

The background image shows a modern, multi-story apartment building with a light-colored facade and several windows. In the foreground, there is a playground with a silver slide and yellow and white poles. A large yellow diagonal overlay covers the left side of the image, containing the title and subtitle text.

Wohnungs- marktbericht 2019

**Daten und Fakten
zum Aachener
Wohnungsmarkt**



2018/2019



**Talbothöfe Jülicher Straße – Objekt der
gewoge AG mit 72 geförderten Wohneinheiten**

Impressum

September 2019

Stadt Aachen

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

Redaktion

Abteilung Planung (Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung):
Dana Duikers, Martin Jordan

Gestaltung

yella park

Druckexemplar

Auf Anfrage gegen eine Schutzgebühr erhältlich beim
Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration der Stadt Aachen.

Kostenloser Download

www.aachen.de/wohnungsmarktbericht

Copyright

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

Fotos

Umschlagseite vorne, außen und innen: Peter Hinschläger
Seite 8: Landmarken AG / M. Kistermann
Seite 24, 30, 57, 75: Stadt Aachen / Martin Jordan
Umschlagseite hinten, innen: Stadt Aachen / Martin Jordan
Umschlagseite hinten, außen: Landmarken AG / M. Kistermann

Kartengrundlagen

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

Geschlechtergerechte Formulierungen

Dieser Wohnungsmarktbericht enthält Formulierungen, die beide Geschlechter
betreffen. Aus redaktionellen Gründen kann es vorkommen, dass Aussagen
teilweise in vereinfachter Form wiedergegeben werden.

Berichtsjahr: 2018

Inhaltsverzeichnis

Lesehilfe

Im Text finden Sie ausschließlich Abbildungen. Die Tabellen sind im Tabellenanhang 8.1. hintereinander aufgelistet und enthalten hier ihre Quellenangabe.

Im Textteil finden Sie in der Abbildungsbezeichnung oder einer Fußnote einen Hinweis, wenn es eine entsprechende Tabelle gibt.

Vorwort	6
Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarkindikatoren	9
Ergebnisse in der Zusammenfassung	10
Der Aachener Wohnungsmarkt auf einen Blick	12
1 Nachfragefaktoren	14
1.1. Bevölkerungszahl	14
1.1.a Datengrundlage	14
1.1.b Bevölkerungsentwicklung	14
1.1.c Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Bevölkerungsgruppen	15
1.1.d Bevölkerungsbewegungen	17
1.1.e Bevölkerungsentwicklung nach Altersstruktur	18
1.2. Haushalte	19
1.2.a Anzahl	19
1.2.b Haushaltsgröße	20
1.2.c Wohnfläche	21
1.3. Beschäftigung und Einkommen	21
1.3.a Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung und Arbeitslosenquote	21
1.3.b Transferleistungs- und Wohngeldbezug	23
2 Angebotsfaktoren	25
2.1. Bodenumsätze und Preisentwicklungen	25
2.2. Kapitalmarktbedingungen	27
2.3. Wohnraumverknappung durch touristische Nutzung – Airbnb	28
3 Auswirkungen auf die Wohnungsmarktentwicklung	31
3.1. Bauintensität	31
3.2. Baugenehmigungen und Baufertigstellungen	32
3.3. Kaufverträge	33

3.4. Mietwohnungs- und Wohneigentumsangebot	34
3.4.a Gesamtwohnungsbestand	34
3.4.b Wohneigentumsmarkt	35
3.4.c Mietwohnungsmarkt	39
3.5. Wohngeldmieten und Entwicklung des Mietspiegelindex	43
3.6. Leerstanddaten gesamt für den Zeitraum 2013 bis 2017	45
3.7. Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit	46
3.8. Wanderungsbewegungen	46
4 Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt	48
4.1. Entwicklung geförderter Wohnungsbestand	50
4.1.a Bestandszahlen	50
4.1.b Bindungsausläufe und Neubaubedarf	51
4.1.c Neubau geförderten Wohnraums	52
4.2. Vermittlung	54
4.2.a Wohnungsvermittlung durch die Stadt Aachen	54
4.2.b Wohnungssuchende	55
4.3. Leerstände	56
5 Kleinräumige Wohnungsmarktanalyse	58
5.1. Kleinräumige Analyse der Bautätigkeit in Aachen	60
5.2. Kleinräumige Analyse des Mietwohnungsmarktes	64
6 Kommunale Handlungsinstrumente	72
7 Fazit und Ausblick	76
8 Anhang	78
8.1. Tabellenanhang	78
8.2. Abbildungsverzeichnis	92
8.3. Mietspiegel 2019 für das Stadtgebiet Aachen	94

Vorwort



Marcel Philipp
Oberbürgermeister



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

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Hochschulstadt Aachen boomt. Im Kontext der Exzellenzinitiative und der Campusentwicklung ist die Stadt für Fachkräfte aus dem In- und Ausland ein Magnet. Zum Stichtag 31.12.2018 meldete die städtische Statistikstelle 257.032 Einwohner und damit 1.065 Personen mehr als im Vorjahr. Gleichzeitig verbessert sich die Lage auf dem lokalen Arbeitsmarkt unvermindert. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze steigt erneut kräftig um fast 3.800 Arbeitsplätze an, die Arbeitslosenquote sinkt auf 7,5 %. Wir freuen uns über den Bevölkerungszuwachs und die fortschreitende Internationalisierung. Gleichzeitig stellt sich hiermit eine

zunehmende Herausforderung, auf die es kluge Lösungen zu finden gilt. Ein wichtiges kommunales Themenfeld ist dabei die Versorgung der Bevölkerung mit einem bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraumangebot.

Mit dem Wohnungsmarktbericht 2019 liegen nun transparent und in anschaulicher Form die wichtigsten Daten und Wirkungsmechanismen für die Entwicklungen auf dem Aachener Wohnungsmarkt vor.

Dabei ist besonders die Entwicklung im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsmarkts

erfreulich. Durch die konsequente Anwendung des Quotenbeschlusses und die enge Abstimmung zwischen allen kommunalen Wohnungsmarktakteuren konnte im Jahr 2018 das beste Förderergebnis der letzten 20 Jahre erzielt werden. Dennoch bleibt die Schaffung bezahlbaren Wohnraums angesichts des anhaltenden Bevölkerungswachstums und der zunehmenden Baulandknappheit eine zentrale wohnungspolitische Herausforderung.

Um dieser zu begegnen, wurden seit Erscheinen des letzten Berichtes neue politische Grundsatzbeschlüsse gefasst. So ist die Stadt Aachen seit dem 01.08.2019 eine von fünf Kommunen in NRW, die eine Satzung zum Schutz von bestehendem Wohnraum erlassen hat und damit der Zweckentfremdung durch touristische Nutzung oder spekulativen Leerstand entschieden entgegnet. Um bei Neubauvorhaben eine bedarfsgerechte Anzahl bezahlbaren Wohnraums zu schaffen, wurde der existierende Quotenbeschluss auf 40 % der neu geschaffenen Wohnfläche erhöht. Darüber hinaus wurden weitere innovative Maßnahmen zur langfristigen Versorgung der Aachener Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum beschlossen, die im Rahmen des Berichtes näher vorgestellt werden.

Der nun vorliegende Bericht des Fachbereichs Wohnen, Soziales und Integration der Stadt Aachen analysiert wie gewohnt auf breiter Datenbasis aktuelle Trends und langfristige Entwicklungen auf dem Aachener Wohnungsmarkt. Seine Erkenntnisse eignen sich als verlässliche Planungsgrundlage für die verschiedenen

Wohnungsmarktakteure und dienen der Stadt Aachen als Basis zur Entwicklung integrierter Strategien und zur zielgerichteten Ausrichtung wohnungspolitischer Handlungsinstrumente.

Dieses Jahr beinhaltet der Bericht erstmalig Erkenntnisse und Analysen des im Aufbau befindlichen Wohnbaumonitorings. Im Kapitel „Kleinräumige Wohnungsmarktanalyse“ werden Daten zur Bautätigkeit und zum Mietwohnungsangebot auf Ebene der 60 Aachener Lebensräume ausgewertet.

Für den eiligen Leser gibt es wie gewohnt auf der Seite 9 eine Übersicht ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren sowie auf den Seiten 10 bis 11 die Zusammenfassung der wichtigsten Erkenntnisse des Berichtes. Welche thematischen Bereiche besonders im Fokus stehen, welche Herausforderungen sich in Zukunft stellen und welche Strategien die Stadt Aachen dabei verfolgt, wird im abschließenden Kapitel „Fazit und Ausblick“ aufgeführt.

Insgesamt zeigt sich, dass es der Stadt Aachen im vergangenen Jahr gelungen ist, leistungsfähige und innovative kommunale Handlungsoptionen für den angespannten Wohnungsmarkt zu entwickeln. Um das gesamtstädtische Ziel zu erreichen, für Menschen in jeder Lebenslage ein angemessenes Wohnraumangebot vorzuhalten, bedarf es jedoch weiterhin kluger Strategien und einer engen Abstimmung aller relevanten Akteure. Hier sind wir auf einem guten Weg.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.



Marcel Philipp
Oberbürgermeister



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

2017/2018



Quartier Guter Freund – Objekt eines privaten Investors mit 183 geförderten Wohneinheiten

Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren

	2017	2018	Trend zum Vorjahr
Bevölkerung			
Bevölkerung	255.967	257.032	↗
Studierende	57.436	57.854	↗
Wanderungssaldo	+ 1.146	+ 1.038	↘
Haushalte	146.584	147.370	↗
davon 1-Personen-Haushalte	84.039	84.683	↗
Durchschnittliche Haushaltsgröße	1,75	1,74	↘
Wohnungs- und Immobilienmarkt			
Wohnungen	138.982	139.520	↗
davon öffentlich geförderte Wohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung	10.105	9.994	↘
Bauintensität (fertigestellte Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen des Vorjahres)	7,57	3,27	↘
Baufertigstellungen (Wohnungen)	1.044	454	↘
davon öffentlich geförderte Wohnungen	209	257	↗
Baugenehmigungen (Wohnungen)	752	683	↘
Baulandpreis für Ein- / Zweifamilienhäuser im Durchschnitt (je m ²)	403 €	413 €	↗
Kaufpreis für Ein- / Zweifamilienhäuser im Bestand (Medianpreis)	389.900 €	392.500 €	↗
Durchschnittlicher Angebotsmietpreis (je m ²)	8,41 €	8,60 €	↗
Arbeit und Soziales			
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	85.558	89.074	↗
Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze	129.137	132.905	↗
Einpendler	69.485	71.121	↗
Arbeitslosenquote	8,4 %	7,5 %	↘
Personen mit Bezug von Leistungen nach SGB II oder SGB XII	29.858	29.015	↘
Wohnungssuchende Haushalte (öffentlich geförderte Wohnungen)	3.487	3.521	↗

Ergebnisse in der Zusammenfassung

Die positive Bevölkerungsentwicklung der Stadt Aachen setzt sich auch im Berichtsjahr 2018 fort. Zum 31.12.2018 lebten 257.032 Menschen in der Wissenschaftsstadt Aachen. Damit wuchs die Bevölkerung im Vergleich zum Vorjahr um 1.065 Personen an.

Hauptursache dieser Entwicklung ist die Hochschulexpansion. Neben der Campusentwicklung sind die steigenden Studierendenzahlen ein wichtiger Faktor. Die Aachener Hochschulen zählten zum Wintersemester 2018/19 mit insgesamt 57.854 Studierende (Vorjahr = 57.436) erneut mehr Studierende als je zuvor. In den letzten 10 Jahren wuchs die Zahl der Studierenden um knapp 20.000 Personen zusätzlich an, ein immenses Wachstum von 51%.

Der Anstieg der Bevölkerungszahl wirkt sich erwartungsgemäß auch auf einen Zuwachs der Haushalte aus. So stieg deren Anzahl auf 147.370 an. Den größten Anteil (57,5 %) stellen die 84.683 1-Personen-Haushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt geringfügig auf 1,74 Personen (Vorjahr = 1,75).

Der Aachener Arbeitsmarkt weist – u. a. auch aufgrund des Booms der Wissenschaftsstadt – nach wie vor ein konstantes Wachstum auf. Zum Stichtag 30.06.2018 gingen 89.074 Aachener einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nach, damit sind dies 3.516 Personen mehr als im Vorjahr, in den vergangenen fünf Jahren wuchs dieser Wert gar um 12.865 Beschäftigte (2013 = 76.209). Insgesamt ist Aachen mittlerweile Standort für 132.905 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze (2013 = 117.055). Der Großteil dieser Beschäftigten pendelt zur Arbeit nach Aachen ein (53,5 %). Dennoch ist auch ein positiver Effekt auf die Aachener Bevölkerung festzustellen, so sinkt die Arbeitslosenquote für die Stadt Aachen weiterhin und liegt bei nur 7,5 %.

Anders als in den Vorjahren schlägt sich die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt dieses Jahr erfreulicherweise in einer sinkenden Zahl der Transferleistungsempfänger*innen nieder. So waren im Jahr 2018 843 Personen weniger auf staatliche Leistungen angewiesen, im Leistungsbezug waren nur noch 29.015 Personen. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung sinkt 2018 somit auf 11,3 %.

Bauland zur Schaffung von neuem Wohnraum ist in Aachen mittlerweile ein seltenes Gut. Die Flächenknappheit wirkt sich deutlich auf die Entwicklung der Bodenpreise aus. Der Bodenindex (2010 = 100) für Geschosswohnungsbau stieg seit 2015 deutlich von 104,6 auf jetzt 128,9 Indexpunkte an. Ähnlich gravierend ist die Steigerung der Bodenpreise für Individualwohnungsbau: von 102,4 Punkten in 2015 stieg der Index im Jahr 2018 auf 123,9 Punkte an. Die Preisentwicklung bei Baugrundstücken ist damit ein maßgeblicher Faktor der Kostensteigerung für zukünftige Wohnbauprojekte.

Die Konditionen am Kapitalmarkt bleiben nach wie vor auf einem attraktiven Niveau für Investitionsvorhaben im Wohnbausektor. 2018 lag der Zins für mittelfristige Darlehen mit einer Laufzeit von 5 bis maximal 10 Jahren nach Feststellungen der Deutschen Bundesbank bei 1,72 % und liegt damit im vierten Jahr in Folge signifikant unter 2 %.

Nach dem 20-Jahres-Hoch in 2017 wurden in Aachen im Jahr 2018 nur 454 neue Wohnungen fertig gestellt. Dies liegt unter anderem daran, dass einige große Neubauvorhaben wie die Wohnbauprojekte „Guter Hirte“ oder „Quartier 74°“ noch nicht abschließend fertiggestellt sind, obwohl bereits Teile der Objekte bezogen worden sind. Zusätzlich zum Neubau konnte durch Baumaßnahmen im Bestand ein Nettozuwachs von 88 weiteren Wohnungen realisiert

werden. Die Zahl der Baugenehmigungen für neue Wohneinheiten liegt mit 683 Genehmigungen weiterhin auf einem hohen Niveau, zusätzlich ergibt sich ein Netto-Zuwachs von 81 Wohneinheiten über genehmigte Bestandsmaßnahmen. Dazu steigt der Bauüberhang mit 2.534 Wohnungen, also solchen Wohnungen die bereits genehmigt, jedoch noch nicht fertiggestellt wurden, auf den höchsten Wert seit der systematischen Erfassung dieses Wertes 1987. Es besteht somit eine erhebliche Reserve an noch zu realisierenden Wohnobjekten, die bereits genehmigt sind.

Die Statistikstelle der Stadt Aachen meldet zum Stichtag 31.12.2018 einen Gesamtwohnungsbestand von 139.520 Wohnungen. Dies sind 538 Wohneinheiten mehr als im Vorjahr.

Der Aachener Mietwohnungsmarkt verteuert sich laut der von empirica-systeme zur Verfügung gestellten Daten kontinuierlich. Der durchschnittliche Angebotsmietpreis lag im vergangenen Jahr bei 8,60 € je m² Wohnfläche. Die Steigerung von 16,7 % in den letzten 5 Jahren bewegt sich jedoch im städteregionalen Rahmen. Aktuell wird im Auftrag der Stadt Aachen ein qualifizierter Mietspiegel erstellt, der zukünftig auch wissenschaftlich fundierte Marktdaten zu Bestandsmieten auswertbar macht und somit die Analyse und Bewertung des Aachener Wohnungsmarktes nachhaltig verbessern kann.

Die durchschnittliche Quadratmetermiete, die von Wohngeldempfängern in Aachen 2018 bezahlt werden musste, stieg deutlich auf 8,90 €/m² an. Diese sogenannte Wohngeldmiete gilt als Indikator für die Mietentwicklung im unteren Wohnungsmarkt. Seit 2014 stieg sie deutlich um 20 % an.

Die Anspannung des Aachener Wohnungsmarkts stellt insbesondere ein Problem für Familien im Transferleistungsbezug dar. Während die Wohnungsangebote für Ein-Personen-Haushalte noch zu 45 % den finanziellen Vorgaben entsprechen, sind für alle weiteren Haushalte nur noch weniger als 10 % der Angebote im Sinne der Vorgaben für angemessene Kosten der Unterkunft.

Die Gesamtleerstandsquote sinkt erneut weiter ab und liegt nun noch bei 3,7 % (Vorjahr = 4,2 %). Ohne modernisierungsbedingte Leerstände, die landesweit mit 2% angesetzt werden, liegt die Leerstandsquote gerade noch bei 1,7 %, also weit unter dem als wünschenswert geltenden Wert von 3 %. Im geförderten Wohnraum liegt die Leerstandsquote, noch ohne Abzug des modernisierungsbedingten Leerstands, auf äußerst niedrigen 0,8 %, hier ist faktisch kein Leerstand vorhanden.

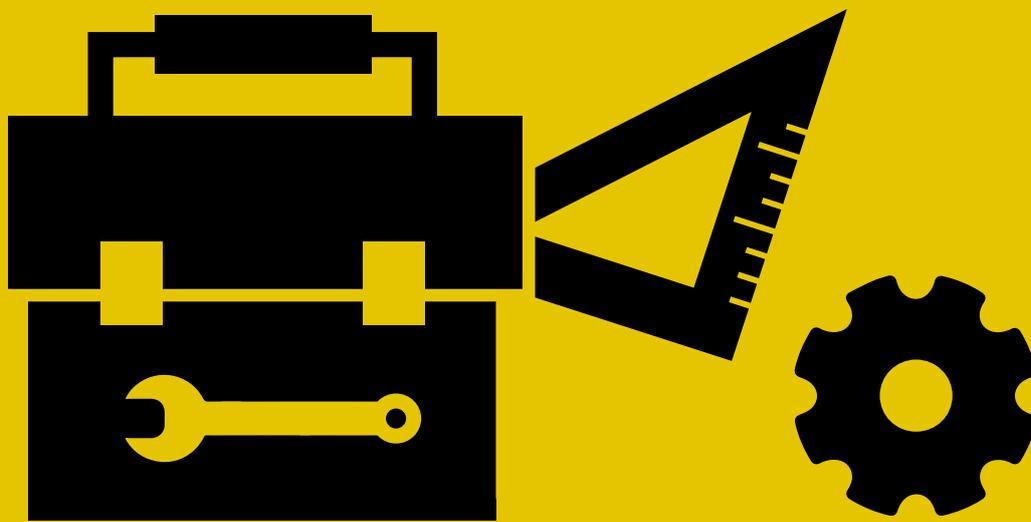
Der Wanderungssaldo liegt weiter deutlich im positiven Bereich. Es zogen 1.038 Personen mehr nach Aachen zu, als Personen wegzogen. Das Plus basiert wie bei Universitätsstädten üblich auf der Altersgruppe der Personen im Alter von 18-25 Jahren, also insbesondere Menschen, die nach Aachen zur Aufnahme eines Studiums kommen. Für die Altersgruppe der 26–45-Jährigen besteht hingegen ein negatives Wanderungssaldo. Die Abwanderung findet dabei oft in die umliegenden Kommunen der StädteRegion Aachen statt (Wanderungssaldo mit Städteregion ohne Aachen: - 579).

Im öffentlich geförderten Wohnungsbau konnte in 2018, gemessen an der Anzahl der Wohneinheiten, das beste Förderergebnis seit 20 Jahren erzielt werden. So wurden 2018 Förderanträge für insgesamt 287 Mietwohneinheiten bewilligt. Damit konnte der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen in den letzten 3 Jahren mit rund 10.000 Wohneinheiten stabilisiert werden. Bis ins Jahr 2028 wird jedoch für 4.822 Wohnungen infolge planmäßiger oder vorzeitiger Tilgung der Förderdarlehen die Mietpreis- und Belegungsbindung des öffentlich geförderten Wohnsektors enden.

Aufgrund der anhaltenden Anspannung des Wohnungsmarktes wurden die Anstrengungen zur Schaffung eines bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraumangebots durch die wohnungspolitischen Akteure in Aachen weiter verstärkt. Eine Übersicht der wichtigsten Beschlüsse ist im Kapitel 6 zu finden.

Der Aachener Wohnungsmarkt auf einen Blick

Vielzahl neuer wohnungspolitischer Handlungsinstrumente



Magnet

Wissenschaftsstandort

stetiges Wachstum der Bevölkerungszahlen – Stand 31.12.2018:

251.500

2014

254.782

2016

257.032

2018

Angebot an bezahlbarem
Wohnraum weiter knapp

Herausforderung

17%

**Anteil
Mietangebote
unter 7€/m²**

2014: 36 %



26%

**Anteil
Mietangebote
über 10€/m²**

2014: 12 %

Sehr hoher Bauüberhang



2.534

**Wohneinheiten → bauliche Reserven
an bereits genehmigten aber noch nicht
realisierten Wohnungen.**

1 Nachfragefaktoren

1.1. Bevölkerungszahl

1.1.a Datengrundlage

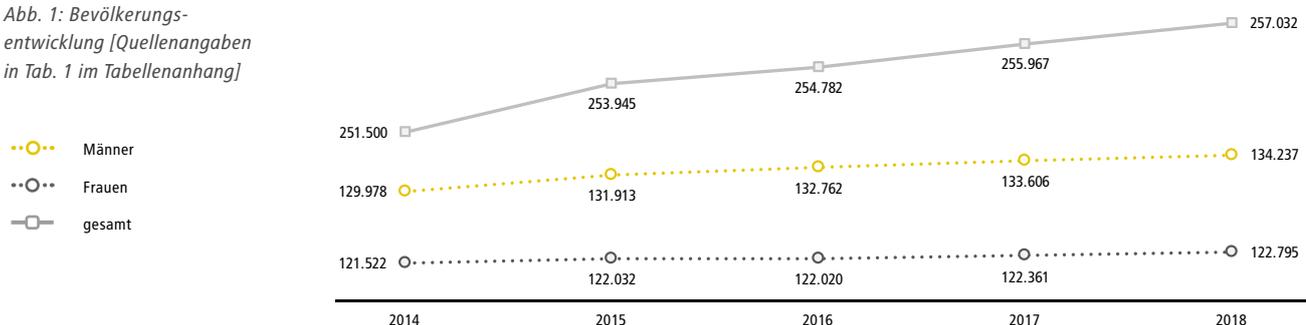
Im Mai 2011 wurde ein neuer Zensus durchgeführt. Erforderlich wurde dies da die jährliche Fortschreibung der Zensuswerte aus dem Jahr 1987 zunehmend Unstimmigkeiten hervorrief. Die neuen Zensuszahlen unterscheiden sich teilweise erheblich von den fortgeschriebenen Werten aus dem Zensus 1987, sodass eine Vergleichbarkeit der Werte vor und nach der neuen Zensuserhebung nur bedingt gegeben ist.

Zudem kann festgestellt werden, dass es nach wie vor zu zum Teil erheblichen Differenzen zwischen den Werten von IT.NRW und den eigenen Erhebungen der Kommunen kommt. Angeführt wird hier als Beispiel die Bevölkerungszahl. Die städtische Statistikstelle meldete zum Stichtag 31.12.2018 nach Auswertung des in Aachen eingesetzten Einwohnermeldeverfahrens eine Gesamtbevölkerung im Stadtgebiet Aachen von 257.032 Einwohnern, wohingegen IT.NRW in seiner Bevölkerungsvorausberechnung auf Basis des Zensus 2011 für Aachen zum 31.12.2018 eine Bevölkerungszahl von 247.829 Einwohnern prognostiziert. Aufgrund dieser Differenzen wird in diesem Bericht bis zur Entscheidung einer anderen Handhabung, die durch die städtische Statistikstelle ermittelte Einwohnerzahl zugrunde gelegt.

1.1.b Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Aachen wuchs auch im Berichtsjahr 2018 stetig weiter und wies zum Stichtag 31.12.2018 eine Bevölkerung von 257.032 Personen auf. Das entspricht einem Wachstum von 1.065 Personen im Vergleich zum Vorjahr (2017 = 255.967 Personen). Die Aachener Bevölkerung setzt sich dabei aus 122.795 Frauen und 134.237 Männern zusammen. Ihren Hauptwohnsitz hatten 254.551 Menschen in Aachen, mit Zweitwohnsitz gemeldet sind 2.481 Personen (Vorjahr = 2.587).

