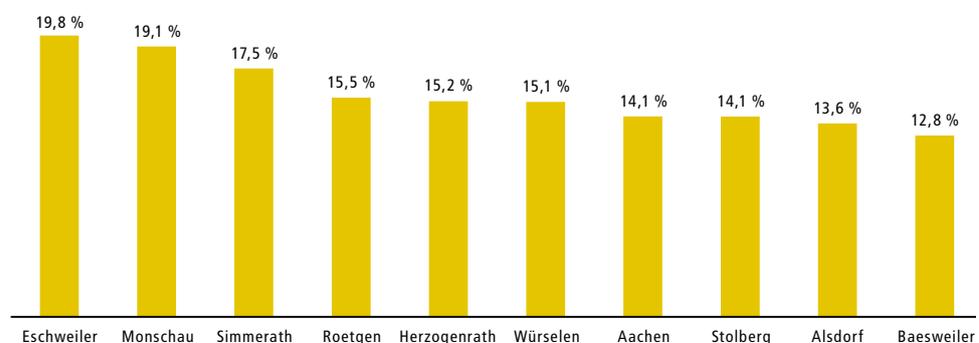
Mietwohnungsmarkt im regionalen Vergleich:

Aufgrund seiner Bedeutung als Oberzentrum bleibt Aachen im Mietwohnungsmarkt, gemessen am Median des Angebotsmietpreises, mit deutlichem Abstand die teuerste Kommune der StädteRegion. Betrachtet man den Mietpreisanstieg, so verläuft die prozentuale Mietpreisentwicklung jedoch in den großen Umlandkommunen wie Herzogenrath, Würselen, Eschweiler, Alsdorf und Stolberg inzwischen auf ähnlichem Niveau. Die Steigerung bei allen Kommunen betrug in den letzten 5 Jahren rund 15 %. Jedoch bieten diese Städte mit deutlich geringeren Quadratmeterpreisen nach wie vor eine preiswerte Alternative zum teuren Oberzentrum.

Abb. 30: Durchschnittlicher Angebotsmietpreis in der StädteRegion Aachen



Abb. 31: 5-Jahres-Entwicklung der Angebotsmietpreise in der StädteRegion Aachen



Zusammengefasst ist in allen Kommunen der StädteRegion Aachen ein deutlicher Preisanstieg auf dem Mietwohnungsmarkt festzustellen. Die angespannte Situation auf dem Aachener Wohnungsmarkt wirkt sich deutlich auf die Wohnungsmärkte der Nachbarkommunen aus. Die Nachfrage im Oberzentrum übersteigt das Angebot deutlich und führt zu einem zunehmenden Druck auf das Umland, dessen Kommunen nach wie vor als preiswertere Wohnstandorte beliebt sind. Dieser Effekt lässt sich auch an den hohen Wanderungsbewegungen aus Aachen in die Kommunen der StädteRegion ablesen (s. Kap. 3.7.).

Mietwohnungsmarkt nach Raumanzahl und Wohnungsgröße:

Im Aachener Mietwohnungsmarkt stiegen in allen Kategorien (nach Anzahl der Räume) im Jahr 2020 die Mietpreise (s. Abb. unten) an, wobei die Entwicklung im letzten Jahr deutlich moderater als die Jahre zuvor ablief. Die im Zuge

der Corona-Pandemie verringerte Umzugshäufigkeit und der geringere Zuzug können als mögliche Ursachen dafür genannt werden. Gerade bei den 1-Zimmer-Wohnungen, mit über 10 €/qm das teuerste Segment, stagnierte die Preisentwicklung mit nur 1,2 % Steigerung auf nun 10,38 €. Nach dem Ende der Corona-Pandemie ist jedoch damit zu rechnen, dass der Bevölkerungszuwachs, insbesondere von Studierenden, wieder zunehmen wird und eine entsprechend stärkere Wohnungsnachfrage zu erneut höheren Teuerungsraten führen könnte.

Abb. 32: Angebotsmietpreise für Wohnungen und Miet-Einfamilienhäuser nach Raumanzahl



Werden ausschließlich die Angebotsmietpreise für Wohnungen im Neubau ausgewertet, ist die Spreizung der Mietniveaus von Wohnungen mit einem Zimmer und allen anderen Wohnungen mit mehr als einem Zimmer noch auffälliger. Hier erreichten 1-Zimmer-Wohnungen im Jahr 2020 einen mittleren Quadratmeterpreis von 15,60 €, während die Wohnungen mit anderen Zimmerzahlen in etwa zwischen 11 – 12 €/qm lagen.

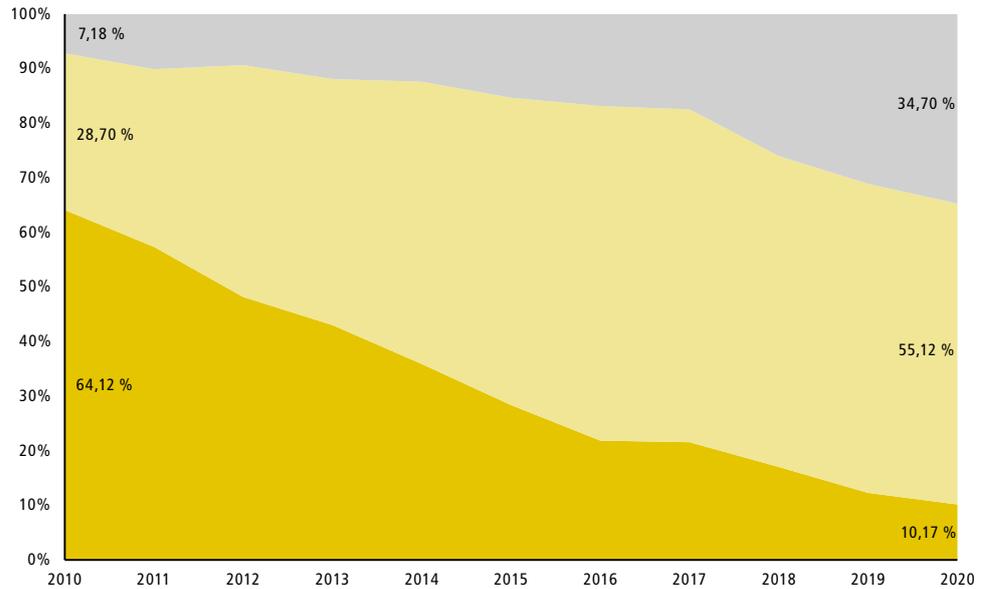
Mietwohnungsmarkt nach Preisklassen:

Einen weiteren Hinweis auf die angesprochene Anspannung gibt die Auswertung der Angebotsverteilung nach Preisklassen, die in der Abbildung „10-Jahres-Entwicklung Marktanteile Mietangebote nach Preisklassen“ dargestellt wird. Mietangebote aus der unteren Preisklasse (≤ 7 €/qm) stellten noch vor zehn Jahren mit fast 70 % Anteil am gesamten Mietwohnungsangebot das dominierende Marktsegment dar. Mittlerweile spüren insbesondere Marktteilnehmer*innen mit geringen Einkommen bei der Wohnungssuche den Bedeutungsverlust dieses Segments, das 2020 nur noch ein Zehntel des Mietwohnungsmarktes ausmachte. Mehr als die Hälfte aller Angebote liegen bei 7 – 10 € je Quadratmeter Wohnfläche. Mehr als jedes dritte Mietangebot ist im hochpreisigen Segment (> 10 €/qm) verortet. Die Zunahme der hochpreisigen Mietangebote über 10 €/qm ist insbesondere in den letzten drei Jahren zu beobachten.

Ähnlich deutlich wird die Angebotsverschiebung in der nächsten Abbildung, die die prozentuale Darstellung der vorherigen Grafik in absoluten Zahlen und in feiner aufgelösten Klassen darstellt. Der Wert im schwarzen Kreis gibt dabei die prozentuale Veränderung der Anzahl der Angebote innerhalb dieses Preissegments in dem dargestellten Zeitraum von zehn Jahren wieder.

Abb. 33: 10-Jahres-Entwicklung Marktanteile Mietangebote nach Preisklassen

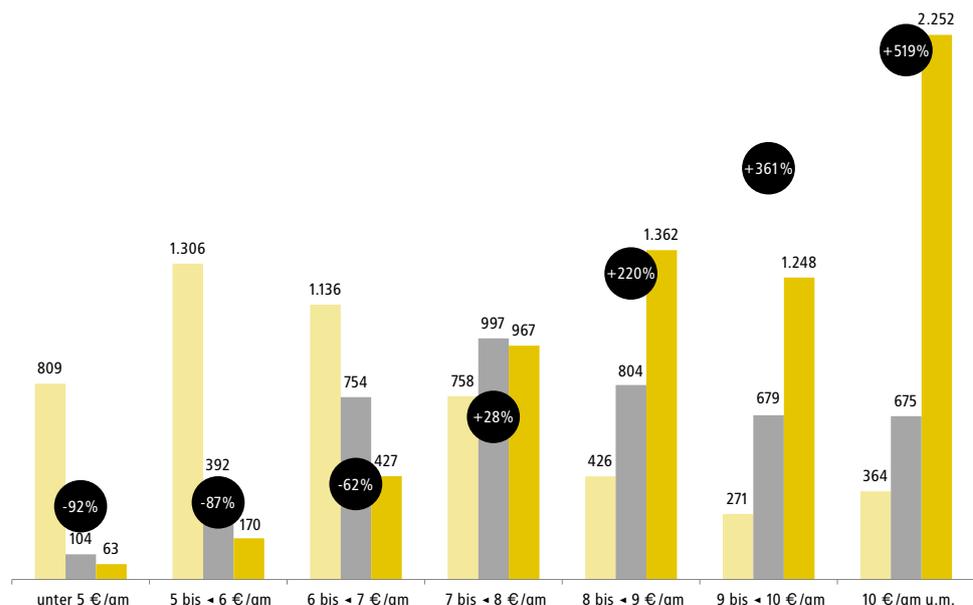
- < 7 €/qm
- 7 bis 10 €/qm
- > 10 €/qm



Die dargestellte preisliche Angebotsverschiebung verdeutlicht die grundlegenden Änderungen, die der Wohnungsmarkt Aachens in den letzten zehn Jahren mitgemacht hat. Quadratmeterpreise von über 10 €/qm lassen sich gerade von größeren Haushalten nur mit hohem Einkommen oder bei mittlerem Einkommen mit deutlichem Verzicht auf Wohnfläche realisieren. Geringverdienende Haushaltstypen und Familien mit geringem bis mittlerem Einkommen müssen aufgrund des fehlenden Angebots bei Umzugswünschen länger in ihrer Wohnung verbleiben oder auf Wohnoptionen in anderen Kommunen zurückgreifen.

Abb. 34: Anzahl Mietangebote nach Preissegment

- 2010
- 2015
- 2020
- Entwicklung 2010 - 2020



Vor dem Hintergrund, dass nach wie vor eine große Nachfrage nach Wohnraum im unteren freifinanzierten und mittleren Wohnungsmarkt existiert, ist diese Angebotsentwicklung bedenklich. Das Angebot an bezahlbaren Wohnoptionen

im freifinanzierten wie auch im öffentlich geförderten Wohnsegment (vgl. Kap. 4) sinkt stetig weiter. Die Konkurrenz um bezahlbaren Wohnraum wird sich demzufolge in den nächsten Jahren weiter verschärfen. Hier setzen einige der neuen wohnungspolitischen Instrumente an, die derzeit im Rahmen der Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen der Stadt Aachen ausgearbeitet werden¹³.

Wohnraum für Transferleistungsempfänger*innen - Angemessene Wohnungen nach Kosten der Unterkunft (KdU):

Das sinkende Angebot von Wohnungen im unteren Preissegment erschwert Menschen, die auf den Bezug von Transferleistungen angewiesen sind, die eigene Versorgung mit Wohnraum enorm. Um diese wachsende Problematik zu veranschaulichen, werden die auf dem Markt angebotenen Mietwohnungen mit den Grenzwerten für nach dem SGB II und SGB XII anererkennungsfähigen Kosten der Unterkunft verglichen.

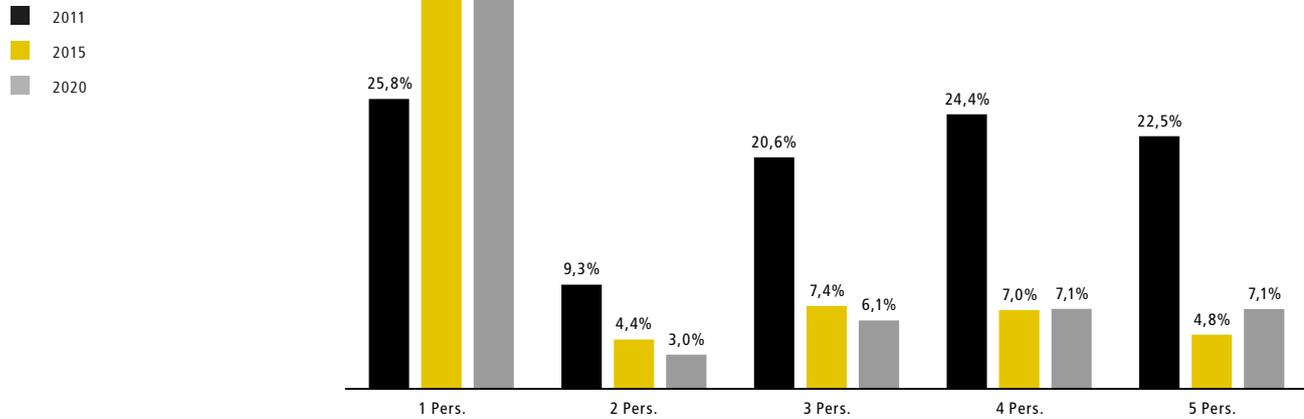
Zur statistischen Ermittlung der Wohnungsangebote, die den Vorgaben des SGB II und SGB XII entsprechen, legt empirica die Wohnungsgrößen und deren Angebotsmiete zugrunde und sortiert entsprechend der aktuellen KdU-Tabellen in angemessene und nicht angemessene Wohnungsangebote. Der Anteil der Wohnungen, der in örtlicher Anwendung der Bestimmungen des SGB II und SGB XII für Transferleistungsempfänger*innen als angemessen gilt, hängt stark von der Anzahl der Haushaltsangehörigen ab (siehe folgende Abbildung). 2020 kommen aufgrund erneut höherer Bemessungsgrenzen für Ein-Personen-Haushalte noch 41,6 % der angebotenen Wohnungen als anererkennungsfähige Wohnoption in Frage. Der Anteil angemessener Wohnungen ab Haushalten mit mindestens zwei Personen, gerade mit Blick auf die Zahlen aus dem ersten zur Verfügung stehenden Jahr 2011, sinkt rapide ab und liegt auf einem niedrigen Niveau zwischen 3,0 % und 7,1 %. Es gibt somit bei Mehr-Personen-Haushalten eine starke Konkurrenz um die wenigen Wohnungsangebote für Transferleistungsempfänger*innen. Es besteht eine erhebliche Versorgungslücke für Mehr-Personen-Haushalte – wie z. B. Familien. So erhalten Familien in Transferleistungsbezug noch am ehesten im öffentlich geförderten Wohnungsbau der Einkommensgruppe A eine Wohnung. Doch auch hier sind die Wartelisten beim Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration lang (mehr dazu in Kap. 4).

3.4. Wohngeldmieten

Eine weitere Möglichkeit zur Darstellung und Analyse der Entwicklungen auf dem Aachener Mietwohnungsmarkt ist die Auswertung der jährlichen Wohngeldmieten. Im Gegensatz zu den bisher ausgewerteten Angebotsmieten bietet die Wohngeldmiete die Option, auch Bestandsmieten unter die Lupe zu nehmen. Die Wohngeldmiete stellt einen Quadratmetermietpreis dar der sich aus allen beschiedenen Wohngeldanträgen errechnet und von IT.NRW ermittelt wird. Die Wohngeldmiete eignet sich insbesondere, um eine Entwicklung im unteren und mittleren Mietwohnungsmarkt zu beschreiben.

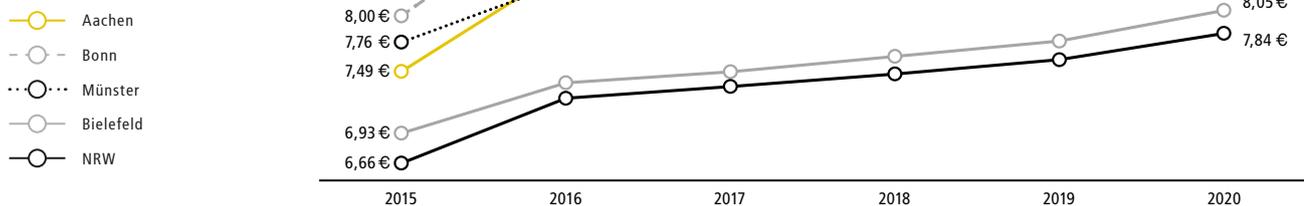
¹³ Ausführliche Informationen und Materialien zum Thema: www.aachen.de/hkwohnen

Abb. 35: Anteil angemessener Wohnungen nach Haushaltsgröße



Die Wohngeldmiete in Aachen stieg seit 2015 um 21 % auf aktuell 9,06 €/qm (siehe folgende Abbildung). Diese Entwicklung gibt einen Hinweis darauf, dass sich die Teuerungsraten aus dem Angebotsmieten auch zu Teilen bei Bestandsmieten wiederfinden lassen. Der Wegfall des Wohnungsangebots im geförderten und unteren Mietsegment, also den Marktsegmenten, die maßgeblich von Wohngeldempfängern genutzt werden, kann als einer der Hauptgründe dafür angeführt werden. Im Vergleich mit anderen Kommunen in NRW, die eine ähnliche Größe aufweisen und ebenfalls als Hochschulstandorte gelten, fällt auf, dass die Wohngeldmiete Aachens nur knapp unter dem Mietenniveau Münsters und Bonns angesiedelt ist. Demnach versorgen sich Haushalte mit Wohngeldbezug im Durchschnitt in einem Mietsegment, das in etwa auf dem Niveau des mittleren Angebotsmietpreises von 9,13 € je Quadratmeter liegt.

Abb. 36: Entwicklung der Wohngeldmieten in ausgewählten NRW-Kommunen je Quadratmeter Wohnfläche



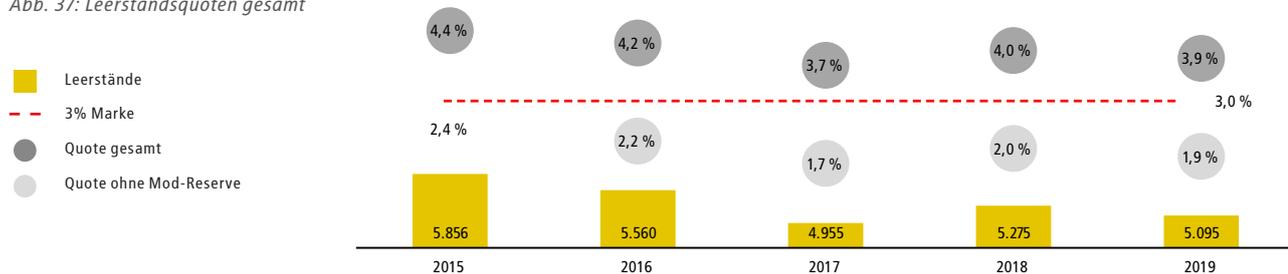
3.5. Leerstandsdaten gesamt für den Zeitraum 2015 bis 2019

Ein wichtiger Indikator für die An- und Entspannung des Gesamtwohnungsmarktes und/ oder seiner Teilsegmente sind die Wohnungsleerstände. In der Fachliteratur wird davon ausgegangen, dass für einen funktionierenden Wohnungsmarkt bis 3 % des Gesamtwohnungsbestandes nicht bewohnt sein dürfen, damit Umzüge überhaupt möglich sind.

Die Gesamtleerstände werden in Aachen seit 2009 in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Aachen nach der sogenannten Stromzählermethode in anonymisierter Form erhoben. Diese erfasst Leerstände, wenn der Stromverbrauch unter 150 kWh/Jahr liegt und der Niedrigverbrauch länger als drei Monate anhält. Aufgrund des bei den Stadtwerken durchgeführten rollierenden Ableseverfahrens stehen die Jahreswerte erst mit einem Zeitversatz zur Verfügung. Die Betrachtung der Gesamtleerstände erfolgt in diesem Bericht daher für den Zeitraum 2015 bis 2019.

Die nach dieser Methode erhobene Gesamtleerstandsquote lag im Jahr 2019 bei 3,9 % (Vorjahr = 4,0 %) und ist damit minimal gesunken. Laut Landesstatistik ist davon auszugehen, dass es in jeder Kommune zusätzlich 2 % modernisierungsbedingte Leerstände gibt, die derzeit dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen. Bereinigt um den statistisch berechneten modernisierungsbedingten Leerstand liegt die Leerstandsquote für den Aachener Wohnungsmarkt in 2019 bei 1,9 % und damit weiterhin unter der oben beschriebenen 3 %-Quote, die für einen funktionierenden Wohnungsmarkt als notwendig erachtet wird. Das niedrige Leerstandsniveau ist auch ein deutliches Zeichen für einen angespannten Wohnungsmarkt.

Abb. 37: Leerstandsquoten gesamt

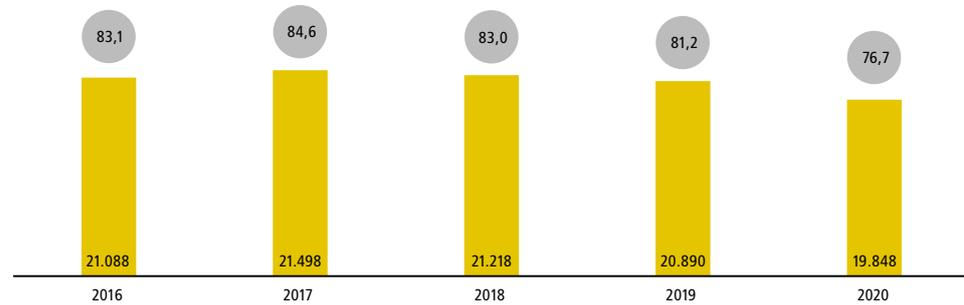


3.6. Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit

Die relative innerstädtische Umzugshäufigkeit (Umzüge/ 1.000 Einwohner*innen) kennzeichnet die Dynamik des Wohnungsmarktes. Je höher ihr Wert ist, desto mehr Wohnungen wurden während eines Kalenderjahres innerhalb des Stadtgebietes gesucht und gefunden. Die Ursachen für einen Umzug sind oft individuell und durch persönliche sowie berufliche Veränderungen begründet. Aufgrund der hohen Anzahl an Studierenden ist davon auszugehen, dass der Aachener Wohnungsmarkt hinsichtlich seiner Bewohner*innenstruktur üblicherweise bereits eine große Dynamik aufweist. Entsprechend verwundert es nicht, dass im ersten von Corona beeinflussten Datenjahr 2020 ein Einbruch bei der Umzugsdynamik auftritt. So zogen statistisch gesehen von 1.000 Einwohner*innen nur noch 76,7 Personen um. In den Vorjahren zeichnete sich bereits ein leichter Trend zu weniger Umzügen ab (2017 = 84,6, 2019 = 81,2), was ein Indiz dafür sein könnte, dass Umzugswünsche auf dem Markt aufgrund steigender Mietpreise und geringerer Angebote immer weniger realisiert werden können. Der historische Vergleich mit dem Jahr 2000, noch unter der Prämisse

Abb. 38: Innerstädtische Umzugshäufigkeit

■ Umzüge
● Faktor je 1.000 Einwohner*innen



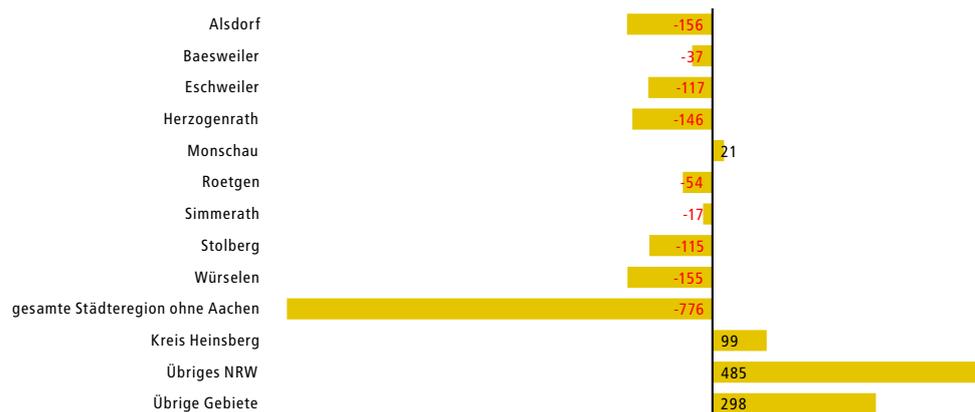
eines relativ entspannten Wohnungsmarktes, zeigt für damals ein weitaus dynamischeres Umzugsaufkommen innerhalb der Stadtgrenzen (2000 = 99,7). Unter den aktuellen Rahmenbedingungen eines angespannten Wohnungsmarktes ist in Zukunft mit einem weiteren Absinken der innerstädtischen Umzugsaktivitäten zu rechnen. Der sprunghafte, deutliche Rückgang bei Umzügen wird jedoch maßgeblich auf den Einfluss der Corona-Pandemie zurück zu führen sein. Insbesondere Menschen in prekären Arbeits- oder Einkommensverhältnissen werden, vor dem Hintergrund der nicht absehbaren Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt, ihre bedarfsbedingten Wohnungswechsel (neue Partnerschaft, Familienzuwachs etc.) auf spätere Zeitpunkte verschoben haben.

3.7. Wanderungsbewegungen

Im Gegensatz zu den innerstädtischen Umzügen beschreibt der Wanderungssaldo Zu- und Fortzüge zwischen den Kommunen. Der Wohnort Aachen war bisher aufgrund seiner Bedeutung als Hochschul- und Wirtschaftsstandort äußerst beliebt (s. Kap. 1). So zogen noch im vorletzten Berichtsjahr 1.651 Personen mehr nach Aachen zu, als weg. Im Zuge der Corona-Pandemie brach dieser Wert für Aachen nun auf ein kleines Plus von 106 Personen ein, die mehr nach Aachen hin als aus Aachen weg zogen. Maßgeblich für diesen Einbruch sind zum einen das deutlich gesunkene Wanderungsplus von nur noch 485 Personen aus allen NRW-Kommunen, die nicht in der StädteRegion Aachen oder dem Kreis Heinsberg verortet sind (Vorjahr = + 1.134 Personen). Zum anderen macht sich die Pandemie auch erheblich beim Wanderungssaldo aus allen übrigen Gebieten der Bundesrepublik und dem Ausland bemerkbar (2020 = + 298, im Vorjahr = + 974). Das traditionell negative Wanderungssaldo mit den Kommunen der StädteRegion Aachen stieg dagegen nur moderat von 598 Personen im Vorjahr auf 776 Menschen. Hierfür lassen sich maßgeblich zwei Erklärungsansätze finden. Zum einen sind auf dem Wohnungsmarkt des Aachener Umlandes individuelle Wohnwünsche – insbesondere für Haushalte während ihrer Familiengründung – besser und bezahlbarer zu realisieren als im Aachener Stadtgebiet. Zudem ziehen auch in nicht Pandemie beeinflussten Jahren weniger Studierende aus der StädteRegion und den übrigen Gebieten nach Aachen, da sie nicht zwangsläufig darauf angewiesen sind, in den teureren Wohnungsmarkt Aachens zu wechseln. Inwiefern sich der Kreis von Studierenden nun noch erweitert, die vor dem Hintergrund des kurzfristigen Ausbaus von Lehrangeboten, die keine tägliche Präsenz mehr vor Ort voraussetzen und somit ein Studium problemlos mit dem kostengünstigen Verbleib im elterlichen Zuhause vereinbaren können, wird abzuwarten sein. Jedoch kann davon ausgegangen

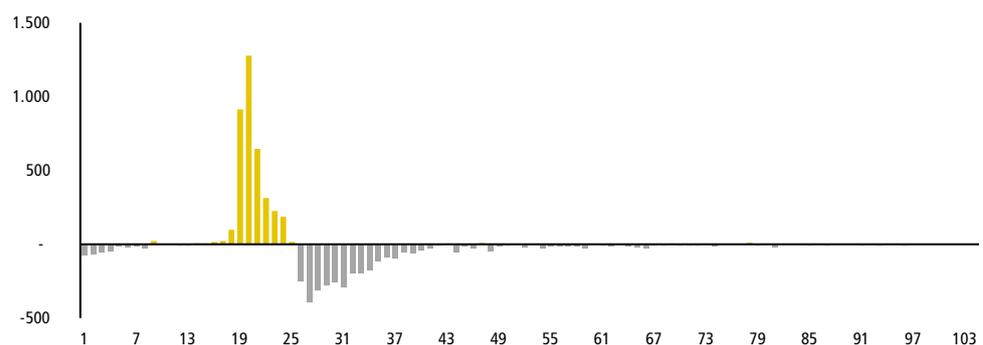
werden, dass die Hochschulen, ihre unter Verwendung erheblicher Ressourcen auf- und ausgebauten Onlineangebote nicht ohne weiteres nach Ende der Pandemie ersatzlos streichen werden. Insbesondere das Wanderungssaldo mit dem restlichen NRW könnte davon betroffen sein, dass Studierende bspw. mit Wohnsitz in Dortmund, in Zukunft eher auf einen Umzug verzichten.

Abb. 39: Wanderungsbewegungen 2020



Der Blick auf den nach Altersjahren sortierten Wanderungssaldo in der nachfolgenden Abbildung verdeutlicht den enormen Einfluss der ortsansässigen Hochschulen auf die Bevölkerungsentwicklung, insbesondere der in den letzten Jahren stark angestiegenen Studierendenzahlen. Die Altersgruppe der jungen Erwachsenen (18-25 Jahre) ist nach wie vor verantwortlich für ein enormes Wanderungssaldo von 3.325 Personen. Allerdings sind dies mehr als 1.000 Personen weniger als im Vorjahr 2019 (+ 4.401 Personen), die mehr nach Aachen hinzu als aus Aachen wegzogen. Diese Personen kommen zum Großteil mit dem Ziel der Studienaufnahme in die Stadt. Dabei weisen neben den Studierenden auch die Hochschulbeschäftigten eine hohe Mobilität auf. So liegt die durchschnittliche Wohndauer in den studentisch geprägten Lebensräumen zumeist unter 7 Jahren. Exemplarisch für ein studentisch geprägtes innerstädtisches Wohnquartier zeigt der 3. Sozialentwicklungsplan für den Lebensraum Roermonder Straße auf, dass statistisch betrachtet innerhalb von zwei Jahren die komplette Wohnbevölkerung gewechselt hat. Dies hat deutliche Auswirkungen auf die Identifikation mit dem Wohnumfeld und der sozialen und politischen Teilhabe vor Ort.

Abb. 40: Wanderungssaldo 2020 nach Altersjahren



Es gelingt zudem nicht, alle Neu-Aachener*innen langfristig als Bürger*innen zu gewinnen. So weist Aachen bei der Altersgruppe zwischen 26 und 45 Jahren, also den Personen, die tendenziell ihr Studium oder ihre Promotion abschließen und in eine Berufs- und Familienphase eintreten, wie auch in den Vorjahren ein hohes Wanderungsdefizit von 2.673 Personen (Vorjahr = 2.546 Personen) auf. Neben dem Trend zur überregionalen Berufsaufnahme ist davon auszugehen, dass auch die niedrigeren Eigentums- und Mietpreise in den übrigen Kommunen der StädteRegion Aachen (s. Kap 3.3.) Auswirkungen auf die Wohnortwahl von Menschen in der Familiengründungsphase haben. Diese Interpretation unterstützt ebenfalls das Wanderungsdefizit von 295 Kindern (Vorjahr = 257 Kinder) in der Altersgruppe von 0-6 Jahren, welche den Fortzug von Familien zeigen.

2020



**Forst – Objekt eines privaten Investors
mit 4 geförderten Wohneinheiten**

4. Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt und Soziale Wohnraumversorgung

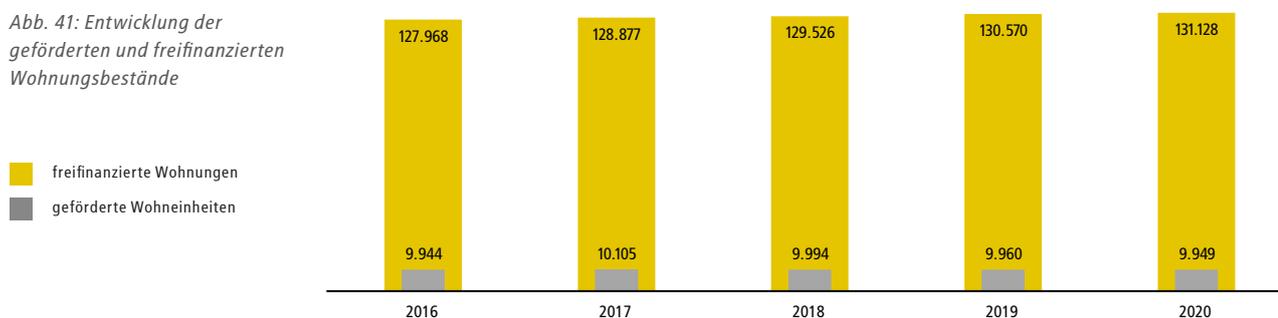
4.1. Entwicklung geförderter Wohnungsbestand

4.1.a Bestandszahlen

Mit dem Wohnraumförderungsprogramm bietet das Land Nordrhein-Westfalen eine auf fünf Schwerpunkte¹⁴ aufgeteilte Förderkulisse, um für Menschen mit Benachteiligungen am freifinanzierten Wohnungsmarkt ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot zu schaffen. Im Jahr 2020 wurden mit einem bewilligten Fördervolumen von 1,037 Mrd. € (2019 = 937,8 Mio. €, 2018 = 923,4 Mio. €) in ganz Nordrhein-Westfalen die Schaffung von 8.603 Wohneinheiten öffentlich gefördert.

Zum 31.12.2020 wurden insgesamt 9.949 öffentlich geförderte Wohneinheiten im Stadtgebiet Aachens gezählt und damit nur 11 Wohneinheiten weniger als im Vorjahr. Insgesamt beträgt der Anteil des geförderten Wohnungsmarktes am Gesamtwohnungsbestand nur noch 7,1 %. Für Haushalte mit keinem oder sehr geringem Einkommen (Wohnberechtigungsschein der Einkommensgruppe A) standen davon 9.113 Wohneinheiten zur Verfügung (entspricht einem Anteil von 91,6 % am Gesamtbestand geförderter Wohnungen), auf Haushalte mit Wohnberechtigungsschein der Einkommensgruppe B (= Einkommensgruppe A + 40 %) entfielen 299 Wohneinheiten (3,0 %). Hinzu kommen noch 537 öffentlich geförderte Eigentumsmaßnahmen (5,4 %).

Abb. 41: Entwicklung der geförderten und freifinanzierten Wohnungsbestände



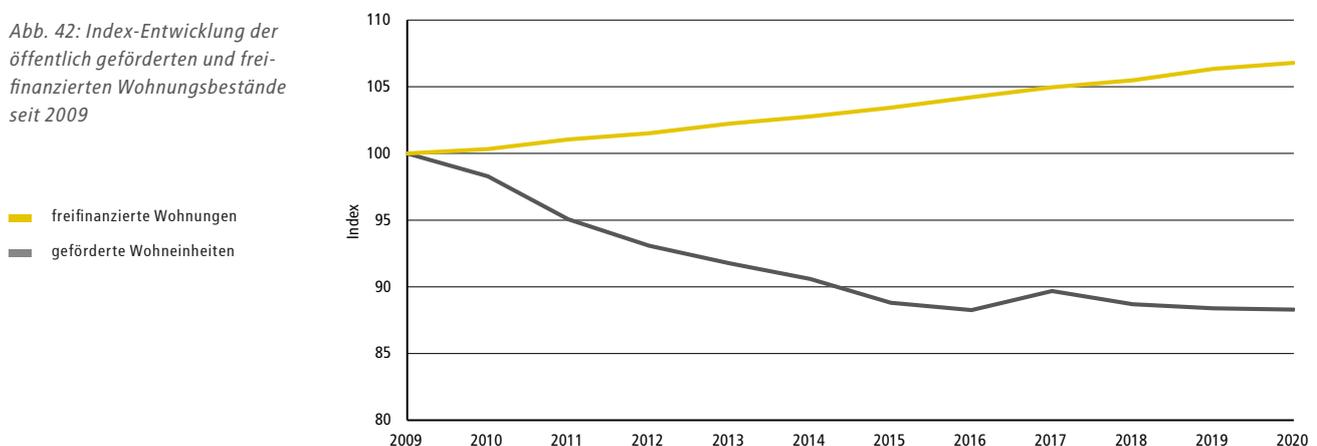
Langjährig ist ein kontinuierliches Absinken des Bestandes geförderter Wohnungen in Aachen zu beobachten. Ende der Achtziger Jahre verzeichnete Aachen noch mehr als 30.000 öffentlich geförderte Wohneinheiten, die ein Viertel aller damaligen Wohneinheiten ausmachten und eine gute Hebelwirkung zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes darstellten. Vor zehn Jahren waren es noch 11.646 Wohneinheiten mit einem Anteil von 8,4 % am Gesamtwohnungsbestand. Bis 2020 sank dieser Wert auf die oben genannten 9.949

¹⁴ *Miete – Wohnungen, Wohnraum; Wohneigentum – Neubau/Erstwerb/Bestandserwerb; Modernisierung; Quartier und regionale Kooperation; Wohnraum für Auszubildende und Studierende*

Wohneinheiten ab, ein Anteil von nur noch 7,1 %, der keine Steuerungswirkung mehr auf die Stabilisierung des Preisniveaus hat, sondern eher die Mindestversorgung von Transferleistungsempfänger*innen (vgl. Kap. 1.3.) auf dem Wohnungsmarkt gewährleisten soll, doch selbst für diesen Bevölkerungsanteil rechnerisch nicht mehr bedarfsdeckend ist¹⁵. Dabei gehen Berechnungen¹⁶ davon aus, dass rund 50 % aller Haushalte in Aachen einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (Einkommensgruppe A & B) hätten, der zum Bezug von öffentlich gefördertem Wohnraum berechtigt.

Positiv zu vermerken ist, dass der öffentlich geförderte Wohnungsbestand in den letzten fünf Jahren bei ca. 10.000 WE stabilisiert werden konnte. Zurückzuführen ist diese „positive“ Entwicklung unter anderem auf die vielfältigen Anstrengungen der Stadt Aachen, öffentlich geförderten Wohnungsbau zu akquirieren und zu unterstützen. Zu nennen sind hier u. a. die konsequente Anwendung der bisher geltenden Quotenregelungen sowie deren Erhöhung auf mindestens 40 %, die Vermarktung städtischer Grundstücke nach sozial- und wohnungspolitisch orientierten Kriterien sowie die umfangreichen Beratungsleistungen für interessierte Bauherren. Weitere Maßnahmen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums werden derzeit im Rahmen der Fortschreibung des Handlungskonzepts Wohnen der Stadt Aachen und im Rat der Stadt Aachen sowie den angegliederten Fachausschüssen beraten und entwickelt.

Abb. 42: Index-Entwicklung der öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungsbestände seit 2009



Die Abbildung stellt die abweichende Entwicklung von öffentlich gefördertem Wohnungsbestand im Vergleich mit dem freifinanzierten Wohnungsbestand dar. Ausgehend vom Jahr 2009 (Index = 100) ist deutlich zu erkennen, wie sich beide Bestände bis 2015 gegenläufig entwickeln. Ab 2015 stabilisiert sich der öffentlich geförderte Bestand bei etwa 90 % des Niveaus von 2009. Der Boom des freifinanzierten Marktsegments hält hingegen weiter an, mittlerweile liegt dieses Segment bei etwa 7 % über dem Ausgangsniveau. Insbesondere mit Blick auf die zukünftig auslaufenden Bindungen ab 2025 (vgl. folgendes Kapitel) sind weitere massive Anstrengungen aller Wohnungsmarktakteure notwendig, um das derzeitige Bestandsniveau stabilisieren zu können.

¹⁵ Den 9.949 WE im öffentlich geförderten Wohnraum standen ca. 12.900 Bedarfsgemeinschaften, also Haushalte im SGB II-Bezug, gegenüber.

¹⁶ basierend auf der Verteilung des Nettoäquivalenzeinkommens

4.1.b Neubau geförderten Wohnraums

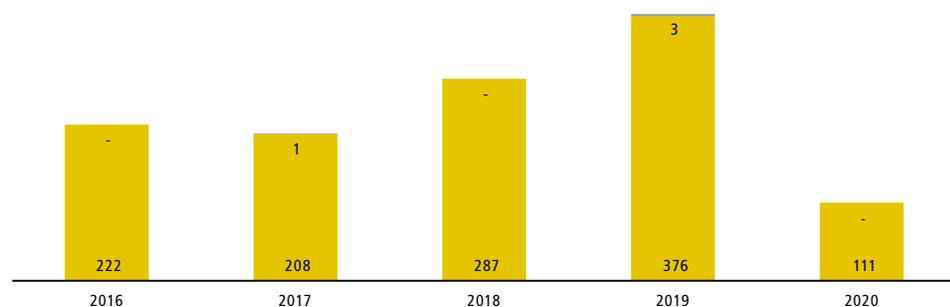
Die Wohnraumförderung des Landes NRW ist ein wesentliches Instrument zur Sicherung einer ausgeglichenen und angemessenen Wohnraumversorgung der Bevölkerung. Im Hinblick auf den schwindenden Bestand geförderter Wohnraums der nächsten zehn Jahre, wird es für die Stadt Aachen immer schwieriger, diese soziale Grundversorgung zu gewährleisten. Zumal die Eingriffsmöglichkeiten in den privaten Wohnungsmarkt begrenzt sind. Aus den Zuweisungen des Landes Nordrhein-Westfalen an die StädteRegion Aachen steht der Stadt Aachen rechnerisch ein jährliches Fördervolumen von ca. 12 Millionen Euro zur Verfügung. Dank der intensiven Zusammenarbeit von Wohnungsgesellschaften, Investoren und der Stadtverwaltung vor Ort sowie der Städteregionsverwaltung konnten in den letzten sechs Jahren öffentlich geförderte Wohnbauprojekte mit einem weit größeren Fördervolumen realisiert werden. Die bereitgestellten Mittel lagen dabei von 2015 – 2019 kontinuierlich hoch im Bereich von 28 – 38 Millionen Euro/Jahr. Im Berichtsjahr 2020 konnte dieses Volumen nicht gehalten werden. Immerhin wurden mit Fördermitteln in Gesamthöhe von 18,5 Mio. € erneut deutlich mehr Gelder abgerufen, als der Stadt nach Zuweisung des Landes NRW rechnerisch zustünden.

Mit insgesamt 111 bewilligten Wohneinheiten konnte zudem das herausragende Förderergebnis des Vorjahres (379 WE) nicht wiederholt werden. Ob es sich hierbei um ein Ausnahmejahr im negativen Sinne handelt und sich in den Werten eine besondere Vorsicht bei Investitionen in geförderten Wohnungsbau während der Corona-Pandemie ausdrückt oder dies erste spürbare Anzeichen der Wohnbauflächenknappheit, insbesondere für bezahlbaren Wohnraum sind, wird in den zukünftigen Berichten analysiert und bewertet werden können.

Geförderte Eigentumsmaßnahmen für selbstgenutzten Wohnraum, die in nordrhein-westfälischen Großstädten aufgrund der hohen Baulandpreise ohnehin immer eine Nische waren, spielen in Aachen mit nur 4 Bewilligungen in den letzten fünf Jahren (0,3 % aller bewilligten WE) keine Rolle mehr.

Abb. 43: Entwicklung der Wohnbauförderung einschließlich Um- und Ausbau

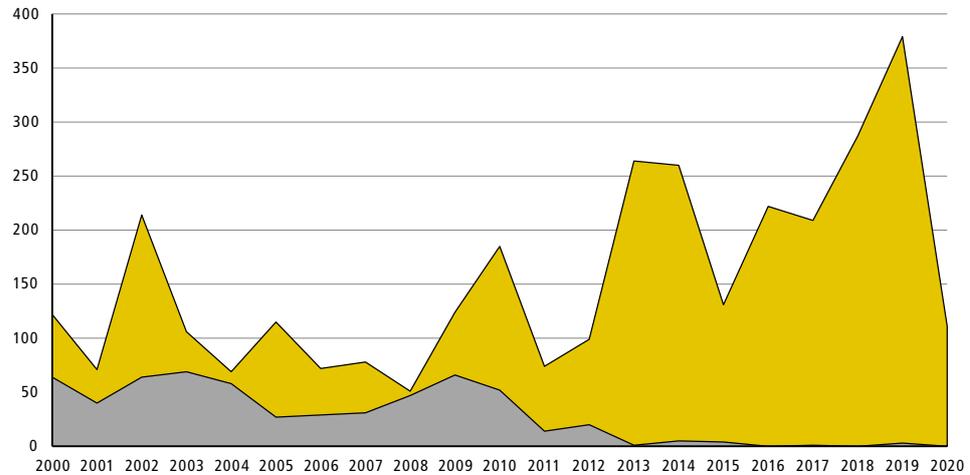
■ Mietwohneinheiten
■ Eigentumseinheiten



Diese Abbildung zeichnet die Entwicklung der Aachener Wohnbauförderung über die vergangenen 20 Jahre nach und verdeutlicht den außergewöhnlichen Anstieg des Förderergebnisses der letzten Jahre. Dieser ist sowohl Ausdruck der attraktiven und damit wirksamen Förderkonditionen, als auch der konsequenten Haltung und damit einhergehenden wohnungspolitischen Ausrichtung der Aachener Wohnungsmarktakteure.

Abb. 44: 20-Jahres-Entwicklung der Wohnbauförderung (Anzahl der bewilligten Wohneinheiten)

■ Mietwohnungen
■ Eigentumsmaßnahmen



Gleichzeitig wird das Ausmaß des Bedeutungsverlustes von geförderten Eigentumsmaßnahmen spätestens ab 2011 gut veranschaulicht. Das Förderinstrument zeigt, aufgrund der angespannten Marktsituation in größeren Städten und den entsprechenden Preissteigerungen für Bauland, lediglich noch in weniger dicht besiedelten und suburbanen Gebieten mit günstigen Baulandflächen eine effektive Wirkung. Die Schnittmenge zwischen Personen mit „ausreichend“ geringen, also förderfähigen und gleichzeitig der Bank gegenüber kreditwürdigen Einkommensverhältnissen ist auf einem teuren Markt wie Aachen nicht existent.