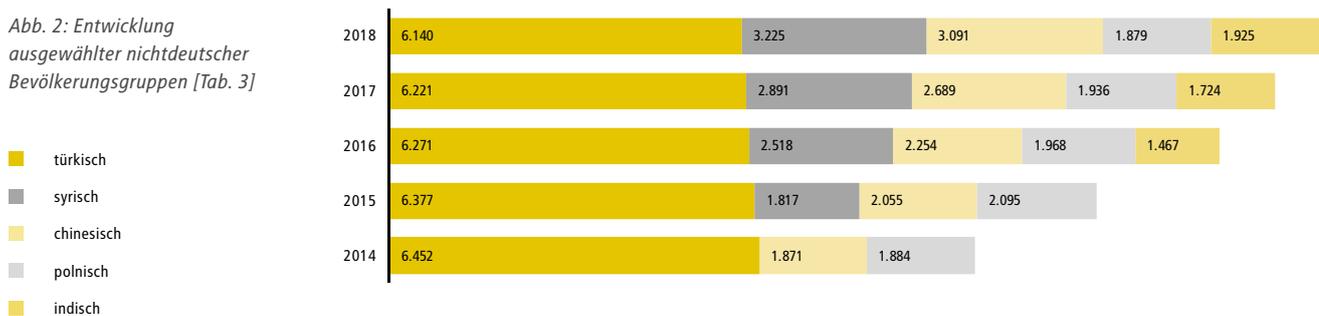
Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung [Quellenangaben in Tab. 1 im Tabellenanhang]



1.1.c Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Bevölkerungsgruppen

Der Anteil der nichtdeutschen Einwohner an der Gesamtbevölkerung steigt dieses Jahr zum wiederholten Mal an und liegt nun bei 19,0 % (Vorjahr = 18,2 %), sodass inzwischen fast jeder fünfte Aachener eine nicht-deutsche Staatsbürgerschaft besitzt. Absolut gehörten zum 31.12.2018 insgesamt 48.887 Personen ohne deutschen Pass zur Aachener Bevölkerung (Vorjahr = 46.648). In den letzten fünf Jahren stieg der Anteil der nichtdeutschen Bevölkerung um 27 %, in absoluten Zahlen um 9.916 Personen, an. Hauptursache hierfür dürfte die fortschreitende Internationalisierung der beiden großen Aachener Hochschulen sein. Zu den drei am stärksten gewachsenen Nationalitätengruppen gehörten im letzten Jahr Personen mit chinesischer (+ 402 Personen) und indischer Staatsangehörigkeit (+ 201 Personen). 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. Ein weiterer Faktor beim Anstieg der nichtdeutschen Bevölkerung in Aachen bleibt der Zuzug von Personen mit Fluchthintergrund. Insbesondere aus Syrien (+ 334) und dem Irak (+ 100) kommen Schutzsuchende nach Aachen. Rein quantitativ stellt die türkische Bevölkerungsgruppe mit 6.140 Personen nach wie vor den größten Anteil dar (vgl. Abbildung unten), gefolgt von der syrischen Bevölkerungsgruppe mit 3.225 Personen und Menschen mit chinesischer Staatsangehörigkeit mit 3.091 Personen.

Abb. 2: Entwicklung ausgewählter nichtdeutscher Bevölkerungsgruppen [Tab. 3]



Personen mit Fluchthintergrund:

Im Jahr 2018 sank die Anzahl der von der Stadt Aachen untergebrachten Menschen mit Fluchthintergrund auf nur noch 1.782 (2016 = 2.333, 2017 = 1.838). Hierbei 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 Rückgang begründet sich zum einen durch die allgemein sinkenden Zahlen von Asylsuchenden in 2018¹, zum anderen durch die intensiven Bemühungen der Stadt Aachen betreffende Personen in den regulären Wohnungsmarkt zu integrieren (s. u.).

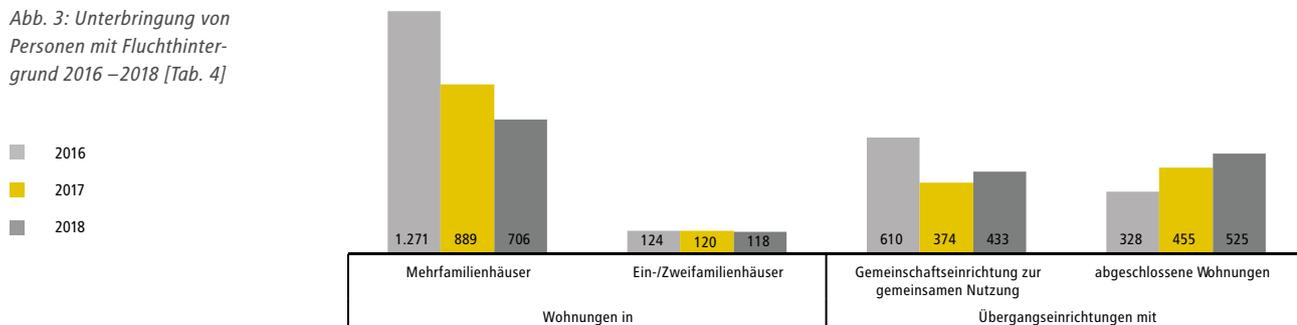
¹ Erstanträge auf Asyl in Deutschland im Jahr 2018: 161.931 – Vorjahr 2017: 198.317, 2016: 722.370 (Bundesamt für Migration und Flüchtlinge: Aktuelle Zahlen zu Asyl, April 2019)

Im Rahmen der städtischen Belegungsstrategie hat sich das Unterbringungskonzept der letzten Jahre bewährt. Die Aufnahme zugewiesener Asylbewerber und anderer Personen mit Fluchthintergrund 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.

Entsprechend der Belegungsstrategie lebt statistisch gesehen ein Großteil (53,8 %) der städtisch untergebrachten Menschen in Übergangseinrichtungen. Weniger als die Hälfte waren in Wohnungen untergebracht, 706 davon in Mehrfamilienhäusern und 118 in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Abb. 3: Unterbringung von Personen mit Fluchthintergrund 2016 –2018 [Tab. 4]



Mittels der vom Land Nordrhein-Westfalen erlassenen „Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge“ (RL FlÜ) konnten in Aachen von 2016 bis 2018 insgesamt 89 zusätzliche Wohnungen geschaffen werden. Sinken die Bedarfe an Unterbringungsmöglichkeiten für Personen mit Fluchthintergrund zukünftig deutlich, gehen diese Wohnungen in den regulären, öffentlich geförderten Wohnungsmarkt über.

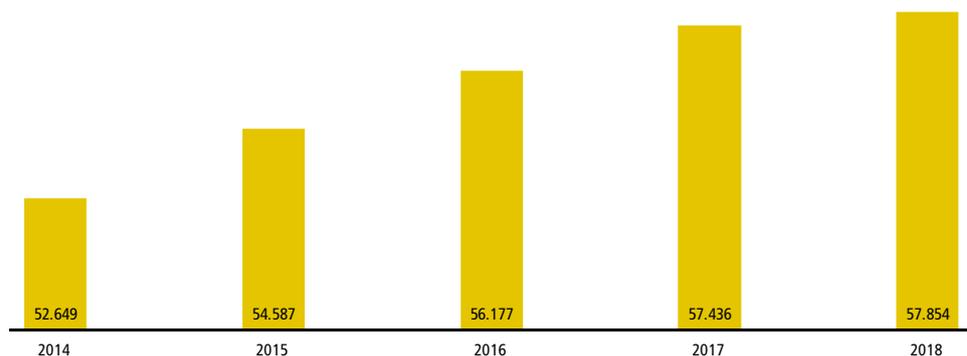
Durch die sinkende Zahl der Neuzuweisungen und die von der Stadt Aachen ergriffenen Maßnahmen im Wohnungsbau konnte die Wohnraumsituation für Menschen mit Fluchthintergrund seit 2016 deutlich verbessert werden. Ein wichtiges Element der einzelfallbezogenen städtischen Hilfestellungen stellt zudem die 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.

Studierende:

Zum Wintersemester 2018/2019 stieg die Zahl der in Aachen eingeschriebenen Studierenden auf 57.854 (Vorjahr = 57.436). Dies ist ein Zuwachs um 418 Personen. Hierin enthalten sind Studierende der RWTH Aachen, der FH Aachen – Standort Aachen, der Musikschule Köln – Abteilung Aachen, der Katholischen Hochschule 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, wenn auch mit geringerer Intensität als in den Vorjahren. Das prozentuale Verhältnis im Vergleich zur Gesamtbevölkerung Aachens stieg auf 22,5 %. Die Expansion der beiden großen Aachener Hochschulen RWTH und FH ist der bedeutendste Faktor für das oben beschriebene Bevölkerungswachstum der Stadt Aachen. Seit 2014 stieg die Zahl der eingeschriebenen Studierenden um 10 %, absolut ausgedrückt um 5.205 Personen (s. Abb. unten) an. Über die letzten zehn Jahre gesehen nahm die Zahl der Studierenden gar um 51% zu. Diese immense Zunahme wirkt sich deutlich auf die Auslastung der öffentlichen Einrichtungen, der kommunalen Infrastruktur und auf die Nachfrage auf dem lokalen Wohnungsmarkt aus.

Abb. 4: Studierende in Aachen [Tab. 5]



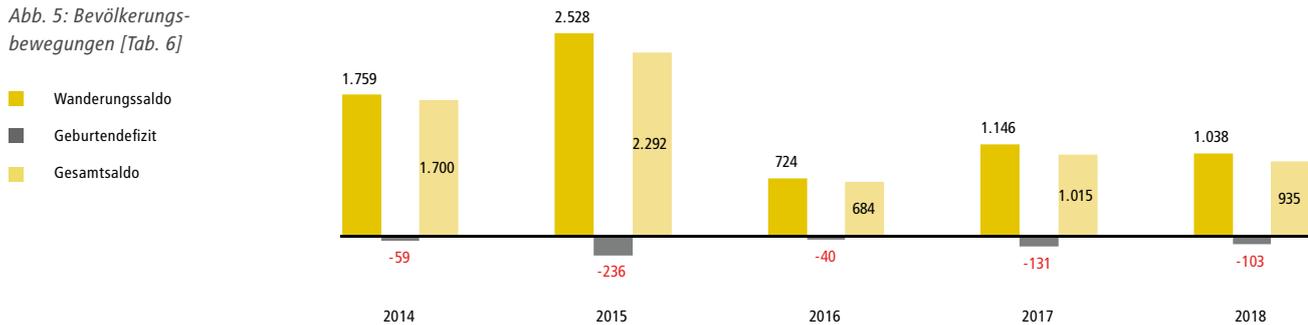
Für die Zukunft ist – mit Blick auf den Aachener Wohnungsmarkt – weiterhin davon auszugehen, dass der hohe prozentuale Anteil der Studierenden zu einer langfristig kräftigen Nachfrage im unteren freifinanzierten Preissegment und im Bereich des studentischen Wohnens führen wird. Hier stehen 1-Personen-Apartments im Fokus (vgl. Kap. 3.2.). Qualitativ ist ein zunehmender Trend zum Zusammenschluss in Wohngemeinschaften zu verzeichnen. Eine nicht unerhebliche Zahl von Angeboten für Mehrzimmerwohnungen wird von Vermietern gezielt für studentische Wohngemeinschaften angeboten. Hier treten die Studierenden durch ihre – bei Zusammenlegung der Mittel – gute finanzielle Leistungsfähigkeit zunehmend in direkte Konkurrenz zur Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt für Familien, es entsteht zusätzlich ein erhöhter Nachfragedruck auf den mittleren freifinanzierten Wohnungsmarkt.

1.1.d Bevölkerungsbewegungen

Die positive Bevölkerungsentwicklung der Stadt Aachen basiert seit Jahren auf dem deutlichen Wanderungsüberschuss. Im Jahr 2018 zogen 1.038 Personen mehr in die Stadt Aachen als Personen wegzogen (Zuzüge = 21.370, Fortzüge = 20.332). Es ist anzunehmen, dass dieser anhaltende Zuzug insbesondere durch das Renommee und die Expansionsstrategien der Aachener Hochschulen und

das damit verbundene Wachstum bedingt ist. Erfreulich ist, dass die Zahl der Geburten im Vergleich zum Vorjahr leicht auf 2.282 anstieg (2017 = 2.227), die Sterbezahlen bleiben seit Jahren auf einem stabilen Niveau, 2018 verzeichnete Aachen 2.385 Sterbefälle. Geburten und Sterbefälle gleichen sich mit einem geringen Geburtendefizit (2018 = - 103) fast aus. Entscheidender Faktor des Bevölkerungswachstums in Aachen bleibt das positive Wanderungssaldo.

Abb. 5: Bevölkerungsbewegungen [Tab. 6]



1.1.e Bevölkerungsentwicklung nach Altersstruktur

Die Zusammensetzung der Altersstruktur der Aachener Bevölkerung lässt sich gut in der Alterspyramide nachvollziehen. Als Studierendenstadt weist Aachen eine anhaltende überdurchschnittliche Bedeutung der Altersgruppe 18 bis 29 auf, wobei der technische Schwerpunkt der RWTH Aachen weiterhin zu einem deutlichen Männerüberschuss bei den Studierenden führt. In der Alterspyramide ist die Ausbuchtung dieser Alterskohorten zu erkennen und verdeutlicht den Status Aachens als junge und studentisch geprägte Stadt. Dass die Studierenden nach Beenden ihres Studiums zu einem Großteil aus Aachen wegziehen (müssen), zeigt der Vergleich der Bevölkerungspyramiden von 2018 und 2040 (Prognose). 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. 3.8.). Durch den Anstieg der Studierendenzahlen aber auch den Anstieg der Personen mit Fluchthintergrund ist die Altersgruppe 18 bis 29 in den vergangenen Jahren noch größer geworden.

Die Zahl der 18- bis 29-Jährigen nimmt im Beobachtungszeitraum 2007 bis 2018 um fast 10.000 Personen zu, jeder vierte Aachener/jede vierte Aachenerin gehört mittlerweile zur Altersgruppe 18–29 Jahre. Die Zahl der jungen Bewohner von 0 bis 17 Jahren stagniert hingegen. Die Gruppe der 55 bis 64-Jährigen hat derzeit noch einen vergleichsweise hohen Anteil an der Gesamtbevölkerung – hierzu zählt die sogenannte Baby-Boom-Generation. Diese geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre kommen nun oder in absehbarer Zeit ins Rentenalter und verstärken den Alterungsprozess deutlich. Der Anteil der Altersgruppe 70+ wird in den nächsten Jahren weiter ansteigen, wobei die prognostizierte „Überalterung“ der Stadtbevölkerung durch die älter werdende

Abb. 6 (Links):
Altersbaum 2018

- Männer ausl.
- Männer ges.
- Frauen ausl.
- Frauen ges.

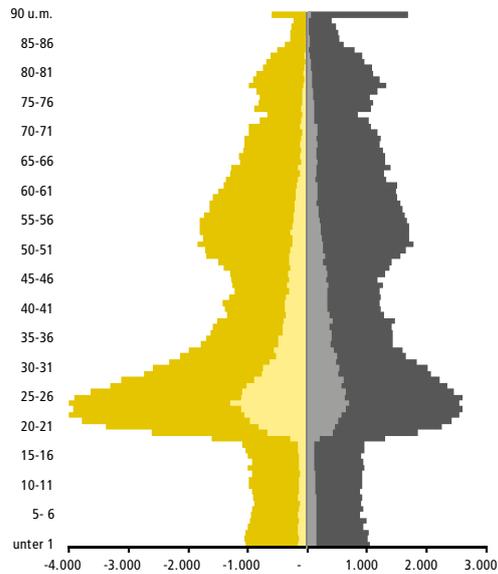
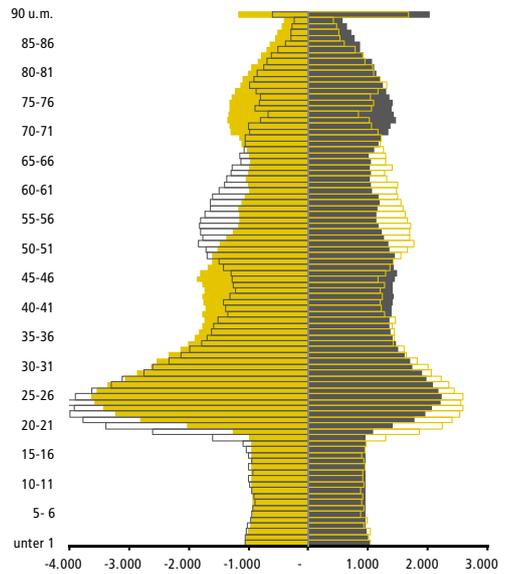


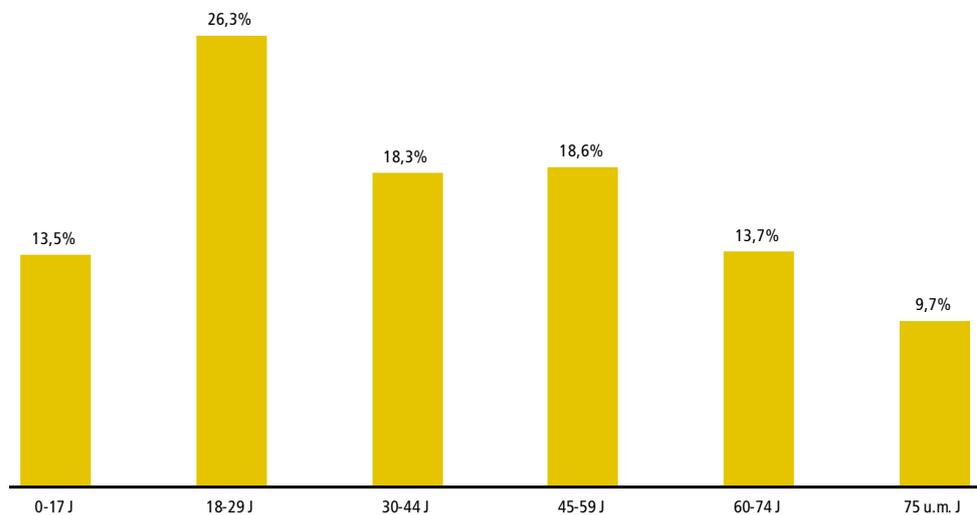
Abb. 7 (Rechts):
Aktuelle Bevölkerung
vs. Prognose 2040

- 2018: Frauen
- 2018: Männer
- 2040: Frauen
- 2040: Männer



Baby-Boom-Generation nur ein temporäres Phänomen sein wird. Weiterhin bleibt jedoch diesbezüglich festzuhalten: Die kurz- und mittelfristige Zunahme älterer Menschen (vor allem Hochbetagter) stellt eine wesentliche Herausforderung für den Wohnungsmarkt und die Pflegebedarfsplanung der nahen Zukunft dar.

Abb. 8: Aachener Bevölkerung
nach Altersgruppe



1.2. Haushalte

1.2.a Anzahl

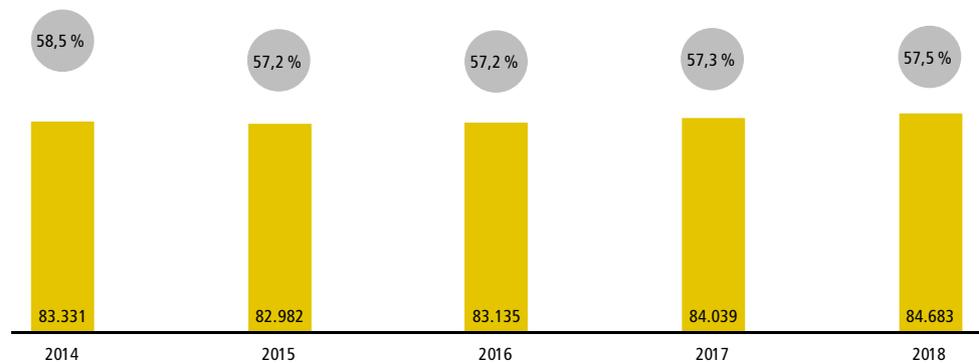
Analog zum Anstieg der Bevölkerungszahl ist die Anzahl der Haushalte in Aachen im Jahr 2017 erneut deutlich – um 786 Haushalte – gestiegen. Zum 31.12.2018 wurden insgesamt 147.370 Haushalte² gezählt. Damit liegt ein Anstieg um 0,5% im Vergleich zum Vorjahr vor (= 146.584). Die maßgeblichen Zuwächse verzeichnet vor allem Aachen-Mitte mit einem Plus von 604 Haushalten, die sechs anderen Stadtbezirke wachsen ebenfalls alle um Werte zwischen 11 (Haaren) und 69 Haushalte (Laurensberg).

² Quellenangabe in Tab. 7 im Tabellenanhang

1.2.b Haushaltsgröße

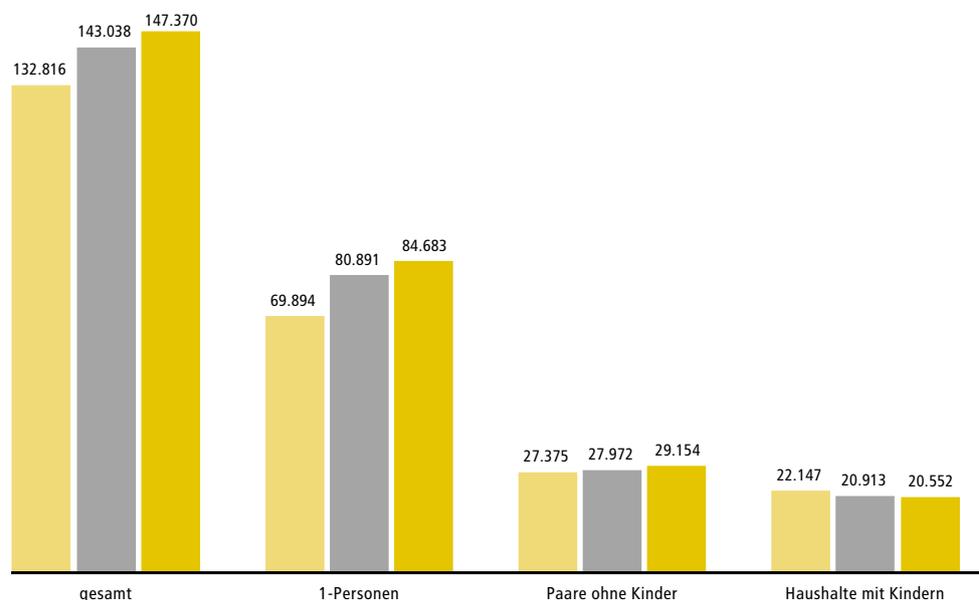
Die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt geringfügig auf 1,74 Personen je Haushalt³. Dabei machen die Ein-Personen-Haushalte mit 57,5 % den größten Anteil an den Gesamthaushalten in der Stadt Aachen aus. Der studentisch geprägte Stadtbezirk Aachen-Mitte unterscheidet sich mit 1,63 Personen je Haushalt deutlich von den restlichen sechs Bezirken, in denen die Haushaltsgröße im Schnitt jeweils um die 2 Personen je Haushalt liegt. Die weiter oben aufgeführte große Zahl an Studierenden und Menschen mit Fluchthintergrund in Aachen dürfte, neben dem allgemeinen gesellschaftlichen Trend zum Single-Haushalt⁴, als maßgebliche Ursache hierfür anzusehen sein.

Abb. 9: 1-Personen-Haushalte und ihr Anteil an den Gesamthaushalten [Tab. 8]



Mit Blick auf die Entwicklung der unterschiedlichen Haushaltstypen in den letzten zehn Jahren (Abb. unten) wird deutlich, dass absolut und prozentual betrachtet in immer weniger Haushalten Kinder leben. Während die Zahlen von Ein-Personen-Haushalten und Paaren ohne Kinder in der Zeit seit 2008 deutlich anstiegen, sank die Zahl der Haushalte mit Kindern trotz allgemeiner Zunahme der Haushalte auf nur noch 20.552 Haushalte mit Kindern. Dies kann ein Indiz für das fehlende Angebot an bezahlbarem Wohnraum für Familien in Aachen sein. Der Anteil der Aachener Haushalte mit Kindern an allen Haushalten liegt bei nur noch 13,95 % und sinkt damit deutlich und kontinuierlich im Vergleich zu 2008 (16,67 %).

Abb. 10: Entwicklung der Anzahl ausgewählter Haushaltstypen von 2008 bis 2018 [Tab. 8]



³ Tab. 9

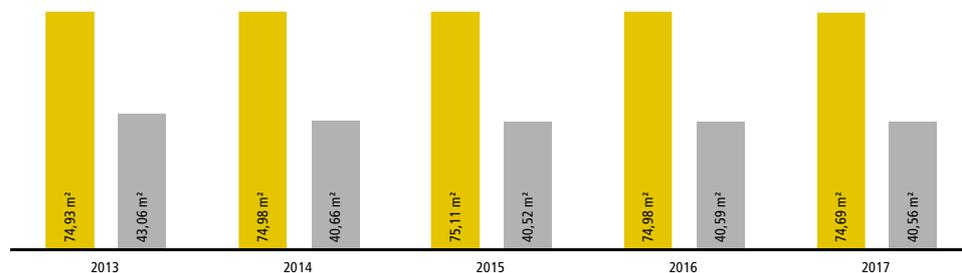
⁴ Anteil der Menschen an der Gesamtbevölkerung, die in Ein-Personen-Haushalten in Deutschland leben: 1991 = 14,8 %, 2001 = 17,0 %, 2011 = 19,8 %, 2018 = 21,0 %. Eigene Berechnung auf Basis folgender Daten: Statistisches Bundesamt (2019): Bevölkerung und Erwerbstätigkeit: Haushalte und Familien – Ergebnisse des Mikrozensus. Berichtsjahr 2018. Fachserie 1, Reihe 3.

1.2.c Wohnfläche

Die durch IT.NRW zur Verfügung gestellten Basisdaten zur Berechnung des Wohnflächenverbrauchs werden jährlich jeweils im Oktober und damit nach Redaktionsschluss dieser Publikation veröffentlicht. Daher beziehen sich die folgenden Zahlen auf das Jahr 2017. blieb die durchschnittliche Wohnungsgröße in den letzten Jahren konstant bei knapp unter 75 m² je Wohnung kann bei der Wohnfläche, die jedem Einwohner im Schnitt zur Verfügung steht, eher eine Entwicklung nach unten beobachtet werden. Kamen auf jeden Einwohner im Jahr 2013 noch 43,06 m² Wohnfläche lag dieser Wert 2017 bei nur noch 40,56 m². Dies ist ein deutliches Indiz für die angespannte Lage auf dem lokalen Wohnungsmarkt. Während in Aachen der Wohnflächenverbrauch je Einwohner absinkt, gibt es in NRW eher einen Trend zu steigendem Wohnflächenkonsum. Hier liegt der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Person bei 45,28 m², im Bundesgebiet sogar bei 46,5 m². In Aachen ist entgegen der landes- und bundesweiten Entwicklung eine erhöhte Bereitschaft zu verzeichnen, sich mit mehr Menschen Wohnraum zu teilen, grundsätzlich in kleineren Wohnungen zu leben oder individuelle Wohnwünsche zurückzustellen. 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 [Tab. 10 & 11]

■ Verbrauch je Wohnung
■ Verbrauch je Einwohner



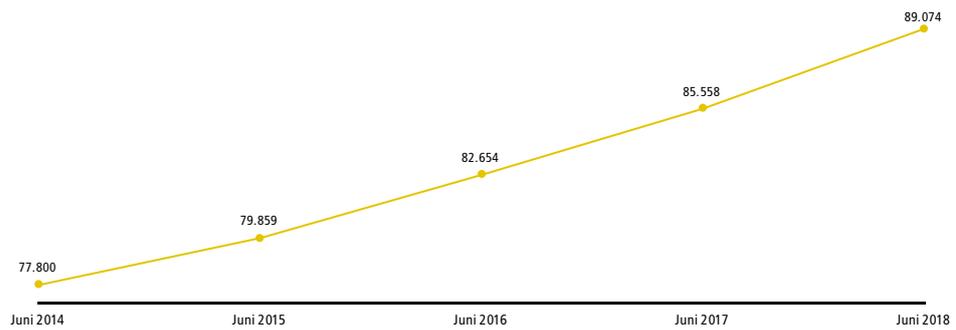
1.3. Beschäftigung und Einkommen

1.3.a Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung und Arbeitslosenquote

Wichtig für die Nachfrage der einzelnen Marktsegmente ist die Einkommenssituation der Aachener Bevölkerung. Der Arbeitsmarkt in Aachen verzeichnet in den letzten Jahren eine äußerst dynamische Entwicklung. Die Zahl der in Aachen wohnhaften sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten erhöhte sich seit 2014 deutlich um 14,5 % auf 89.074 in 2018.