4.1.c Bindungsausläufe und Neubaubedarf

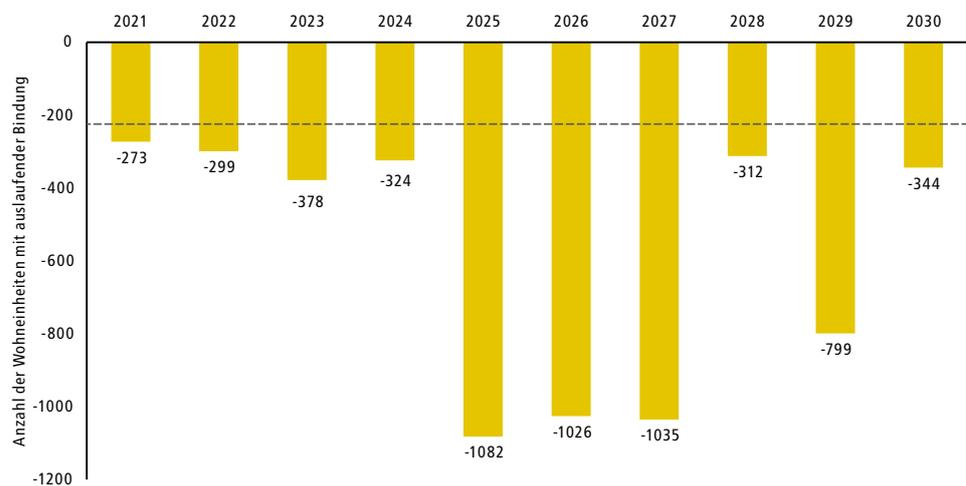
Endet die Bindungsfrist, gehen öffentlich geförderte Wohnungen in den frei-finanzierten Wohnungsmarkt über und unterliegen fortan den Kriterien des freien Wohnungsmarktes. Die kommunale Einflussmöglichkeit auf den Mietpreis oder die Belegung entfällt. Bedingt durch die dauerhaft niedrigen Kreditzinsen auf dem freien Finanzmarkt (vgl. Kap. 2.2.) wurden in den vergangenen Jahren zunehmend öffentlich geförderte Projekte, deren Finanzierung und Förderkonditionen ursprünglich deutlich höhere Zinssätze beinhalteten, vorzeitig zurückgezahlt und fielen damit spätestens nach Ablauf der Nachwirkungsfrist von zehn Jahren aus der Mietpreis- bzw. Belegungsbindung. Dies führt in Kombination mit den Bindungsausläufen durch planmäßige Tilgung zu einem abnehmenden Marktanteil öffentlich geförderter Wohneinheiten. Mittlerweile sind die Förderrichtlinien der Wohnraumförderung des Landes NRW dahingehend angepasst worden, dass eine vorzeitige Tilgung der Förderkredite keinen Einfluss mehr auf die Länge der festgeschriebenen Mietpreis- und Belegungsbindung hat.

In den nächsten zehn Jahren werden nach derzeitigem Sachstand insgesamt 5.872 öffentlich geförderte Wohnungen auf Grund einer planmäßigen Tilgung (10 % der Ausläufe) oder nach Ablauf der Nachwirkungsfrist bei vorzeitiger Tilgung der öffentlichen Mittel (gilt für 90 %) aus der Bindungsfrist fallen. Dies

bedeutet, dass 59 % des derzeitigen Bestandes an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen bis Ende des Jahres 2030 nicht mehr öffentlich gefördert sein werden – eine alarmierende Größe. Die Abbildung „Bindungsausläufe geförderter Wohnungen bis 2030“ verdeutlicht, dass insbesondere in den Jahren 2025 bis 2027 außergewöhnlich viele Mietpreis- und Belegungsbindungen auslaufen werden. Hierbei handelt es sich fast ausschließlich um Förderdarlehen, die wie oben beschrieben im Zuge der Niedrigzinsphase seit 2015 frühzeitig getilgt wurden. Die Abbildung zeigt mit der gestrichelten Linie zudem das durchschnittliche Förderergebnis im öffentlich geförderten Wohnraum der letzten fünf Jahre (242 WE/Jahr) in Aachen an. Der Vergleich verdeutlicht die Diskrepanz zwischen der zu erwartenden Neubautätigkeit und den Bindungsausläufen geförderter Wohnungen, die zukünftig in den freifinanzierten Markt übergehen.

Abb. 45: Bindungsausläufe geförderter Wohnungen 2021 bis 2030

----- Mittelwert durchschnittlich pro Jahr bewilligter, geförderter Wohneinheiten 2016-2020 (242 WE)



Selbst wenn das hohe Niveau der letzten Jahre bei bewilligten Förderungen für öffentlich geförderten Wohnraum (Durchschnitt 2016 – 2020: 242 WE jährlich) bis 2030 gehalten werden könnte, würden dennoch etwa 3.452 Wohnungen weniger gebaut als durch die Bindungsausläufe wegfallen (= strukturelle Unterdeckung). Der Bestand schrumpft in diesem – optimistisch berechneten – Fall um 35 % auf ca. 6.500 geförderte Wohneinheiten. Für eine quantitative Bestandserhaltung wäre nach aktuellem Stand für den Zeitraum bis 2030 ein Neubauvolumen von ca. 590 geförderten Wohneinheiten im Jahr nötig, um das derzeitige Niveau an geförderten Wohneinheiten zu halten. Im Vergleich zum letzten Wohnungsmarktbericht haben sich die Zahlen nochmals verschärft (dort wurde für eine Bestandserhaltung noch 560 öffentlich geförderten Wohneinheiten pro Jahr prognostiziert).

Es ist davon auszugehen, dass bei solch einem massiven Rückgang geförderter Wohneinheiten transferleistungsbeziehende und geringverdienende Mehrpersonenhaushalte immer weniger Wohnraum auf dem Aachener Wohnungsmarkt finden werden und eine Verdrängung in die preiswerteren Umlandkommunen erfolgen würde. Aufgrund des zu erwartenden Defizits im öffentlich geförderten Sektor wird sich die Wohnungsnachfrage zudem vermehrt in das untere bis

mittlere Preissegment des freifinanzierten Wohnungsmarktes verlagern und hier aufgrund der größeren Konkurrenz zu weiteren Preissteigerungen führen. Dann kann es auch für Haushalte mit mittlerem Einkommen zu Verdrängungseffekten in die günstigeren Wohnungsmärkte (vgl. Kap. 3.3.) der Kommunen in der StädteRegion Aachen kommen.

Um diesem Szenario entgegenzuwirken, sind alle Aachener Wohnungsmarkttakteure nun angehalten, den bisher vom Rat der Stadt Aachen beschlossenen Maßnahmen zur Förderung des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes¹⁷ durch weitere wirkungsvolle Instrumente zu ergänzen, um zusätzliche Anreize zur langfristigen Grundversorgung der Bevölkerung mit öffentlich geförderten Wohnungen zu schaffen. Im Hinblick auf die fortbestehende Unterdeckung an öffentlich geförderten Wohneinheiten gilt es, die Schaffung öffentlich geförderten Wohnraums weiter zu forcieren und zu intensivieren. Aktuell wird im Rat der Stadt Aachen und seinen Fachgremien über die Reaktivierung des kommunalen Wohnungsbaus beraten, um zeitnah den dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum auch abseits von privatwirtschaftlichen Überlegungen schaffen zu können. Vorausgegangen waren intensive Diskussionen und Beratungen im Rahmen des partizipativen Prozesses zur Fortschreibung des Handlungskonzepts Wohnen der Stadt Aachen. Dazu fanden sich eine Vielzahl an Wohnungsmarkttakteur*innen aus Sozialverbänden, Mieterschutz, Wohnungswirtschaft, Gewerkschaft, Politik und Verwaltung im Rahmen dreier Fachforen zusammen – eines davon zum Thema „Soziale Wohnraumversorgung & Qualitätssicherung im Bestand“. Hierbei war die Wiederaufnahme städtischer Wohnbauaktivitäten einer der intensiv diskutierten Punkte¹⁸.

In einer weiterführenden Analyse zur räumlichen Verteilung der Bindungsausläufe wird nachfolgend auf Lebensraumbene¹⁹ erörtert, welche Quartiere in Aachen besonders stark von dem Auslauf der Mietpreis- und Belegungsbindungen vieler Wohnungen betroffen sind.

Die folgende Karte bietet eine Übersicht der räumlichen Verteilung aller 9.960 öffentlich geförderten Wohnungen (Stichtag 31.12.2020). Der derzeitige Wohnungsbestand im öffentlich geförderten Wohnungsmarkt unterliegt einer räumlichen Ungleichverteilung. Die drei Lebensräume mit der höchsten Anzahl an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen zählen zu den Aachener Quartieren mit vielfältigen sozio-ökonomischen Herausforderungen: Kullen (991 WE), Driescher Hof (794 WE) und Untere Jülicher Straße (540 WE). Positiv festzustellen ist, dass sich derzeit selbst in den teuren Quartieren des Aachener Südens bisher noch beachtliche Bestände an geförderten Wohneinheiten befinden, beispielsweise in den Lebensräumen Lütticher Straße (368 WE) oder Burtscheid (255 WE).

¹⁷ Erhöhung des Quotenbeschlusses und „Aachener Modell zur kommunalen Wohnungsbauförderung“ (vgl. Wohnungsmarktbericht 2019 – Kap. 6)

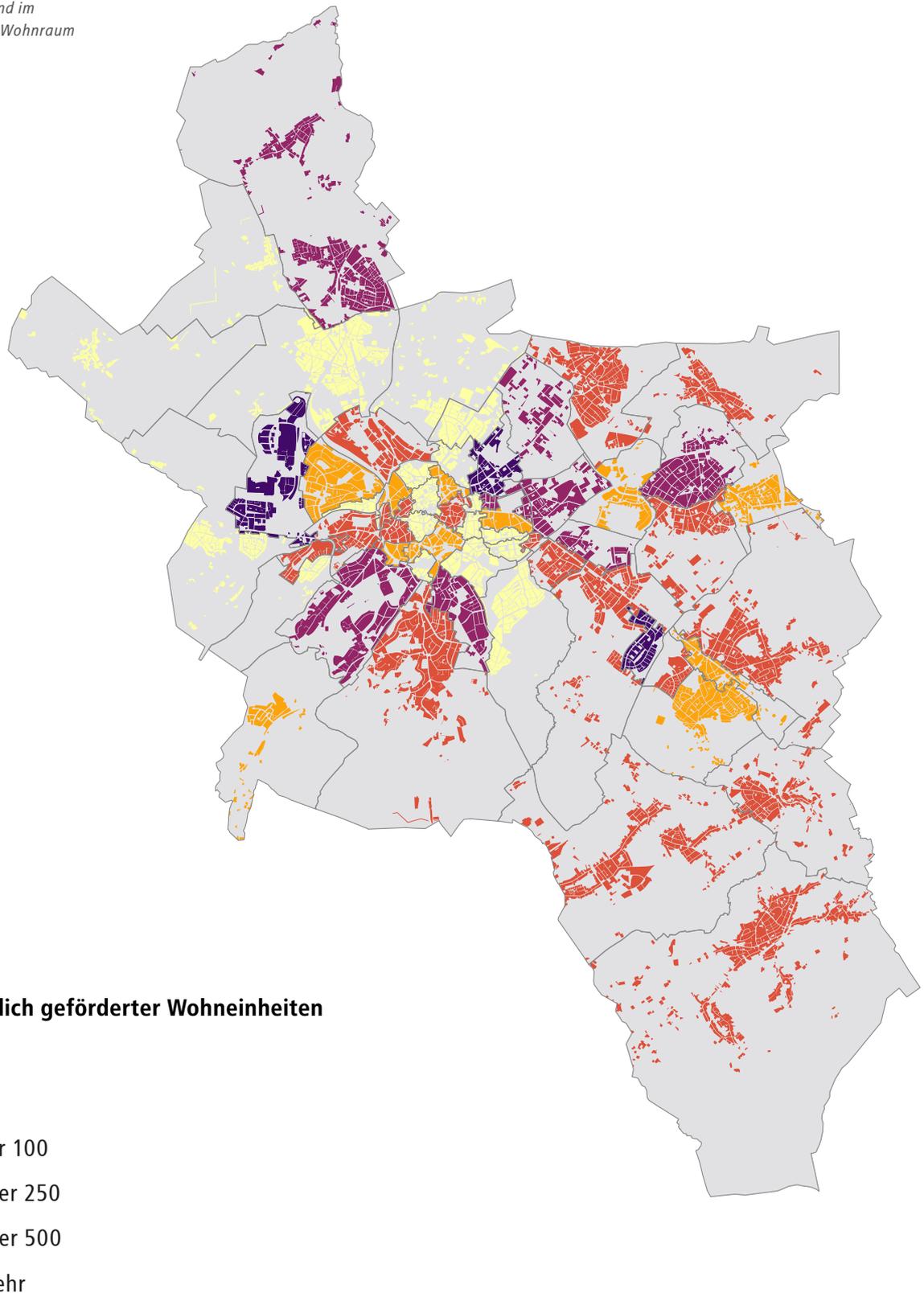
¹⁸ Ausführliche Informationen unter www.aachen.de/hkwohnen

¹⁹ Lage und Auflistung aller 60 Lebensräume finden sich zu Beginn von Kapitel 5

Durch die prognostizierten Bindungsausläufe von 5.872 Wohneinheiten bis einschließlich 2030 werden 59 % des derzeitigen Gesamtbestandes an öffentlich geförderten Wohnungen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen und ab diesem Zeitpunkt allein den Mechanismen des freifinanzierten Wohnungsmarktes unterliegen. Der Wohnungsmarktbericht setzt sich nachfolgend auf kleinräumiger Ebene mit dieser zentralen kommunalen Herausforderung

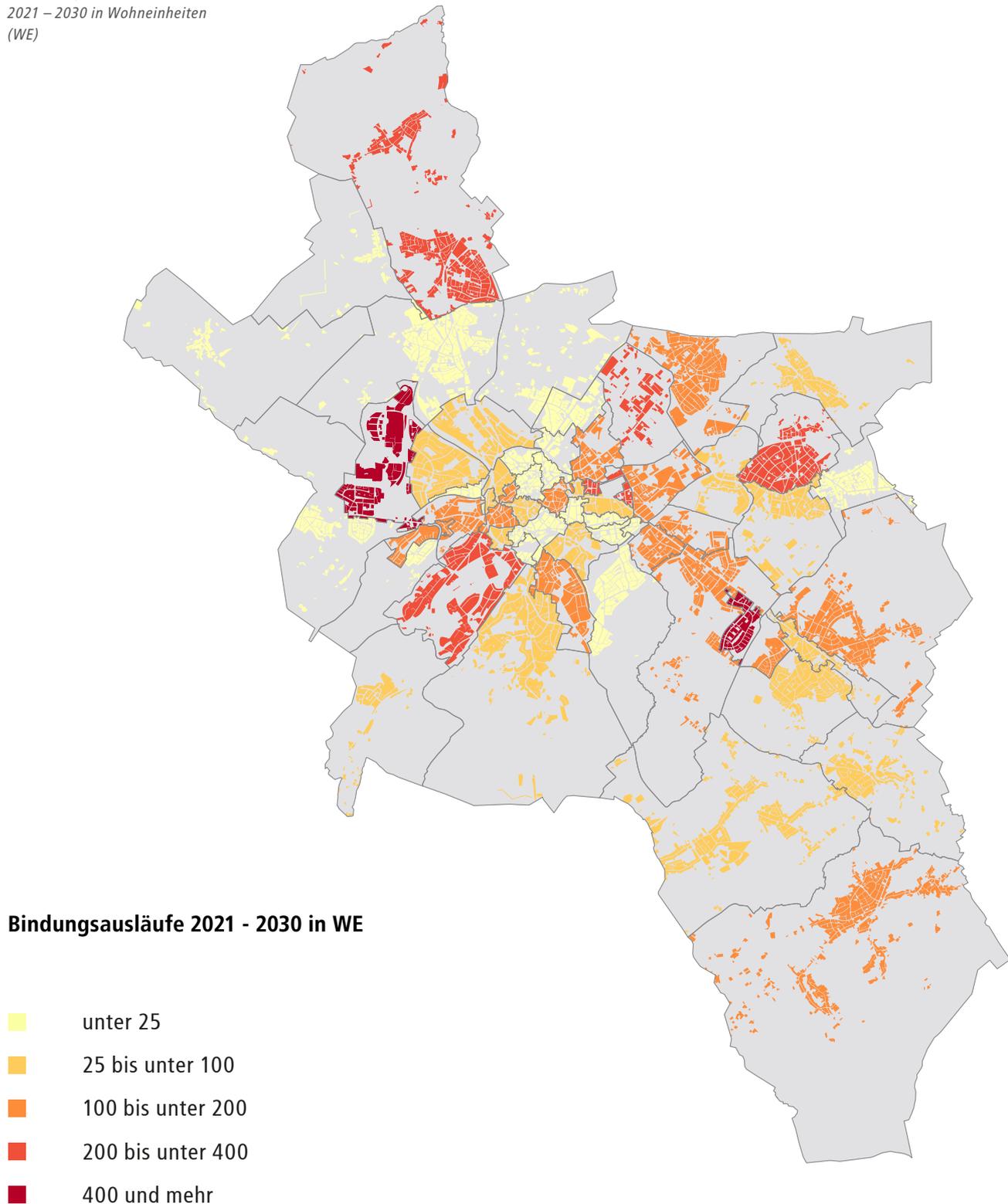
auseinander. Denn so alarmierend die Zahlen in ihrer Gänze sind: die Bindungsausläufe treffen die Aachener Lebensräume nicht gleichmäßig, sondern konzentrieren sich ebenfalls auf einige Lebensräume, wohingegen sie andere aus unterschiedlichen Gründen kaum tangieren.

Abb. 46: Gesamtbestand im öffentlich geförderten Wohnraum in Wohneinheiten (Stichtag 31.12.2020)



Die nachfolgende Karte verortet die insgesamt 5.872 Wohneinheiten, die sicher bis 2030 aus den Mietpreis- und Belegungsbindungen fallen, auf Lebensraumbene. Die kleinräumige Darstellung lässt deutlich die räumlich heterogene Verteilung dieser Entwicklung erkennen. So sind einige der Aachener Lebensräume

Abb. 47: Bindungsausläufe im öffentlich geförderten Wohnraum 2021 – 2030 in Wohneinheiten (WE)



kaum von einem Rückgang des Bestandes an öffentlich geförderten Wohnungen betroffen. Sei es in Lebensräumen wie Monheimsallee oder Soers aufgrund des nicht bzw. kaum vorhandenen Bestandes an öffentlich geförderten Wohnungen oder in Lebensräumen wie Drimbornstraße und Brand Nord, die zwar ein gewisses Niveau an entsprechenden Wohnungen besitzen, in denen jedoch vergleichsweise wenige Bindungsausläufe registriert wurden. Ein Erklärungsansatz hierfür ist, dass in diesen Lebensräumen erst kürzlich neue Wohneinheiten in diesem Sektor entstanden sind, die zudem auf Basis aktueller und attraktiver Förderkonditionen realisiert wurden.

Demgegenüber stehen nicht wenige Lebensräume, die von teils massiven Abgängen bezahlbarer Wohnoptionen im Betrachtungszeitraum betroffen sein werden. Hier stechen insbesondere die Lebensräume Kullen (853 WE), Driescher Hof (400 WE), Richterich (260 WE), Scheibenstraße/Eifelstraße (259 WE) oder Lütticher Straße (235 WE) heraus.

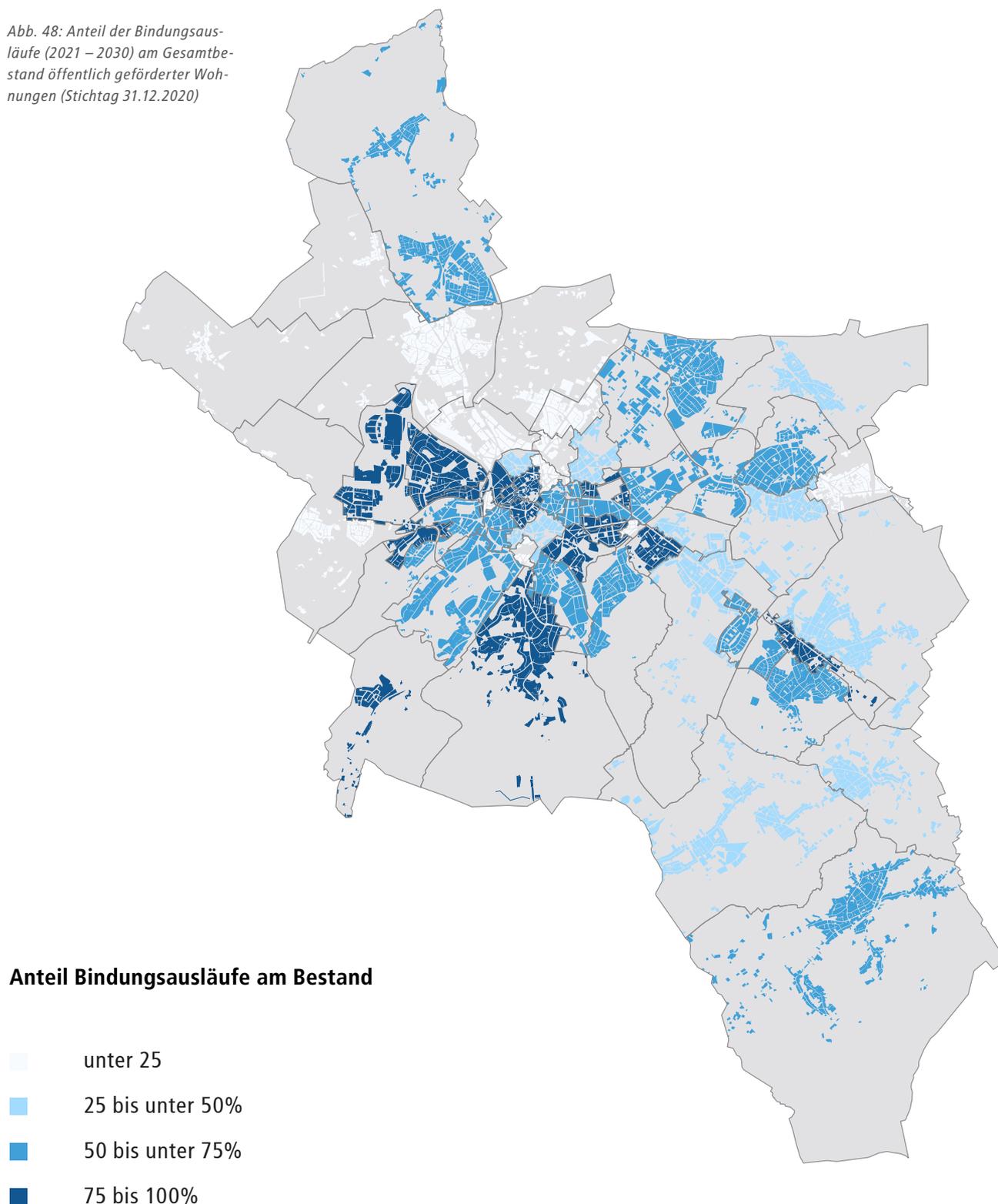
Um die Relevanz der Bindungsausläufe trennscharf für die entsprechenden Lebensräume und deren bedarfsgerechten Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum besser beurteilen zu können, werden in der folgenden Karte die Zahl der Bindungsausläufe ins Verhältnis zum Gesamtbestand an öffentlich geförderten Wohnungen in dem jeweiligen Quartier gesetzt. Besonders augenfällig ist der drastische Umbruch, der im Lebensraum Kullen zu erwarten sein wird. Dort ist mit 868 Wohneinheiten nicht nur absolut die höchste Zahl an Bindungsausläufen zu verzeichnen. Es handelt sich dabei gleichzeitig um mehr als 87,6 % des Gesamtbestandes an geförderten Wohnungen im Quartier, die in den kommenden zehn Jahren dort aus der Bindung fallen werden. Leben heute noch fast 40 % aller Haushalte in Kullen in öffentlich geförderten Wohnungen – was nach der Annahme, dass statistisch jeder zweite Aachener Anspruch auf einen WBS hätte, annähernd bedarfsdeckend wäre – so sind dies, sofern kein analoges Neubauvolumen mobilisiert wird, nach 2030 bei gleichbleibender Anzahl der Haushalte nur noch 5 %. Durch die attraktive Lage dieses Lebensraums in unmittelbarer Nähe zur Uniklinik Aachen und dem Campus Melaten der RWTH Aachen ist ein denkbare Szenario, dass diese Wohnungen nach Bindungsauslauf über Modernisierungsmaßnahmen auf neue, zahlungskräftigere Nachfragegruppen zugeschnitten werden.