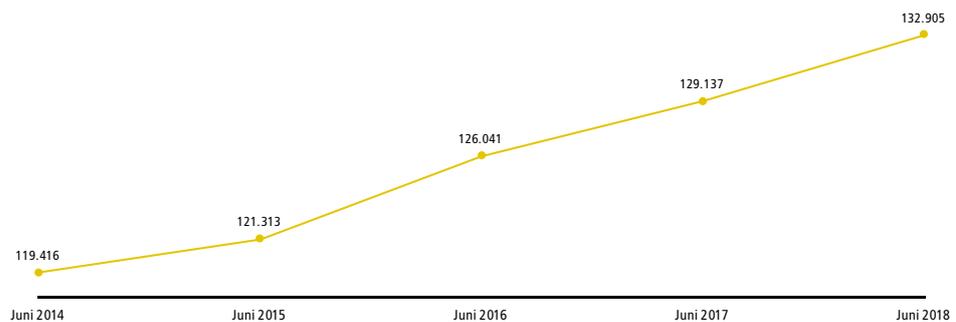
Die Zahl der in Aachen angesiedelten sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze stieg im selben Zeitraum um 13.489 auf derzeit 132.905 Arbeitsplätze an und verzeichnete damit eine Wachstumsrate von 11,3 % im Vergleich zu 2014. Die Mehrheit von 53,5 % der Arbeitsplätze vor Ort werden durch nach Aachen einpendelnde Personen eingenommen (71.121 Einpendler). 27.324 Personen pendeln von Aachen aus zur Arbeit in eine andere Kommune (Auspendlerquote = 30,7 %).

Abb. 12: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte wohnhaft in Aachen [Tab. 12]



Bei den Pendlerströmen ist über die letzten fünf Jahre eine starke Zunahme zu verzeichnen, welche für ein dynamischeres Wohn- und Arbeitsumfeld spricht. Der große Anstieg an Einpendlern (seit 2014 + 13.136 Personen) weist zum einen auf den Boom Aachens als wirtschaftliches Oberzentrum hin, kann aber zum anderen auch ein Indiz für die Anspannung des Wohnungsmarktes sein – sodass Wohnwünsche der Beschäftigten zunehmend im Umland realisiert werden.

Abb. 13: Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze in Aachen [Tab. 12]



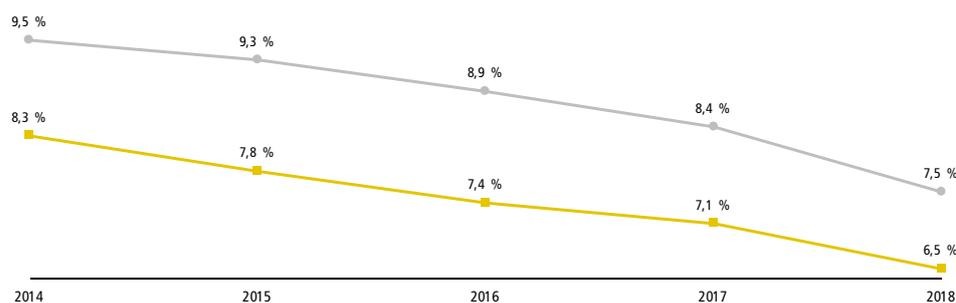
Korrespondierend mit dem Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze sinkt die Arbeitslosenquote erneut deutlich auf 7,5 % im Jahresdurchschnitt (Vorjahr = 8,4 %). Dies ist der niedrigste Wert seit der gesonderten Erfassung der Arbeitslosenquote für die Stadt Aachen im Jahr 2005. Analog sank die Arbeitslosenquote in der Region Aachen, bestehend aus den Geschäftsstellen Aachen, Erkelenz, Heinsberg, Geilenkirchen, Alsdorf, Eschweiler, Stolberg und Monschau, ebenfalls deutlich auf 6,5 % (Vorjahr = 7,1 %).

Insgesamt fällt die Entwicklung damit auf dem Arbeitsmarkt in Aachen in den letzten Jahren äußerst positiv aus. Es befinden sich stetig mehr Aachenerinnen und Aachener in einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung, die Anzahl der Arbeitsplätze in der Stadt steigt gleichfalls kräftig an und von Jahr zu Jahr sinkt die Arbeitslosenquote. Die positive wirtschaftliche Entwicklung lässt vermuten, dass mehr Beschäftigte die Miete aus eigener Kraft bezahlen und höhere Preise durch ein höheres Einkommen finanziert werden können. Allerdings reicht nicht automatisch jeder Arbeitsplatz aus, um sein 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 die zukünftige Nachfrage nach den unterschiedlichen Wohnsegmenten ist entsprechend zu vermuten, dass insbesondere im mittelpreisigen Segment mit einer erhöhten Nachfrage zu rechnen sein wird⁵.

⁵ Ein weiteres Indiz hierfür ist der Anstieg des verfügbaren Einkommens je Einwohner in Aachen um 2,8 % von 19.534 € im Jahr 2012 auf 20.078 € im Jahr 2016. Quelle: IT.NRW (2018): Pressemitteilung vom 06.09.2018 – NRW: Verfügbares Einkommen je Einwohner im Schnitt bei 21.614 €.

Abb. 14: Entwicklung Arbeitslosenquote – Stadt Aachen und Region Aachen [Tab. 13]

—●— Stadt Aachen
—■— Region Aachen



1.3.b Transferleistungs- und Wohngeldbezug

Die prozentuale Zunahme sozialversicherungspflichtiger Beschäftigungsverhältnisse bedeutet noch nicht, dass die Mietkosten für alle Bevölkerungsschichten aus eigenen Mitteln bestritten werden können. 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.

Trotz der anhaltend positiven Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt blieb bisher der Anteil der Transferleistungsbezieher an der Aachener Bevölkerung seit Jahren unverändert hoch. Von 2013 bis 2017 lag dieser konstant zwischen 11,6 % und 11,8 %. Erfreulicherweise wirkte sich im Berichtsjahr 2018 die positive Entwicklung auf dem Aachener Arbeitsmarkt (s. o.) ebenfalls auf die Zahl und den Anteil der Transferleistungsbezieher an der Gesamtbevölkerung aus. Der prozentuale Anteil nahm damit auf 11,3 % ab, die Zahl der Bezieher sank um 843 Personen auf insgesamt 29.015 Personen⁶. Dennoch bedeutet dies, dass auch weiterhin eine deutliche Nachfrage nach Wohnungen im untersten Preissegment besteht.

Für Haushalte, die keine Transferleistungen nach dem SGB II oder SGB XII beziehen, deren Einkommen jedoch ebenfalls nicht ausreichen, um den gemieteten Wohnraum zu finanzieren, gibt es die Möglichkeit, Wohngeld zu beantragen.

Zum 01.01.2016 fand eine Reform des Wohngeldrechts statt, in der die Leistungshöhe und Miethöchstbeträge an die Bestandsmieten- und Einkommensentwicklung angepasst wurden. Aachen verzeichnete im Jahr 2016 aufgrund der Reform eine Steigerung der wohngeldbeziehenden Haushalte und vor allem eine Steigerung der Ausgaben. Im Zuge der positiven wirtschaftlichen Entwicklung fiel im Berichtsjahr 2018 die Anzahl der Wohngeld empfangenden Haushalte leicht von 1.823 im Jahr 2017 auf aktuell 1.749 Haushalte. Durchschnittlich hat laut IT.NRW jeder Aachener Wohngeldempfänger ein monatliches Wohngeld von 169 € erhalten (Vorjahr = 172 €).

⁶ Tab. 14

2018

**Forst – Objekte eines privaten Investors mit
7 geförderten Mieteinfamilienhäusern**

2 Angebotsfaktoren

2.1. Bodenumsätze und Preisentwicklungen

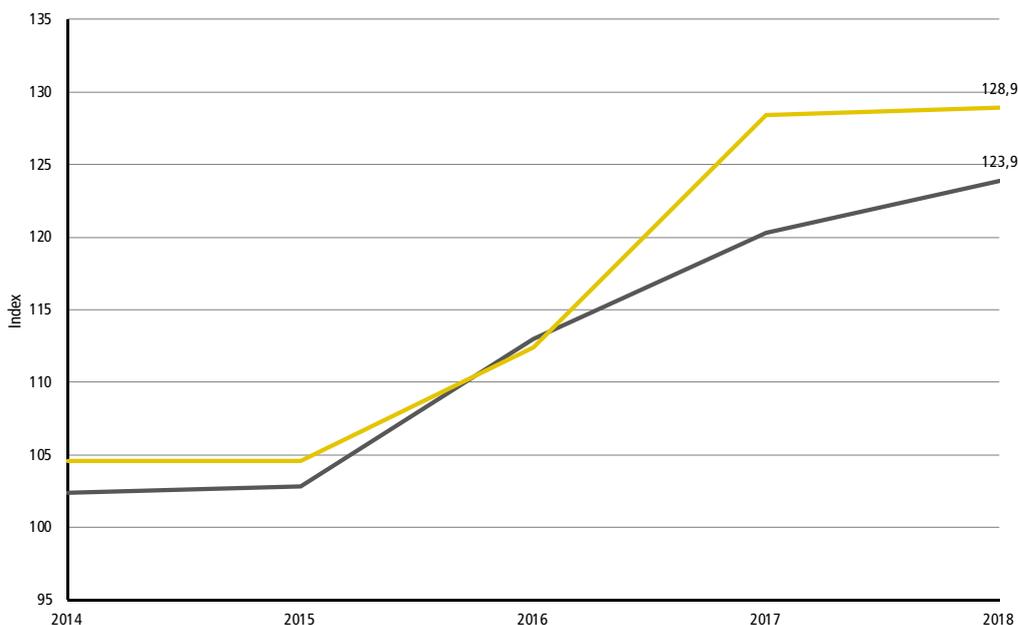
Einen zunehmend relevanteren Anteil an den Gesamtkosten für Wohnbauprojekte haben die Grundstückspreise. Gleichzeitig sind steigende Bodenpreise ein Hinweis auf eine angespannte Flächensituation. Die Grundstückspreise sind daher ein bedeutender Einflussfaktor für das Wohnungsangebot und können durch den Bodenindex und die ermittelten Baulandpreise erhoben werden.

Aufgrund einer Anforderung der Landesregierung wurde im Jahr 2010 die Berechnungsmethodik der Bodenindexreihen auf zonale Bodenrichtwerte umgestellt. Es gibt seit diesem Zeitpunkt eine größere Anzahl von Richtwerten als in der Vergangenheit. Für die Neuberechnung wurde das Jahr 2010 mit der Basis 100 angesetzt. Die Bodenindexreihen werden für Individual- und Geschosswohnungsbau erstellt und beinhalten (freistehende) Einfamilienhäuser, Zweifamilien- und Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie Mehrfamilienhäuser.

Der Bodenpreisindex für den Geschosswohnungsbau stieg seit 2015 rasant von 104,6 auf jetzt 128,8 Indexpunkte an. Auch der Bau von Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäusern und Doppelhaushälften verteuerte sich u. a. durch den enormen Anstieg der Bodenpreise, der Index stieg von 102,4 Punkten in nur drei Jahren auf 123,9 Punkte in 2018. Diese enorme Entwicklung seit 2015 ist vor allem auf die sprunghafte Zinsvergünstigung bei Hypothekendarlehen auf weit unter 2 % zum Jahr 2015 (s. folgendes Kapitel 2.2) hin und den darauf basierenden Boom des Immobilienmarktes zurück zu führen. Wohnbauvorhaben mit ihren potentiell hohen Gewinnmargen und Wertzunahmen wirken auf Investoren gerade zu Niedrigzinszeiten äußerst attraktiv. Als Folge dieses Booms ist Bauland zur Schaffung von neuem Wohnraum nicht nur ein seltenes, sondern bedingt durch die Angebotsknappheit auch ein teures Gut geworden. Aus den steigenden Bodenpreisen ergibt sich für Mietwohnungsbauprojekte jedes Marktsegments und bei Projekten zur privaten Eigentumsbildung eine wesentliche Gesamtkostenerhöhung für zu realisierende Bauten.

Abb. 15: Bodenindexreihen
[Tab. 15]

— Individualwohnungsbau
— Geschosswohnungsbau

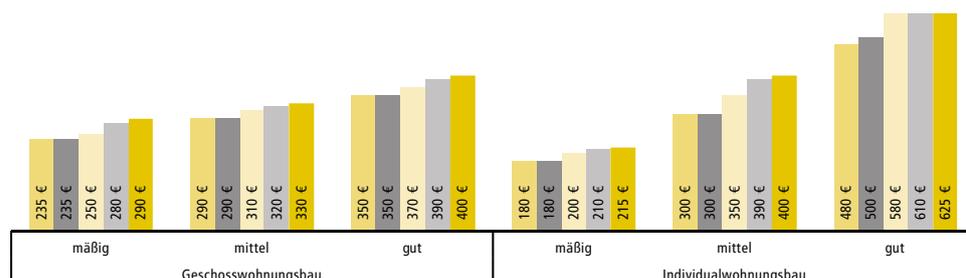


Neben dem Bodenindex geben auch die von der Kommunalen Bewertungsstelle ermittelten Baulandpreise mit ihren unterschiedlichen Lagen einen Überblick über die Entwicklung der Grundstückspreise. Diese wurden ebenfalls im Jahr 2010 angepasst und fortgeschrieben.

Analog zu den Bodenindexreihen entwickeln sich die Baulandpreise ab 2015 in allen Lagen, insbesondere aber für mittlere und gute Lagen im Individualwohnungsbau steil nach oben (s. Abb. „Baulandpreise – Geschoss- und Individualwohnungsbau nach Lage pro m²“). Der Quadratmeter in einer mittleren Lage für Individualwohnungsbau verteuerte sich seit 2014 um 33,3 % auf jetzt 400€, in guten Lagen wurden 2018 in Aachen gar 625 € je Quadratmeter abgerufen, eine Steigerung um 25 %. Die Steigerungsraten für Bauland im Geschosswohnungsbau sind hingegen moderater, aber ebenfalls deutlich spürbar. So verteuerte sich der Quadratmeterpreis in guter Lage seit 2015 um 14,3 % auf jetzt 400€. Der Anstieg der Bodenpreise hat sich bereits in die Preise von Eigentumsobjekten und auch von Mietobjekten verschoben (s. Kap. 3). Zudem wird die einhergehende Bodenknappheit in den nächsten Jahren weiterhin ein maßgebliches Hemmnis für die bedarfsgerechte Versorgung der Aachener Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum darstellen.

Abb. 16: Baulandpreise
– Geschoss- und Individual-
wohnungsbau nach Lage pro
m² [Tab. 16 & 17]

■ 2014
■ 2015
■ 2016
■ 2017
■ 2018



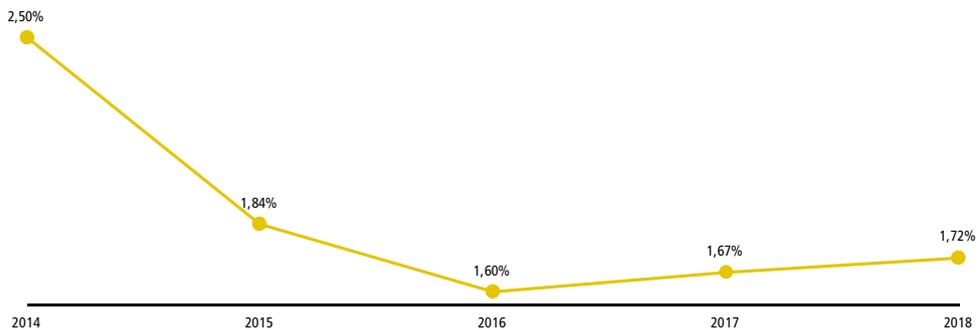
Die von der kommunalen Bewertungsstelle ermittelten Baulandpreise und die Bodenindexreihen des Landes deuten darauf hin, dass Bauland im Stadtgebiet Aachen zunehmend knapper wird. Untermauert wird diese Entwicklung durch die historisch niedrigen Kaufvertragszahlen für Grundstücke (s. Kap. 3.3). So wurden in den letzten 30 Jahren noch nie so wenig unbebaute Grundstücke wie im Berichtsjahr 2018 verkauft (171 Verträge). Auch die Verkaufszahlen für bebaute Grundstücke (663 Verträge) lagen in den letzten 30 Jahren nur im Jahr 2016 noch niedriger. Um auf die geschilderte Baulandknappheit zu reagieren, werden durch die Stadt Aachen Baulücken und Innenentwicklungspotentiale systematisch mit dem Ziel erfasst, zusätzliche Flächenpotentiale zu mobilisieren.

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden zudem in begrenztem Umfang zusätzliche Flächen für den Wohnungsbau ausgewiesen. Dennoch reicht das Bauland nicht aus, um die prognostizierte Nachfrageentwicklung zu decken. Von höchster Priorität wird es daher zukünftig sein, die verbleibenden Flächen nachhaltig im Hinblick auf das Gemeinwohl zu entwickeln. Aus diesem Grund hat die Stadt Aachen im vergangenen Jahr ein vielfältiges Spektrum an Beschlüssen gefasst, die im Kapitel 6 einzeln vorgestellt werden. Hier eine kurze Auflistung der zum Thema passenden Beschlüsse: Neufassung Quotenbeschluss, Neufassung Baulandbeschluss, das „Aachener Modell zur kommunalen Wohnungsbauförderung“, die Konzeptvergabe städtischer Grundstücke, die aktive Bodenvorratspolitik sowie die Leitlinien zur Innenentwicklung.

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. 2018 lag der für die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung auszuwertende Zins für mittelfristige Darlehen mit einer Laufzeit von 5 bis maximal 10 Jahren nach Feststellungen der Deutschen Bundesbank bei 1,72 % (Vorjahr = 1,67 %). Damit verzeichnete der Zins erneut einen leichten Anstieg im Vergleich zum Vorjahr. Dennoch liegen die Hypothekenzinsen seit 2015 stabil auf einem äußerst niedrigen Niveau. Es herrscht ein überaus investitionsfreundliches Klima. Der attraktive Zinssatz würde damit grundsätzlich zu einer Kostenreduzierung der Projekte führen sowie erhebliche Anreize zu Investitionen setzen. Dass sich ein gegenteiliger Effekt abzeichnet, liegt vor allem daran, dass Wohneigentum und Bauland mangels Alternativen zunehmend zur Geldanlage werden und als Spekulationsobjekt dienen. Dies führt durch die erhöhte Nachfrage gleichermaßen zu Preisanstiegen im Wohnungsbau als auch im Verkauf von Bestandsimmobilien (s. Kap 2.1). Preiswerter oder öffentlich geförderter Wohnraum kann für sich alleine genommen in urbanen Räumen häufig nur noch, wenn überhaupt, in den einfachen Lagen realisiert werden.

Abb. 17: Hypothekenzins
5–10 Jahre [Tab. 18]



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. Befristet auf maximal 10 Jahre müssen für öffentliche Darlehen keine Zinsen gezahlt werden. Ab dem 11. Jahr fallen bis zum Ende der Bindungsfrist (20 bzw. 25 Jahre) 0,5 % Zinsen an. Aufgrund der allgemein günstigen Darlehenszinsen werden darüber hinaus auf die gewährten Förderdarlehen teilweise erhebliche Tilgungsnachlässe (zwischen 25 % auf die Grundförderung und 50 % auf Sonderförderung) gewährt. Zusätzlich sind für das Jahr 2019 die Förderpauschalen weiter erhöht (bspw. für EKG A: + 100 €/m²) und die Konditionen beim Modernisierungsförderprogramm RL Mod so angepasst worden, dass zukünftig neben Modernisierungen auch Instandhaltungen förderfähig sind. Das „Aachener Modell zur kommunalen Wohnungsbauförderung“ ergänzt die Investitionsanreize des Landes NRW durch ein eigenes, städtisches Fördermodell (s. Kapitel 6).

Insofern sind die Kapitalmarktbedingungen auch für den öffentlich geförderten Wohnungsmarkt als investitionsfördernd anzusehen.

Zu beachten ist jedoch zum einen der weiter oben erwähnte Zusammenhang von attraktiven Zinskonditionen und Baulandverteuerung. Zum anderen erzeugt der momentane Kapitalmarkt für den Bestand öffentlich geförderter Wohnungen gleichzeitig eine gegenläufige Wirkung. Die niedrigen Zinsen sorgen für erhebliche Anreize bei Investoren – mittels Umschuldungen – ihre Bindungen frühzeitig abzulösen (vgl. Kapitel 4).

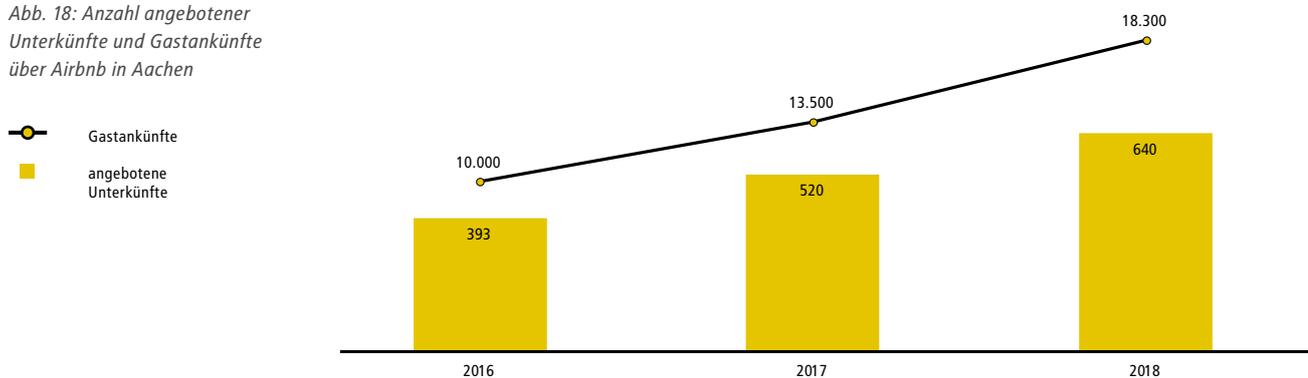
2.3. Wohnraumverknappung durch touristische Nutzung – Airbnb:

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 hin zur touristischen Nutzung geführt. Weltmarktführer in diesem Markt ist das US-amerikanische Unternehmen Airbnb. Über seine Online-Plattform werden aktuell rund 6 Millionen Unterkünfte in 100.000 Städten und 191 Ländern auf der ganzen Welt an hunderte Millionen von Gästen vermittelt.

Die Stadt Aachen hat sich diesem Thema frühzeitig angenommen. Seit drei Jahren erhält sie von Airbnb Zahlen zur Nutzung des Angebots in Aachen. Diese können jedoch nicht auf ihre Vollständigkeit und Validität hin überprüft werden.

Nach eigenen Angaben verwaltete Airbnb im letzten Jahr bereits 640 aktive Unterkünfte in Aachen (s. Abb. unten). In den letzten zwei Jahren ist damit das Angebot an Unterkünften bei Airbnb rapide um 63 % gestiegen. Noch dynamischer entwickelte sich die Zahl der Gastankünfte im selben Zeitraum. Seit 2016 verzeichnete die Zahl der Airbnb-Gäste in Aachen einen enormen Anstieg um 83 % auf aktuell 18.300 Gastankünfte. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer betrug ca. 3,9 Nächte pro Gast. Insgesamt wachsen das Angebot und die Nutzung von Airbnb-Unterkünften ungemein schnell, negative Auswirkungen auf das kommunale Wohnungsangebot sind zwangsläufig zu erwarten.

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



Laut den Airbnb-Jahresberichten 2017 und 2018 stieg der prozentuale Anteil der Unterkünfte, die an mehr als 120 Nächten vermietet wurden, von 19 % auf 31 % in 2018 stark an. In absoluten Zahlen ausgedrückt verdoppelte sich die Anzahl dieser Unterkünfte, die dem regulären Wohnungsmarkt nicht mehr zur Verfügung stehen, innerhalb eines Jahres von knapp 100 auf knapp 200 Unterkünfte. Diese Entwicklung ist sowohl finanzpolitisch, arbeitsmarktpolitisch als auch wohnungspolitisch bedenklich.

Um in den Homesharing-Markt regulierend einzugreifen und die Zweckentfremdung von Wohnraum zu unterbinden, hat die Stadt Aachen daher als eine von nur fünf Kommunen in NRW⁷ eine Wohnraumschutzsatzung erlassen. Nähere Informationen hierzu finden Sie im Kapitel 6 „Kommunale Handlungsinstrumente“.