Ähnlich einschneidende Verluste²⁰ im Bestand öffentlich geförderten Wohnraums werden die Lebensräume Driescher Hof (408 WE fallen aus Bindung, 51,4 % des Gesamtbestandes an öffentlich geförderten Wohnungen), Vaalser Straße (115 WE, 55,3 %), Walheim (104 WE, 55,6 %), Haaren (134 WE, 56,5 %), Panneschopp (170 WE, 56,7 %), Suermondviertel/Gasborn (106 WE, 61,3 %), Obere Jülicher Straße (248 WE, 62,0 %), Eilendorf Nord (220 WE, 66,7 %), Lütticher Straße (248 WE, 67,4 %), Obere Jakobstraße/Hubertusstraße (152 WE, 71,7 %), Burtscheid (186 WE, 72,9 %), Richterich (261 WE, 73,7 %), Brander Feld (175 WE, 73,8 %), Mittlerer Kronenberg/Rosfeld (168 WE, 86,2 %), Altforst (163 WE, 91,6 %), Scheibenstraße/Eifelstraße (382 WE, 93,6 %) und Untere Jakobstraße (119 WE, 100 %) hinnehmen müssen. Insgesamt lässt sich feststellen, dass gerade die innenstadtnahen „Inseln des Bezahlbaren“ in hohem Maße von Bindungsausläufen betroffen sind. Dies wird zum einen

²⁰ Lebensräume in denen mindestens 50% des Bestandes an öffentlich geförderten Wohnungen wegfallen und in denen mindestens 100 WE davon betroffen sind. Im aktuellen Bericht fallen deutlich mehr LR in diese Kategorie als im Vorjahr.

zu einer stärkeren sozio-ökonomischen Heterogenität der Quartiere beitragen, andererseits sind Verdrängungseffekte und Gentrifizierungstendenzen zu befürchten. Diese Prozesse müssen zwingend städtebaulich und wohnungspolitisch gestaltet werden. Ziel darf es nicht sein, geringverdienende Haushalte an den Rand der Stadt zu verdrängen, sondern in allen Aachener Quartieren bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu sichern.

Abb. 48: Anteil der Bindungsausläufe (2021 – 2030) am Gesamtbestand öffentlich geförderter Wohnungen (Stichtag 31.12.2020)



Die abnehmenden Bestände im öffentlich geförderten Wohnungsbau und die Sicherung bezahlbarer Mieten sind kurz- und mittelfristig die zentrale Herausforderung für den Aachener Wohnungsmarkt. Um gemeinsam mit allen Aachener Wohnungsmarktakteuren die bestehenden Instrumente in eine Gesamtstrategie einzubetten und neue Lösungen zu entwickeln stellt die soziale Wohnraumversorgung bei gleichzeitiger Qualitätssicherung im Bestand eines der Leitthemen im derzeit stattfindenden Erarbeitungsprozess zur Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen der Stadt Aachen dar. Das kommunale Handlungskonzept Wohnen ist ein zentrales Steuerungsinstrument, das ausgehend von der lokalen Wohnungsmarktsituation, zukunftsorientierte Zielsetzungen und Maßnahmen entwickelt und in einer abgestimmten Gesamtstrategie bündelt²¹.

Bisher hat die Stadt Aachen lediglich im Rahmen vorhabenbezogener Bebauungspläne ein Eingriffsrecht zur Festsetzung einer Quote für öffentlich geförderte Wohnungen – im aktuell gültigen Quotenbeschluss sind 40 % festgesetzt²². Für Angebotsbebauungspläne sowie für Gebiete mit bestehendem Baurecht bzw. für Bauvorhaben, die nach § 34 des BauGB realisiert werden, gibt es bisher keinen gesetzlichen Rahmen, Vorgaben für den Mindestanteil an öffentlich geförderten Wohnungen über einen Quotenbeschluss festzulegen. Die am 23.06.2021 in Kraft getretene Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) (Baulandmobilisierungsgesetz²³) bietet Kommunen nun zukünftig einen erweiterten Instrumentenkasten und neue Steuerungsmöglichkeiten. Ein Beispiel ist die Einführung sektoraler Bebauungspläne für den Wohnungsneubau (§ 9 Abs. 2d BauGB), über die sich auch in Angebotsbebauungsplänen und für Bauvorhaben nach § 34 BauGB feste Quoten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau, aber auch das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise festsetzen lassen.

4.2. Vermittlung

4.2.a Wohnungsvermittlung durch den Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

Angesichts des angespannten Wohnungsmarktes ist die Vermittlung von Wohnraum an Menschen mit Marktzugangsproblemen eine zentrale Herausforderung. Die Stadt Aachen unternimmt nicht nur große Anstrengungen bei der Akquise und Beratung von Investor*innen des öffentlich-geförderten Wohnungsbaus, sondern auch bei der Vermittlung öffentlich geförderter Wohnungen an Menschen mit Benachteiligungen am Wohnungsmarkt. Sobald eine geförderte Wohnung bezugsfertig ist oder frei wird, hat der*die Eigentümer*in bzw. die Hausverwaltung dies aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung dem Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration mitzuteilen. Wird der Wohnungsaufsicht ein Leerstand auf der Bestands- und Besetzungskontrolle oder des monatlichen Abgleichs mit dem Bürgeramt bekannt, so kontaktiert sie die Eigentümer*innen unverzüglich. Durch die Wohnungsvermittlungsstelle des Fachbereichs werden die berechtigten Wohnungssuchenden über die bezugsfreien, geförderten Wohnungen informiert und bei Interesse an die Vermieter*innen verwiesen.

²¹ Ausführliche Informationen unter www.aachen.de/hkwohnen

²² Beschluss zur Vorlage - FB 56/0241/WP17: „Neufassung des Quotenbeschlusses“ im Rat der Stadt Aachen vom 19.06.2019.

²³ Gesetz zur Mobilisierung von Bauland. URL: http://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=-Bundesanzeiger_BGBl&jumpTo=bgbl121s1802.pdf

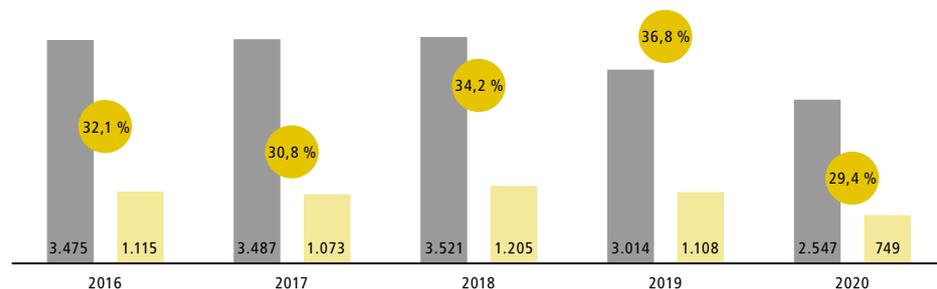
Wohnungsnotfälle bringt der Fachbereich in Wohnungen mit Besetzungsrecht unter. Dabei wird grundsätzlich der vom Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss der Stadt Aachen beschlossene Dringlichkeitskatalog angewandt. In begründeten Einzelfällen kann im Ausnahmefall von diesem abgewichen werden. Bei den höchsten Dringlichkeitsstufen handelt es sich z. B. um Personen bzw. Haushalte, die aktuell von Wohnungslosigkeit betroffen sind, die von Wohnungsverlust bedroht sind oder die in unzumutbaren Wohnverhältnissen leben.

Die Stadt Aachen unterstützt Menschen mit Marktzugangsproblemen zusätzlich, indem der im Eigentum der Stadt Aachen befindliche bindungsfreie Wohnungsbestand von 1.516 Wohneinheiten mit Wohnungssuchenden nach o. g. Kriterien belegt werden kann .

Die Vermittlung von geeignetem Wohnraum an die Vielzahl von Bedürftigen ist aufgrund des niedrigen Marktanteils des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes eine Herausforderung. Viele Antragsteller*innen müssen in Ermangelung eines entsprechenden Wohnungsangebotes mehrmals und über einen längeren Zeitraum die Hilfe der Wohnungsvermittlung in Anspruch nehmen, bis sie eine geeignete Wohnung gefunden haben. Im Jahr 2020 sank die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte auf 2.547 ab. Davon konnten 749 Haushalte in eine adäquate Wohnung im öffentlich geförderten Sektor vermittelt werden. Die Belegungsquote sank deutlich und liegt nun bei nur noch 29,4 % (Vorjahr = 36,8 %). Demnach sind im vergangenen Jahr zwar weniger Haushalte auf Wohnungssuche im öffentlich geförderten Wohnungsmarkt gegangen, jedoch konnten hiervon nicht mal ein Drittel aller wohnungssuchenden Haushalte mit adäquatem Wohnraum versorgt werden. Das entspricht einer Unterdeckung von 1.798 Wohnungen. Über 70 % der als wohnungssuchend gemeldeten Haushalte blieben unversorgt.

Abb. 49: Belegungsquote im geförderten Wohnraum

■ Wohnungssuchende Haushalte
■ Vermittelte Haushalte
● Belegungsquote



4.2.b Wohnungssuchende

Die Zahl der unvermittelten Haushalte lag wie oben dargestellt bei 1.798. Dabei handelte es sich zum überwiegenden Anteil (1.506 HH., entspricht 83,8 % Anteil) um minderverdienende Haushalte. Nach wie vor bilden dort die 1-Personen-Haushalte mit 899 Personen eine der größten Gruppen, denen keine Wohnung im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus vermittelt werden konnte. Dies deckt sich mit der hohen Anzahl an 1-Personen-Haushalten in Aachen. Eine weitere bedeutende Nachfragegruppe sind Familien mit

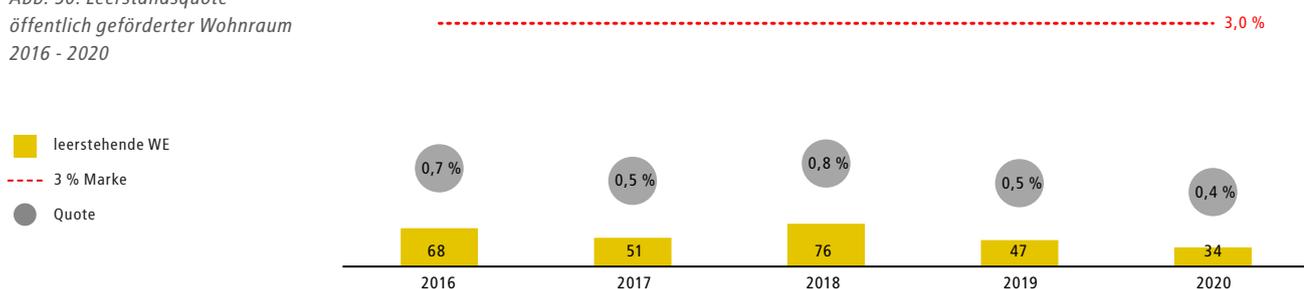
4 oder mehr Haushaltsangehörigen, von denen 333 Haushalten keine geeignete öffentlich geförderte Wohnung vermittelt werden konnte. Dies deutet insbesondere auf das knappe Angebot an bezahlbarem Wohnraum für Familien hin sowie dem kaum noch vorhandenen Angebot von angemessenen Familienwohnungen für Transferleistungsempfänger*innen (siehe Kapitel 3.3.c).

Die Beratung zeigt, dass sich die Lebenssituation vieler Wohnungssuchender in der Qualität zunehmend komplexer gestaltet. Finanzielle Gesichtspunkte wie der notwendig werdende Bezug von Transferleistungen oder negative Schufa-Einträge spielen dabei eine wesentliche Rolle. Damit steigt nicht nur die quantitative Ausprägung der Vermittlungskontakte, sondern auch deren Intensität.

4.3. Leerstände

Eine Auswahlmöglichkeit für Wohnungssuchende ist kaum gegeben, insbesondere was den Standort der Wohnung betrifft. Es besteht, wie weiter oben bereits dargestellt, ein enormer Nachfragedruck. Das öffentlich geförderte Wohnungsmarktsegment ist enorm angespannt. Die im Kapitel 4.1.c angesprochene Verknappung der Angebotsseite bei gleichbleibend hoher Nachfrage wird in den kommenden zehn Jahren die Wohnraumversorgungslage zunehmend verschärfen und die Stadt Aachen vor neue grundlegende Herausforderungen stellen. Daher ist es unabdingbar, jegliche potentielle Ressource zur bedarfsgerechten Versorgung mit Wohnraum zu nutzen und zu aktivieren. Wie in Kapitel 3.5. dargestellt stehen, trotz niedriger Leerstandsquote, in absoluten Zahlen insgesamt über 5.000 Wohneinheiten leer, von denen viele zur Wohnraumversorgung beitragen könnten. Die Dringlichkeit wird deutlich, wenn der Leerstand nur im öffentlich geförderten Wohnungsmarktsegment wie folgt betrachtet wird. Im Jahr 2020 lag die Leerstandsquote in Aachen dort zum achten Mal in Folge deutlich unter 1 % und damit weit unter der als unbedenklich geltenden 3 %-Marke (vgl. Abb. unten). Bei der Quote wurde der modernisierungsbedingte Leerstand, der landesweit mit rund 2 % angesetzt ist, noch nicht herausgerechnet, d. h. die wenigen statistisch vorhandenen Leerstände werden voraussichtlich gerade modernisiert und stehen tatsächlich nicht dem Markt zur Verfügung. In diesem Marktsegment besteht somit seit langem de facto kein Leerstand mehr.

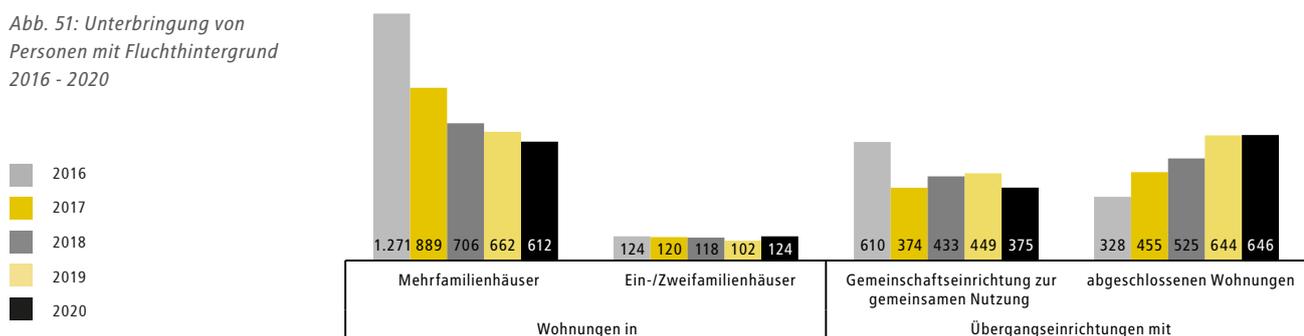
Abb. 50: Leerstandsquote öffentlich geförderter Wohnraum 2016 - 2020



4.4. Städtische Unterbringung von Personen mit Fluchthintergrund und Wohnungslosen

Im Jahr 2020 wurden 345 Personen mit Fluchthintergrund von der Stadt Aachen neu aufgenommen²⁵. Das sind 254 Personen weniger als im Vorjahr. Zum Stichtag 31.12.2020 waren somit in der Stadt Aachen insgesamt 1.757 Menschen mit Fluchthintergrund in städtischen Wohnungen und Übergangseinrichtungen untergebracht (31.12.2017 = 1.838, 31.12.2018 = 1.782, 31.12.2019 = 1.857). Zu diesen Personen gehört nicht der große Personenkreis der ehemaligen Geflüchteten, die inzwischen in den regulären Wohnungs- und Arbeitsmarkt integriert sind. Vielmehr handelt es sich um Personen, die nicht über ein gesichertes Bleiberecht verfügen oder deren Asylantrag bereits positiv beschieden wurde, die aber noch nicht eigenständig Mietverträge abgeschlossen haben. Der Wert hat sich die letzten vier Jahre stabilisiert und unterliegt nur noch kleinen Schwankungen. Dies liegt zum einen an den allgemein sinkenden Zahlen von Asylsuchenden in den letzten vier Jahren²⁶, zum anderen an den intensiven Bemühungen der Stadt Aachen, entsprechende Personen in den regulären Wohnungsmarkt zu integrieren (s.u.).

Abb. 51: Unterbringung von Personen mit Fluchthintergrund 2016 - 2020



Ziel der Stadt Aachen ist es, dass perspektivisch jede*r Geflüchtete eine Wohnung im regulären Wohnungsmarkt erhält. Im Rahmen der städtischen Belegungsstrategie hat sich hierzu das Unterbringungskonzept der letzten Jahre bewährt. Die Aufnahme zugewiesener Asylbewerber*innen und anderer Geflüchteter erfolgt in der Regel in einem Übergangsheim mit gemeinschaftlicher Nutzung von Küche und Bad. Je nach Haushaltsgröße werden den Personen ein oder mehrere Zimmer zur Verfügung gestellt. Familien und Alleinlebende unterschiedlicher Nationalitäten sind grundsätzlich gemeinsam untergebracht. Der umfangreiche Kontakt zum städtischen Personal und untereinander lässt die untergebrachten Menschen mit den Regeln und Gepflogenheiten vor Ort vertraut werden und die nötige soziale Unterstützung erfahren. Weiterhin wird versucht, insbesondere den Aufenthalt von Familien in Gemeinschaftsunterkünften so gering wie möglich zu halten und ihnen – sobald die erforderliche Selbständigkeit erreicht ist – Wohnraum in Übergangsheimen mit abgeschlossenen Wohneinheiten oder in dezentral gelegenen Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Langfristig wird das Ziel verfolgt, alle untergebrachten Personen mit gesichertem Aufenthaltsrecht in privaten Wohnraum zu vermitteln.

²⁵ 2019 = 599, 2018 = 593, 2017 = 541, 2016 = 1.046
²⁶ Erstanträge auf Asyl in Deutschland im Jahr 2020: 102.581 – Vorjahre 2019: 142.509, 2018: 161.913, 2017: 198.317, 2016: 722.370 (Bundesamt für Migration und Flüchtlinge: Das Bundesamt in Zahlen 2020 - Asyl)

Entsprechend der Belegungsstrategie lebt statistisch gesehen ein Großteil (58 %) der städtisch untergebrachten Menschen in Übergangseinrichtungen. Weniger als die Hälfte waren in Wohnungen untergebracht, 612 davon in Mehrfamilienhäusern und 124 in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Mittels der vom Land Nordrhein-Westfalen erlassenen „Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge“ (RL Flü) konnten in Aachen von 2016 bis 2020 in insgesamt 8 Objekten zusätzlich 97 Wohnungen geschaffen werden. Sinken die Bedarfe an Unterbringungsmöglichkeiten für Personen mit Fluchthintergrund zukünftig deutlich, gehen diese Wohnungen in den regulären, öffentlich geförderten Wohnungsmarkt über.

Durch die von der Stadt Aachen ergriffenen Maßnahmen im Wohnungsbau konnte die Wohnraumsituation für Geflüchtete seit 2016 deutlich verbessert werden. Ein wichtiges Element der einzelfallbezogenen städtischen Hilfestellungen stellt zudem die durch den Sozialdienst des Fachbereichs Wohnen, Soziales und Integration sichergestellte Betreuung und Unterstützung bei der Wohnungssuche, der Vorbereitung auf den Auszug sowie der Integration in die neue Nachbarschaft dar. Dennoch ist es insbesondere für die Gruppe der alleinlebenden Flüchtlinge äußerst problematisch, Wohnraum auf dem regulären Wohnungsmarkt zu finden. Ähnliche Schwierigkeiten bereitet die Wohnungssuche großen Familien, für die das Angebot sehr begrenzt ist.

Für einige Familien erreichte der Sozialdienst, dass sie die von ihnen bewohnten Wohnungen, die zunächst seitens der Stadt Aachen nur temporär zur Unterbringung angemietet waren, mit einem eigenen Mietvertrag übernehmen konnten.

In den kommunalen Übergangseinrichtungen werden zudem wohnungslose Personen zur Abwendung von Obdachlosigkeit und zur vorübergehenden Unterbringung untergebracht. Hinzu kommen noch vereinzelt Personen, die durch freie Träger der Wohnungslosenhilfe untergebracht wurden. Der im Kapitel 6 abgebildete Gastbeitrag „Wohnungsmarkt und Wohnungslosigkeit – Ein Blick auf Aachen“ von Dr. Markus Baum (Katholische Hochschule NRW) setzt sich intensiv mit dem Thema Wohnungslosigkeit auseinander und berichtet zudem über die sonst an dieser Stelle hier veröffentlichten Unterbringungszahlen wohnungsloser Personen in Aachen.

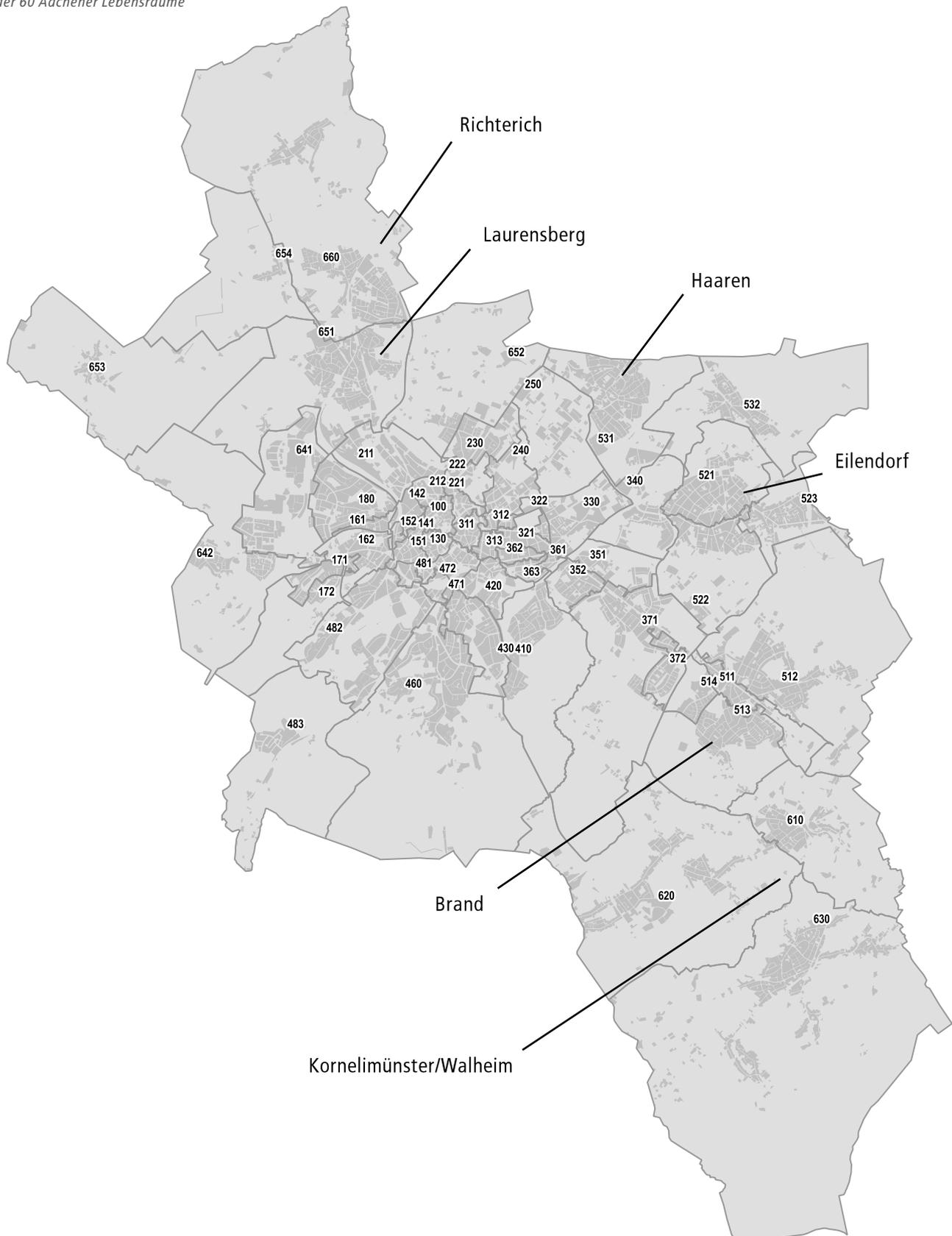
5. Kleinräumige Wohnungsmarktanalyse

Mit Bildung des Fachbereiches Wohnen, Soziales und Integration und der Einrichtung einer zentralen strategischen Sozialplanung und Wohnbaukoordination wurde die Verwaltung beauftragt, ein kleinräumiges Wohnbaumonitoring aufzubauen, welches u. a. Erkenntnisse über die entstehenden Neubauprojekte (wer baut was, wann und wo) liefert und somit sowohl eine strategische Wohnraumplanung ermöglicht als auch soziale und infrastrukturelle Effekte vorhersehbarer macht.

Eine vorausschauende und bedarfsgerechte wohnungspolitische Strategie und Koordination stellt besondere Anforderungen an die Aufbereitung und Analyse statistischer Daten. Aufgrund der gewünschten verbindenden Analyse von Wohnraum- und Sozialentwicklung wurden analog zur Sozialentwicklungsplanung die 60 Lebensräume in Aachen als Bezugsgröße gewählt. Mit Hilfe der folgenden Zuordnungstabelle und der Übersichtskarte zur Lage und Nummerierung lassen sich die Lebensräume schnell und einfach identifizieren.

Nr.	Lebensraum	Nr.	Lebensraum
100	Markt	371	Obere Trierer Straße
130	Theater	372	Driescher Hof
141	Untere Jakobstraße	410	Beverau
142	Templergraben	420	Zollernstraße/Dammstraße
151	Obere Jakobstraße/Hubertusstraße	430	Burtscheid
152	Mauerstraße	460	Steinebrück
161	Junkerstraße	471	Bahnhof/Marschierort
162	Vaalseer Straße	472	Kammer Straße
171	Mittlerer Kronenberg/Rosfeld	481	Weberstraße
172	Neuenhof	482	Lütticher Straße
180	Hörn	483	Preuswald
211	Roermonder Straße	511	Trierer Str./Markt
212	Ponttor	512	Brand Nord
221	Sandkaulstraße/Peterstraße	513	Brand Süd
222	Monheimsallee	514	Brander Feld
230	Soerser Weg/Alkuinstraße	521	Eilendorf Nord
240	Untere Jülicher Straße	522	Eilendorf Süd
250	Obere Jülicher Straße	523	Apolonia
311	Suermondviertel/Gasborn	531	Haaren
312	Kaiserplatz/Rehmviertel	532	Verlautenheide
313	Wilhelmstraße	610	Kornelimünster
321	Adalbertsteinweg	620	Oberforstbach
322	Scheibenstraße/Eifelstraße	630	Walheim
330	Panneschopp	641	Kullen
340	Rothe Erde	642	Vaalseerquartier/Steppenber
351	Schönforst	651	Laurensberg
352	Altforst	652	Soers
361	Drimbornstraße	653	Orsbach
362	Oppenhoffallee	654	Vetschau
363	Bismarckstraße	660	Richterich

Abb. 52: Lage und Nummerierung der 60 Aachener Lebensräume



Im vergangenen Wohnungsmarktbericht wurde an dieser Stelle die Bautätigkeit in Aachen auf kleinräumiger Ebene ausgewertet. Neben der räumlichen Differenzierung von größeren Wohnungsbauprojekten und den nach Lebensraum abgebildeten Baugenehmigungszahlen²⁷ der letzten Jahre gehörte auch eine ausführliche Analyse zum Boom von Kleinstwohnungen/Mikroapartments dazu. Der Boom beim Neubau von Mikroapartments und die damit einhergehenden Risiken einer Verschärfung der Preissteigerung auf dem Wohnungsmarkt, die ungelöste Frage der Nachnutzung bei geänderter Nachfragestruktur, der fehlende Beitrag dieses hochpreisigen Segments zur Versorgung von Studierenden mit bezahlbarem Wohnraum und den städtebaulichen Herausforderungen bei sehr großen Objekten wurden dort ausführlich behandelt.

Auf Basis dieser Analysen wurde die Verwaltung Anfang 2021 vom Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses des Rats der Stadt Aachen beauftragt, sich in einer Vorlage näher mit der Problematik Mikroapartments zu befassen und u. a. Qualitätsstandards für entsprechende Neubauvorhaben zu definieren und vorzubereiten. Derzeit befindet sich die Vorlage in der verwaltungsinternen Erarbeitung. Die erst kürzlich am 23.06.2021 in Kraft getretene Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) durch das „Baulandmobilisierungsgesetz“ bietet Kommunen zukünftig einen erweiterten Instrumentenkasten und neue Steuerungsmöglichkeiten. Diese neuen Handlungsspielräume werden derzeit auf ihre Anwendungsmöglichkeit zur Steuerung und Regulierung von Mikroapartment-Bauvorhaben hin bewertet. Im Wohnungsmarktbericht 2022 wird dann über den Stand zu diesem Thema und den aktuellen Entwicklungen in der Bautätigkeit berichtet werden.

Darüber hinaus werden dann auch wieder die Analysen zu Gentrifizierungs- und Verdrängungseffekten sowie sozio-ökonomisch bedingten Segregations-tendenzen aufgenommen, erweitert und aktualisiert.

Im Rahmen der qualitativen Weiterentwicklung der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung werden seit dem Wohnungsmarktbericht 2019 die durchschnittlichen Angebotsmietpreise (Quelle: empirica-systeme.de) auf kleinräumiger Ebene ausgewertet. Um eine verlässliche Datenbasis gewährleisten zu können, werden für die Darstellung der derzeitigen Preise und der Preisentwicklung der letzten fünf Jahre die Mietpreisdaten von jeweils zwei Jahren zusammen betrachtet (2019/20 und 2014/15). Dadurch ist eine ausreichend große Fallzahl für fast jeden Lebensraum gegeben²⁸.

Die folgende Karte visualisiert den Quadratmetermietpreis (Median) aller in den Jahren 2019 und 2020 öffentlich angebotenen Mietwohnungen auf Lebensraumebene²⁹. Die räumliche Strukturierung des Aachener Stadtgebiets entlang des Angebotsmietpreises (Neu- und Wiedervermietungsmieten) ist deutlich zu erkennen. Mit Entfernung zum Stadtzentrum sinkt der durchschnittliche Angebotsmietpreis fast ausnahmslos. Die Innenstadt ist durchgehend von Quadratmeterpreisen über 9 € geprägt. Insgesamt acht Lebensräume weisen mittlerweile Preise von 10 € und mehr pro Quadratmeter auf³⁰. Für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen kommen diese Gebiete als Wohnoption nur äußerst selten in Frage. Vielmehr sind diese aufgrund der Preisstruktur in

²⁷ Hierzu lagen zuletzt 2018 kleinräumig verwertbare Daten der Bauaufsicht vor.

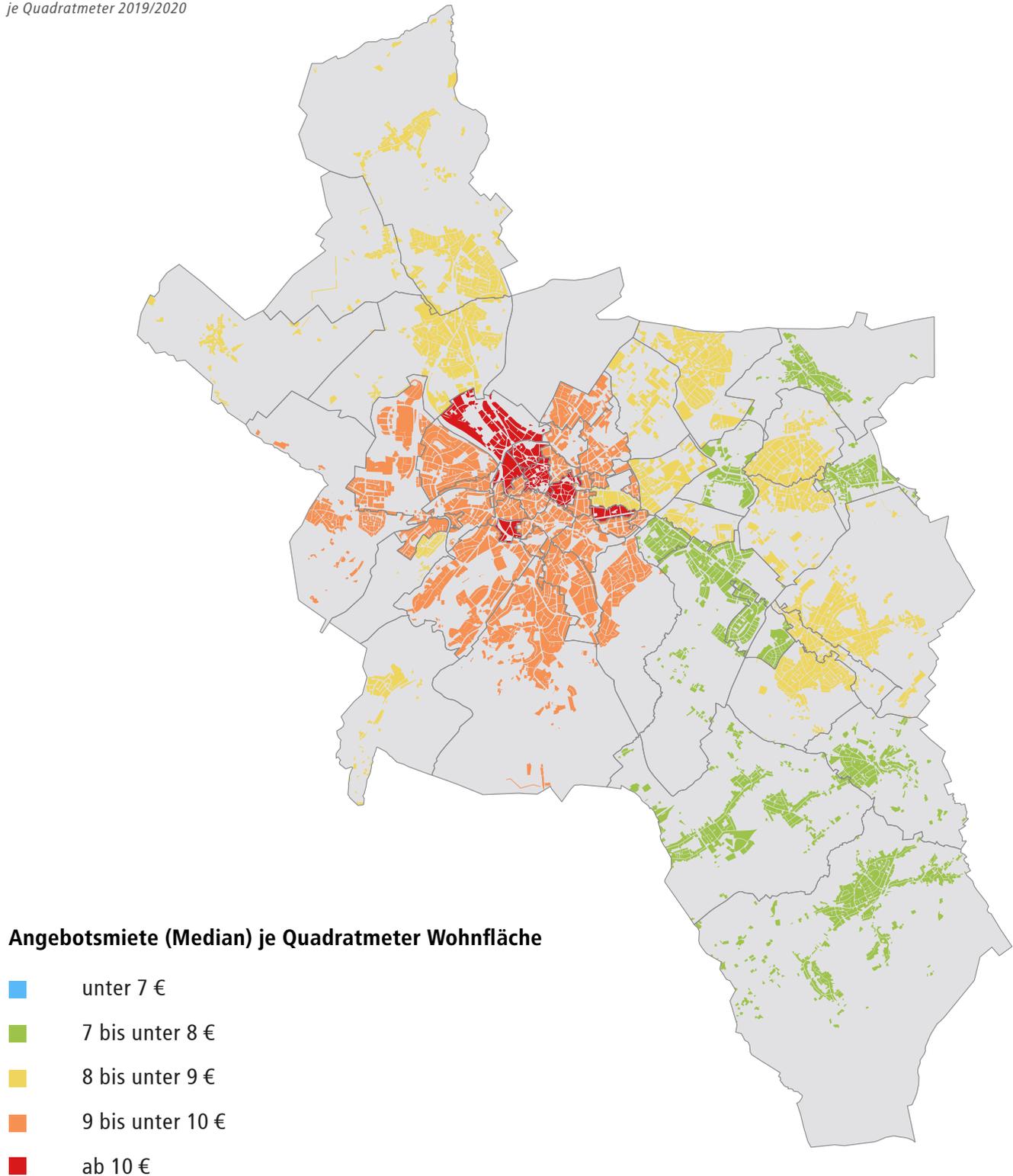
²⁸ Lediglich in den Lebensräumen Neuenhof (n = 7), Brander Feld (n = 3), Vaalser Quartier/Stepenberg (n = 19), Soers (n = 12), Orsbach (n = 6) und Vetschau (n = 10) lag die Fallzahl für 2019/2020 unter 25 Angeboten.

²⁹ Nettokaltmiete

³⁰ Markt, Templergraben, Roermonder Straße, Ponttor, Suemondtviertel/Gasborn, Oppenhofallee, Weberstraße, Soers

den meisten Fällen dazu gezwungen, sich in den noch wenigen vorhandenen innenstadtnahen Stadtvierteln mit niedrigen Mietpreisen und einer messbaren Anzahl an Mietangeboten mit Wohnraum zu versorgen. Jedoch fällt erstmals kein Lebensraum mehr in die Preiskategorie unter 7 €/qm, die „Inseln des Bezahlbaren“ verschwinden allmählich.

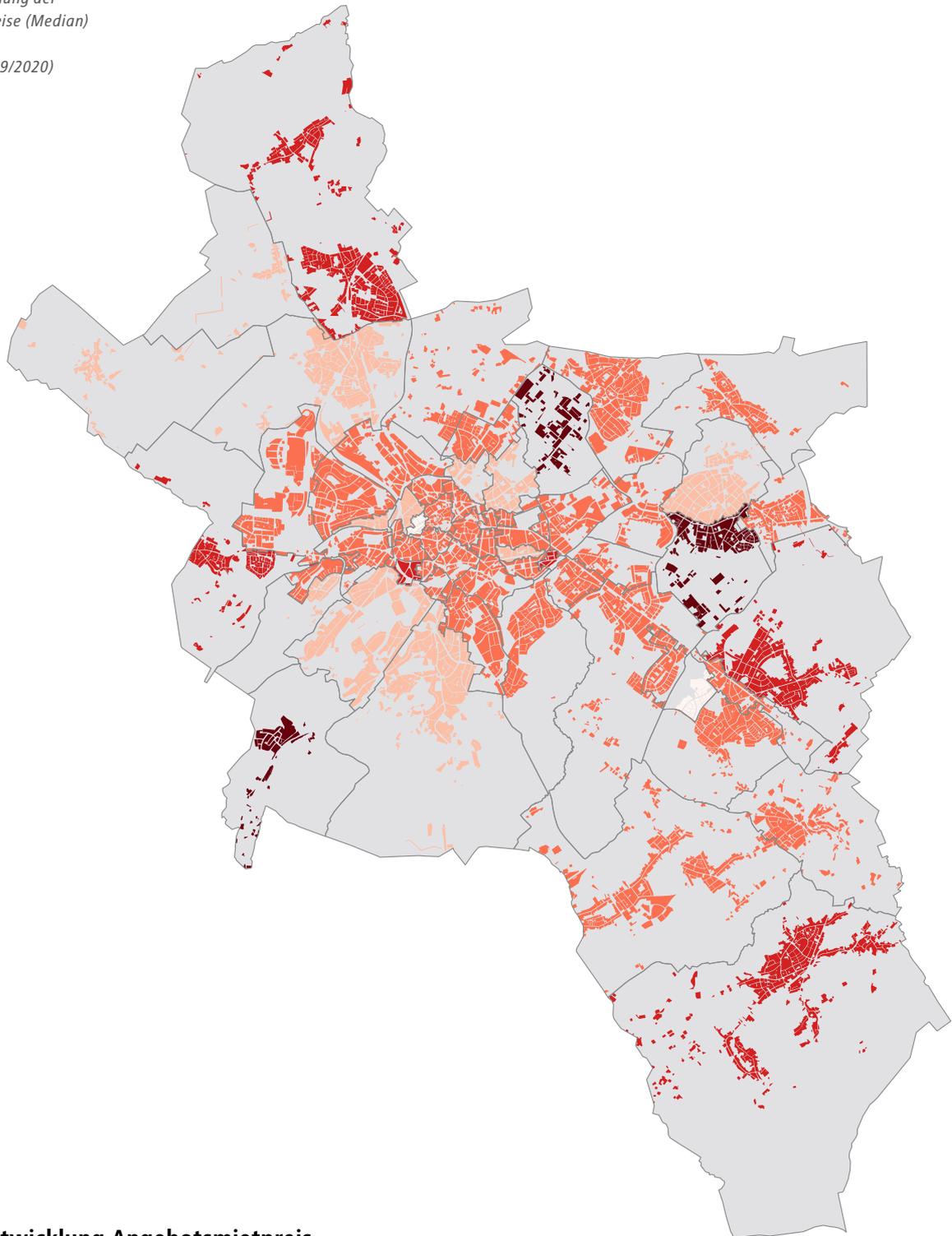
Abb. 53: Mittlere Angebotsmiete je Quadratmeter 2019/2020



Die folgende Karte bildet die Entwicklung der Angebotsmietpreise im Zeitverlauf auf kleinräumiger Ebene dar. Die Entwicklung zwischen den Jahren 2014/15 und 2019/20 unterscheidet sich zwischen den einzelnen Lebensräumen grundlegend. Die höchsten Steigerungsraten finden sich oft in den „Inseln des Bezahlbaren“, also Lebensräumen mit bisher vergleichbar niedrigen Neu- und Wiedervermietungsrenten. Um mehr als 30 % verteuerten sich Angebotswohnungen in den letzten fünf Jahren in den Lebensräumen Eilendorf Süd, Obere Jülicher Straße und Preuswald. In den Lebensräumen Drimbornstraße, Weberstraße, Brand Nord, Richterich und Walheim mussten neue Mieter*innen zwischen 20 – 30 % mehr für die Kaltmiete aufbringen als noch fünf Jahre zuvor. Einige dieser Lebensräume waren in der Vergangenheit von einem erheblichen Ausmaß an Sanierungsstau betroffen. Dementsprechend sank die Lebensqualität aufgrund des Zustands der Wohnungen und der dazugehörigen Grün- und Freiflächen auf ein für alle Bewohner*innen unbefriedigendes Niveau. Folgerichtig war es unerlässlich, im Rahmen integrierter Quartiersentwicklungsprozesse den Sanierungsstau zu beheben und die allgemeine Lebensqualität in den Quartieren zu sichern. Hieraus ergeben sich zwangsläufig Preissteigerungen für Neu- und Wiedervermietungsangebote in den Quartieren, die jedoch durch die enge Zusammenarbeit und klare Strategie der Stadt Aachen mit entsprechenden Wohnungsunternehmen auf einem moderaten Niveau gehalten werden konnten. So liegt bspw. der mittlere Angebotsmietpreis im Preuswald mit 8 €/qm nach wie vor deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 9,13 € je Quadratmeter Wohnfläche.

Insbesondere für Aachener*innen, die sich in der Familiengründungsphase befinden oder aus anderen persönlichen Gründen ihre Wohnung wechseln wollen oder müssen, kann diese Entwicklung natürlich problematisch sein. Es ist anzunehmen, dass dann – wenn kein bezahlbares zentrumsnahes Wohnungsangebot mehr vorhanden ist – besonders einkommensschwache Haushalte sich gezwungenermaßen an den Rand der Stadt oder in die umliegenden Kommunen orientieren müssen, um in bedarfsgerechten Wohnungen leben zu können.

Abb. 54: Entwicklung der
Angebotsmietpreise (Median)
je Quadratmeter
(2014/2015 – 2019/2020)



5-Jahres Entwicklung Angebotsmietpreis

- unter 0%
- 0 bis unter 10%
- 10 bis unter 20%
- 20 bis unter 30%
- ab 30% und mehr

6. Wohnungsmarkt und Wohnungslosigkeit

Ein Blick auf Aachen

Ein Gastbeitrag von Dr. Markus Baum
Katholische Hochschule NRW

Der Wohnungsmarkt ist ein maßgeblicher Faktor für Wohnungslosigkeit. Er kann sowohl als Ursache für das Phänomen der Wohnungslosigkeit gelten, als auch als Zugangsbarriere angeführt werden, wieder eine bezahlbare Wohnung zu finden. Dieser Zusammenhang ist in Aachen deutlich wahrzunehmen. Gleichwohl lassen sich mit Blick auf die Stadt noch weitere Faktoren benennen, aufgrund derer Menschen ihre Wohnung verlieren. Das ist sinnvoll, um nicht allein auf wohnungspolitische, sondern ebenfalls auf sozialer Ebene aktiv werden zu können – nicht nur als Kommune oder sozialer Träger, sondern gerade auch als Anbieter*in von Wohnraum.

6.1. Zahlen und Fakten

Wohnungslosigkeit ist ein akutes Problem, das deutschlandweit Städte und Kommunen, Länder und Bund vor große Herausforderungen stellt.³¹ Die Wohnungslosenstatistik des nordrhein-westfälischen Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales gibt an, dass die Zahl der wohnungslosen Menschen auch im Jahre 2019 um 2.176 Menschen oder etwa 4,9 Prozent angestiegen ist. Selbst wenn dieser Anstieg geringer ausfiel als die Jahre zuvor, wurden im besagten Jahre zum Stichtag (30.6.2019) 46.610 Menschen wohnungslos gemeldet. Davon wurden 32.623 Wohnungslose von Städten und Kommunen ordnungsrechtlich untergebracht, 13.987 Wohnungslose wurden durch freie Träger der Wohnungslosenhilfe mit Wohnraum versorgt.³² Für die StädteRegion Aachen zählt dieselbe Statistik 1.173 wohnungslose Menschen im Jahr 2019 – ein nahezu stetiger Anstieg seit 2011, wo 509 Wohnungslose erfasst wurden.³³

³¹ Vgl. Holm, Andrej (2014): *Wiederkehr der Wohnungsfrage*, in: *APuZ. Aus Politik und Zeitgeschichte*, 64(20-21), 25-30.

³² Vgl. Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen (2020): *Integrierte Wohnungsnotfall-Berichterstattung 2019 in Nordrhein-Westfalen. Struktur und Umfang von Wohnungsnotfällen*. S. 3, online:

http://www.sozialberichte.nrw.de/sozialberichterstattung_nrw/kurzanalysen/Kurzanalyse-1-2020.pdf.

³³ *Ebd.*, S. 20.

Für die kommunale Wohnungsmarktberichterstattung der Stadt Aachen erweisen sich diese Zahlen jedoch als trügerisch. Zunächst ist zwischen Stadt Aachen und StädteRegion zu unterscheiden. Zudem divergieren die Stichtage beider Berichte, insofern der Wohnungsmarktbericht Aachen immer den letzten Tag des Jahres als Stichtag (statt den 30.6. eines Jahres) wählt. Darüber hinaus werden in der Wohnungslosenstatistik des Landes ebenfalls Menschen erfasst, die ambulant oder (teil-)stationär untergebracht sind, daher nicht wirklich als Wohnungslose gelten können, oder die u.U. sogar über einen Mietvertrag mit einer Einrichtung der freien Wohlfahrtspflege (bspw. im Rahmen des Ambulant Betreuten Wohnen) verfügen. Ebenso werden Geflüchtete mit gesichertem

Aufenthaltsstatus, die kommunal untergebracht sind, anders als in Aachen, als wohnungslos gewertet, obwohl hier andere Ursachen dafür vorliegen, dass jene Menschen (noch) nicht über eine Wohnung verfügen.

Aufgrund dieser (methodischen Erhebungs-)Probleme können die Daten der Landesstatistik nicht für die Stadt Aachen übernommen werden, sollen explizit wohnungslose Menschen gezählt werden. Von diesem Umstand ausgehend, besteht eine Möglichkeit darin, die ordnungsrechtlich untergebrachten Menschen sowie die Zahl der Postfächer für Wohnungslose, die das Café Plattform und das Troddwar (beide Caritas-Verband), die Wärmestube und die Fachberatungsstelle für Frauen in besonderen sozialen Schwierigkeiten (beide WABe e.V. - Diakonischen Netzwerk Aachen), ABK Neustart (der Paritätische) sowie das Jugend-Streetwork der Stadt Aachen anbieten, zu addieren.³⁴ Auf diesem Wege wird zwar die – eh kaum statistisch zu erfassende – verdeckte Wohnungslosigkeit nicht abgebildet, aber an die tatsächliche Anzahl Wohnungsloser kann sich so für das Jahr 2020 angenähert werden.

Der städtische Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration (FB 56) zählt 377 ordnungsrechtlich untergebrachte Menschen für das Jahr 2020, davon 278 Einzelpersonen (210 Männer und 68 Frauen) sowie 99 Personen im Familienverband (siehe im Folgenden Tabelle 1).³⁵ Der Blick auf die Jahre ab 2011 zeigt einen fast durchgängigen Anstieg bis 2015 an. Danach gehen die Zahlen leicht zurück, pendeln sich jedoch auf einem hohen Niveau um 400 herum ein.³⁶ Die Caritas nimmt keine Erhebung darüber vor, wie viele Menschen eine Postadresse in ihren Einrichtungen insgesamt über das Jahr hinweg nutzen. Jedoch liegt eine Statistik über die Anzahl der eingerichteten Postadressen vor. Dabei nutzt ein Teil der Besucher*innen das Angebot ganzjährig. Die Anzahl der Postadressen für das Jahr 2020 beträgt 3.783 für das Café Plattform und 3.504 für das Troddwar. Die Wärmestube der WABe e.V. führte 2020 für insgesamt 366 Personen eine Postadresse. Über das gesamte Jahr hinweg wurden durchgängig immer über 100 Postadressen, zu Spitzenzeiten sogar über 130 Postadressen gleichzeitig geführt. Das Jugend-Streetwork der Stadt Aachen führte 17 Postadressen, der ABK Neustart richtete 2020 teils über mehrere Monate hinweg für 13 Personen eine Postadresse ein.