⁷ Neben Aachen noch Bonn, Dortmund, Köln und Münster

2018

**Eilendorf – Objekt eines privaten Investors
mit 15 geförderten Wohneinheiten**

3 Auswirkungen auf die Wohnungsmarktentwicklung

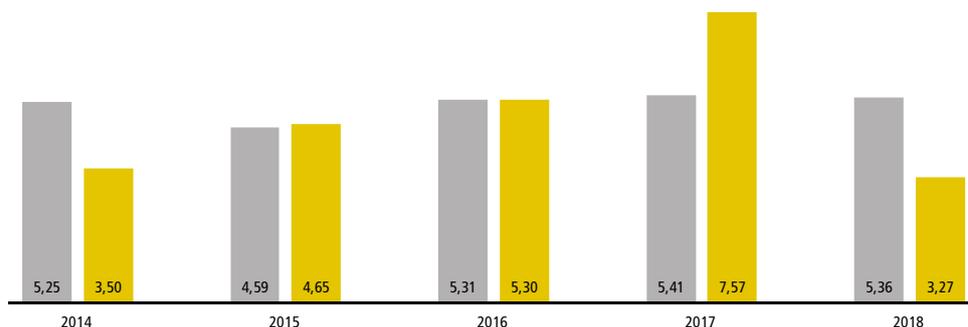
3.1. Bauintensität

Auskunft über die Bautätigkeit innerhalb einer Kommune gibt die Bauintensität. Hierbei wird die Zahl der fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen des Vorjahres ins Verhältnis gesetzt. Die Ermittlung der Bautätigkeit eines Jahres basiert maßgeblich auf den Meldebögen der Bauträger, die entsprechend zuvor genehmigte Bauvorhaben der Bauaufsicht als fertig gestellt melden. Diese landesweit in Kooperation zwischen den Kommunen und IT.NRW angewandte Methodik kann jedoch zu einer Verzerrung der Baustatistik führen. So ist es im Rahmen größerer Bauprojekte, die über mehrere Jahre und in nacheinander folgenden Bauabschnitten realisiert werden, üblich, dass Wohnungen zwar über den Lauf der Projektzeit baulich fertig gestellt und auch schon vermietet werden, die endgültige Meldung als Fertigstellung bei der Bauaufsicht aber erst nach dem Ende des Gesamtprojektes erfolgt. Hierdurch fällt dann teilweise eine Vielzahl an Wohneinheiten eines Projekts in der Statistik gebündelt auf ein Jahr, die durchaus schon mehrere Jahre dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen können. Dies treibt dann die statistischen Zahlen eines Jahres deutlich in die Höhe. Im Umkehrschluss führt dieser Effekt in anderen Jahren zu äußerst niedrigen Bautätigkeitszahlen. Die vergleichsweise niedrigen Bautätigkeitszahlen im aktuellen Berichtsjahr 2018 lassen sich zum einen durch diesen Effekt erklären. Weitere Gründe finden sich auch in dem enorm hohen Bauüberhang, also bereits genehmigten aber noch nicht fertig gestellten Wohnungsbauprojekten (mehr dazu im Kapitel 3.2).

Nach dem Boom des letzten Jahres weist die Bautätigkeitsstatistik für Aachen aufgrund dieser Erfassungsmethode einen Rückgang der Bauintensität auf. Mit 3,27 neu errichteten Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen fällt sie statistisch auf das Niveau von 2014 zurück. Für die nächsten Jahre kann nach wie vor von einer weitaus aktiveren Bautätigkeit auf dem Niveau des letzten Jahres (7,57) ausgegangen werden (s. dazu Analysen der zukünftigen Bautätigkeit im folgenden Kapitel). Auf Landesebene schwächte sich die Bautätigkeit dagegen nur leicht ab. In Nordrhein-Westfalen wurden letztes Jahr 5,36 neue Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen errichtet.

Abb. 19: Bauintensität
[Tab. 19]

■ NRW
■ Stadt Aachen

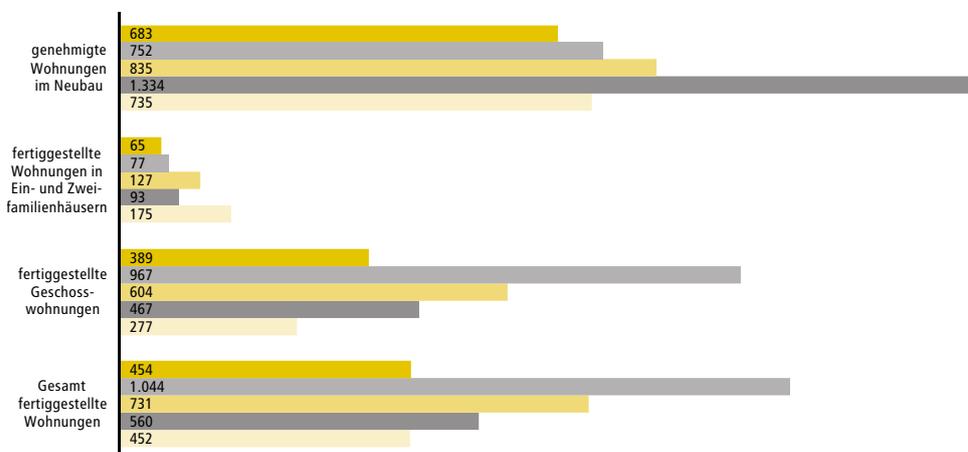


3.2. Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Nach der letztjährigen Rekordzahl an Baufertigstellungen in Aachen kam es im Berichtsjahr 2018 zu einem Rückgang der Fertigstellungen. Insgesamt wurden 454 neue Wohneinheiten errichtet und fertiggestellt. Damit liegt die Bautätigkeit in etwa auf dem Niveau der Jahre 2014 und 2015. Mit Blick auf die voraussichtliche Bautätigkeit der nächsten Jahre (s. unten) ist davon auszugehen, dass es sich lediglich um eine kurze Atempause handelt, welche dadurch bedingt ist, dass große Neubauprojekte im Jahr zuvor fertig gestellt⁸ und neue Bauprojekte noch nicht abgeschlossen wurden⁹. Die 2018 fertiggestellten Wohneinheiten teilen sich in 389 im Geschosswohnungsbau und 65 in Ein- und Zweifamilienhäusern errichtete Wohneinheiten auf. Zusätzlich zu den im Neubau fertiggestellten Wohnungen kommt ein Netto-Zuwachs von 88 Wohnungen hinzu, die durch Bestandsmaßnahmen neu geschaffen wurden. In Summe ergibt dies 542 neu in Aachen zu beziehende Wohneinheiten im Jahr 2018. Auffällig ist die schwindende Bedeutung des Individualwohnungsbaus in der Stadt Aachen. Entsprechende Wohnwünsche werden aufgrund des kaum vorhandenen Angebots an bezahlbaren Baugrundstücken zum Großteil in den anderen Kommunen der StädteRegion Aachen realisiert (s. auch Analyse der Wanderungsbewegungen in die Städte-region – Kap. 3.8).

Abb. 20: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen
[Tab. 20 & 21]

■ 2018
■ 2017
■ 2016
■ 2015
■ 2014



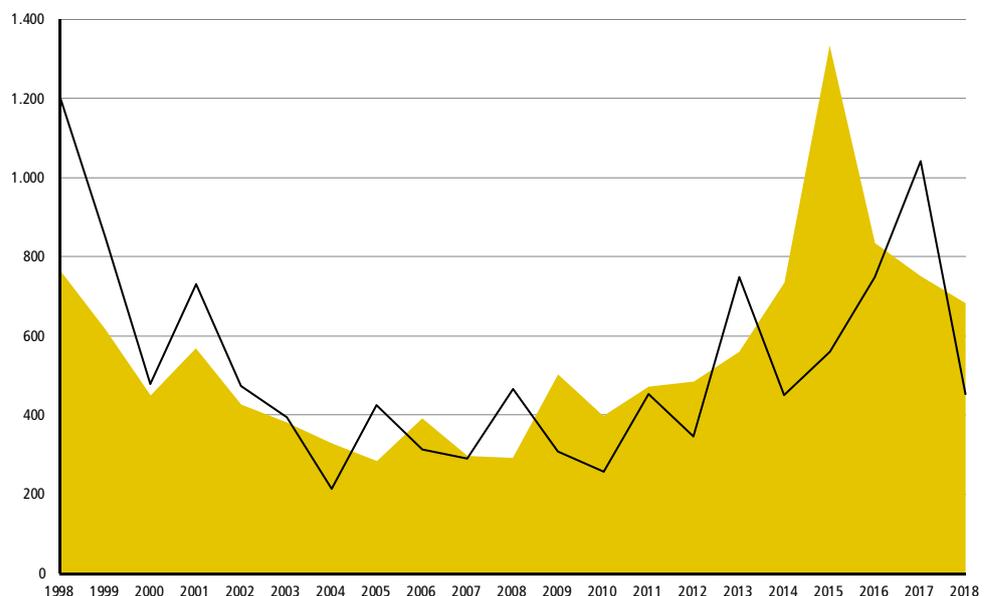
⁸ Bspw. das Bauprojekt „Guter Freund“ am Bahnhof Rothe Erde oder das „Quartier am Veltmanplatz“

⁹ Bspw. das Bauprojekt „Guter Hirte“ an der Süsterfeldstraße oder das „Quartier 74°“ in Burtscheid

Die Zahl der Baugenehmigungen nahm im Vergleich zum Vorjahr leicht ab, liegt aber wie in den Vorjahren mit 683 genehmigten Wohnungen im Neubau und 81 zusätzlich durch Bestandsmaßnahmen zu schaffenden Wohnungen auf einem stabil hohen Niveau. Die Effekte der Baugenehmigungen werden sich, bedingt durch die Bauvorlaufzeiten, erst zeitversetzt auf den Wohnungsmarkt auswirken. 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. Gut zu erkennen ist ebenfalls, dass in den letzten Jahren deutlich mehr Baugenehmigungen für neue Wohneinheiten erteilt als tatsächlich fertiggestellt wurden. Entsprechend steigt der Bauüberhang auf den höchsten Wert seit der systematischen Erfassung im Jahr 1987 von 2.534 Wohnungen, die zwar genehmigt, jedoch noch nicht realisiert bzw. fertiggestellt wurden. Da die aktuelle Kapitalmarktlage als besonders investitionsfördernd einzustufen ist (s. Kap. 2), kann dies eher 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.

Abb. 21: 20-Jahres-Entwicklung der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Neubau in Wohneinheiten

■ Baugenehmigungen
— Baufertigstellungen



3.3. Kaufverträge

Die Anzahl und Verteilung der Kaufverträge für Grundstücke gibt Auskunft über die Entwicklung in den einzelnen Eigentumsteilmärkten. Insgesamt wurden im Jahr 2018 noch 2.074 Kaufverträge (Vorjahr = 2.233) abgeschlossen, ein Rückgang um 7 % im Vergleich zum Vorjahr¹⁰.

Nach Teilmärkten aufgeschlüsselt sinken die Vertragszahlen von unbebauten Grundstücken weiter leicht auf 171 Kaufverträge (Vorjahr = 183), den niedrigsten Wert seit 30 Jahren. Die Aktivität auf dem Markt für bebaute Grundstücke

¹⁰ Tab. 22

ging noch deutlicher auf nun 663 Verträge (Vorjahr = 724) zurück. Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt ist ein erneuter Rückgang der Vertragszahlen um 6,5 % auf 1.240 Abschlüsse zu beobachten. Die niedrigen Vertragszahlen für unbebaute Grundstücke deuten auf das nach wie vor knappe Angebot an Baugrundstücken hin (s. Kap. 2.1.). Die Marktlage bei bebauten Grundstücken scheint ähnlich angespannt zu sein.

3.4. Mietwohnungs- und Wohneigentumsangebot

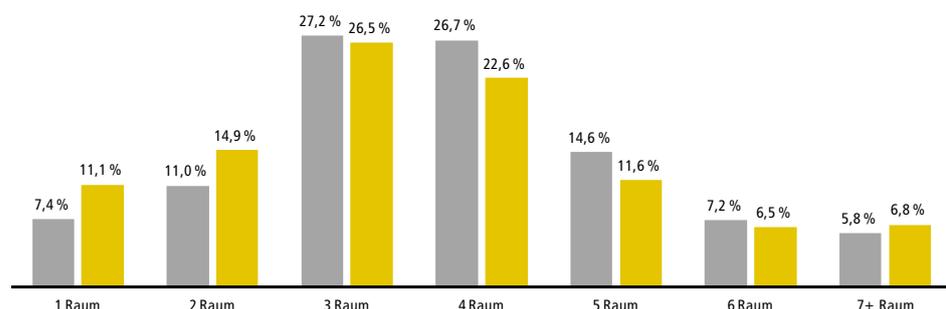
3.4.a Gesamtwohnungsbestand

Die städtische Statistikstelle stellt zum 31.12.2018 für Aachen 139.520 Wohnungen (Vorjahr = 138.982) fest. Der Gesamtwohnungsbestand hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr um 538 Wohneinheiten erhöht.

Die Auswertung der Wohnungen nach Raumanzahl spiegelt die enorme Hochschul- und Studierendenentwicklung Aachens der vergangenen zehn Jahre deutlich wider. Machten Wohnungen mit ein oder zwei Räumen vor zehn Jahren nur 18,4 % des Gesamtwohnungsbestandes in Aachen aus, stieg der Wert deutlich auf aktuell 26 % aller Wohneinheiten. Demgegenüber sank der Anteil von typischen Familienwohnungen mit 4 oder 5 Räumen von 41,3 % in 2008 auf jetzt lediglich 34,2 %. Diese Entwicklung ist neben der Nachfrage am Markt auch auf die veränderte Ausrichtung von Neubauprojekten zurück zu führen. Mit Blick auf den anstehenden Boom der renditestarken Sparten von Studierenden- und Wohnapartments (s. dazu Kapitel 5) wird sich das Mietangebot für Zielgruppen mit erhöhtem Raumbedarf wie z. B. Familien mit Kindern oder pflegebedürftigen Angehörigen weiter verknappen. Das Wohnungsangebot orientiert sich zunehmend an hochschulnahen Nachfragegruppen.

Abb. 22: Anteil und Entwicklung der Wohnungen nach Raumanzahl am Gesamtwohnungsbestand

■ 2008
■ 2018

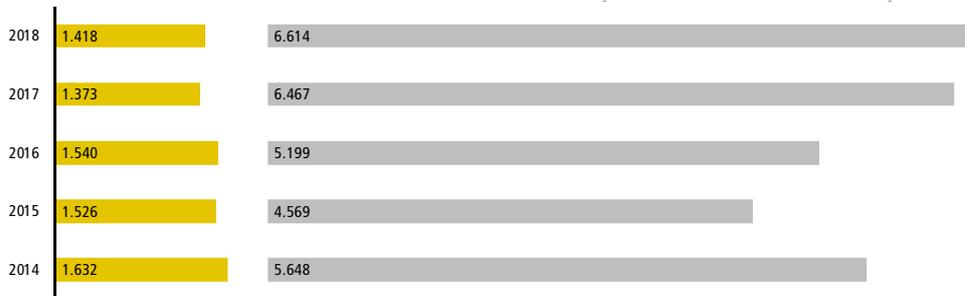


Da der private Wohnungsmarkt kaum einer öffentlichen Regulierung unterliegt, ist es aktuell nicht möglich, über die genannten Werte hinaus detaillierte Aussagen zum Gesamtwohnungsbestand zu erhalten. Allerdings können über die geschalteten privaten Anzeigen Marktentwicklungen analysiert werden. Zur Analyse der Angebote von Wohnungen und Immobilien wird in Aachen seit 2007 die bis dahin zeit- und personalaufwändig erstellte Zeitungsanalyse durch die Auswertung der empirica Preisdatenbank (bis 31.12.2011 = IDN ImmoDaten GmbH; ab 01.01.2013 = empirica Systeme) ersetzt.

Im Jahr 2018 gab es, verglichen mit dem Vorjahr, bei der Anzahl der auf dem Markt angebotenen Eigentums- und Mietangebote jeweils ein leichtes Wachstum (s. Abb. unten). Angeboten wurden 6.614 Mietwohnungen und 1.418 Objekte aus dem Eigentums- und Immobilienmarkt.

Abb. 23: Datenvolumen der empirica Preisdatenbank zum Aachener Wohnungsmarkt [Tab. 23]

■ Eigentums-/Immobilienmarkt
■ Mietwohnungsmarkt

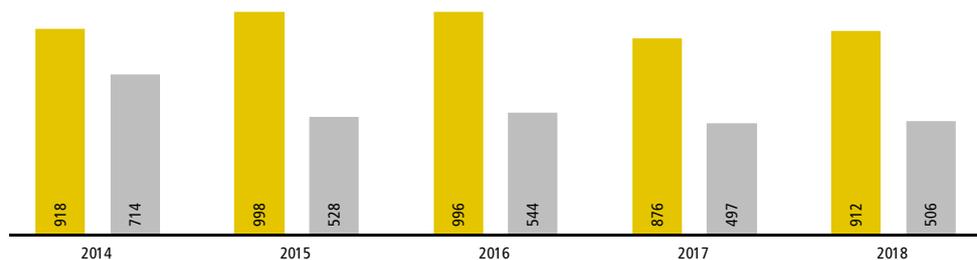


3.4.b Wohneigentumsmarkt

Zur umfassenden Beurteilung des Wohneigentumsmarktes werden die Bestands- und Neubauangebote herangezogen. Diese sind, wie in der Abbildung unten dargestellt, in Eigentumswohnungen und Wohnhäuser untergliedert. Im Berichtsjahr 2018 stiegen die Angebotszahlen auf beiden Teilmärkten leicht an. Die Angebotszahlen für Eigentumswohnungen stiegen um 4 % auf 912 Angebote (davon 104 Neubauten und 808 Bestandsobjekte) an, für Wohnhäuser lagen 506 Angebote (davon 49 Neubauten und 457 Bestandsobjekte) vor – ein minimales Wachstum um neun Angebote im Vergleich zum Vorjahr. Bei den Wohnhäusern handelte es sich in überwiegender Zahl um Bestandsgebäude (Anteil Bestandsobjekte = 90,3 %), 88,6 % aller angebotenen Eigentumswohnungen waren ebenfalls Bestandsobjekte.

Abb. 24: Immobilienangebote – Neubau und Bestand [Tab. 24 & 25]

■ Eigentumswohnungen
■ übrige Wohnimmobilien

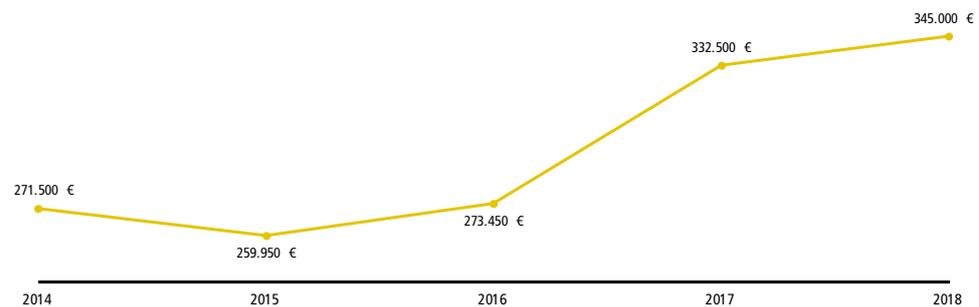


¹¹ Medianpreis: Der Median (auch Zentralwert genannt) ist in der Statistik ein Mittelwert für die Verteilung. Er hat im Gegensatz zum Durchschnittswert den Vorteil, dass der Einfluss von „Ausreißern“ – also besonders hohen oder niedrigen Einzelwerten – weitestgehend neutralisiert wird. Der Median einer Auflistung von Zahlenwerten ist bei einer Sortierung nach Größe der Werte der Wert an der mittleren Stelle (Beispiel: Werte sind 4, 1, 37, 2, 1 – sortiert sind dies 1, 1, 2, 4, 37 – Median somit 2). Ist die Werteanzahl ungerade, ist der mittlere Wert der Median. Bei gerader Werteanzahl wird der Median aus dem arithmetischen Mittel der beiden mittleren Werte (sog. Unter- und Obermedian) gebildet.

Wohneigentumsangebot – Neubau:

Aufgrund des steten Rückgangs der Fertigstellungen im Individualwohnungsbau (s. Kap. 3.2) kann eine Auswertung des Eigentumsmarktes nur noch im Bereich der Eigentumswohnungen mit einer ausreichenden Fallzahl erfolgen. Aufgrund der in Kapitel 2 beschriebenen Verteuerung auf dem Grundstücksmarkt und der Baukostensteigerung erhöhen sich die Preise für Eigentumswohnungen im Neubau in den letzten drei Jahren signifikant. So musste für eine neu errichtete Eigentumswohnung in Aachen im Jahr 2018 ein Medianpreis¹¹ von 345.000 € (2017 = 332.500 €) entrichtet werden, im Vergleich zum Jahr 2015 (= 259.950 €) stieg dieser Wert deutlich um 33 % an.

Abb. 25: Medianpreis von Eigentumswohnungen im Neubau [Tab. 24]

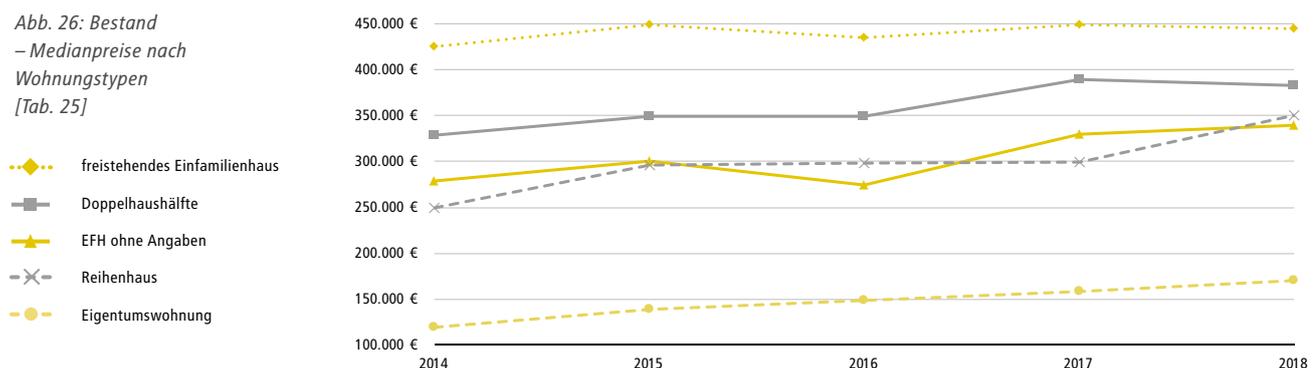


Wohneigentumsangebot – Bestand:

Im Bestand liegen die Angebotszahlen wesentlich höher als im Neubau. Es können somit neben den Eigentumswohnungen auch verlässliche Aussagen zu den Wohnhäusern getroffen werden. Die Medianpreise für die Wohneigentumstypen „Einfamilienhäuser mit und ohne Angaben“ sowie „Doppelhaushälften“ wiesen kaum nennenswerte Änderungen auf. Sie bleiben preislich in etwa auf dem Niveau des Vorjahres (s. Abb. unten). Ein deutliches Preiswachstum verzeichneten hingegen Reihenhäuser. Der Medianpreis lag um 51.000€ und damit um satte 7 % über dem Wert des Vorjahres. Nimmt man die Zahlen aus dem Jahr 2014 zur Hand, ist eine Teuerungsrate von 40 % bei Reihenhäusern zu beobachten.

Insgesamt stiegen die Preise in den letzten fünf Jahren über alle Kategorien hinweg an. Die Abbildung „Bestand – Medianpreise nach Wohnungstypen“ verdeutlicht diese Entwicklung. Neben der bereits angesprochenen Entwicklung bei Reihenhäusern weisen insbesondere Eigentumswohnungen (+ 42 %) die stärksten Teuerungsraten für diesen Zeithorizont auf.

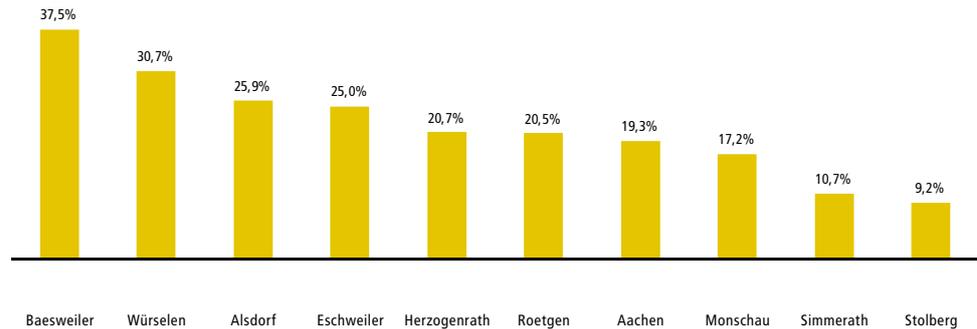
Abb. 26: Bestand – Medianpreise nach Wohnungstypen [Tab. 25]



Wohneigentumsangebot im städteregionalen Vergleich – Wohnhäuser:

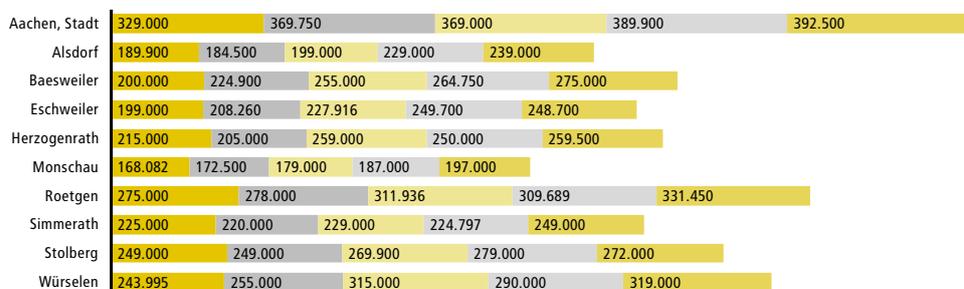
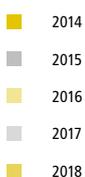
Im städteregionalen Vergleich stehen die Angebotspreise für Häuser (EFH, ZFH, DHH, RH) und Eigentumswohnungen zur Verfügung. In allen der Städteregion angehörigen Kommunen entwickelten sich die Preise in den letzten fünf Jahren deutlich nach oben. Dabei ziehen insbesondere diejenigen Kommunen im Aachener Speckgürtel nach, die bisher noch eher günstige Preise aufzuweisen hatten. Am deutlichsten stiegen die Preise in Eschweiler (+ 25 %) und in den drei nördlich von Aachen gelegenen Kommunen Alsdorf (+ 25,9 %), Würselen (+ 30,7 %) und Baesweiler – Spitzenreiter mit einer Teuerung von 37,5 % in den letzten fünf Jahren. Aachen verzeichnet gemeinsam mit Herzogenrath und Roetgen einen Preisanstieg von ca. 20 %.