³⁴ Die genannten Einrichtungen (des Caritas-Verbands, der WABe e.V. und des Paritätischen) sind Teil der freien Wohlfahrtspflege und zentrale Anlaufstellen für wohnungslose Menschen. Auch das städtische Jugend-Streetwork des Fachbereichs Kinder, Jugend und Schule widmet sich der Wohnungslosigkeit unter Jugendlichen und jungen Erwachsenen.

³⁵ Am 31.01.2021 waren es 386 Menschen.

³⁶ 331 für 2011, 322 für 2012, 344 für 2013, 372 für 2014, 427 für 2015, 417 für 2016, 400 für 2017, 408 für 2018 und 407 für 2019.

³⁷ $3.783 + 3.504 / (52/2) = (\text{ca.}) 280.$

Die einzelnen Werte lassen sich jedoch nicht einfach addieren, da die die Postadressen des Café Plattform und des Troddwar nicht einzelnen Personen zugeordnet werden können. Da aber einige Postadressen der Klient*innen im Zweiwochenrhythmus ab- und wieder angemeldet wurden, kann zumindest näherungsweise der Gesamtwert durch die Hälfte der Wochen im Jahr (52/2) dividiert werden: ca. 280.³⁷ Dieser Wert kann nun mit denen der gemeldeten Personen in Übergangsheimen und dem der Personen mit Postadressen addiert werden, um abzuschätzen, wie viele Menschen 2020 in Aachen wohnungslos waren: 1.139 – mit dem wichtigen Hinweis, dass es sich hier nicht allein um Einzelpersonen, sondern ebenfalls um Familien handelt, für die der Zugang zum Aachener Wohnungsmarkt aufgrund hoher Mietpreise und weniger adäquater Wohnraumressourcen deutlich erschwert wird. Davon sind einige Menschen seit Jahren „bekannte“ Gesichter.

Soziale Hilfe Einrichtung	Übergangs- wohnheim	Personen mit Postadressen	Postadressen ³⁸	Summe aller Postadressen
Stadt Aachen	377			
Café Plattform			3.783	
Troddwar			3.504	
Wärmestube (WABe e.V.)		366		
Fachberatungsstelle für Frauen in besonde- ren sozialen Schwierig- keiten (WABe e.V.)		86		
Jugend-Streetwork der Stadt Aachen		17		
ABK Neustart		13		
Gesamt (vorläufig)	377	482	7.282	
Gesamt (statistisch „bereinigt“)	377	482	280	1.139

Zu berücksichtigen ist hierbei, dass Doppelungen, d.h. Mehrfachmeldungen in verschiedenen Einrichtungen nicht ausgeschlossen werden können. Es ist somit möglich, dass eine Person an verschiedenen Orten zugleich eine Postadresse nutzt. Aber das sei, so die Einschätzung der jeweiligen Einrichtungen, eher selten der Fall. Einzelne Personen nutzen zudem gelegentlich ein Postfach, da sie ihre Post nicht nach Hause erhalten wollen oder können, weil bspw. das Jobcenter die Adresse nicht akzeptiert.³⁹ Entsprechend wäre der Wert aufgrund dieser Aspekte nach unten zu korrigieren. Jedoch gibt es auch wohnungslose Personen, die ihre Postadresse bei Freund*innen, Bekannten oder Verwandten haben oder ohne Postadresse wohnungslos sind. Zudem mussten einige Anfragen nach Postadressen aus unterschiedlichen Gründen (Ablehnung des Jobcenters/Meldeversäumnis der Klient*in) abgelehnt werden, sodass der Wert nach oben korrigiert werden muss. Letztendlich liegt damit ein Wert vor, der die Situation in Aachen annäherungsweise realistisch abbildet.

³⁸ Die Zahlen beziehen sich auf alle im Jahr genutzten Postadressen, aber nicht auf alle Personen. Die Postadressen der Klient*innen werden von der Caritas im Zweiwöchigenrhythmus an- und wieder abgemeldet.

³⁹ Das ist bspw. der Fall, wenn ein Umzug vom Jobcenter nicht genehmigt wird, der aber von entsprechender Person (aufgrund häuslicher Gewalt oder belastender Beziehungen zu den Eltern etc.) als notwendig empfunden wird.

⁴⁰ LGBT ist eine Abkürzung, die aus dem Englischen für Lesbian, Gay, Bisexual and Transgender (lesbisch, schwul, bisexuell, transgener) übernommen wurde.

6.2. Der gesellschaftliche Kontext von Wohnungslosigkeit

6.2.a Ursachen

Die allgemeinen Ursachen von Wohnungslosigkeit sind vielfältig und lassen sich gruppenspezifisch betrachten. Trotz eines Bewusstseins für die zuspitzenden Tendenzen von Kategorisierungen im Allgemeinen sind einige Gruppen hervorzuheben, die besonders oder in besonderer Weise von Wohnungslosigkeit betroffen sind. Zu nennen sind hier Frauen, LGBT⁴⁰, Migrant*innen, Jugendliche und hoch betagte Menschen, die aufgrund von (Miet-)Schulden, Arbeitslosigkeit, familiären Schwierigkeiten (Trennung, Scheidung oder Tod einer nahestehenden Person), Straffälligkeit, psychischen Erkrankungen, Sucht,

Flucht vor Kriegen oder aufgrund von Missbrauchs- und Gewalterfahrungen ihre Wohnung verlieren, verlassen müssen oder aufgrund rassistischer Vorurteile bei der Wohnungssuche benachteiligt werden. Gerade Menschen aus diesen Gruppen sind (insbesondere im Falle multipler Problemlagen) bedroht, wohnungslos zu werden oder haben große Probleme, auf angespannten Wohnungsmärkten eine Wohnung zu finden⁴¹. Ein genauerer Blick auf Aachen zeigt ebenso ein vielfältiges Spektrum an Ursachen:

- Der ‚klassische‘ Fall ist sicherlich, dass Miet- oder Nebenkosten im Vergleich zum Vorjahr ansteigen und den Rahmen der individuellen Finanzierbarkeit übersteigen.
- Insgesamt steht zu wenig Geld für die Miete zur Verfügung, weil Hilfeleistungen nicht genutzt werden, da bürokratische Hürden in unterschiedlicher Form bestehen. Die Formulare (bspw. zur Mietkostenübernahme) sind mit Blick auf deren Komplexität sowie mit Blick darauf, dass Deutsch ggf. nicht die Muttersprache ist, schwer zu verstehen. Auch kann ein rechtlicher Anspruch (bspw. auf Kindergeld) nicht bekannt sein.
- Bei Beziehenden von SGB II und SGB XII muss bei einem Umzugsanliegen geprüft werden, ob die gefundene Wohnung „angemessen“ ist, da nur dann finanzielle Unterstützung gewährt werden darf. Oftmals wird jedoch bereits vor der Prüfung ein Mietvertrag unterschrieben, da die rechtliche Situation nicht bekannt ist und in der Folge möglicherweise eine Wohnung angemietet, für die keine Hilfen gewährt werden können
- Das Jobcenter überweist weniger oder gar kein Geld, weil Mitwirkungspflicht/-aufforderungen nicht erfüllt wurden.
- Die Kinder des jeweiligen Haushaltes sind aufgrund von Ausbildung, Studium oder weil sie erwachsen geworden sind ausgezogen. Damit entfällt das Kindergeld und die Wohnung ist nicht mehr zu finanzieren. Zudem kann es sein, dass für Leistungsempfänger*innen (nach SGB II und SGB XII) die Wohnung nach den Berechnungen der StädteRegion Aachen „zu groß“ wird – entsprechend der Angemessenheitsrichtwerte die Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten). Dann muss eine neue Wohnung gesucht werden und eine „Kostensenkungsaufforderung“, d.h. die Notwendigkeit eines Umzugs ist die Folge.
- Maßnahmen des Jugendamtes werde bei gerade volljährig Gewordenen eingestellt. Diese benötigen dann zum ersten Mal die Hilfe für Erwachsene und haben oftmals massive Probleme, sich dabei zurechtzufinden. Andererseits wechseln Jugendliche gelegentlich in die Erwachsenenhilfe, weil sie annehmen, dass die Hürden dort geringer sind. Der erweiterte Beratungs- und Betreuungsbedarf von Jugendlichen kann dort jedoch nicht gedeckt werden. Einen Weg zurück in die Jugendhilfe gibt es dann nicht mehr. Die Jugendhilfe fordert wiederum eine sehr hohe Mitwirkungsbereitschaft der Jugendlichen (Termine wahrnehmen, Einverständniserklärung geben, eigenständig Hilfen beantragen), was viele von ihnen vor neue Probleme stellt.
- Bei Hochbetagten verstirbt der*die Partner*in und ein Teil der gemeinsamen Rente entfällt. Dazu kommt, dass Hochbetagte aufgrund von Stolz oder Scham unterschiedliche Hilfsangebote häufig nicht annehmen. Das selbe Problem trifft gelegentlich auf Frauen zu, für die das Thema Wohnungslosigkeit schambesetzter ist als für Männer.

⁴¹ Steckelberg, Claudia (2018): *Wohnungslosigkeit als heterogenes Phänomen – Soziale Arbeit und ihre Adressat_innen*, in: APuZ. *Aus Politik und Zeitgeschichte*, 68(25-26), 37-42.

6.2.b Trends⁴²

Der Anspruch, gesellschaftliche Entwicklungen aufgrund wissenschaftlicher oder Alltagsexpertise exakt und zuverlässig vorherzusagen, ist fragwürdig und zumeist überzogen.⁴³ Dennoch lassen sich zurückliegende Entwicklungen und Anzeichen von Trends, die sich bereits tendenziell zeigen, als Botinnen zukünftiger Verhältnisse deuten und im Zusammenhang mit den Ursachen von Wohnungslosigkeit betrachten.

Gegenwärtig zeigt sich bereits, dass die Themen der prekären Lebensverhältnisse und existentiellen Notlagen, in denen mit Lebensmitteln ausgeholfen werden muss, da (gerade bei Alleinerziehenden mit ALG II-Bezug) die finanziellen Ressourcen am Monatsende verbraucht sind, durchweg in den Fokus niedrigschwelliger Sozialer Hilfsangebote rücken. Hintergrund ist ein massiver gesellschaftlicher Transformationsprozess der Polarisierung und Prekarisierung.⁴⁴ Wohnungslosigkeit wird zu einem eigenständigen komplexen Thema, das nicht mehr unter dem Oberbegriff Armut subsumiert werden kann, sondern einer separaten Betrachtung und intensiven Auseinandersetzung bedarf. Ein nicht unerheblicher Faktor ist jedoch der Wohnungsmarkt einer Hochschulstadt sowie die neoliberale Stadtpolitik der 1990er-Jahre, die Wohnungslosigkeit bedingen und als Treiber einer sozial und räumlich polarisierten Gesellschaft verstanden werden müssen. Die Überführung kommunaler Bauflächen und kommunalen Wohnraums in den Markt werden unwillentlich sekundiert von einer expansiven Hochschulpolitik, die in den letzten 10-20 Jahren immer mehr Studierende und Angestellte in die Stadt gezogen und immer mehr Flächen mit reinen Studien- und Forschungsgebäuden bebaut hat. Was in der Logik konkurrierender Hochschulen und in der von Städten und Kommunen, die angehalten sind zu sparen, folgerichtet ist, erweist sich für bestimmte Bewohner*innen von Städten als Problem.⁴⁵ Insbesondere der Wohnraum im niedrigpreisigen Segment wurde und wird knapper, während zugleich viele Wohnungen aus der Mietpreisbindung fallen.⁴⁶ Die Berechnung der StädteRegion, die den angemessenen Wohnraum für Leistungsempfänger*innen (nach SGB II und SGB XII) festlegt, muss zudem als Teilproblem betrachtet werden, da sie die Situation auf dem Aachener Wohnungsmarkt unzureichend abbildet. Insbesondere die von der StädteRegion vorgegebene Bruttomiete ist bei Wohnungen für 2-Personen-Haushalte (oder größer) nicht mehr wohnungsmarktkonform.⁴⁷

Vor allem sind jene mit geringem Einkommen oder Transferleistungsbeziehende von der soeben skizzierten Entwicklung betroffen. Dies zeigt sich auch in den steigenden Zahlen hinsichtlich von Beratungen zu Wohnungsfragen (bei Fachberatungsstellen und den Allgemeinen Sozialen Diensten).

Darüber hinaus gewinnt der zunehmende bürokratische Aufwand dieser Beratungen an Relevanz, da die rechtlichen Rahmenbedingungen komplexer geworden sind. Oftmals sind die Kund*innen überfordert, die eigenen rechtlichen Ansprüche wahrzunehmen. Auf Seiten der Wohnungssuchenden in Transferleistungsbezug sind die sogenannten marktnäheren Kund*innen des Jobcenters weniger geworden.⁴⁸ Menschen, die bis zur Corona-Pandemie durch eine ehemals anhaltend gute Wirtschaftskonjunktur in einfachen subsistenzsichernden

⁴² Vgl. im Folgenden: Baum, Markus (2020): Die niedrigschwelligen Sozialen Wohnungshilfen der Stadt Aachen – Herausforderungen und Potentiale eines Netzwerks, Aachen, Kapitel 2.5.

⁴³ Die Anzahl der Faktoren, die solche Entwicklungen bedingen, ist schier unüberschaubar. Zudem wirken die Vorhersagen selbst auf die Entwicklungen zurück.

Vgl. Streeck, Wolfgang (2009): Man weiß es nicht genau: Vom Nutzen der Sozialwissenschaft für die Politik – MPIfG Working Paper, online: <http://www.mpifg.de/pu/workpap/wp09-11.pdf>.

⁴⁴ Vgl. dazu: Butterwege, Christoph (2020): Prekarisierung, Pauperisierung und soziale Polarisierung, in: Stahl, Enno et al. (Hrsg.): Literatur in der neuen Klassengesellschaft, München, 135–144.

Für Aachen siehe: Stadt Aachen (Hrsg.) (2020): Dritter Sozialentwicklungsplan, Aachen.

⁴⁵ Vgl. zu hochschulpolitischen Rahmenbedingungen: Münch, Richard (2011): Akademischer Kapitalismus. Über die politische Ökonomie der Hochschulreform, Berlin.

Vgl. zur neoliberalen Stadtpolitik: Häußermann, Hartmut; Läßle, Dieter; Siebel, Walter (2008): Stadtpolitik. Frankfurt am Main, Kap. 15.

⁴⁶ Stadt Aachen (2020): Wohnungsmarktbericht 2020 - Daten und Fakten zum Aachener Wohnungsmarkt, Aachen, Kapitel 3 & 4.

⁴⁷ Ebd., S. 47f.

⁴⁸ Marktnäher bedeutet, dass diese Kund*innen aufgrund ihrer Kompetenzen und Fähigkeiten einfach(er) in den Arbeitsmarkt vermittelt werden können als marktferne Kund*innen.

Arbeitsverhältnissen waren, benötigen nun durch den Verlust dieser Arbeit Hilfeleistungen. Hinzu kommt aber auch, dass Kund*innen des Jobcenters mitunter lange Phasen der Erwerbslosigkeit und massive multiple Problemlagen (Sucht oder psychische Störungen) aufweisen und daher nur erschwert Zugang zum Wohnungsmarkt finden. Obwohl in Aachen die Auslastung in den Übergangsheimen auf konstantem Niveau bleibt, ist mit Blick auf das gesamte Gebiet des Landschaftsverband Rheinland⁴⁹ ein kontinuierlicher Anstieg der Auslastung von Wohnheimen festzustellen.

Zugleich zeigt sich: der ‚normale‘ Wohnungsnotfall ist schon bald die Ausnahme. Insbesondere psychische und/oder Suchtkrankheiten treten immer häufiger zusammen mit Wohnungslosigkeit auf. Das zeigen die Aachener Fachberatungsstellen, Wohnungshilfen sowie das städtische Jugend-Streetwork an. Bessere Suchtbehandlungsmethoden und eine umfassendere medizinische Versorgung bedingen, dass Menschen mit Suchterkrankung älter werden als noch vor 10 Jahren. Die körperlichen und psychischen Langzeitfolgen werden auf diesem Wege massiver, sodass eine Zunahme psychischer und extremer Auffälligkeiten (wie Persönlichkeitsstörungen, psycho-traumatische Belastungssteuerungen) bei den Fachberatungsstellen registriert wird. Die Langzeitfolgen wiederum unterminieren dabei die Wohnfähigkeit und die Suche auf dem Wohnungsmarkt wird entsprechend erschwert.

Bei den Allgemeinen Fachberatungsstellen steigt die Zahl hilfeschender (auch alleinerziehender) Frauen, die von Wohnungslosigkeit betroffen oder gefährdet sind. Die Gründe dafür sind vielfältig. So arbeiten Frauen öfter in Pflegeberufen, in denen der Verdienst geringer ist, was sie auf dem Wohnungsmarkt ebenso benachteiligt wie das Ehegatt*innen-Splitting, das nach Scheidungen für Frauen häufig eine Armutsfalle darstellt.⁵⁰ Zudem sind viele dieser Frauen Betroffene von psychischer und physischer Gewalt durch Männer. Hervorgehoben wurde, dass trotz der Registrierung besagter steigender Zahlen von einer hohen Dunkelziffer jener Frauen ausgegangen wird. Denn das Thema der Wohnungslosigkeit ist für Frauen von höherer Scham besetzt, sodass sie oftmals Hilfsangebote nicht annehmen. Sie kommen dann bei Bekannten/Freund*innen unter, verbleiben beim Partner, oder bieten haushälterische und sexuelle Dienstleistungen für Obdach an. Der fehlende Wohnraum im Niedrigpreis-Segment verschärft somit die Situation von Frauen, die zum einen von Gewalt, zum anderen von einem Mangel an finanziellen Ressourcen betroffen sind.

Eine Aachener Wohngemeinschaft für junge Frauen und Männer in besonderen sozialen Schwierigkeiten meldet, dass die Wohnungslosigkeit unter den 20- bis 30-Jährigen im Vergleich zur Vorsaison deutlich gestiegen ist – so stark, dass gar das Don-Bosco-Haus⁵¹ sehr junge Menschen zwischen 18 und 19 Jahren aufnehmen muss. Zurzeit leben laut dem städtischen Jugend-Streetwork schätzungsweise 40-50 junge Erwachsene ohne Wohnung in Aachen.⁵² Jedoch ist es naheliegend, dass die tatsächliche Zahl höher liegt, da viele aus der Gruppe sich im Notfall eine Wohnung teilen bzw. man sich gegenseitig in dem erhaltenen Zimmer aufnimmt.

⁴⁹ Der Landschaftsverband Rheinland ist nach dem Landesausführungsgesetz zum SGB XII der überörtliche Träger der Sozialhilfe für die Regierungsbezirke Düsseldorf und Köln. Er ist der Leistungsträger für wohnbezogene Hilfen nach §§ 67 ff. SGB XII (Ambulant Betreutes Wohnen, teilstationäre und stationäre Hilfen) und für die Hilfe zur Ausbildung sowie zur Erlangung und Sicherung eines Arbeitsplatzes nach § 5 der Durchführungsverordnung (DVO) zu § 69 SGB XII.

⁵⁰ Fratzscher, Marcel (2017): Frauen und Kinder fördern – nicht Hochzeiten, Zeit online: <https://www.zeit.de/wirtschaft/2017-11/gleichberechtigung-frauen-steuern-gender-pay-gap-regierung/komplettansicht> (eingesehen am 15.04.20210).

⁵¹ Das Don-Bosco-Haus ist eine stationäre Einrichtung, die eigentlich volljährigen Menschen in schwierigen Lebenslagen ein Wohn- und Unterstützungsangebot macht.

⁵² Personen zwischen 14 und einschließlich 17 Jahren gelten als Jugendliche, Personen ab 18 bis 27 Jahren werden hingegen als junge Volljährige bzw. junge Menschen angesehen.

6.3. Wohnungslosigkeit verhindern bevor sie entsteht

Der Weg in die Wohnungslosigkeit ist ein längerer Prozess der mit kleineren Vertragsverletzungen, die oftmals außergerichtlich geschlichtet werden können, beginnt. Werden die Vertragsverletzungen massiver und summieren sich, gelangt der Prozess in die Vollstreckungsphase. Die vorsorgende Wohnraumsicherung ist hier für die von Wohnungslosigkeit Gefährdeten das A&O, insofern über die Prävention der Wohnraum u.U. gesichert werden kann. Vermieter*in, Bekannte oder Verwandte können verschiedene Institutionen kontaktieren, die bei drohendem Wohnungsverlust niedrigschwellig helfen.

Die Allgemeinen Sozialen Dienste (ASD) sowie die Fachberatungsstellen sind hier besonders wichtig, da sie im Prozess des Wohnungsverlustes frühzeitig mit Betroffenen und Vermieter*innen Kontakt aufnehmen, sobald sie informiert werden. In der Mediation können die Hintergründe der verträglichen Versäumnisse (ggf. stationäre Klinikaufenthalte oder Haftstrafen) sensibel zur Sprache gebracht werden, auch wenn Räumungsklagen nicht immer zu verhindern sind. Zudem leisten Gespräche mit Betroffenen über die Gründe ihrer Situation häufig Hilfe zur Selbsthilfe. Fachberatungsstellen bieten präventive Beratungs- und Vermittlungsangebote oder eine freiwillige Geldverwaltung an. Darüber hinaus sind sie in der Existenzsicherung aktiv, indem sie bei Anträgen oder dem Verständnis empfangener behördlicher Post behilflich sind. Hier bestehen zum einen Sprachbarrieren, zum anderen Probleme hinsichtlich der Komplexität bürokratischer Strukturen und Verfahren. Im Falle akuter Probleme nehmen sie Kontakt mit dem Sozialgericht auf. Das Ziel ist dabei stets, den Wohnungsverlust zu verhindern. Die ASD bieten in sehr niedrigschwelliger Form eine ambulante Beratung in offenen Sprechstunden ohne Anmeldung für Wohnungsfragen und fungieren als Schnittstelle zu anderen Fachberatungsangeboten (Schuldnerberatung, Suchtberatung etc.), da sie selbst keine Fachdienste sind.

Die Hilfen bei Einkommensdefiziten der Stadt Aachen (FB 56/200) sind eine weitere wichtige Präventionsoption. Sie leisten Vermittlungshilfe, stellen Beratungsgutscheine für Schuldnerberatungsstellen oder für den Mieterschutzbund aus, wenn Bedarf dazu angemeldet oder gesehen wird. Enorm wichtig sind auch die Wohnungssicherungshilfen der Stadt Aachen (FB 56/203), die bei drohendem Wohnungsverlust einschreiten können. Sie kontaktieren die Betroffenen bei Räumungsverfahren, leisten aufsuchende Soziale Arbeit oder übernehmen Mietzahlungen, damit die eigene Wohnung erhalten werden kann. Die in der Abteilung 400 angesiedelte freiwillige Aufgabe der Wohnungsvermittlung für schwer vermittelbare Wohnungssuchende (FB 56/410) agiert (über ihre namensgebende Kernaufgabe hinaus) präventiv, indem sie mit Vermieter*innen Wohnungsnotfälle bespricht.

Kontakte Stadt Aachen

Hilfen bei Einkommensdefiziten (FB 56/200)

Telefon: 0241 432-56256

<https://serviceportal.aachen.de/suche/-/vr-bis-detail/einrichtung/46625/show>

Wohnungssicherungshilfen der Stadt Aachen nach dem SGB XII (FB 56/203)

Telefon: 0241 432-56203

<https://serviceportal.aachen.de/suche/-/vr-bis-detail/einrichtung/47577/show>

Wohnungsvermittlung für schwer vermittelbare Wohnungssuchende (FB 56/410)

Telefon: 0241 432-56430

<https://serviceportal.aachen.de/suche/-/vr-bis-detail/mitarbeiter/50966/show>

Unterbringung von Wohnungslosen (FB 56/510)

Telefon: 0241 432-56510

<https://serviceportal.aachen.de/suche/-/vr-bis-detail/einrichtung/44849/show>

Kontakt Fachberatungsstellen

Fachberatungsstellen für Menschen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten (WABe e.V.)

Telefon: 0241 47575825 / 0241 99003550

<https://www.wabe-aachen.de/de/fachberatungsstellen>

Fachberatungsstellen für Menschen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten (Caritas)

Telefon: 0241 99003551 / 0241 99003552

<https://caritas-aachen.de/angebote/wohnen-existenz/fachberatungsstellen-in-der-stadt-aachen-und-in-der-staedteregion-aachen/>

Fachberatungsstelle für Frauen in besonderen sozialen Schwierigkeiten (WABe e. V.)

Telefon: 0241 511063

<https://www.wabe-aachen.de/de/fachberatung-fuer-frauen>

Kontakt Allgemeine Soziale Dienste

Allgemeiner Sozialer Dienst AWO

Telefon: 0241 88916-34 / 0241 88916-42 / 0241 88916-21

<https://www.awo-aachen.de/allgemeiner-sozialer-dienst>

Allgemeiner Sozialer Dienst SKM

Telefon: 0241 41355500

<https://skm-aachen.de/ambulante-soziale-dienste/beratung-begleitung/asd/allgemeiner-sozialdienst/>

Allgemeiner Sozialer Dienst Diakonie

Telefon: 0241 98 90 100241

<https://www.diakonie-aachen.de/start/erziehungs-familien-und-sozialberatung/familien-und-sozialberatung/sozialberatung/>

Allgemeiner Sozialer Dienst SKF

Telefon: 0241 470450

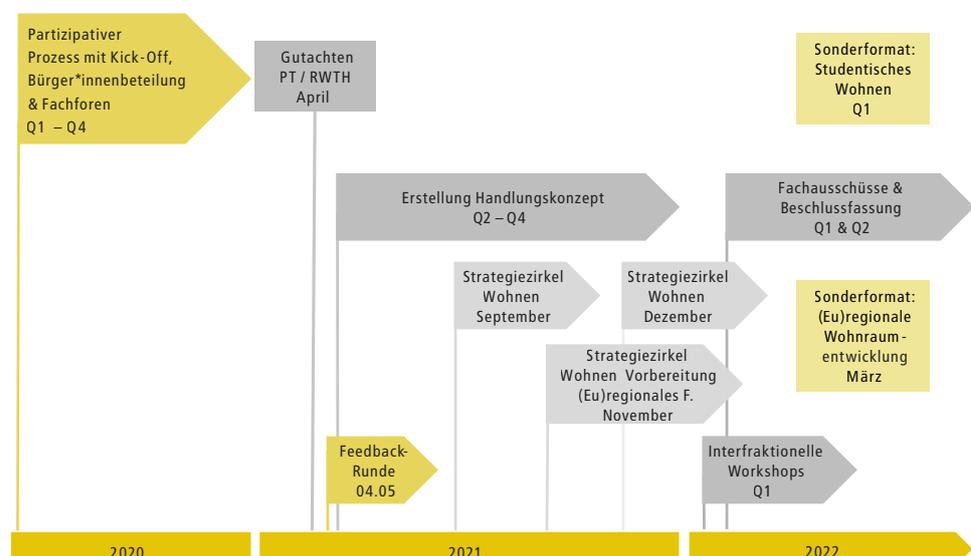
<https://skf-aachen.de/beratung-begleitung/allgemeiner-sozialdienst/beratung-in-vielen-lebenslagen/>

7. Handlungskonzept Wohnen

Die Herausforderungen zur bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraumversorgung der heterogenen Bewohner*innenschaft Aachens sind komplex und vielfältig. Der in den vergangenen Jahren eingeschlagene Aachener Weg, bezahlbaren Wohnraum konsequent zu sichern und neu zu schaffen, wird nun im Rahmen einer wohnungspolitischen Gesamtstrategie – dem Handlungskonzept Wohnen – weiter forciert.

In Kooperation mit dem Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung der RWTH Aachen (kurz PT RWTH) wurde als Konzeptbasis ein umfangreicher partizipativer Prozess durchgeführt. Den Auftakt machte im Frühjahr 2020 ein, Corona bedingt, digitaler Kick-Off mit angeschlossener Öffentlichkeitsbeteiligung, zu dem alle Aachener Bürger*innen zur Teilnahme aufgerufen wurden. Auf Basis der Ergebnisse aus dieser Partizipation mit 182 Teilnehmenden wurden Themenschwerpunkte für Fachforen mit Expert*innen definiert. Diese Expert*innenforen wurden wissenschaftlich vom PT RWTH begleitet und durch interkommunale Vergleichsanalysen der wohnraumbezogenen Handlungsinstrumente der Stadt Aachen ergänzt. Zu den drei Fachforen fand sich eine Vielzahl an Wohnungsmarktakteur*innen aus Sozialverbänden, Mieterschutz, Wohnungswirtschaft, Gewerkschaft, Politik und Verwaltung zusammen. Dabei wurden die Themenkomplexe "Soziale Wohnraumversorgung & Qualitätssicherung im Bestand,, "Baulandentwicklung,, und "Qualität im Quartier,, behandelt, um gemeinsam intelligente Lösungen für die Herausforderungen des Aachener Wohnungsmarktes zu entwickeln. Anfang Mai 2021 stellte der Lehrstuhl PT RWTH im Rahmen einer digitalen Informationsveranstaltung die Ergebnisse und Analysen des partizipativen Gesamtprozesses der breiten Öffentlichkeit vor und diskutierte diese gemeinsam mit hochrangigen kommunalen Vertreter*innen sowie interessierten Bürger*innen.

Abb.: 55 Handlungskonzept Wohnen - Erarbeitungsprozess





Basierend auf den zusammengefassten Erkenntnissen und Empfehlungen hat die Stadt Aachen das Handlungskonzept Wohnen erstellt. Im „Strategiezirkel Wohnen“ im September 2021 wurde der erste Entwurf des Konzeptes verwaltungsintern vorgestellt und aus Perspektive der unterschiedlichen Fachverwaltungen heraus diskutiert.

Gemeinsam abgestimmte Anpassungen und Erweiterungen werden derzeit noch eingearbeitet. Anfang 2022 geht das Konzept dann in die politische Beschlussfassung. Geplant ist darüber hinaus im kommenden Jahr in zwei hochrangig besetzten Sonderformaten die Themenkomplexe „Studentisches Wohnen und Hochschulentwicklung“ und „Regionale und Euregionale Wohnraumentwicklung“ vertiefend zu diskutieren. Der Wohnungsgipfel zum studentischen Wohnungsmarkt versammelt vielfältige Akteur*innen der studentischen Wohnraumversorgung, um gemeinsam konkrete Strategien abzustimmen und Projekte auf den Weg zu bringen. In einem zweiten Wohnungs-

gipfel kommen die Stadtoberhäupter*innen städteregionaler und euregionaler Kommunen zusammen, um über eine gemeinsame (Eu)regionale Wohnraumentwicklung zu beraten und konkrete Kooperationsvorhaben zu initiieren.

Im Zuge des Erarbeitungsprozesses des Handlungskonzeptes konnten eine Vielzahl von Instrumenten und Maßnahmen identifiziert werden, um den aktuellen Herausforderungen der Aachener Wohnraumversorgung zu begegnen. Da Politik und Verwaltung auch die Dringlichkeit des Handelns erkennen, wurden parallel zur Entwicklung der Gesamtstrategie erste Handlungsinstrumente aus dem Konzept bereits politisch beschlossen und durch die Verwaltung in Umsetzung gebracht. Dazu gehören unter anderem der Dachgeschossausbau, die Differenzierung des Erbbauzinses sowie die Auseinandersetzung mit der Reaktivierung kommunaler Wohnbauaktivitäten zur Schaffung und dauerhaften Sicherung öffentlich geförderter und bezahlbaren Wohnraums.

Darüber hinaus werden punktuell bereits neue kommunale Handlungsspielräume genutzt, die sich durch die zum 23.06.2021 in Kraft getretene Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) in Form des Baulandmobilisierungsgesetzes eröffnet haben. Diese erlauben weitergehende regulierende Eingriffe in Wohnungsbauvorhaben und ermöglichen es bspw. unter bestimmten Voraussetzungen Quoten für öffentlich geförderte Wohnungen auch im Rahmen von Angebotsbebauungsplänen oder Bauvorhaben festzulegen, die nach § 34 des BauGB realisiert werden. Da die Gesetzesnovelle zudem der kommunalen Hand die Möglichkeit bietet, einem städtebaulich und wohnungspolitisch kritisch zu beurteilendem Übermaß an Mikroapartments über Festsetzungen vorzubeugen, wird diese Regulierungsoption aktuell geprüft und in einer zusammenfassenden Handlungsempfehlung zum Umgang mit Mikroapartments in die politische Beschlussfassung eingebracht.

Im Handlungskonzept werden diese Ansätze und Herangehensweisen zusammenfassend unter den sieben thematischen Aktionsfeldern⁵³ dargestellt, Querverbindungen gezogen und die fachbereichsübergreifenden Schnittstellen abgebildet. Im Dezember 2021 wird der abschließende Entwurf verwaltungsintern vorgestellt.

⁵³ Aktionsfeld 1 (AF 1) – Bezahlbarer / öffentlich-geförderter Wohnraum und soziale Wohnraumversorgung, AF 2 – Qualitätssicherung im Bestand, AF 3 – Sozialgerechte Bodennutzung, AF 4 – Quartiersbezug als Schwerpunkt des wohnungspolitischen Handelns, AF 5 – Flächenmobilisierung und Baulandentwicklung, AF 6 – Hochschulentwicklung und Wohnen, AF 7 – Regionale und Euregionale Wohnraumentwicklung

8. Fazit und Ausblick

Das Berichtsjahr 2020 war für alle Aachener*innen stark geprägt von den persönlichen, wirtschaftlichen und sozialen Folgen der Corona-Pandemie. Im letzten Wohnungsmarktbericht konnte noch nicht abgesehen werden, welchen Einfluss die Pandemie auf den komplexen Aachener Wohnungsmarkt haben wird. Aus heutiger Sicht deutet sich eine differenzierte Entwicklung, je nach Teilbereich des Wohnungsmarktes, an.

Die Wohnungsnachfrage wurde unmittelbar durch die Pandemie beeinflusst. Erstmals seit über zehn Jahren verzeichnete die Stadt Aachen kein Bevölkerungswachstum und verharrte auf dem Niveau des Vorjahres. Gleichzeitig schrieben sich zum Wintersemester 2020/21 mehr als 60.000 Studierende an den Aachener Hochschulen ein – das sind über 1.700 Personen mehr im Vergleich zum Vorjahr. Die Hochschulen büßten durch die Corona-Krise nichts an Attraktivität und Anziehungskraft ein. Vielmehr haben sie sich ideal auf die Corona-bedingten Beschränkungen eingestellt und ermöglichen es Studierenden, ihr Studium auch ohne Präsenz zu absolvieren. Mit dem sich abzeichnenden Ende der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie dürften viele Studierende, die aufgrund der Unsicherheiten und Restriktionen von einem Wohnortwechsel nach Aachen bisher abgesehen hatten, in nächster Zeit einen Umzug in Betracht ziehen. Es ist daher ein nachholender Bevölkerungszuwachs in den kommenden Jahren denkbar.

Die spezifische Nachfrage nach preiswertem Wohnraum hat sich trotz gleichbleibender Bevölkerungszahl weiter verstärkt. Beeinflusst wird dies unter anderem durch die – pandemiebedingt – negative Arbeitsmarktentwicklung und der Zunahme von Menschen, die auf die Unterstützung durch Transferleistungen angewiesen sind. Ebenfalls äußerst wirksam auf die quantitative und qualitative Ausprägung der Wohnungsnachfrage ist der sich fortsetzende gesellschaftliche Trend und Wandel hin zu Ein-Personen-Haushalten. So stieg die Gesamtzahl Aachener Haushalte trotz stagnierender Bevölkerungsentwicklung deutlich an. Ein-Personen-Haushalte machen dabei mittlerweile 58 % aller Aachener Haushalte aus.

Die Boden-, Eigentums- und Mietwohnungsmärkte setzen ihre Entwicklung unbeeinflusst fort und verzeichnen stetige Preissteigerungen über alle Marktsegmente hinweg. Die hohen Baugenehmigungszahlen weisen auf ein ungebrochen starkes Interesse von Investor*innen am hiesigen Immobilienmarkt hin, welches durch die historisch niedrigen Zinssätze auf dem Kapitalmarkt weiter angeregt werden dürfte. Insbesondere die Entwicklung von Bauvorhaben mit hohen Renditepotentialen, wie z.B. hochpreisige Mikroapartments, verdeutlichen die zunehmende Attraktivität des Wohnungsbaus als Investmentobjekt. Häufig werden die hochschulnahen Objekte von international agierenden Investmentgruppen und Anlagefonds realisiert, für die die Rendite im Vordergrund steht. Bezahlbares und bedarfsgerechtes Wohnen für breite Zielgruppen wird mit solchen Projekten nicht umgesetzt. Neben der ungesicherten Nachfolgenutzung und der kaum existenten Wohnraumversorgung für in der Mehrheit

einkommensschwache studentische Haushalte, können zudem indirekt Mietpreissteigerungen am Wohnungsmarkt eine weitere Folge dieser Objekte sein.

Das Angebot an günstigen Mietoptionen in Aachen in der Kategorie unter 7 € je Quadratmeter Wohnfläche schrumpft fortlaufend und macht nur noch ein Zehntel aller Mietangebote aus. Analog dazu steht der Bestand öffentlich geförderter Wohnungen, der bisher bezahlbaren Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen sichert, vor einschneidenden Umwälzungen. Die in den Jahren bis 2030 – und in besonderem für die drei Peak-Jahre 2025 bis 2027 – bevorstehenden Ausläufe der Mietpreis- und Belegungsbindungen betreffen fast 60 % des derzeitigen Gesamtbestandes in diesem Segment. Dabei sind einige Aachener Quartiere vergleichsweise stark betroffen.

Insgesamt ist der Aachener Wohnungsmarkt unter Einbezug aller relevanten Indikatoren erneut als angespannt zu bezeichnen. Die Vielschichtigkeit der Herausforderungen braucht dabei auch vielfältige Handlungsansätze. Die Corona-Krise im vergangenen Jahr oder die Flüchtlingskrise 2015 zeigen wie schnell sich Einflussfaktoren auf dem Wohnungsmarkt verändern können. Darauf flexibel zu reagieren und Instrumentarien auch bedarfsgerecht anpassen zu können, sind deswegen wichtige Grundlagen jeder gesamtstrategischen Aufstellung. Das in Kapitel 7 beschriebene Handlungskonzept Wohnen wird daher künftig fortlaufend aktualisiert und die Instrumente flexibel an aktuelle Trends und Entwicklungen angepasst. Zugleich darf jedoch ein wichtiger Aspekt nicht vernachlässigt werden: die wohnungspolitischen Handlungsinstrumente und Strategien von heute schaffen die Grundlagen für das Wohnen in der Zukunft – über Generationen hinweg. Bei allen kurzfristigen Anpassungsnotwendigkeiten gibt es daher auch Instrumente, die erst durch Kontinuität in der Anwendung ihre Wirkung entfalten und von deren Wirksamkeit dann spätere Generationen maßgeblich profitieren. Mit Instrumentarien wie dem kommunalen Grunderwerb oder der Renaissance des kommunalen Wohnungsbaus werden jetzt die Fundamente gelegt, die in Zukunft erweiterte Steuerungsmöglichkeiten schaffen und die kommunale Handlungsfähigkeit auf dem Aachener Wohnungsmarkt sichern.

Eine nachhaltige Strategie bedarf einer verlässlichen und langfristigen Planung. Und noch viel wichtiger als jede Planung ist, dass eine wirkliche Bereitschaft bestehen muss auch auszuhalten, dass mitunter Effekte nicht schnell sichtbar sind, sondern erst künftige Generationen von den in der Gegenwart auf den Weg gebrachten Grundlagen profitieren werden. Mit dem Handlungskonzept Wohnen wollen Verwaltung und Politik auch solche langfristig wirksamen Strategien etablieren und die kurz- und mittelfristig wirkenden Steuerungsinstrumente ergänzen. Der Verbund dieser unterschiedlichen Wirkungsebenen beschreibt den Aachener Weg für die Zukunft des Wohnens in Aachen. Die zusammenfassende, ausführliche Darstellung hierzu wird im kommenden Jahr dann im Handlungskonzept Wohnen nachlesbar sein.

9. Anhang

9.1. Abbildungsverzeichnis

Seite Textteil	Abbildungs- nummer	Beschreibung
14	01	Bevölkerungsentwicklung
15	02	Bevölkerungsbewegungen
15	03	Entwicklung ausgewählter nichtdeutscher Bevölkerungsgruppen
16	04	Studierende an Aachener Hochschulen
18	05	Durchschnittliche Wohndauer der Aachener Bevölkerung nach Lebensraum
19	06	Altersbaum 2020
19	07	Aktuelle Bevölkerung vs. Prognose 2040
20	08	Aachener Bevölkerung nach Altersgruppe
21	09	1-Personen-Haushalte und Anteil an den Gesamthaushalten
21	10	Entwicklung der Anzahl ausgewählter Haushaltstypen von 2010 bis 2020
22	11	Wohnflächenverbrauch – durchschnittliche Wohnungsgröße und verfügbare Wohnfläche je Einwohner*in
22	12	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte wohnhaft in Aachen
23	13	Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze in Aachen
23	14	Entwicklung Arbeitslosenquote - Stadt Aachen und Region Aachen
27	15	Bodenindexreihen für die Stadt Aachen
27	16	Baulandpreise – Geschoss- und Individualwohnungsbau nach Lage pro qm
29	17	Hypothekenzins 5-10 Jahre
31	18	Anzahl angebotener Unterkünfte und Gastankünfte über Airbnb in Aachen
32	19	Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen
33	20	20-Jahres Entwicklung der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Neubau in Wohneinheiten
35	21	Datenvolumen (Anzahl der Angebote) der empirica Preisdatenbank zum Aachener Wohnungsmarkt
36	22	Immobilienangebote - Neubau und Bestand
36	23	Bestand - Medianpreise nach Wohnungstypen
37	24	Einfamilienhäuser - Medianpreise in der StädteRegion Aachen in Euro
37	25	5-Jahres-Entwicklung der Medianpreise für Einfamilienhäuser
38	26	Eigentumswohnungen - Medianpreise in der StädteRegion Aachen in Euro

Seite Textteil	Abbildungs- nummer	Beschreibung
38	27	5-Jahres-Entwicklung der Medianpreise für Eigentumswohnungen in der StädteRegion Aachen
39	28	Entwicklung mittlerer Angebotsmietpreis (Median) in Aachen (2010 – 2020)
39	29	Entwicklung Angebotsmietpreis (Median) in €/qm in ausgewählten NRW-Städten 2012-2020
40	30	Durchschnittlicher Angebotsmietpreis in der StädteRegion Aachen
40	31	5-Jahres-Entwicklung der Angebotsmietpreise in der StädteRegion Aachen
41	32	Angebotsmietpreise für Wohnungen und Miet-Einfamilienhäuser nach Raumanzahl
42	33	10-Jahres-Entwicklung Marktanteile Mietangebote nach Preisklassen
42	34	Anzahl Mietangebote nach Preissegment
44	35	Anteil angemessener Wohnungen nach Haushaltsgröße
44	36	Entwicklung der Wohngeldmieten in ausgewählten NRW-Kommunen je Quadratmeter Wohnfläche
45	37	Leerstandsquoten gesamt
46	38	Innerstädtische Umzugshäufigkeit
47	39	Wanderungsbewegungen 2020
47	40	Wanderungssaldo 2020 nach Altersjahren
50	41	Entwicklung d. geförderten u. freifinanzierten Wohnungsbestände
51	42	Index-Entwicklung der öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungsbestände seit 2009
52	43	Entwicklung der Wohnbauförderung einschließlich Um- und Ausbau
53	44	20-Jahres-Entwicklung der Wohnbauförderung (Anzahl der bewilligten Wohneinheiten)
54	45	Bindungsausläufe geförderter Wohnungen 2021 bis 2030
56	46	Gesamtbestand im öffentlich geförderten Wohnraum in Wohneinheiten (Stichtag 31.12.2020)
57	47	Bindungsausläufe im öffentlich geförderten Wohnraum 2021 – 2030 in Wohneinheiten
59	48	Anteil der Bindungsausläufe (2021 – 2030) am Gesamtbestand öffentlich geförderter Wohnungen (Stichtag 31.12.2020)
61	49	Belegungsquote im geförderten Wohnraum
62	50	Leerstandsquote öffentlich geförderter Wohnraum 2016 - 2020
63	51	Unterbringung von Personen mit Fluchthintergrund 2016 - 2020
66	52	Lage und Nummerierung der 60 Aachener Lebensräume
68	53	Mittlere Angebotsmiete je Quadratmeter 2019/2020
70	54	Entwicklung der Angebotsmietpreise (Median) je Quadratmeter (2014/2015 – 2019/2020)
80	55	Handlungskonzept Wohnen - Erarbeitungsprozess

2020





**Verlautenheide – Objekt privater Investor*innen
mit 11 geförderten Wohneinheiten**

9.2. Mietspiegel 2020 der Stadt Aachen

Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) für nicht preisgebundene Wohnungen im Stadtgebiet Aachen

Gültig vom 01.01.2020 bis 31.12.2021
Erhebungsstand: 1. Juni 2019

Ansprechpartner zum Aachener Mietspiegel 2020

Mieterschutzverein für Aachen und Umgegend e.V.

Talstraße 2, 52068 Aachen
Tel. 0241/94979-0
info@mieterverein-aachen.de
<https://mieterverein-aachen.de>

Aachener Haus & Grund e.V.

Boxgraben 36a, 52064 Aachen,
Tel. 0241/4747610
kontakt@HausundGrund-Aachen.de
www.HausundGrund-Aachen.de

Initiative Aachen e.V.

Karmeliterhöfe – Karmeliterstraße 10, 52064 Aachen
initiative-aachen@t-online.de
www.initiative-aachen.de

Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

Verwaltungsgebäude Hackländerstraße 1
52064 Aachen
Tel. 0241/432-0
service.wohnen@mail.aachen.de
www.aachen.de

1. Rechtsgrundlage für Mietspiegel

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete in einem Stadtgebiet. Sie soll es den Mietvertragsparteien ermöglichen, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zu ermitteln. Die Rechtsgrundlage ist das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB; §§ 558c und 558d BGB). Der Vermieter kann sich zur Begründung des Zustimmungsverlangens für eine Mieterhöhung nach § 558a Abs. 2 Ziff. 1 BGB auf einen Mietspiegel stützen. Der Mieter kann das Erhöhungsverlangen anhand des Mietspiegels überprüfen.

Der qualifizierte Mietspiegel löst zwei wesentliche Rechtsfolgen aus:

- Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben zu einer bestimmten Wohnung, deren Miete der Vermieter im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren ändern will, so hat er diese Angaben in seinem Mieterhöhungsverlangen auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützen möchte (§ 558a Abs. 3 BGB).
- Im gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB).

Was ist die ortsübliche Vergleichsmiete in Aachen?

Unter dem Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete sind Entgelte zu verstehen, die in Aachen für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder – von Erhöhungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen – geändert worden sind (§ 558 Abs. 2 BGB). Die ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete ist die Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten). Nicht enthalten sind die Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung der Zweiten Berechnungsverordnung. Dies sind im Wesentlichen:

Grundsteuer, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Heiz- und Warmwasserkosten, Aufzug, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Allgemeinbeleuchtung, Hauswart, maschinelle Wascheinrichtungen, Gemeinschaftsantenne und Verteileranlage für ein Breitbandkabel.