Abb. 27: 5-Jahres-Entwicklung der Medianpreise für Einfamilienhäuser



In Aachen ist nur noch ein geringes Angebot an Einfamilienhäusern verfügbar. Dies führt zu dem, dass der Eigentumspreis für Wohnhäuser im Oberzentrum Aachen weiterhin am höchsten (Medianpreis 392.500€) ist, zum anderen aber der Markt in den umliegenden Kommunen nachzieht, sodass sich der Abstand zu den Nachbarkommunen verringert. So liegen die Preise auch in Würselen und Roetgen mittlerweile über der 300.000€-Marke. Etwas mehr als 270.000€ müssen in den Kommunen Stolberg und Baesweiler für ein Einfamilienhaus gezahlt werden, in Eschweiler, Simmerath und Herzogenrath liegt der Medianpreis bei rund 250.000€. Die angespannte Lage dieses Marktsegments in Aachen sowie die erheblichen Wanderungsbewegungen aus Aachen heraus in die anderen Städtereionskommunen lassen sich in der dargestellten Preisentwicklung deutlich wiederfinden. Die Teuerung in den Nachbarkommunen deutet auf die Bildung eines „Speckgürtels“ um Aachen hin, der Preisdruck dringt weiter nach außen in das Umland.

Abb. 28: Einfamilienhäuser – Medianpreise in der Städte-Region Aachen in €



Eigentumswohnungen

Im Segment der Eigentumswohnungen (ETW) bildet die Zeitreihendarstellung der nächsten beiden Abbildungen eine noch stärkere Varianz der Medianpreisentwicklung innerhalb der StädteRegion Aachen ab. In Aachen sank der Medianpreis im Jahr 2018 geringfügig auf 188.000€¹². Nachdem der Medianpreis in Aachen in den Jahren 2014 – 2016 eine extrem hohe Steigerung um 29 Prozent verzeichnete, stagniert er nun auf hohem Niveau. Ähnlich wie bei den Einfamilienhäusern holen auch bei den Eigentumswohnungen die umliegenden Kommunen bei der Preisentwicklung auf. Der deutlichste prozentuale Preisanstieg seit

¹² Dieser leichte Rückgang in der Summe des Medianpreises von ETWs in Neubau- und Bestandsobjekten zusammen gesehen, kommt trotz des Anstiegs der Medianpreise von Neubau- und Bestandsobjekten einzeln betrachtet durch eine statistische Verzerrung zustande. Durch die starke Abnahme des Anteils an Neubauobjekten in diesem Wert, die üblicherweise fast doppelt so teuer wie Bestandsobjekte ausfallen, sind die Preise von Neubauten hier viel geringer gewichtet, der gemeinsame Medianpreis sinkt also vor allem aufgrund des geringeren Einflusses von Neubauten. Einzeln betrachtet verteuern sich aber beide Kategorien.

2014 ist in Alsdorf zu beobachten. Lag der Medianpreis für eine ETW im Jahr 2014 gerade mal bei 69.500€, stieg dieser seitdem um 146 % Prozent auf heute 171.000€ an. Die Entwicklung in den direkten Nachbarkommunen Herzogenrath, Würselen, Eschweiler und Stolberg verlief ebenfalls deutlich nach oben, wenn auch aufgrund des höheren Ausgangswertes die Teuerungsraten mit zwischen 65,6 % (Stolberg) und 42,4 % (Herzogenrath) etwas geringer, aber immer noch sehr deutlich ausfallen. Zwar liegen die Medianpreise für Eigentumswohnungen im Oberzentrum Stadt Aachen nach wie vor am höchsten, jedoch fand in den letzten Jahren eine derart dynamische Entwicklung auf den Märkten der Nachbarkommunen statt, dass sich sechs dieser Kommunen mittlerweile dem Preisniveau angenähert haben.

Abb. 29: Eigentumswohnungen – Medianpreise in der StädteRegion Aachen in €

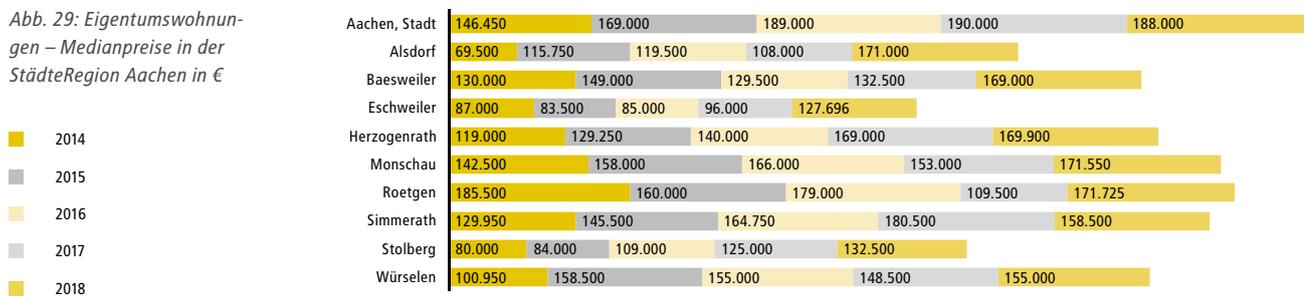
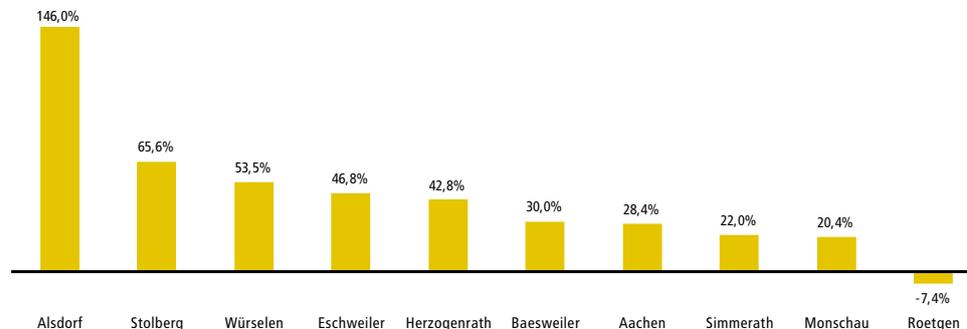


Abb. 30: 5-Jahres-Entwicklung der Medianpreise für Eigentumswohnungen in der StädteRegion Aachen



Wohneigentumsangebot – nach Baujahresklassen:

Der oben beschriebene Trend steigender Wohneigentumspreise bei Wohnhäusern wie auch bei Eigentumswohnungen lässt sich für den Zeitraum 2014–2018 über fast alle Baujahresklassen feststellen. Hohe Steigerungsraten verzeichneten bei beiden Eigentumstypen die Angebote der jüngsten Baujahresklasse, also Objekte die ab 2003 fertig gestellt worden sind. Die treibenden Einflussfaktoren für diese Entwicklung dürften steigende Grundstücks- und Baukosten sein (s. Kap. 2.1), die sich beide in den Preisen für Neubauten widerspiegeln. Weiter auffällig ist die enorme Preissteigerung von 49 % in der Baujahresklasse für Eigentumswohnungen mit Fertigstellung bis zum Jahr 1960. Die seit 2015 extrem niedrigen und investitionsfördernden Zinsen für Kapitalmarktkredite (s. Kap. 2.2) haben enorme Anreize für Modernisierungsmaßnahmen in Bestandsimmobilien geschaffen, die von den Eigentümern vermehrt durchgeführt wurden. Entsprechend stiegen die Preise auch in anderen, älteren Baujahresklassen.

Abb. 31: Angebotspreise nach Baujahresklassen im Geschosswohnungsbau in €

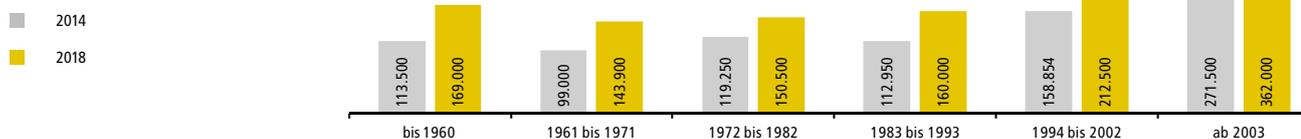
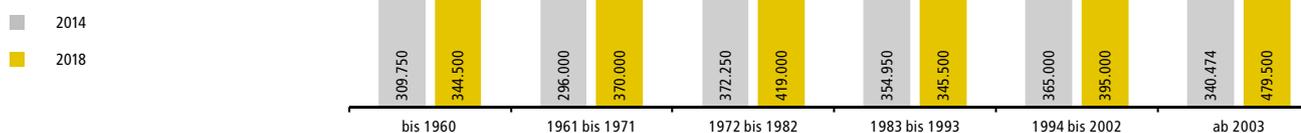


Abb. 32: Angebotspreise nach Baujahresklassen im Individualwohnungsbau in €



3.4.c Mietwohnungsmarkt

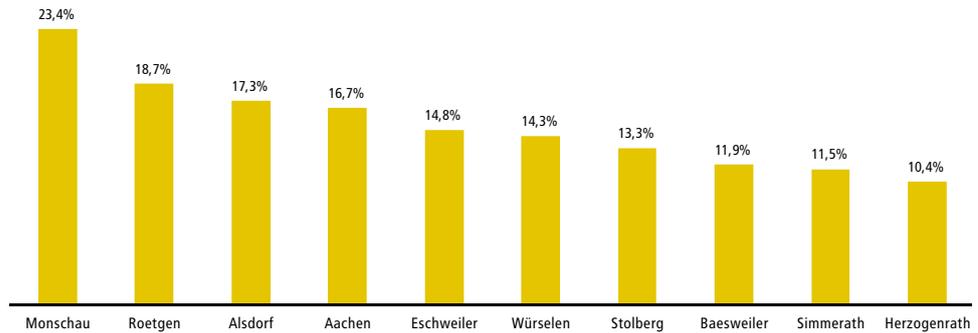
Mietwohnungsmarkt im regionalen Vergleich:

Mit einem Durchschnittsangebotsmietpreis von 8,60€ je Quadratmeter Wohnfläche ist die Stadt Aachen als Oberzentrum mit Abstand die teuerste Kommune der StädteRegion Aachen auf dem Mietwohnungsmarkt. Der günstigste Quadratmeterpreis ist in der peripher gelegenen Gemeinde Monschau mit einem Quadratmeterpreis von 5,86€ zu finden. Prozentual bewegen sich die Steigerungen des Angebotsmietpreises in Aachen mit 16,7 % über die letzten fünf Jahre durchaus im städteregionalen Rahmen. So weist die Mietpreisentwicklung in den Eifelgemeinden Monschau und Roetgen ein etwas stärkeres Wachstum auf. Alsdorf, Eschweiler, Würselen und Stolberg liegen bei der Steigerung auf dem Niveau der Stadt Aachen. Herzogenrath, Baesweiler und Simmerath verteuern sich im Mietsegment etwas moderater im Bereich um 11 %. 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 auch zu hohen Wanderungsbewegungen aus Aachen in die Kommunen der StädteRegion. Wie später noch in Kapitel 3.8 beschrieben, sind bevorzugte Kommunen vor allem Stolberg, Herzogenrath, Würselen und Eschweiler, die jeweils ein deutliches Plus beim Wanderungssaldo mit Aachen verzeichnen.

Abb. 33: Durchschnittlicher Angebotsmietpreis in der StädteRegion Aachen



Abb. 34: 5-Jahres-Entwicklung der Angebotsmietpreise in der StädteRegion Aachen



Mietwohnungsmarkt nach Raumanzahl und Wohnungsgröße:

Nach der Übersicht über die Entwicklung des Gesamtwohnungsmarktes sollen nun im Folgenden die einzelnen Marktsegmente detaillierter analysiert werden. Die Mietangebote in Aachen werden von empirica nach „Raumanzahl“ (Geschosswohnungsbau) und „Häuser zur Miete“ sortiert. Im Mietsektor liegt der Anteil der verwertbaren Angebote in den letzten Jahren zwischen 90 und 95 %, so dass die Ergebnisse in diesem Marktsegment äußerst repräsentativ sind. Zudem wird die Datenbasis immer aussagekräftiger.

Im Jahr 2018 entwickelten sich in allen Raumzahlkategorien die Preise nach oben. Die Ausnahme stellt der leichte Preisrückgang bei Wohnungen mit 4 oder mehr Zimmern von 8,30 €/m² auf 8,25 €/m² dar. Der mittlere Preis für 1-Zimmer-Wohnungen erreicht dabei erstmals den Wert von 10€ pro Quadratmeter Wohnfläche. Hier zeigt sich der enorme Nachfragedruck, welcher – trotz des stark wachsenden Angebots im Bereich studentisches Wohnen – aufgrund der hohen Zuwächse an Studierenden weiter zunimmt sowie die Realisation von Neubauprojekten im hochpreisigen Segment.

Abb. 35: Angebotsmietpreise für Wohnungen und Miet-Einfamilienhäuser nach Raumanzahl [Tab. 27]



Die Auswertung der Angebotsmieten nach Wohnungsgrößen in der folgenden Abbildung zeigt deutliche Preissteigerungen über fast alle Segmente auf. Das teuerste Segment der Kleinstwohnungen bis 26 m² Wohnfläche, worunter überwiegend Studierenden- und Wohnapartments fallen dürften, steigt auf eine durchschnittliche Angebotsmiete von 11,80 €/m². Dies stellt insbesondere für Studierende, alleinstehende Personen mit Fluchthintergrund oder auch alleinstehende Senioren ein Problem dar. Lediglich für Wohnungen mit 92 bis unter 107 Quadratmetern sinkt der Preis leicht auf 8,06 €/m².

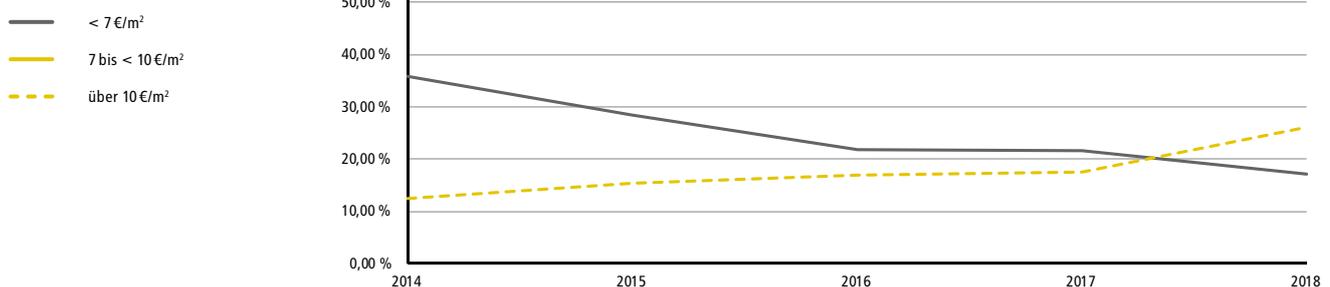
Abb. 36: Angebotsmietpreise für Wohnungen nach Wohnungsgröße [Tab. 28]



Mietwohnungsmarkt nach Preisklassen:

Einen weiteren Hinweis auf die angesprochene Anspannung gibt die Auswertung der Angebotsverteilung nach Preisklassen, die in der Abbildung „5-Jahres-Entwicklung Marktanteile Mietangebote nach Preisklassen“ dargestellt wird. Hier wird deutlich, wie drastisch der Anteil an Mietangeboten aus der unteren Preisklasse (< 7 €/m²) zurückgegangen ist. Lag er 2014 noch bei 36 %, wurden im Jahr 2018 nur noch 17 % der Wohnungen zu einem Quadratmeterpreis unter 7 € angeboten. Der Anteil am Mietwohnungsangebot im mittleren Preisbereich zwischen 7 und 10 €/m² stieg leicht von 52 % auf 57 % Marktanteil in 2018 an. Dahingegen legte das Segment der Mietwohnungsangebote über 10 €/m² enorm zu und deckt mittlerweile 26 % des Mietwohnungsmarktes ab (2014: 12 %), sodass inzwischen jedes vierte Wohnungsangebot im hochpreisigen Bereich angesiedelt ist.

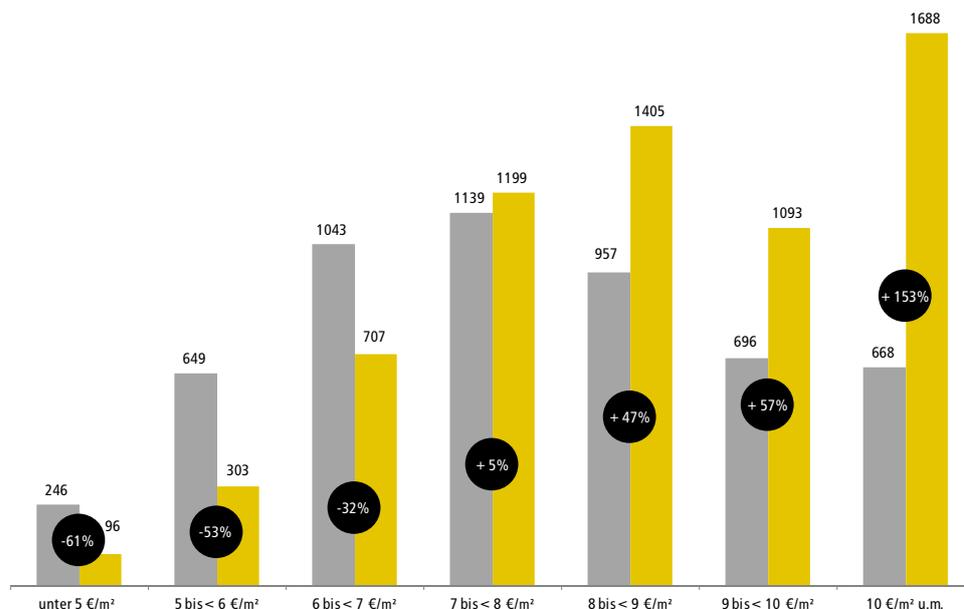
Abb. 37: 5-Jahres-Entwicklung Marktanteile Mietangebote nach Preisklassen



Noch deutlicher wird die Angebotsverschiebung in der nächsten Abbildung sichtbar, die alle verwertbaren Angebote aus dem Jahr 2014 (graue Säulen) den Mietangeboten aus dem letzten Jahre (gelbe Säulen) gegenüberstellt. Der Wert im schwarzen Kreis gibt dabei die prozentuale Veränderung des Angebots innerhalb dieses Preissegments in dem dargestellten Zeitraum wieder.

Abb. 38: Angebotene Mietwohnungen nach Preissegment

■ 2014
■ 2018
● Entwicklung 2014–2018



Vor dem Hintergrund, dass nach wie vor eine hohe Nachfrage nach Wohnraum im unteren freifinanzierten Wohnungsmarkt existiert (vgl. Kapitel 4), erscheint diese Angebotsentwicklung als bedenklich. Die Konkurrenz um bezahlbaren Wohnraum in Aachen nimmt deutlich zu. Hier setzen die aktuellen Beschlüsse und Initiativen der Stadt Aachen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums an (vgl. Kapitel 6).

Angemessene Wohnungen nach Kosten der Unterkunft (KdU):

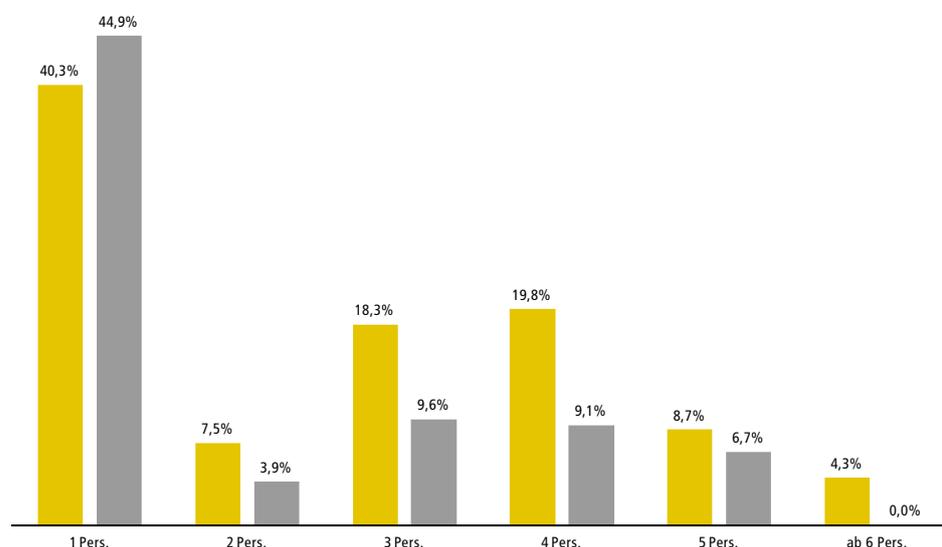
Die Verfügbarkeit von Wohnungen im unteren Preissegment kann ergänzend durch einen Vergleich der angebotenen Mietwohnungen mit den nach dem SGB II und SGB XII anererkennungsfähigen Kosten der Unterkunft für Transferleistungsempfänger erhoben werden. Seit 2013 wird zur Prüfung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft (KdU) die Nettokaltmiete zuzüglich der Nettonebenkosten (ohne Heiz- und Warmwasserkosten) zugrunde gelegt. Gleichzeitig mit der Änderung der Prüfungsgrundlage fand eine Anpassung der Preisspannen der Wohnungs- und Haushaltsgrößen statt. Somit können die Werte ab 2013 nicht mehr mit denen der Vorjahre verglichen werden.

Zur statistischen Ermittlung der Wohnungsangebote, die den Vorgaben des SGB II und SGB XII entsprechen, legt empirica die Wohnungsgrößen und deren Angebotsmiete zu Grunde und sortiert entsprechend der aktuellen KdU-Tabellen in angemessene und nicht angemessene Wohnungsangebote. Der Anteil der Wohnungen, der nach der Anwendung des SGB II und SGB XII für Transferleistungsempfänger angemessen ist, hängt stark von der Anzahl der Personen ab, die im entsprechenden Haushalt leben (s. folgende Abbildung).

Für Ein-Personen-Haushalte entsprachen 2018 immerhin 44,9 % der Wohnungsangebote mit entsprechender Größe den Vorgaben. Ab einer Haushaltsgröße von zwei Personen und mehr sinkt dieser Anteil jedoch rapide ab, es sind kaum angemessene Wohnungsangebote zu finden. Er liegt meist unter 10 % und ist im Vergleich zum Jahr 2014 sogar deutlich gesunken. Für Haushalte mit mehr als sechs Personen wurden im letzten Jahr im Rahmen von Wohnungsanzeigen keine Wohnungen angeboten, deren Kosten im Rahmen der Vorgaben lagen. 2014 kamen zumindest noch 4,3 % der entsprechenden Mietangebote in Frage. Allein die über das Belegungsrecht bei öffentlich geförderten Wohnungen der Einkommensgruppe A durch den Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration vermittelten Wohnungen kamen demnach als theoretische Option für entsprechende Haushalte in Frage (mehr dazu in Kap. 4).

Abb. 39: Anteil angemessener Wohnungen nach Haushaltsgröße

■ 2014
■ 2018



3.5. Wohngeldmieten und Entwicklung des Mietspiegelindex

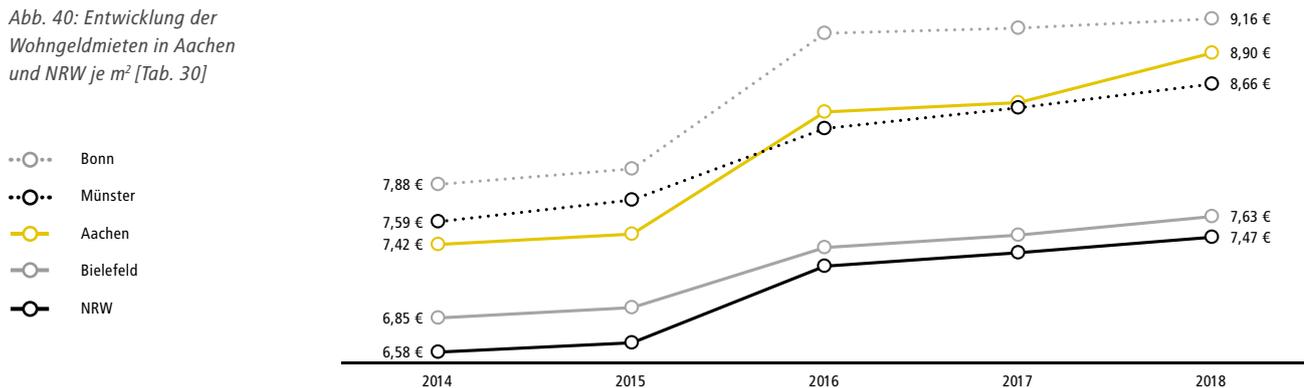
Zwei weitere Instrumente zur Darstellung und Analyse der Entwicklungen auf dem Aachener Wohnungsmarkt sind die Auswertung der jährlichen Wohngeldmieten sowie der Durchschnittsmietwerte nach aktuellem Mietspiegel. Im Gegensatz zu den vorstehend analysierten Daten der Mietangebote bieten Wohngeldmiete und Mietspiegel eine Möglichkeit, die gesamte Entwicklung der Mieten, inklusive des bereits vermieteten Bestands, nachzuvollziehen.

Die Wohngeldmiete stellt einen Quadratmetermietpreis dar, der sich aus allen beschiedenen Wohngeldanträgen errechnet und von IT.NRW ermittelt wird. Die Wohngeldmiete eignet sich damit insbesondere, um eine Entwicklung im unteren Preissegment des Mietwohnungsmarkts zu beschreiben.

Die Wohngeldmiete in Aachen stieg in den letzten fünf Jahren äußerst dynamisch um 20 % an und liegt nun für das Jahr 2018 bei durchschnittlich 8,90 € je Quadratmeter Wohnfläche (s. folgende Abbildung). Damit stieg sie stärker als die zuvor analysierten Angebotsmieten im selben Zeitraum (+ 16,7 % – vgl. Kapitel 3.4.c). Es kann vermutet werden, dass für diese Entwicklung u. a. die Abnahme des Wohnungsangebotes im unteren Mietpreissegment verantwortlich

ist (s. Kapitel 3.4.c und Kapitel 4), also dem Marktsegment, das maßgeblich von Wohngeldempfängern genutzt wird. Im Vergleich mit anderen Kommunen in NRW, die eine ähnliche Größe aufweisen und ebenfalls als Hochschulstandorte identifiziert werden können, fällt auf, dass die Wohngeldmiete in Aachen mittlerweile über der von Münsters liegt und sich allmählich an das Niveau der Stadt Bonn annähert, in der Wohngeldempfänger durchschnittlich 9,16 €/m² zahlen.