Eine eventuell vorhandene Möblierung ist ebenso gesondert zu berücksichtigen wie die Vermietung eines Stellplatzes oder einer Garage usw.

Behandlung von Teilinklusivmieten

Um eine Teilinklusivmiete handelt es sich, wenn in Mietverträgen nicht alle Betriebskosten gesondert abgerechnet werden, sondern ein Teil in der Miete enthalten ist. Nach der Rechtsprechung des BGH (BGH v. 12.07.2006 – VIII ZR 215/05) sind in einem Erhöhungsverlangen nach § 558 BGB für die Erhöhung des Anteils der Betriebskosten an der Miete die tatsächlich anfallenden Betriebskosten heranzuziehen.

2. Arbeitskreis Mietspiegel

Die Erstellung des Mietspiegels für das Aachener Stadtgebiet hat ein Arbeitskreis Mietspiegel unter Moderation der Stadt Aachen begleitet. Diesem Arbeitskreis Mietspiegel gehörten Vertreter folgender Organisationen bzw. Personen an:

- Mieterschutzverein für Aachen und Umgegend e.V.
- Aachener Haus & Grund e.V.
- Initiative Aachen e.V.
- gewoge AG
- Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

3. Anwendungsbereich

Der Mietspiegel gilt für nicht preisgebundene Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern (Gebäude mit drei oder mehr vermieteten Wohnungen) mit einer Größe zwischen 15 m² und 140 m² Wohnfläche. Hierzu zählen auch vermietete Eigentumswohnungen und Apartments.

Folgende Wohnungen fallen aufgrund rechtlicher Bestimmungen nicht unter den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- nicht als Wohnraum vermietete Wohnungen, z.B. ganz oder teilweise gewerblich genutzte Wohnungen;
- öffentlich geförderter oder anderen Preisbindungen unterliegender Wohnraum (der Mietspiegel gilt nach Auslaufen der Sozialbindung);
- Wohnungen in Wohnheimen;
- Ferienwohnungen und vergleichbare Wohnungen, die lediglich zum vorübergehenden Gebrauch überlassen werden.

Außerdem wurden folgende Wohnungen bei der Erhebung für den Aachener Mietspiegel nicht erfasst:

- gewerblich zwischenvermietete Wohnungen – die Anwendung des Mietspiegels kann bei einer Zwischenvermietung, die nicht wesentlich von einer üblichen Vermietung abweicht, in Betracht kommen;
- möblierte oder teilmöblierte Wohnungen – der Mietspiegel kann unter Berücksichtigung eines Aufschlags in Abhängigkeit vom Wert der Möblierung als Orientierungsmaßstab angewandt werden;
- Wohnungen, bei denen Sonderkonditionen vereinbart wurden (z.B. bei Familienangehörigen, Hausmeistertätigkeiten etc.) – der Mietspiegel ist je nach Maßgabe des Einzelfalls anwendbar;
- Wohnungen, bei denen sich die Mieten nicht frei gebildet haben, sondern aufgrund einer Koppelung von einem Dienst- oder Arbeitsvertrag mit einem Mietvertrag vereinbart wurden;
- Wohnungen, die über kein Badezimmer und/oder kein WC verfügen;
- Penthouse-Wohnungen (exklusive Wohnung auf dem Flachdach eines Etagenhauses);

- barrierefreie Wohnungen, die den Anforderung an die DIN18040 Teil 2 erfüllen;
- Ein- und Zweifamilienhäuser inklusive Einliegerwohnungen – im Sinne eines einfachen Mietspiegels können die angegebenen Werte als Orientierung dienen.

4. Statistische Grundlagen

Der Aachener Mietspiegel 2020 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden. Die dem Mietspiegel zugrunde liegenden Daten wurden von der InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum, im Rahmen einer repräsentativen Vermieterbefragung zum Stand Juni 2019 ermittelt. Die relevanten wohnwertbestimmenden Merkmale – Art, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage – wurden mithilfe eines Fragebogens bzw. mittels Datenträgeraustausch bei den Vermietern erhoben.

Relevant für die Auswertungen waren dabei lediglich Mieten, die in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind (§ 558 Abs. 2 BGB).

5. Aufbau des Mietspiegels und Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Der Aachener Mietspiegel 2020 besteht aus einer Grundtabelle sowie einem Katalog von Zu- und Abschlagsmerkmalen.

5.1. Ausstattung einer Referenzwohnung

Die in der Grundtabelle dargestellten Durchschnittsmieten (siehe 5.2) beziehen sich auf Wohnungen in Aachen mit einer Referenzausstattung. Hierzu gehören:

- Badezimmer mit Badewanne oder Dusche und einem WC
- Zentral- oder Etagenheizung
- Warmwasseraufbereitung über Zentral-/Etagenheizung oder einen Durchlauferhitzer
- (Zweischeiben-)Isolierverglasung an sämtlichen Fenstern und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen/Laubengängen)
- Laminat als überwiegender Bodenbelag in Wohn- und Schlafräumen
- mittlere Wohnlage (3).
-
- Ausgehend von dieser Ausstattung sind für bestimmte Ausstattungsmerkmale Zu- und Abschläge pro m² Wohnfläche anzuwenden (siehe 5.3)

5.2. Einordnung in die Grundtabelle

Für die Einordnung einer Wohnung in die Grundtabelle ist deren Alter maßgeblich. Durch das Alter werden die Beschaffenheit und damit die Miethöhe maßgeblich bestimmt. Aus diesem Grund weist der Aachener Mietspiegel acht Baualtersklassen aus.

Wohnungen werden nach dem Jahr ihrer Fertigstellung bzw. Bezugsfertigkeit in eine der Baualtersklassen eingeordnet. Bei einer Modernisierung mit wesentlichem Bauaufwand, insbesondere innerhalb der Wohnung (mindestens 650 Euro/m² Wohnfläche⁵³) kann in Einzelfällen eine Einordnung in die jeweilige Baualtersklasse des Mietspiegels entsprechend dem Jahr der Baumaßnahmen erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass die Wohnung den energetischen Vorgaben des entsprechenden Jahres entspricht.

Der Mietspiegel umfasst Wohnungen bzw. Gebäude einschließlich bis zum Baujahr 2018. Für alle Wohnungen, die nach 2018 erstellt wurden, kann dieser Mietspiegel und dabei insbesondere die Baualtersklasse 2014-2018 als Orientierungswert herangezogen werden.

Tabelle 1: Grundtabelle
Nettokaltmiete in EUR/m²
Wohnfläche

Baualtersklassen	Untere Spanne	Mittelwert	Obere Spanne
bis 1918	5,80	6,83	8,10
1919 bis 1976	5,28	6,48	7,57
1977 bis 1983	5,37	6,69	8,06
1984 bis 1994	5,82	6,75	8,08
1995 bis 2001	5,96	6,78	8,05
2002 bis 2009	6,34	7,37	8,41
2010 bis 2013	6,76	7,79	9,06
2014 bis 2018	7,62	8,45	9,50

⁵³ vgl. § 8 Abs. 4 Nr. 4 WFNG NRW (Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen) i.V.m. Nr. 2.1.3 WFB (Wohnraumförderungsbestimmungen)

Die Tabellenfelder enthalten neben dem Mittelwert (arithmetisches Mittel) für vergleichbare Objekte entsprechend den Vorschriften des BGB jeweils auch Mietspannen (Unter-/Obergrenze) und dokumentieren die Streuung der Mieten um den Mittelwert.

In diesen Spannen können folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

- Art, Umfang und Qualität der Ausstattung
- Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren, nicht abgefragt wurden oder bei denen kein eindeutiger Einfluss berechnet werden konnte oder
- Unterschiede, die sich aus den konkreten Standortmerkmalen ergeben, die vom Mietspiegel nicht erfasst wurden (Mikrolage).

5.3. Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen

Ausgehend von der Grundmiete können für bestimmte Merkmale einer Wohnung Zu- und Abschläge in Betracht kommen. Die Zu- und Abschläge werden – falls zutreffend – für die entsprechenden Merkmale **sowohl zu dem Mittelwert als auch zu den Spannenwerten** der jeweils zutreffenden Baualtersklasse hinzugerechnet bzw. abgezogen.

Bei den Zu- und Abschlägen handelt es sich um Durchschnittswerte. Sie stellen auf die jeweilige Durchschnittsqualität des Merkmals ab. Abweichungen von dieser Durchschnittsqualität sind möglich und können im Rahmen der Anwendung der Mietspannen berücksichtigt werden.

Ausstattungsmerkmale sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter eingebracht wurden.

Zu- und Abschläge können für folgende Gruppen von Merkmalen angewandt werden:

- Größe und Art,
- Verglasung,
- Beheizung/Warmwasseraufbereitung
- nutzbare Außenflächen,
- Bodenbelag,
- Barrierefreiheit/-armut,
- Einbauküchen,
- Lage im Stadtgebiet.

Die in der Grundtabelle ausgewiesenen Werte beziehen sich auf Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 65 und unter 100 m². Die Mieten für kleinere Wohnungen liegen in der Regel über den in der Grundtabelle angegebenen Werten, die Mieten für größere Wohnungen liegen oftmals darunter.

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in der Regel nach den zurzeit geltenden Vorschriften der WohnflächenVO.

Folgende Zu- und Abschläge pro m² Wohnfläche können angewendet werden:

Tabelle 2: Zu- und Abschläge für die Größe und Art einer Wohnung

Merkmale	Zu- oder Abschlag in €/m ² Wohnfläche
15 m ² bis unter 25 m ²	+3,13
25 m ² bis unter 30 m ²	+1,64
30 m ² bis unter 35 m ²	+1,34
35 m ² bis unter 40 m ²	+1,16
40 m ² bis unter 45 m ²	+0,70
45 m ² bis unter 50 m ²	+0,54
50 m ² bis unter 55 m ²	+0,50
55 m ² bis unter 60 m ²	+0,27
60 m ² bis unter 65 m ²	+0,21
65 m ² bis unter 100 m ²	Grundausstattung
100 m ² bis 110 m ²	-0,15
110 m ² bis 140 m ²	-0,30
Apartment (abgeschl. Einzimmerwohnung mit max. 50 m ² Wohnfläche mit Bad oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische)	+0,28

Der Zuschlag für das Apartment ist kombinierbar mit den Zuschlägen für Kleinstwohnungen.

Tabelle 3: Verglasung

Merkmale	Zu- oder Abschlag in €/m ² Wohnfläche
Einfachverglasung	-0,90
Isolierverglasung (U-Werte von ca. 1,9 bis 3,0, Einbau nur bis 1994)	Grundausstattung
Wärmeschutzverglasung (vorgeschrieben seit Einbau 1995; U-Wert von ca. 1,1 bis 1,9)	+0,15
Höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Werte von 1,0 und darunter)	+0,28

Tabelle 4: Beheizung/
Warmwasseraufbereitung

* Es befindet sich in der Küche kein fließendes warmes Wasser, wenn bei sogenannten Handventil-Boilern bzw. fest installierten Wasserkochern zunächst eine gewisse Menge Wasser (bspw. 5 l oder mehr) vorgekocht werden muss, um das Wasser nach dem Erwärmen zu entnehmen. Befindet sich in der Küche dagegen ein sogenannter Durchlauferhitzer, so ist fließendes warmes Wasser vorhanden.

Tabelle 5: Nutzbare Außenflächen

Merkmal	Abschlag in €/m ² Wohnfläche
Zentral-/Etagenheizung	Grundausstattung
Heizung nicht vom Vermieter gestellt	-1,23
kein fließendes Warmwasser in der Küche*	-0,21

Merkmal	Abschlag in €/m ² Wohnfläche
Balkon/Loggia (nicht nur Austritt) oder ebenerdige Terrasse (ohne Zugang zu einem Garten)	+0,27
Dachterrasse	+0,49
Garten zur alleinigen Nutzung	+0,55

Tabelle 6: Bodenbelag in den Wohnräumen der Wohnung

Merkmal	Zu- oder Abschlag in €/m ² Wohnfläche
ohne Oberböden vermietet	-0,38
einfacher PVC-Bodenbelag	-0,25
Laminat (oder Bodenbelag vergleichbarer Qualität)	Grundausstattung
hochwertiger PVC-Bodenbelag (Vinylboden, Designboden)	+0,36
Parkett/Keramikböden/aufgearbeitete Hobeldielen/Naturstein	+0,72

Tabelle 7: Barrierefreiheit/-armut

Merkmal	Zuschlag in €/m ² Wohnfläche
Wohnung über einen Aufzug erreichbar	+0,22
Wohnung barrierearm	
Mindestens zwei Merkmale der Barrierefreiheit müssen erfüllt sein: z.B. bodengleiche Dusche (max. 2 cm Höhe), Grundrissgestaltung zur Schaffung von Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Türbreiten etc.)	+0,29

Tabelle 8: Einbauküche

Merkmal	Zuschlag in €/m ² Wohnfläche
(vollausgestattete) Einbauküche mit Elektrogeräten	+0,56

Der Zuschlag für Einbauküchen stellt eine Durchschnittsqualität dar. Sofern im Einzelfall besondere Qualitäten vorliegen (bspw. hochwertige und energieeffiziente Elektrogeräte), kann dies im Rahmen der Mietpreisspannen berücksichtigt werden.

Weitere Ausstattungsmerkmale, die nicht in den oben abgebildeten Tabellen aufgeführt sind, haben möglicherweise einen Einfluss auf die Höhe der Miete. Dieser Einfluss kann im Rahmen der Mietspannen berücksichtigt werden (siehe auch Kapitel 5.3).

Modernisierungen

Die Beschaffenheit einer Wohnung kann durch Modernisierungen nach Fertigstellung verändert werden. Modernisierungen sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter durchgeführt wurden. Umfang und Qualität der Modernisierungen können nach den Umständen des Einzelfalles in den Spannen berücksichtigt werden.

Insbesondere Wohnungen bzw. Gebäude der Baualtersbereiche „bis 1918“ und „1919 bis 1976“ sind in der Regel mehr oder weniger umfangreich modernisiert. Weicht der Umfang und die Qualität der Modernisierung vom Durchschnitt ab, so ist dies im Rahmen der Mietpreisspannen zu berücksichtigen. Nicht oder nur geringfügig modernisierte Wohnungen liegen unterhalb des Durchschnitts, während Wohnungen mit einem hohen energetischen Standard und einer umfangreichen Modernisierung oberhalb des Durchschnitts liegen.

Lage im Stadtgebiet

Für die Lage einer Wohnung bzw. eines Gebäudes im Aachener Stadtgebiet haben sich abhängig der konkreten stadträumlichen Lage folgende Zu- und Abschläge ergeben. Das Straßenverzeichnis ist öffentlich einsehbar und online abrufbar.

Tabelle 9: Lage im Stadtgebiet

Merkmal	Zu- oder Abschlag in €/m ² Wohnfläche
Sehr gute Wohnlage (1)	+1,48
Gute Wohnlage (2)	+0,19
Mittlere Wohnlage (3)	Referenzwohnlage
Einfache Wohnlage (4)	-0,61
Sehr einfache Wohnlage (5)	Siehe Erläuterung

Für Wohnungen in der sehr einfachen Wohnlage (5) konnte aufgrund einer zu geringen Fallzahl kein valider Einfluss ermittelt werden. Zur Beurteilung dieser Wohnungen kann der Abschlag der einfachen Wohnlage (4) als Orientierungswert herangezogen werden und darüber hinausgehen.

5.4. Anwendung der Mietspannen

Die ortsübliche Vergleichsmiete kann durch nicht erfassbare Größen und die Gestaltungsfreiheit des Marktes für Wohnungen in Höhe der ausgewiesenen Spannen um die errechnete Miete laut Grundtabelle schwanken.

Besonderheiten einer konkreten Wohnung (besondere Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale etc.), die bislang noch nicht bewertet wurden, können das Abweichen vom errechneten Mittelwert (Tabellenwert zzgl. Summe der Zu- und Abschläge) innerhalb der Mietspannen (Tabellenwerte zzgl. Summe der Zu- und Abschläge) rechtfertigen.

Bei der Anwendung der Mietspannen ist zu beachten, dass sich folgende Merkmale auf die Höhe der Miete auswirken können, jedoch kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden konnte. Diese Merkmale können nach den Umständen des Einzelfalles im Rahmen der Spannen berücksichtigt werden. Sie sind im Folgenden gruppiert nach wohnwerterhöhenden, wohnwertmindernden und wohnwertneutralen Merkmalen sowie nach Merkmalen, die im Einzelfall zu bewerten sind.

Wohnwerterhöhende Merkmale

- zweites WC (Gäste-WC)
- Badezimmer mit WC sowie Badewanne und Dusche
- zweites Badezimmer mit Badewanne oder Dusche und WC
- über Fernwärme beheizt
- mit Unterstützung von Wärmepumpen beheizt
- Fußbodenheizung
- Warmwasseraufbereitung unterstützt durch Solarthermie
- Garten zur (gemeinschaftlichen) Nutzung durch mehrere Mietparteien
- Rollläden/Fensterläden
- (hochwertiger) Teppichboden als überwiegender Bodenbelag in den Schlaf- und Wohnräumen

Wohnwertmindernde Merkmale

- Souterrain-Wohnung
- (einfacher) Teppichboden als überwiegender Bodenbelag in den Schlaf- und Wohnräumen,
- Nachtstromspeicherheizung/Elektroheizung
- Einzelöfen
- mindestens ein Durchgangsraum

Merkmale, die im Einzelfall zu bewerten sind:

- Wohnung über mindestens zwei Etagen (Treppe innerhalb der Wohnung; Maisonette- oder Galerie-Wohnungen)
- (eine zum Ess-/Wohnraum) offene Küche

Wohnwertneutrale Merkmale

Für folgende Merkmale konnte im Rahmen der Analyse kein Einfluss auf die Höhe der Miete ermittelt werden:

- Wohnküche (eher großer separater Raum mit Essgelegenheit und Aufenthaltsqualität)
- Keller oder Kellerersatzraum (der zur Wohnung gehört)

Zusätzlich zu den aufgelisteten Merkmalen können weitere nicht im Rahmen der Mietspiegel-Erhebung erfasste Ausstattungsmerkmale zu einem Zu- oder Abschlag im Rahmen der Mietspiegelspannen führen.

5.5. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Vordruck)

Zunächst werden die Zu- und Abschläge für eine Wohnung ermittelt:

Zu- und Abschlagsmerkmale in die vorgesehenen Spalten eintragen, falls die Wohnung über die entsprechenden Wohnwertmerkmale verfügt:	Zuschläge €/m ²	Abschläge €/m ²
Zu- und Abschläge für die Größe und Art einer Wohnung (Tabelle 2)		
15 m ² bis unter 25 m ²	+3,13	
25 m ² bis unter 30 m ²	+1,64	
30 m ² bis unter 35 m ²	+1,34	
35 m ² bis unter 40 m ²	+1,16	
40 m ² bis unter 45 m ²	+0,70	
45 m ² bis unter 50 m ²	+0,54	
50 m ² bis unter 55 m ²	+0,50	
55 m ² bis unter 60 m ²	+0,27	
60 m ² bis unter 65 m ²	+0,21	
Wohnfläche 100 m ² bis 110 m ²	-0,15	
Wohnfläche 110 m ² bis 140 m ²	-0,30	
Apartment (Der Zuschlag für das Apartment ist kombinierbar mit den Zuschlägen für Kleinstwohnungen)	+0,28	
Zu- und Abschläge für Verglasung (Tabelle 3)		
Einfachverglasung	-0,90	
Wärmeschutzverglasung (vorgeschrieben seit Einbau 1995; U-Werte von ca. 1,1 bis 1,9)	+0,15	
Höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Werte von 1,0 und darunter)	+0,28	
Abschläge für Beheizung/Warmwasseraufbereitung (Tabelle 4)		
Heizung nicht vom Vermieter gestellt	-1,23	
kein fließendes Warmwasser in der Küche	-0,21	

Zu- und Abschlagsmerkmale in die vorgesehenen Spalten eintragen, falls die Wohnung über die entsprechenden Wohnwertmerkmale verfügt:	Zuschläge €/m ²	Abschläge €/m ²
Zuschläge für nutzbare Außenflächen (Tabelle 5)		
Balkon/Loggia (nicht nur Austritt) oder ebenerdige Terrasse (ohne Zugang zu Garten)	+0,27	
Dachterrasse	+0,49	
Garten zur alleinigen Nutzung	+0,55	
Zu- und Abschläge für Bodenbelag (Tabelle 6)		
kein Bodenbelag vermietet	-0,38	
einfacher PVC-Bodenbelag	-0,25	
hochwertiger PVC-Bodenbelag (Vinylboden, Designboden)	+0,36	
Parkett / Keramikböden / aufgearbeitete Hobeldielen / Naturstein	+0,72	
Zuschläge für Barrierefreiheit/-armut (Tabelle 7)		
Wohnung über einen Aufzug erreichbar	+0,22	
Wohnung barrierearm	+0,29	
Zuschlag für Einbauküche (Tabelle 8)		
(vollausgestattete) Einbauküche mit Elektrogeräten	+0,56	
Zu- und Abschläge für Lage im Stadtgebiet (Tabelle 9)		
Sehr gute Wohnlage (1)	+1,48	
Gute Wohnlage (2)	+0,19	
Einfache Wohnlage (4)	-0,61	
Summe der Zu- und Abschläge (Tabellen 2 bis 9)		

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird folgendermaßen berechnet:

	Spannen- Untergrenze lt. Tabelle 1	Mittelwert lt. Tabelle 1	Spannen- Obergrenze lt. Tabelle
Grundmiete lt. Tabelle 1 (Euro/m ²)			
Zuzüglich: Summe der Zuschläge +			

Abzüglich: Summe der Abschläge -

	Spannen- Untergrenze lt. Tabelle 1	Mittelwert lt. Tabelle 1	Spannen- Obergrenze lt. Tabelle 1
Ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung (Euro/m ²) =			

Rechtlicher Hinweis

Dieser Wohnungsmarktbericht 2021 erscheint als kommentierter Bericht mit der Datenfortschreibung zum 31.12.2020. Es kann vorkommen, dass zum Zeitpunkt der Berichterstellung Einzeldaten Dritter zum vorgenannten Stichtag nicht vorlagen; es werden dann die Daten zum 31.12.2019 herangezogen. Der Bericht dient ausschließlich informativen Zwecken. Er wurde durch den Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration der Stadt Aachen erstellt. Für den Bericht wurden Daten und Erkenntnisse aus eigenen und zulässigen, öffentlich zugänglichen Quellen herangezogen; die Quellen wurden nicht durch unabhängige Dritte geprüft. Der Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration der Stadt Aachen sowie die Autor*innen übernehmen trotz sorgfältiger Prüfung und Arbeit keine Haftung, Garantie oder Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Eignung der Informationen für bestimmte Zwecke.

Der Inhalt dieses Berichtes kann nicht als Grundlage für Handlungen oder mögliche unterlassene Handlungen verstanden werden.

Der Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration der Stadt Aachen und die Autor*innen übernehmen keine Haftung für Schäden, die aus der Verwendung dieses Berichtes entstehen. Alle Schätzungen und Vorausberechnungen können sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern.

Der Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration der Stadt Aachen und die Autor*innen sind nicht verpflichtet, diesen Wohnungsmarktbericht 2021 zu aktualisieren, abzuändern oder zu ergänzen oder auf andere Weise zu informieren, wenn sich ein in diesem Bericht genannter Umstand, eine Schätzung oder Vorausberechnung ändert oder unzutreffend wird.

Oktober 2021



2020

**Kronenberg – Objekt eines privaten Investors
mit 140 geförderten Studierendenapartments**



Aachen

10/2021

Stadt Aachen

Die Oberbürgermeisterin
Fachbereich Wohnen,
Soziales und Integration

Hackländerstraße 1
52064 Aachen
Tel.: 0241 432-0
wohnen-soziales-integration@mail.aachen.de

www.aachen.de