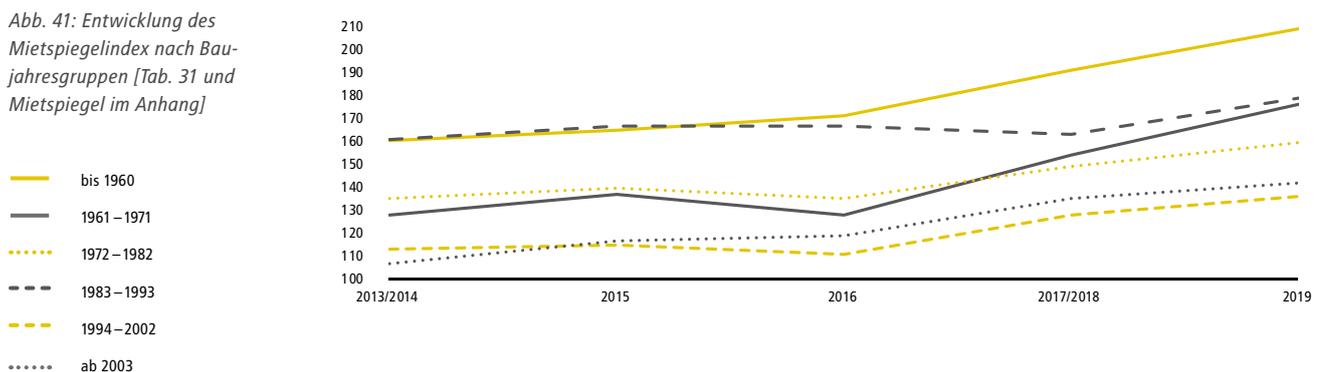
Abb. 40: Entwicklung der Wohngeldmieten in Aachen und NRW je m² [Tab. 30]



Zur Analyse der Preisentwicklung des Wohnungsmarktbestands wird der Mietspiegel mit einem Index betrachtet. Für den Index wird von der Mietpreisentwicklung eines einheitlichen Wohnungstyps in mittlerer Wohnlage mit einer mittleren Größe und einer Normalausstattung (Dusche/Bad, WC, Sammelheizung) als Referenzwohnung ausgegangen. Basismietspiegel für diesen Index ist der Mietspiegel aus den Jahren 1990/1991 = 100.

Innerhalb des Index wird nach den einzelnen Baujahresgruppen unterschieden. Der Mietspiegelindex von 2019 ist über alle Baujahresgruppen hinweg im Vergleich zum vorherig gültigen Mietspiegel von 2017/2018 gestiegen. Die Steigerung liegt zwischen 5,1 und 14,4 Prozent. Betrachtet man die Entwicklung seit 2013/2014, so ist eine noch deutlichere Steigerung zu verzeichnen. Insbesondere bei den Baujahresklassen „bis 1971“ sowie der Klasse „ab 2003“ ist eine Steigerung über 30 % zu verzeichnen. Der Mietspiegelindex zeigt auf, dass die Verteuerung im Mietwohnraum auch den vermieteten Wohnungsbestand betrifft. Dabei zeigt sich eine besonders hohe Steigerung bei modernisierten und neugebauten Wohnungen.

Abb. 41: Entwicklung des Mietspiegelindex nach Baujahresgruppen [Tab. 31 und Mietspiegel im Anhang]



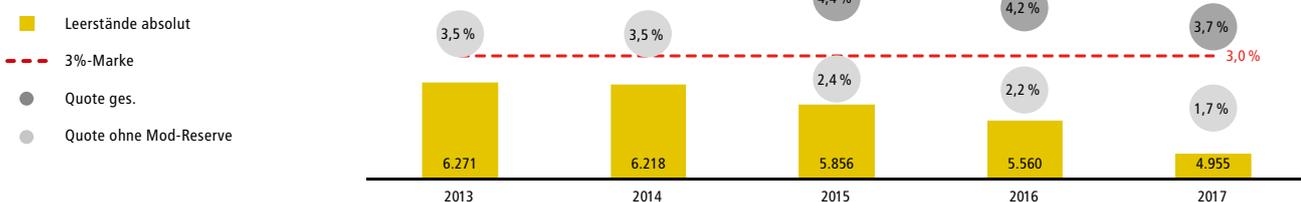
3.6. Leerstandsdaten gesamt für den Zeitraum 2013 bis 2017

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.

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 für den Zeitraum 2013 bis 2017. Die Gesamtleerstände werden seit 2009 in Aachen 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.

Die nach dieser Methode erhobene Gesamtleerstandsquote ist im Jahr 2017 nochmals deutlich auf 3,7 % (Vorjahr = 4,2 %) gesunken. Waren es im Jahr 2013 insgesamt 6.271 festgestellte Leerstände, sind es im Jahr 2017 insgesamt nur noch 4.955 Leerstände. 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 modernisierungsbedingten Leerstand sinkt die Leerstandsquote für den Aachener Wohnungsmarkt in 2017 mit 1,7 % auf merklich unter 3 %. Das über viele Jahre kontinuierliche Absinken der Leerstandsquote auf einen äußerst niedrigen Wert, ist ein deutliches Indiz für eine zunehmende und anhaltende Anspannung des Wohnungsmarktes.

Abb. 42: Leerstandsquoten gesamt [Tab. 32]

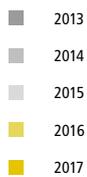


Ein Blick in die Bezirke zeigt, dass sich die Leerstände in allen Aachener Stadtteilen auf einem niedrigen Niveau befinden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch bei diesen Werten der Abzug der o.a. modernisierungsbedingten Leerstände in Höhe von 2 % vorzunehmen wäre. Unter Berücksichtigung dieses Abzugs liegen im Jahr 2017 zum zweiten Mal alle Aachener Stadtbezirke unter der kritischen 3 % Leerstandsquote.

Im Stadtbezirk Aachen-Mitte verringerte sich der Leerstand weiter spürbar. Der Nachfragedruck, der sich aus dem Anstieg der Studierendenzahlen und dem Wachstum der Hochschulen ergibt, macht sich hier – ebenso wie in Laurensberg

– deutlich bemerkbar. Überraschend erscheint die drastische Abnahme der Leerstände im Bezirk Kornelimünster/Walheim. Es ist davon auszugehen, dass die steigenden Mietpreise im Zentrum der Stadt dazu führen, dass sich Menschen verstärkt peripher orientieren.

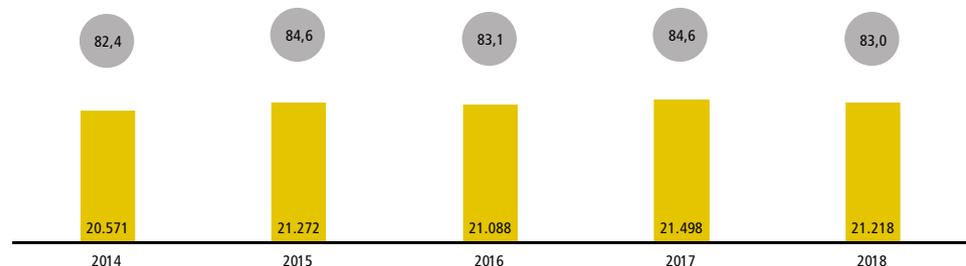
Abb. 43: Leerstandsquoten in den Aachener Bezirken



3.7. Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit

Die relative innerstädtische Umzugshäufigkeit (Umzüge/1.000 Einwohner) 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 und berufliche Veränderungen begründet. Aufgrund der hohen Anzahl an Studierenden ist davon auszugehen, dass der Aachener Wohnungsmarkt hinsichtlich seiner Bewohnerstruktur bereits eine große Dynamik aufweist. Seit 2013 liegt die Umzugshäufigkeit konstant über 80 innerstädtische Umzüge je 1.000 Einwohner. Im Jahr 2018 sind statistisch gesehen von 1.000 Einwohnern 83 Personen umgezogen, dies waren im Vergleich zum Vorjahr etwas weniger Umzüge (2017 = 84,6). Der Wert liegt seit 10 Jahren konstant bei ca. 80. Das Umzugsverhalten vor 20 Jahren war hingegen weitaus dynamischer (1997 = 109,2), denn individuelle Wohnwünsche konnten leichter innerstädtisch erfüllt werden.

Abb. 44: Innerstädtische Umzugshäufigkeit [Tab. 33]

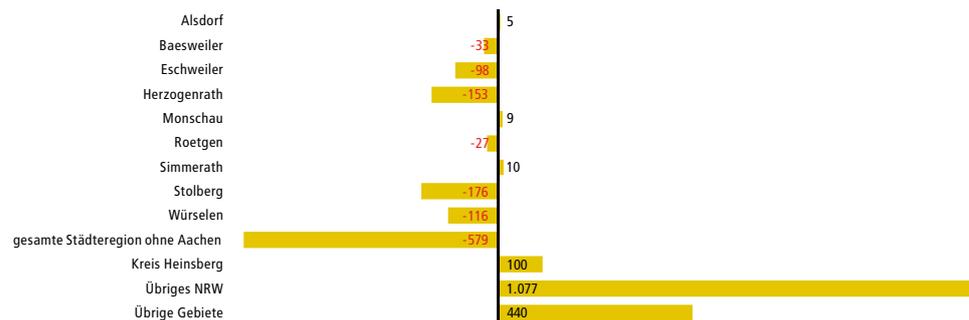


3.8. Wanderungsbewegungen

Im Gegensatz zu den innerstädtischen Umzügen beschreibt der Wanderungssaldo Zu- und Fortzüge zwischen den Kommunen. Aachen ist als Wohnort nach wie vor sehr beliebt. Im Jahr 2018 zogen mit 1.038 Personen erneut über 1.000 Menschen mehr nach Aachen als weggezogen (Vorjahr = + 1.146 Personen). Der überwiegende Teil der Zuzüge erfolgte aus dem übrigen Nordrhein-Westfalen

(= + 1.077 Personen). Bei den Fortzügen ist nach wie vor eine deutliche Tendenz zum Umzug in die anderen städtereionsangehörigen Kommunen (= - 579 Personen) gegeben, diese Entwicklung verliert jedoch seit 2014 (= - 1.246 Personen) und verglichen mit dem Vorjahr (= - 744 Personen) spürbar an Dynamik. Dieser Trend weist auf die nun deutlich überregionalere Ausrichtung der Aachener Hochschulen hin, bei der sich die Absolventen nach erfolgreichem Abschluss vermehrt NRW-weit oder bundesweit beruflich orientieren.

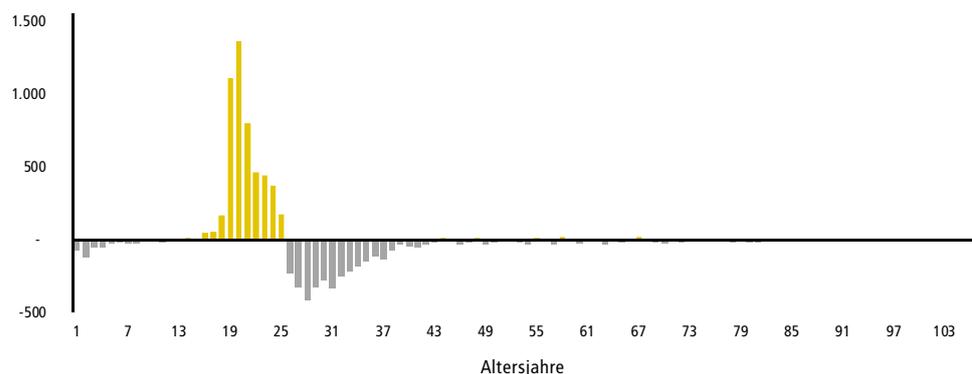
Abb. 45: Wanderungsbewegungen 2018
[Tab. 34]



Der Blick auf den nach Altersjahren sortierten Wanderungssaldo in der Abbildung unten verdeutlicht den enormen Einfluss der ortsansässigen Hochschulen, insbesondere der in den letzten Jahren stark angestiegenen Studierendenzahlen (s. Kap. 1.1.c), auf die oben beschriebene positive Bevölkerungsentwicklung der Stadt Aachen. Die Altersgruppe der jungen Erwachsenen (18–25 Jahre) ist verantwortlich für ein enormes Wanderungssaldo von 4.481 Personen, die mehr nach Aachen hinzu als aus Aachen wegzogen. Diese Personen kommen zum Großteil mit dem Ziel der Studienaufnahme in die Stadt. Demgegenüber weist Aachen bei der Altersgruppe zwischen 26 und 45 Jahren, also den Personen, die tendenziell ihr Studium oder ihre Promotion abschließen und sich vermehrt der Familienplanung widmen, ein Wanderungsdefizit von 2.997 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 3.4) Auswirkungen auf die Wohnortwahl von Menschen in der Familiengründungsphase haben. Darauf deuten ebenfalls die Wanderungsdefizite in der Altersgruppe von 0–6 Jahren hin (- 349 Personen), welche den Fortzug von Familien zeigen.

Abb. 46: Wanderungssaldo 2018 nach Altersjahren

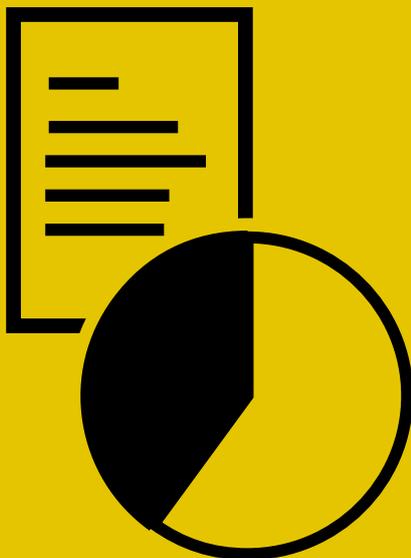


Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt

Quotenbeschluss verabschiedet!

Seit Juni 2019 gilt

40%

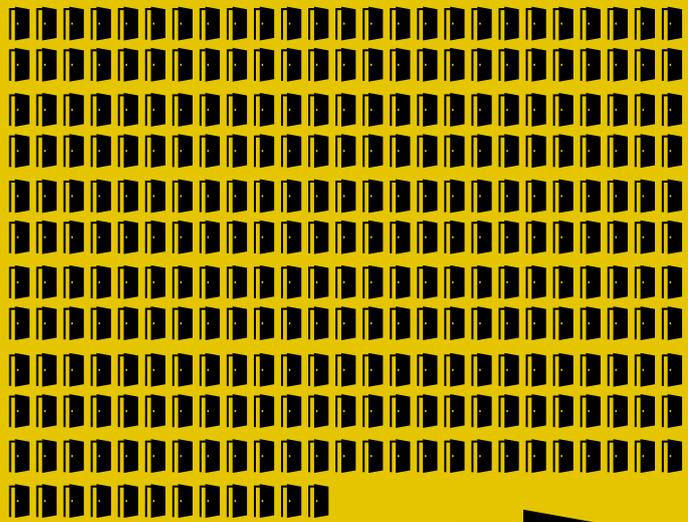


**öffentlich geförderter
Wohnungsbau bei
Wohnbauprojekten.**

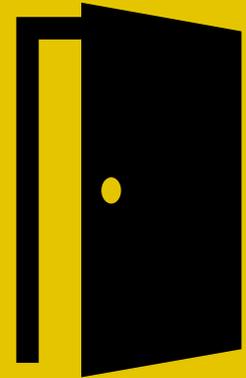
Im Rahmen vorhabenbezogener
Bebauungspläne und Bebauungspläne
mit städtebaulichen Verträgen nach
§ 11 BauGB.

Bestes Förderergebnis seit 20 Jahren

287



neu bewilligte Wohneinheiten
im öffentlich geförderten Wohnungsbau in 2018.



Wohnungssuchende und Belegungsquote

Nur ca. einem Drittel der Haushalte (34,2 %), die eine öffentlich geförderte Wohnung suchten, konnte 2018 eine passende Wohnung vermittelt werden.



4.1. Entwicklung geförderter Wohnungsbestand

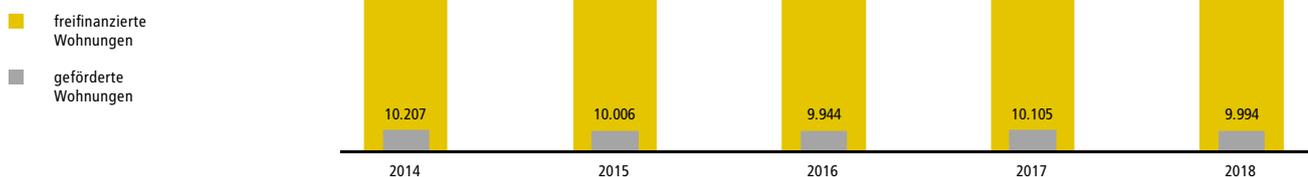
4.1.a Bestandszahlen

Mit dem Wohnraumförderungsprogramm bietet das Land Nordrhein-Westfalen eine auf fünf Schwerpunkte¹³ aufgeteilte Förderkulisse, um für Menschen mit Benachteiligungen am freifinanzierten Wohnungsmarkt ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot zu schaffen. Im Jahr 2018 wurden damit insgesamt 8.662 Wohneinheiten mit einem Fördervolumen von 923,4 Millionen € in ganz Nordrhein-Westfalen gefördert.

Zum 31.12.2018 gab es im Stadtgebiet Aachen insgesamt 9.994 Wohneinheiten im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Für die Haushalte mit keinem oder sehr geringem Einkommen (Wohnberechtigungsschein der Einkommensgruppe A) standen davon 91 % der geförderten Mietwohneinheiten zur Verfügung, auf Haushalte mit Wohnberechtigungsschein der Einkommensgruppe B (= Einkommensgruppe A + 40 %) entfielen 2,6 % der geförderten Mietwohneinheiten; 6,1 % der Wohneinheiten entfallen auf geförderte Eigentumsmaßnahmen.

Im Zeitverlauf ist ein kontinuierliches Absinken des Bestandes geförderter Wohnungen in Aachen zu verzeichnen. Waren im Jahr 2008 noch 11.646 Wohneinheiten in diesem Segment vorhanden, sank die Zahl bis zum Jahr 2016 auf 9.944 Wohneinheiten ab. Positiv zu vermerken ist, dass der Trend in den letzten drei Jahren aufgehalten werden konnte. Der Bestand wurde auf dem Niveau von rund 10.000 Wohnungen stabilisiert. Zurückzuführen ist diese positive Entwicklung unter anderem auf die vielfältigen Anstrengungen der Stadt Aachen, öffentlich geförderten Wohnungsbau zu unterstützen. Zu nennen sind hier u. a. die konsequente Anwendung der bisher geltenden Quotenregelungen, die Vermarktung städtischer Grundstücke nach wohnungspolitisch orientierten Kriterien sowie die umfangreichen Beratungsleistungen für interessierte Bauherren.

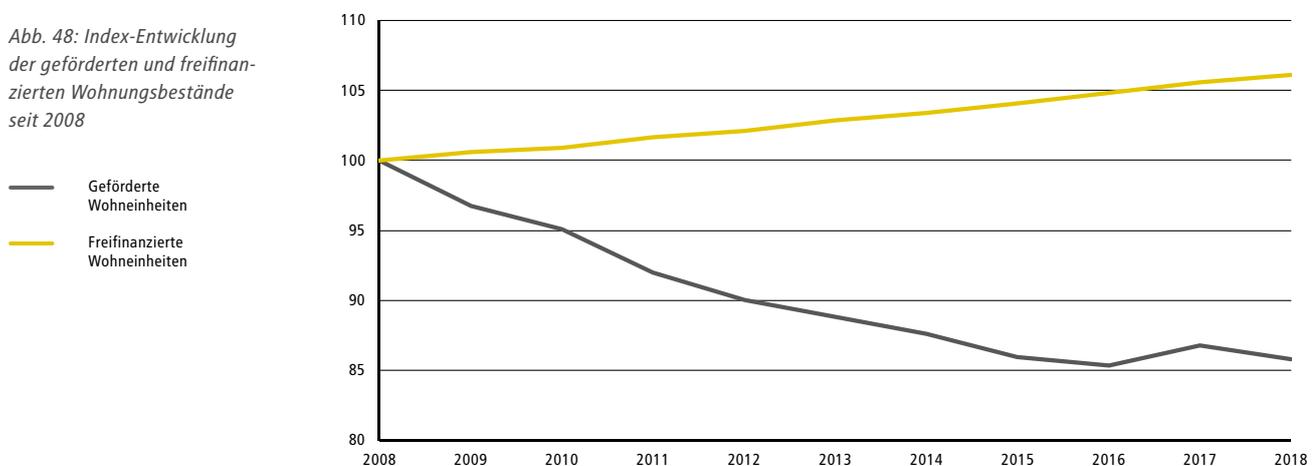
Abb. 47: Entwicklung der geförderten und freifinanzierten Wohnungsbestände [Tab. 35]



¹³ Neuschaffung Mietwohnungen; Bestandsmaßnahmen; Neubau Eigentumsmaßnahmen; Quartiersmaßnahmen; Wohnraum für Studierende

Die folgende Abbildung stellt den Marktanteil des öffentlich geförderten Wohnungsmarktes im Vergleich mit dem freifinanzierten Wohnungsmarkt dar. Ausgehend vom Jahr 2008 (Index = 100) ist deutlich zu erkennen, wie sich beide Bestände bis 2016 gegenläufig entwickeln und der öffentlich geförderte Wohnungsmarkt seitdem auf niedrigem Niveau stabilisiert wurde, während der Boom des freifinanzierten Marktsegments weiter anhält. Insbesondere mit Blick auf die zukünftig auslaufenden Bindungen ab 2025 (vgl. Kapitel 4.1.b) sind massive Anstrengungen aller Wohnungsmarktakteure notwendig, damit es nicht zu einem erneuten Einbruch des öffentlich geförderten Wohnungsmarktes kommt.

Abb. 48: Index-Entwicklung der geförderten und freifinanzierten Wohnungsbestände seit 2008



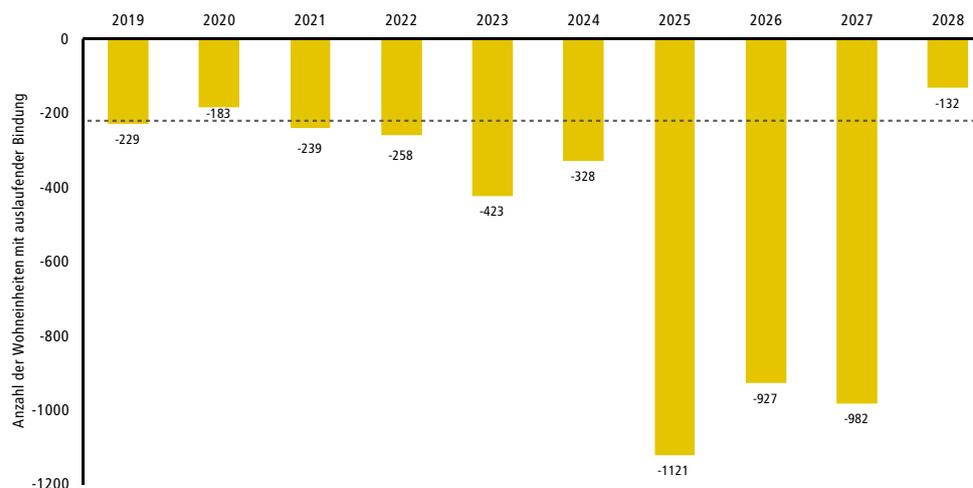
4.1.b Bindungsausläufe und Neubaubedarf

Endet die Bindungsfrist, gehen die Wohnungen in den freifinanzierten Wohnungsmarkt über und unterliegen fortan allein dessen Kriterien. 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 mit höheren Zinssätzen abgeschlossen wurden, vorzeitig zurückgezahlt und fallen damit spätestens nach einer 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.

Zwischen 2019 und 2028 werden insgesamt 4.822 öffentlich geförderte Wohnungen aufgrund einer planmäßigen Tilgung oder nach Ablauf der Nachwirkungsfrist bei vorzeitiger Tilgung der öffentlichen Mittel aus der Bindungsfrist fallen. Die Abbildung „Bindungsausläufe geförderter Wohnungen bis 2028“ verdeutlicht, dass insbesondere in den Jahren 2025 bis 2027 außergewöhnlich viele Mietpreis- und Belegungsbindungen auslaufen. 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 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. 49: Bindungsausläufe geförderter Wohnungen bis 2028 [Tab. 36]

---- Mittelwert durchschnittlich pro Jahr bewilligter, geförderter Wohneinheiten 2014–2018 (= 222 WE)



Könnte das aktuelle Rekordniveau an neu fertiggestellten öffentlich geförderten Wohnungen (257 WE) bis 2028 fortgeschrieben werden, würden dennoch etwa 2.250 Wohnungen weniger gebaut als durch die Bindungsausläufe wegfallen (= strukturelle Unterdeckung). Der Bestand schrumpft in diesem – optimistisch berechneten – Fall um 23 % auf ca. 7.750 geförderte Wohneinheiten. Für eine quantitative Bestandserhaltung wäre für den Zeitraum bis 2028 ein Neubauvolumen von ca. 480 geförderten Wohneinheiten im Jahr nötig, um das derzeitige Niveau an bedarfsgerechter Wohnraumversorgung zu halten.

Aufgrund des zu erwartenden Defizits im öffentlich geförderten Sektor wird sich die Wohnungsnachfrage vermehrt in das untere bis mittlere Preissegment des freifinanzierten Wohnungsmarktes verlagern und hier zu weiteren Preissteigerungen führen. Zusätzlich kommt es zu Verdrängungseffekten in die günstigeren Wohnungsmärkte (vgl. Kap. 3.4.c) der Kommunen in der StädteRegion Aachen.

Um diesem Szenario entgegenzuwirken, hat der Rat der Stadt Aachen mit der Erhöhung des Quotenbeschlusses und dem „Aachener Modell zur kommunalen Wohnungsbauförderung“ wirksame Instrumente beschlossen, um zusätzliche Anreize zur langfristigen Versorgung mit öffentlich geförderten Wohnungen zu schaffen (vgl. Kapitel 6). Zudem reagierte das Land NRW mittlerweile mit der Anpassung der aktuellen Wohnraumförderbedingungen auf die geschilderte Problematik der Bindungsausläufe. Bei zukünftigen Vorhaben verkürzt eine vorzeitige und vollständige Rückzahlung der Förderdarlehen die Dauer der Zweckbindung nicht mehr. Im Hinblick auf die fortbestehende Unterdeckung an öffentlich geförderten Wohneinheiten gilt es, die Schaffung öffentlich geförderter Wohnraums weiter zu forcieren und zu intensivieren.

4.1.c Neubau geförderter Wohnraums

Die Wohnraumförderung ist ein wesentliches Instrument zur Sicherung einer ausgeglichenen und angemessenen Wohnraumversorgung. Im Hinblick auf die oben dargestellte Entwicklung der deutlichen Verringerung geförderter Wohnraums, die in den nächsten zehn Jahren zu erwarten ist, sind zukünftig erhebliche Anstrengungen notwendig, um die Versorgung mit bezahlbaren Wohnungen in Aachen zu gewährleisten.

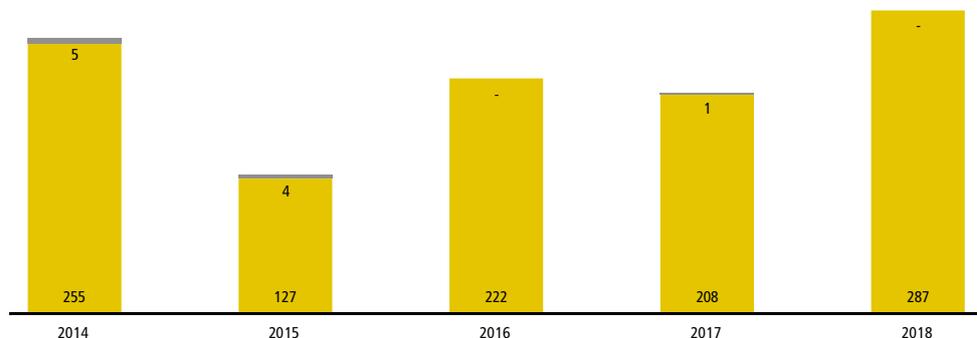
Aus den Zuweisungen des Landes Nordrhein-Westfalen an die StädteRegion Aachen steht der Stadt Aachen rechnerisch ein jährliches Fördervolumen von ca. 10 Millionen € zur Verfügung. Durch den bisher gültigen Quotenbeschluss und eine intensive Zusammenarbeit von Wohnungsgesellschaften, Investoren und der Stadtverwaltung vor Ort sowie der Städteregionsverwaltung konnten in den letzten vier Jahren öffentlich geförderte Wohnbauprojekte mit einem weit größeren Fördervolumen realisiert werden. Die bereitgestellten Mittel lagen kontinuierlich hoch im Bereich von 28–30 Millionen €/Jahr. Im Jahr 2018 sind sogar Fördermittel in Gesamthöhe von 31,5 Mio. € abgerufen worden, mit denen 287 neue Mietwohneinheiten bewilligt wurden.

Die Wohnraumförderung in Aachen ist nach wie vor durch eine starke Dynamik gekennzeichnet (s. Abb. unten). Die 287 bewilligten Mietwohneinheiten stellen das beste Förderergebnis, gemessen an der Anzahl der Wohneinheiten, seit 20 Jahren dar. Es ist also auch in den nächsten Jahren mit hohen Fertigstellungszahlen im öffentlich geförderten Marktsegment zu rechnen.

Geförderte Eigentumsmaßnahmen spielen hingegen mit insgesamt 10 Bewilligungen in den letzten fünf Jahren im Stadtgebiet Aachen aufgrund der hohen Grundstückspreise keine bedeutende Rolle mehr.

Abb. 50: Entwicklung der Wohnbauförderung einschließlich Um- und Ausbau [Tab. 37]

■ Mietwohneinheiten
■ Eigentumswohnungen

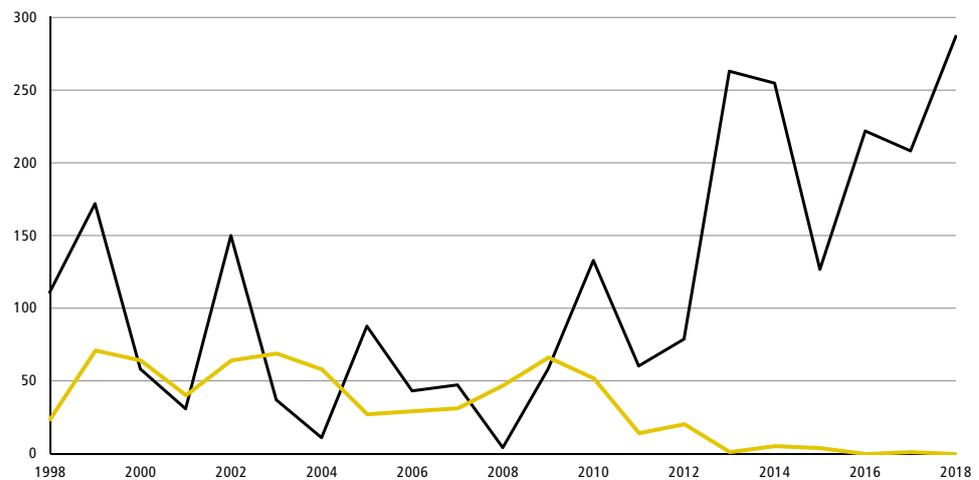


Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass Aachen zuletzt im Jahr 1994 ein derart gutes Förderergebnis verzeichnete. Die nachfolgende Abbildung zur Entwicklung der Aachener Wohnbauförderung über die letzten 20 Jahre verdeutlicht den außergewöhnlichen Anstieg des Förderergebnisses der letzten Jahre, der auf attraktive Förderkonditionen und eine konsequente Haltung der Aachener Wohnungsmarktakteure zurückzuführen ist.

¹⁴ ohne Eigentumsmaßnahmen

Abb. 51: 20-Jahres-Entwicklung der Wohnbauförderung (Anzahl der bewilligten Wohneinheiten)

— Mietwohnungen
— Eigentumsmaßnahmen



4.2. Vermittlung

4.2.a Wohnungsvermittlung durch die Stadt Aachen

Die Stadt Aachen unternimmt große Anstrengungen bei der Vermittlung öffentlich geförderter Wohnungen an Menschen mit Benachteiligungen am Wohnungsmarkt. Sobald eine geförderte Wohnung bezugsfertig ist oder frei wird, hat der Eigentümer bzw. die Hausverwaltung dies aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung dem Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration mitzuteilen. Wird der Wohnungsaufsicht ein Leerstand bei der Bestands- und Besetzungskontrolle oder des monatlichen Abgleichs mit dem Bürgeramt bekannt, so kontaktiert sie die Eigentümer unverzüglich. Durch die Wohnungsvermittlungsstelle des Fachbereichs werden die berechtigten Wohnungssuchenden über die bezugsfreien, geförderten Wohnungen informiert und bei Interesse an den Vermieter verwiesen.

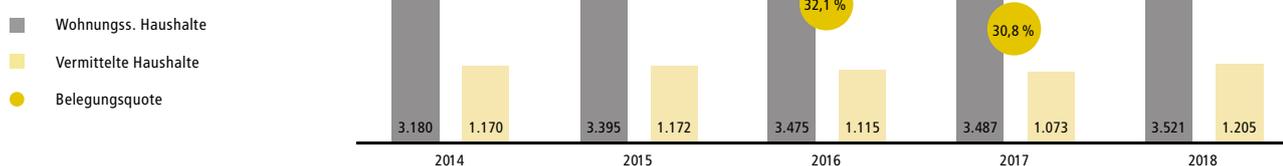
Wohnungsnotfälle bringt der Fachbereich u. a. in Wohnungen mit Besetzungsrecht unter. Dabei wird grundsätzlich der vom Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss beschlossene Dringlichkeitskatalog berücksichtigt. Bei den höchsten Dringlichkeitsstufen handelt es sich z. B. um Personen bzw. Haushalte, die aktuell von Wohnungslosigkeit betroffen sind, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind oder die in unzumutbaren Wohnverhältnissen leben.

Die Stadt Aachen unterstützt Menschen mit Marktzugangsproblemen zusätzlich, indem der im Besitz der Stadt Aachen befindliche Wohnungsbestand von 1.567 Wohneinheiten mit Wohnungssuchenden nach o. g. Kriterien belegt werden kann.

Die Vermittlung von geeignetem Wohnraum ist aufgrund des niedrigen Marktanteils des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes eine Herausforderung. Viele Antragsteller 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. Die Zahl der Haushalte, die sich wohnungssuchend meldet, steigt seit Jahren kontinuierlich an. Durch die hohe Anzahl neu geschaffener Wohneinheiten konnte im Jahr 2018 prozentual und absolut mehr wohnungssuchenden

Personen als im Vorjahr adäquater Wohnraum vermittelt werden. 2018 konnten 1.205 Haushalte in eine geförderte Wohnung vermittelt werden. Dies waren 132 Haushalte mehr als im Vorjahr. Die Belegungsquote stieg von 30,8 % auf 34,2 %. Im Umkehrschluss fehlte aufgrund der anhaltenden Unterdeckung an öffentlich gefördertem Wohnraum jedoch nach wie vor 65,8 % der wohnungssuchenden Haushalte der Zugang zu einer bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnung in Aachen.

Abb. 52: Belegungsquote im geförderten Wohnraum [Tab. 38]



4.2.b Wohnungssuchende

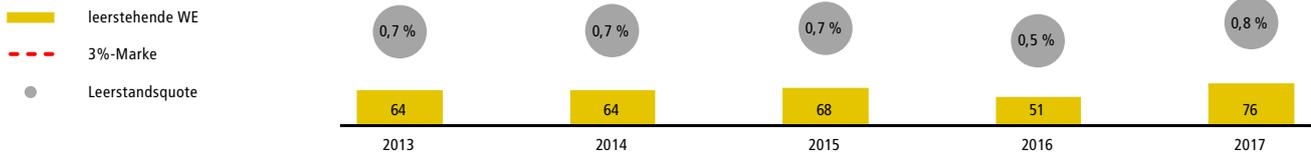
Im Jahr 2018 stieg die Zahl der Wohnungssuchenden im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsmarktes um knapp 1 % auf 3.521 Haushalte (Vorjahr = 3.487 Haushalte). Die Zahl der unvermittelten Haushalte lag bei 2.316. Ca. 84 % der unvermittelten Wohnungssuchenden sind Minderverdienende. Hier ist eine geringfügig positive Entwicklung zu verzeichnen, im Vorjahr lag der Wert noch bei 86 %. Nach wie vor bilden die 1-Personen-Haushalte mit 1.133 Personen eine der größten Nachfragegruppen bei den unvermittelten Wohnungssuchenden im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Eine weitere bedeutende Nachfragegruppe sind größere Familien (mit 5 und mehr Haushaltsmitgliedern). So sind 228 Haushalte mit 5 und mehr Personen auf der Suche nach einer öffentlich geförderten Wohnung. Dies deutet insbesondere auf das knappe Angebot an bezahlbarem Wohnraum für Familien hin, zudem fehlt es auf dem freifinanzierten Markt an angemessenen Alternativen, die den Vorgaben der Kosten der Unterkunft entsprechen (s. Kapitel 3.5).

Die Lebenssituation vieler Wohnungssuchender gestaltet sich zunehmend schwieriger, 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 und Qualität. Bei Bedarf werden Wohnungssuchende durch den Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration bei der Besichtigung von Wohnungen oder zu Gesprächen mit Vermietern begleitet, um überhaupt geringe Chancen auf eine Anmietung zu wahren. Hieraus resultiert ein entsprechend höherer Aufwand an zeitlichen Ressourcen in der Beratungs- und Vermittlungsarbeit.

4.3. Leerstände

Seit 2013 liegt die Leerstandsquote des geförderten Wohnraums in Aachen konstant unter 1 % (s. Abb. unten) und damit weit unter der als unbedenklich geltenden 3 %-Marke. Bei der Quote wurde der modernisierungsbedingte Leerstand, der landesweit mit rund 2 % angesetzt ist, noch nicht herausgerechnet. In diesem Marktsegment besteht somit seit Langem de facto kein Leerstand mehr. Diese Zahlen geben Rückschluss auf die angespannte Lage des Marktsegments, freigewordene geförderte Wohnungen können schnell wiedervermietet werden. Es besteht, wie auch weiter oben bereits dargestellt, ein enormer Nachfragedruck.

Abb. 53: Leerstandsquote öffentlich geförderter Wohnraum [Tab. 32]



2018

**Eilendorf – Objekte eines privaten Investors
mit 7 geförderten Mieteinfamilienhäusern**



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 nachhaltige Wohnraumplanung ermöglicht, als auch soziale und infrastrukturelle Effekte vorhersehbarer macht. Die Stelle wurde Mitte 2018 besetzt. Für den aktuellen Wohnungsmarktbericht liegen erste Erkenntnisse und Analysen vor. 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.

Nummer	Lebensraum
100	Markt
130	Theater
141	Untere Jakobstraße
142	Templergraben
151	Obere Jakobstraße/Hubertusstraße
152	Mauerstraße
161	Junkerstraße
162	Vaalser Straße
171	Mittlerer Kronenberg/Rosfeld
172	Neuenhof
180	Hörn
211	Roermonder Straße
212	Ponttor
221	Sandkaulstraße/Peterstraße
222	Monheimsallee
230	Soerser Weg/Alkuinstraße
240	Untere Jülicher Straße
250	Obere Jülicher Straße
311	Suermondviertel/Gasborn
312	Kaiserplatz/Rehmviertel
313	Wilhelmstraße
321	Adalbertsteinweg
322	Scheibenstraße/Eifelstraße
330	Panneschopp
340	Rothe Erde
351	Schönforst
352	Altforst
361	Drimbornstraße
362	Oppenhoffallee
363	Bismarckstraße

Nummer	Lebensraum
371	Obere Trierer Straße
372	Driescher Hof
410	Beverau
420	Zollernstraße/Dammstraße
430	Burtscheid
460	Steinebrück
471	Bahnhof/Marschierort
472	Kamper Straße
481	Weberstraße
482	Lütticher Straße
483	Preuswald
511	Trierer Str./Markt
512	Brand Nord
513	Brand Süd
514	Brander Feld
521	Eilendorf Nord
522	Eilendorf Süd
523	Apolonia
531	Haaren
532	Verlautenheide
610	Kornelimünster
620	Oberforstbach
630	Walheim
641	Kullen
642	Vaalser Quartier/Steppenbergr
651	Laurensberg
652	Soers
653	Orsbach
654	Vetschau
660	Richterich

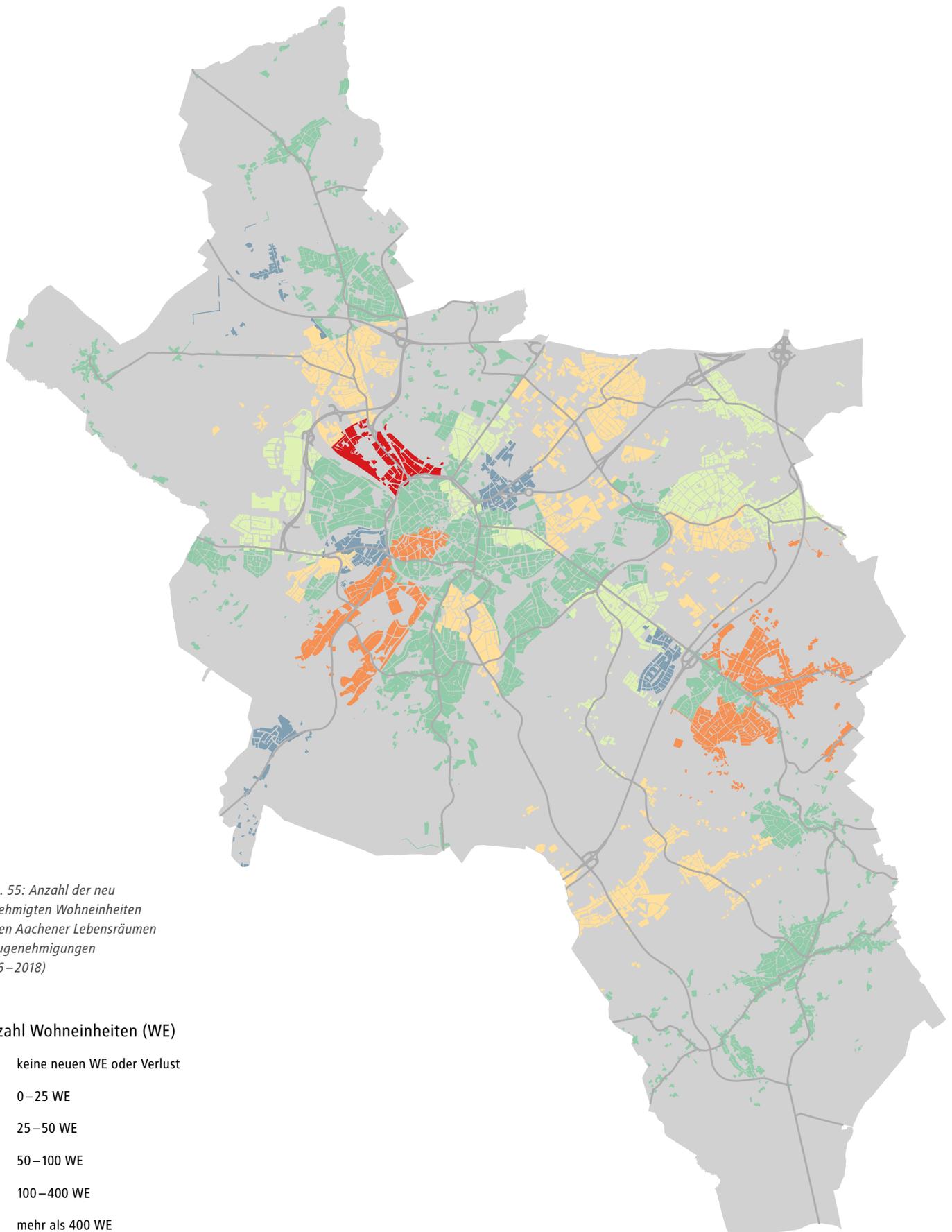


Abb. 54: Lage und Nummerierung der 60 Aachener Lebensräume

5.1. Kleinräumige Analyse der Bautätigkeit in Aachen

Die nachfolgende Karte bildet die räumliche Verteilung aller in den Jahren 2016–2018 in Aachen durch die Bauaufsicht genehmigten Wohnbauvorhaben mit der Anzahl ihrer Wohneinheiten ab (Grundlage: Baugenehmigungen). Zum Teil sind die Vorhaben bereits fertiggestellt worden, ein Großteil wird voraussichtlich erst in den kommenden Jahren realisiert bzw. abgeschlossen. Derzeit können aus technischen Gründen Baugenehmigungen vor 2016 nicht kleinräumig ausgewertet werden. In den nächsten Jahren soll im Zuge des Aufbaus des städtischen Wohnbaumonitorings der Umfang und die Qualität des Datensatzes kontinuierlich weiterentwickelt werden.

Die räumliche Analyse der zukünftigen Bautätigkeit macht sichtbar, dass sich die derzeitige bzw. zukünftige Bautätigkeit im Bereich um den neu entstehenden Campus West der RWTH Aachen (Lebensraum (LR) Roermonder Straße: 653 WE) extrem stark konzentriert. Maßgeblich dafür verantwortlich ist das im Bau befindliche Stadtquartier Guter Hirte an der Süsterfeldstraße. Hier entstehen in verschiedenen Projekten bis voraussichtlich 2022 insgesamt 800 neue Wohneinheiten, darunter 30 Stadthäuser, 100 öffentlich geförderte Wohnungen sowie Wohneinheiten und Wohnapartments im höheren Preissegment. Weitere Hotspots von neu genehmigten Wohnungen liegen im südlichen Innenstadtbereich (LR Theater: 183 WE, LR Obere Jakobstraße/Hubertusstraße: 144 WE) und in der Umgebung der Fachhochschule Aachen (LR Lütticher Straße: 104 WE). Zudem entstehen in Aachen-Brand vermehrt neue Wohnungen (LR Brand Nord: 140 WE, LR Brand Süd: 103 WE), etwa in dem neuen Wohnbaugelände auf dem Gelände der ehemaligen Tuchfabrik Becker.

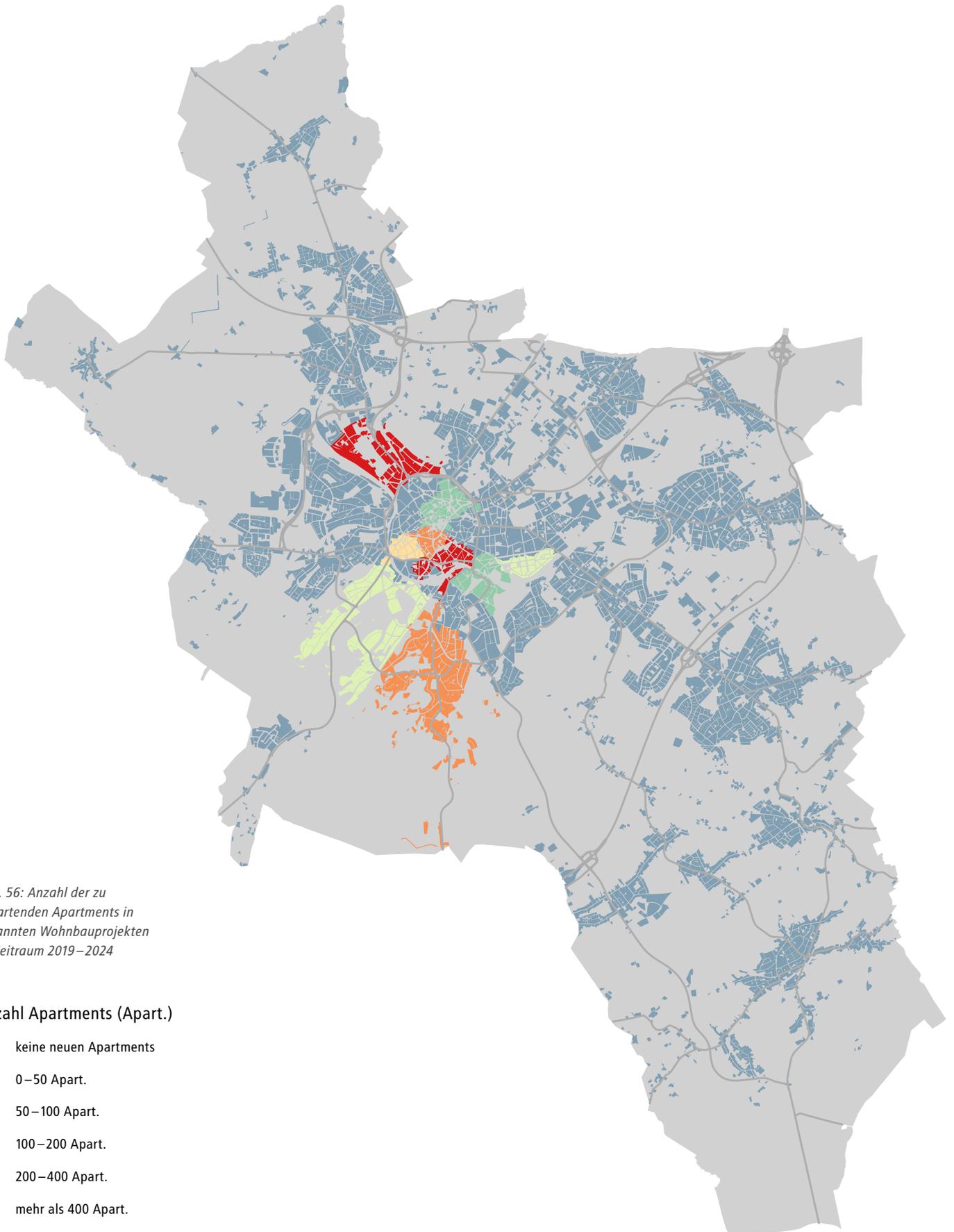


Die primäre Wohnform, die im Rahmen der zukünftigen Bautätigkeit zu erwarten ist, wird mit fast 3.000 Wohneinheiten nach wie vor der allgemeine Geschosswohnungsbau sein. Vor dem Hintergrund der derzeitigen Flächenknappheit (vgl. Kapitel 2) und den besonderen Herausforderungen des Klimaschutzes ist es daher nicht verwunderlich, dass der Individualwohnungsbau kaum eine Rolle in der zukünftigen Bautätigkeit in Aachen spielt.

In den letzten Jahren ist im Rahmen des Aachener Hochschulbooms ein Trend zur Errichtung von Studierenden- und Wohnapartments zu beobachten, die auf die Zielgruppe hochschulaffiner Nutzer abzielen (bspw. Studierende, wissenschaftliches Hochschulpersonal, Personal hochschulnaher Forschungs- und Entwicklungsunternehmen). Da bisher noch keine räumlich verwertbaren Daten nach Wohnungstyp im Rahmen der Baugenehmigungsstatistik verfügbar sind, wurde eine eigene Auswertung der zu erwartenden Bautätigkeit, insbesondere im Hinblick auf den Wohnungstyp Apartment, erstellt¹⁵.

Die folgende Abbildung deutet darauf hin, dass sich der Boom der Aachener Hochschulen endgültig in der Ausprägung der geplanten Wohnungstypen niederschlagen wird. So errichten die Investoren nach jetzigem Stand knapp 2.000 Wohnungen als Studierenden- oder Ein-Zimmer-Apartments, dies entspricht 40 % des erfassten Gesamtvolumens. Damit zielt ein großer Anteil der zu erwartenden Wohneinheiten in den ausgewerteten Bauprojekten auf den studentischen und für die Hochschulen relevanten Wohnungsmarkt ab. Die Karte verdeutlicht zudem die räumliche Konzentration dieser speziell auf nur eine Nachfragegruppe zugeschnittenen Wohnform auf besonders studentisch geprägte Quartiere wie den Lebensräumen Roermonder Straße, Kamper Straße, Theater oder Eupener Straße. Bedenklich ist diese Entwicklung zum einen vor dem Hintergrund der stark steigenden Quadratmeterpreise von kleinflächigeren Wohnformen (vgl. Kapitel 3.4.c). Zum anderen muss sichergestellt werden, dass das Wohnraumangebot auch perspektivisch den Nachfragesegmenten entspricht und ein heterogenes Angebot für unterschiedliche Zielgruppen zur Verfügung steht. Daher ist es der Stadt Aachen wichtig, die Wirkungen des freien Marktes abzdämpfen und darauf hinzuwirken, auch bei den Ein-Zimmer-Apartments bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und durch multifunktionale Wohnungsgrundrisse auf zukünftig abweichende Bedarfe flexibel reagieren zu können.

¹⁵ Vor der Realisierung stehende Projekte mit einer geplanten Fertigstellungen zwischen 2019 bis 2024. Auf Basis der Analyse von 40 bekannten Wohnbauprojekten bis 2024 ist mit der Fertigstellung von ca. 4.930 Wohneinheiten zu rechnen. Recherchequellen: politische Gremien, Medienberichte, Bauwirtschaftsmittelungen, Investorengesuche



5.2. Kleinräumige Analyse des Mietwohnungsmarktes

Im Rahmen der qualitativen Weiterentwicklung der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung wurden für den aktuellen Wohnungsmarktbericht 2019 erstmals die durchschnittlichen Angebotsmietpreise (Quelle: empirica-systeme.de) auf kleinräumiger Ebene ausgewertet. Um eine verlässliche Datenbasis gewährleisten zu können, sind für die Darstellung der derzeitigen Preise und der Preisentwicklung der letzten fünf Jahre die Mietpreisdaten von jeweils zwei Jahren zusammen betrachtet worden (2017/18 und 2012/13). Dadurch ist eine ausreichend große Fallzahl für fast jeden Lebensraum gegeben.¹⁶

Gesamtstädtisches Ziel beim Thema Wohnen ist es, dass in jedem Quartier ein Wohnraumangebot für Menschen in unterschiedlichen Lebens- und Bedarfslagen vorgehalten wird. In angespannten Wohnungsmärkten kann es zu zwei Effekten kommen, die diesem Ziel zuwiderlaufen und auf den folgenden Seiten näher behandelt werden: sozio-ökonomisch bedingte Segregation und Gentrifizierung.

1. sozio-ökonomisch bedingte Segregation:

Segregation ist eine räumliche Abbildung sozialer Ungleichheit in einer Gesellschaft durch Konzentration bestimmter Einkommensklassen in bestimmten Quartieren. Ein anerkannter Indikator zur Abbildung sozialer Segregation ist die Kinderarmutsquote¹⁷. In einem angespannten Wohnungsmarkt kann es zu zunehmenden Segregationseffekten kommen, wenn in bestimmten Quartieren nur noch wenig bezahlbarer Wohnraum vorhanden ist. Geringverdiener und Transferleistungsempfänger konzentrieren sich dann in den wenigen Quartieren, in denen noch bezahlbarer Wohnraum vorhanden ist. Die Qualität des Wohnstandortes korrespondiert in diesem Fall mit dem sozialen Status der Gruppe.

Die kleinräumige Auswertung der Kinderarmut in Aachen zeigt in der folgenden Karte die deutliche Segregation und Konzentration unterschiedlicher Einkommensklassen in bestimmten Quartieren Aachens auf.¹⁸ Weisen viele Lebensräume nördlich, westlich und südlich um die Innenstadt angeordnet sowie im Großteil der weiteren Stadtbezirke Aachens eine Kinderarmutsquote von unter 20 %, häufig unter 10 % auf, ist die Situation in anderen Lebensräumen weitaus angespannter. Insbesondere die östlich und nord-östlich der Innenstadt liegenden Lebensräume¹⁹ verzeichnen Kinderarmutsquoten von über 40 % und mehr.

¹⁶ lediglich in den Lebensräumen Junkerstraße, Neuenhof, Beverau, Brander Feld, Soers, Orsbach und Vetschau lag die Fallzahl für 2017/2018 unter 25 Angeboten.

¹⁷ Anteil der unter 15-Jährigen mit SGB II-Bezug an allen unter 15-Jährigen

¹⁸ Datenbasis: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle & Jobcenter StädteRegion Aachen. Für die Lebensräume Mittlerer Kronenberg/Rosfeld und Neuenhof sowie Orsbach und Vetschau lagen jeweils nur aggregierte Daten zur Kinderarmut vor, es wird daher ein gemeinsamer Wert abgebildet obwohl sich die Einzelwerte erfahrungsgemäß, speziell bei den ersten beiden Lebensräumen, stark voneinander unterscheiden können.

¹⁹ Scheibenstraße/Eifelstraße, Panneschopp, Rothe Erde, Untere Jülicher Straße, Obere Jülicher Straße, Schönforst, Driescher Hof

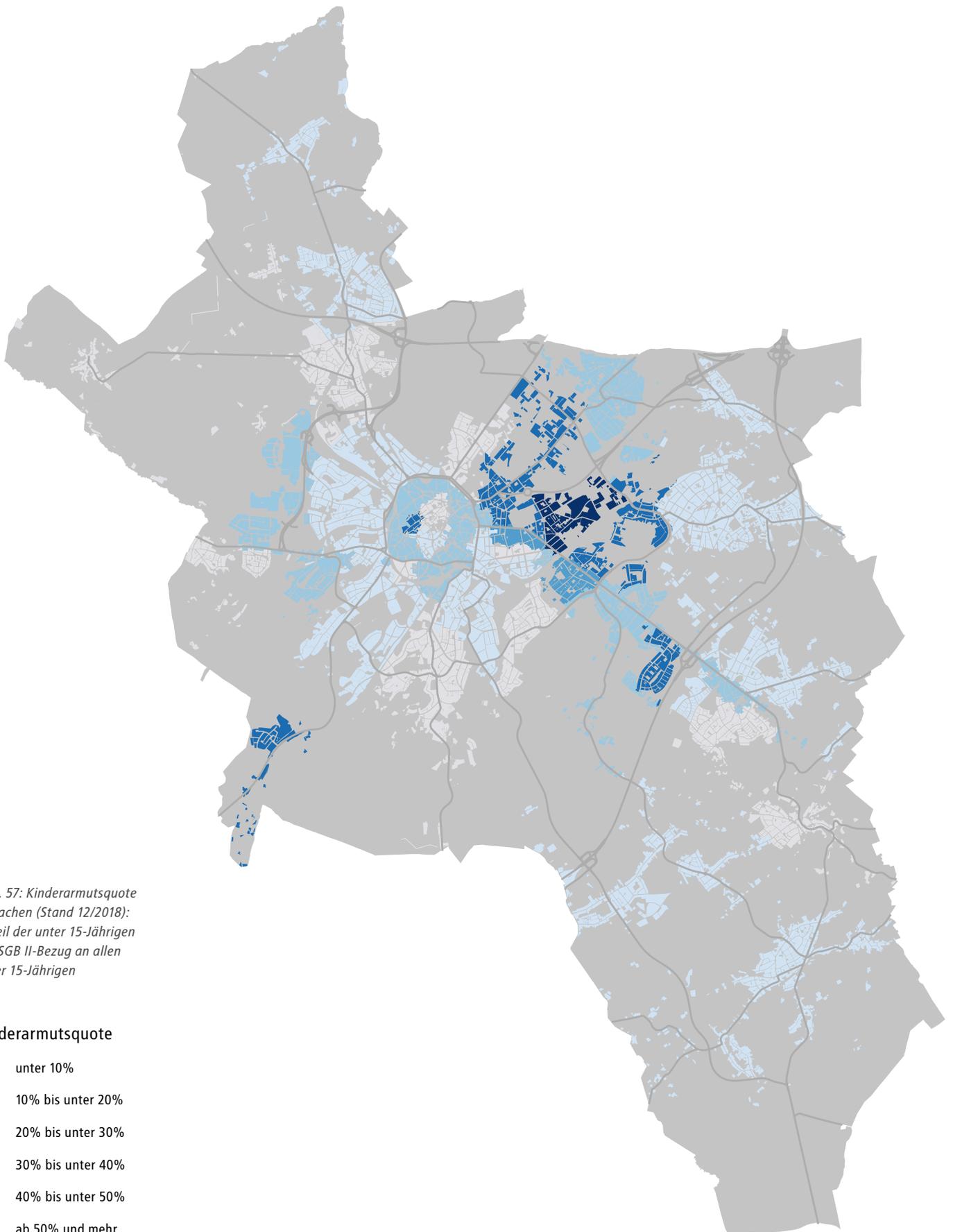


Abb. 57: Kinderarmutsquote in Aachen (Stand 12/2018): Anteil der unter 15-Jährigen mit SGB II-Bezug an allen unter 15-Jährigen

Erste Erkenntnisse zu den wohnungsrelevanten Ursachen sozialer Segregation lassen sich über eine kleinräumige Analyse der Mietpreisdaten gewinnen. Die nachfolgende Abbildung macht deutlich, dass der durchschnittliche Angebotsmietpreis in den Aachener Lebensräumen deutlich differiert. Insbesondere in den innerstädtischen Lagen, in der Soers und in Teilbereichen des Frankenberg-Viertels lagen die Angebotsmieten im Schnitt im hochpreisigen Segment (über 9,50 €/m²). Dahingegen befinden sich Wohnungen im niedrigen Marktsegment (bis 7 €/m²) insbesondere in den Lebensräumen Walheim, Preuswald und Driescher Hof. In Innenstadtnähe ist noch im Aachener Osten und Nordosten bezahlbarer Wohnraum im überdurchschnittlichen Maße vorhanden. Der Aachener Wohnungsmarkt unterliegt demnach einer signifikanten räumlichen Strukturierung. In den Quartieren, in denen der Durchschnittsangebotsmietpreis im hochpreisigen Segment liegt, ist es für Geringverdiener und Transferleistungsempfänger kaum noch möglich, bezahlbaren Wohnraum zu finden.

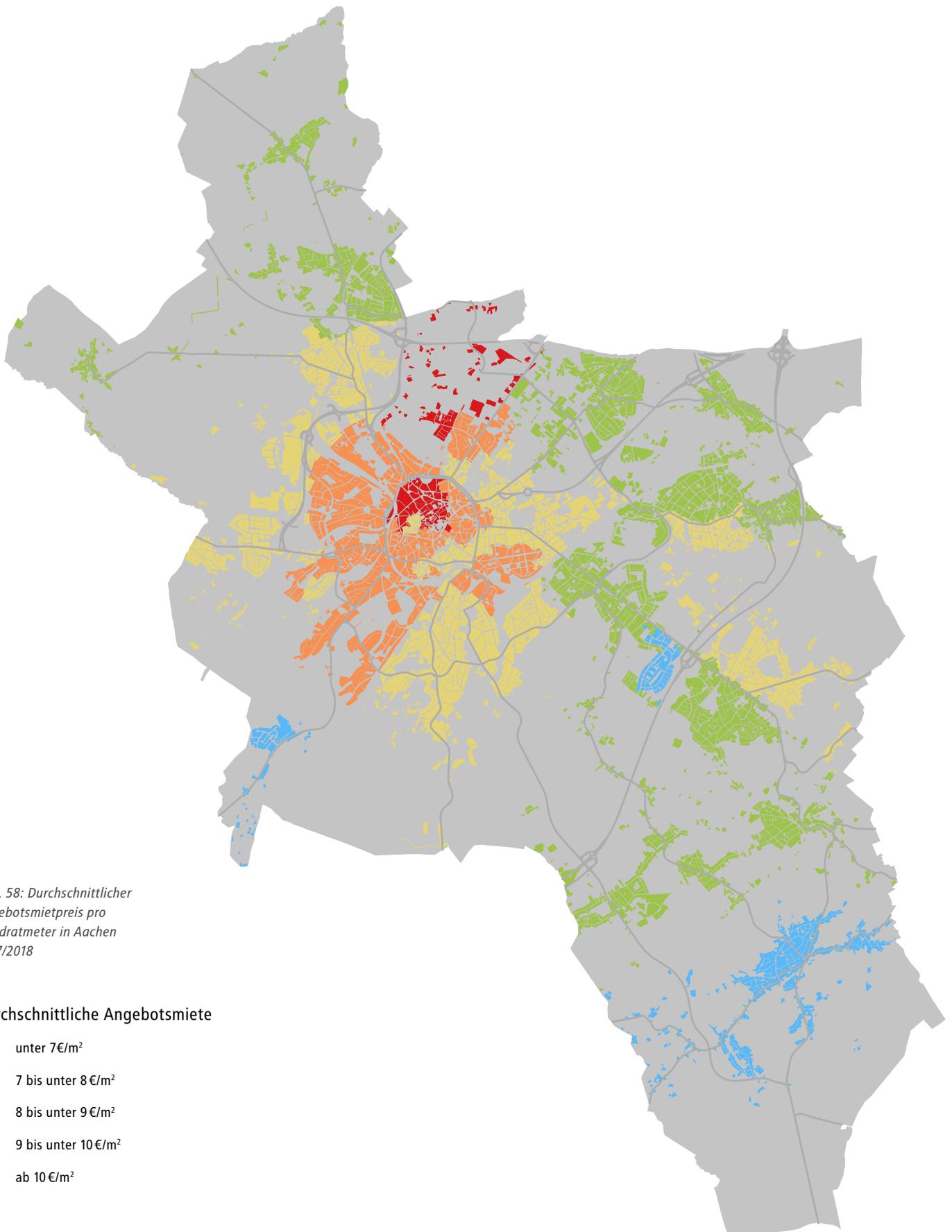


Abb. 58: Durchschnittlicher Angebotsmietpreis pro Quadratmeter in Aachen 2017/2018

Neben historischen und sozio-kulturellen Faktoren ist die signifikante räumliche Strukturierung des Aachener Wohnungsmarktes (s. o.) als maßgeblicher Faktor für die weitreichenden Segregationseffekte innerhalb der Stadt Aachen verantwortlich.

Ein weiterer Faktor zur Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum ist der öffentlich geförderte Wohnungsmarkt, der in etwa 7 % des gesamten Aachener Wohnungsmarktes ausmacht. Dieses Marktsegment unterliegt ebenfalls einer enormen räumlichen Ungleichverteilung, insbesondere mit Blick auf die Entwicklung neu errichteter öffentlich geförderter Wohnungen in den letzten zehn Jahren, die auf folgender Karte dargestellt wird. Im Aachener Nordwesten, in der Soers, der Beverau sowie großen Teilen des Frankenberger Viertels und den in räumlicher Nähe zur RWTH gelegenen Lebensräumen ist im entsprechenden Zeitraum kein öffentlich geförderter Wohnraum neu entstanden. Die Fertigstellung konzentriert sich vor allem in den Lebensräumen im Aachener Osten und Nordosten, d. h. die Bautätigkeit der letzten Dekade verstärkt tendenziell die festgestellte lebensräumliche Segregation. Es kann angenommen werden, dass in den „preiswerten Quartieren“ überdurchschnittlich viele Geringverdiener und Transferleistungsempfänger wohnen und für diese Bevölkerungsgruppe die Wahrscheinlichkeit gering ist, in den „gut situierten Wohnquartieren“ bezahlbaren Wohnraum zu finden. Ein Grund für diese räumliche Konzentration liegt mit Sicherheit bei der besseren Verfügbarkeit an bezahlbaren Baugrundstücken, die dort noch vereinzelt zur Verfügung stehen.

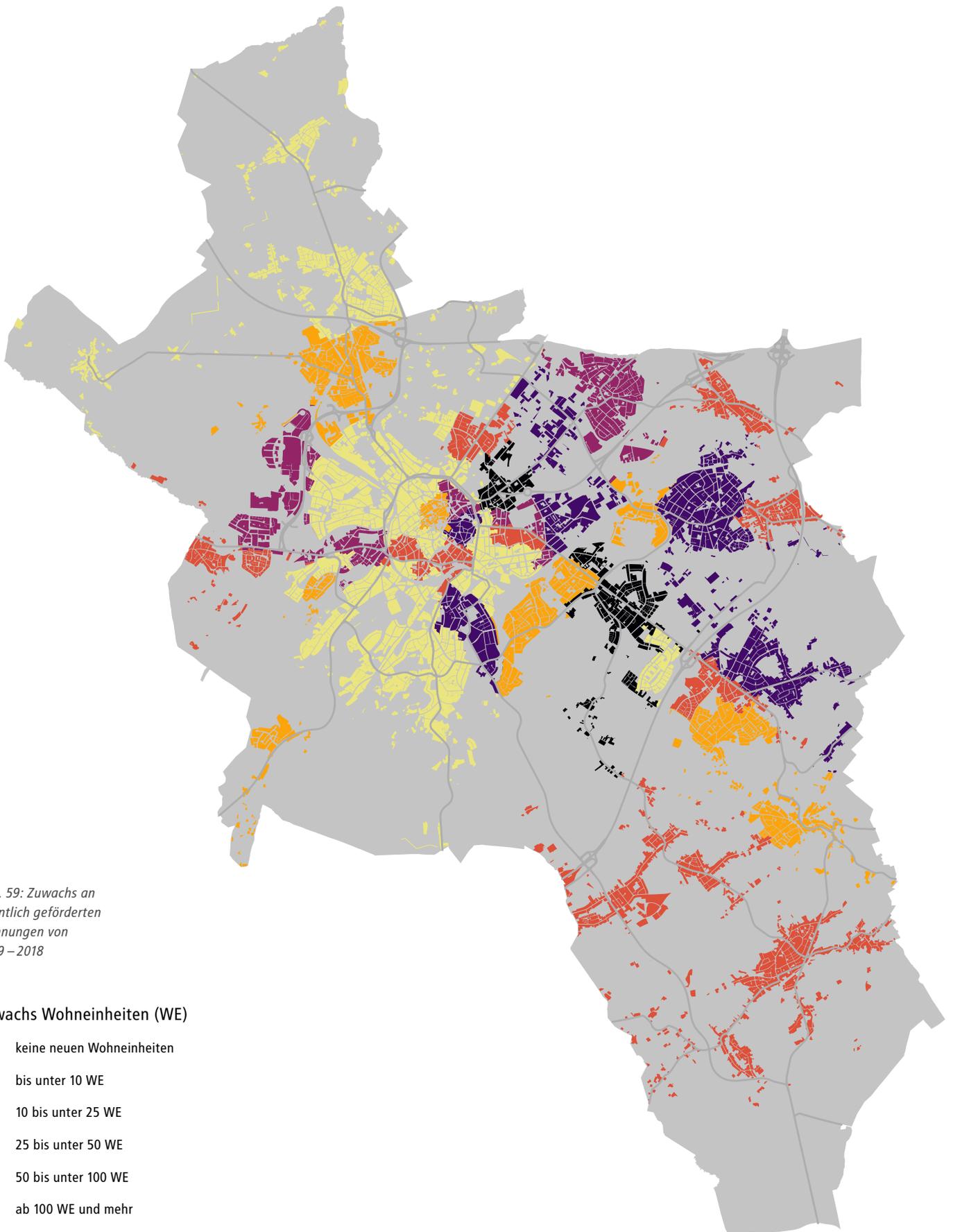


Abb. 59: Zuwachs an öffentlich geförderten Wohnungen von 2009 – 2018

Neben diesen segregierenden Prozessen können wohnungsmarktrelevante Entwicklungen auch eine verdrängende Wirkung entfalten, die im folgenden Abschnitt ergründet wird.

2. Gentrifizierung:

Der Begriff Gentrifizierung beschreibt den Wechsel von einer statusniedrigeren zu einer statushöheren (finanzkräftigeren) Bewohnerschaft in einem Quartier, der oft mit einer baulichen Aufwertung, Veränderungen der Eigentümerstruktur und steigenden Mietpreisen im Quartier einhergeht.

Zur Darstellung dieses Prozesses stellt die folgende Karte die Entwicklung der Mietpreise im Zeitverlauf auf kleinräumiger Ebene dar. Die Entwicklung unterscheidet sich zwischen einzelnen Lebensräumen grundlegend. Die höchsten Steigerungsraten finden sich insbesondere in Lebensräumen mit „bezahlbarem“ Wohnraum (Kronenberg/Rosfeld, Driescher Hof, Preuswald, Aachen-Nord). Die zunehmende Anspannung des Aachener Wohnungsmarktes führt dazu, dass bisher weniger gefragte Wohnquartiere bei Bevölkerungsschichten mit höherem Einkommen zunehmend beliebter werden. Zum anderen zeigt sich der in den letzten Jahren durch Städtebauförderprogramme und Quartiersentwicklungsprozesse vorangetriebene Abbau des Sanierungsstaus, der zu einer Aufwertung und damit verbundenen Preissteigerung im Lebensraum führt. Diese Steigerung initiiert Verdrängungseffekte von Geringverdienern und Transferleistungsempfängern, die im Anschluss wenig und wenn überhaupt dann nur noch in vereinzelten Quartieren Aussicht auf bezahlbaren Wohnraum im Stadtgebiet haben.

Die vorliegende kleinräumige Analyse zeigt, dass die aktuelle Wohnungsmarktentwicklung in Aachen eine Tendenz zur Segregation und Gentrifizierung aufweist. Weiterführende Aussagen über das Ausmaß und die Dynamik der möglichen Verdrängungseffekte bedürfen einer umfassenden Analyse ergänzender Wohnraum- und Sozialdaten. Insbesondere die komplexen Wanderungsbewegungen innerhalb Aachens und in die Städtereion sowie aktuelle Sozialdaten werden in einem nächsten Schritt dahingehend ausgewertet und für den nächsten Wohnungsmarktbericht weiter aufbereitet. Darüber hinaus wird der aktuell in Erstellung befindliche 3. Sozialentwicklungsplan für Aachen Erkenntnisse darüber liefern, ob die Wohnraumentwicklung tatsächlich die vermuteten Effekte auf die Sozialentwicklung in den Lebensräumen hat.

Nach Vorliegen der Analyse kann zudem eine ergänzende qualitative Erhebung über individuelle Wohnsituationen, Umzugsmotivationen und sozio-ökonomische Lagen in den Aachener Lebensräumen grundsätzlich sinnvoll sein. Die Daten ließen sich jedoch nur über eine aufwändige Haushaltsbefragung und die regelmäßige Abfrage der Umzugsumstände und -gründe erheben.

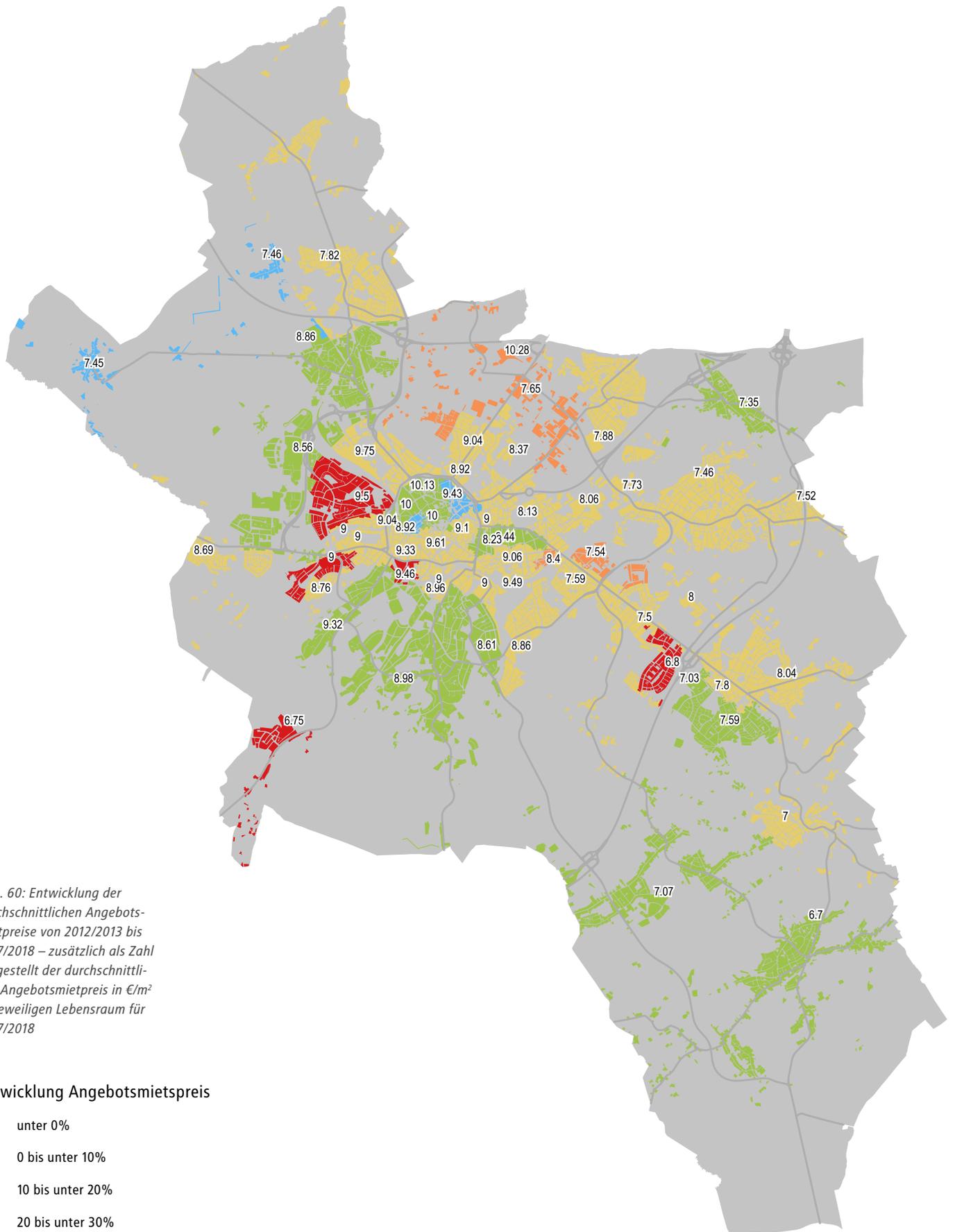


Abb. 60: Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmietpreise von 2012/2013 bis 2017/2018 – zusätzlich als Zahl dargestellt der durchschnittliche Angebotsmietpreis in €/m² im jeweiligen Lebensraum für 2017/2018

Entwicklung Angebotsmietpreis

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

6 Kommunale Handlungsinstrumente

Im letztjährigen Wohnungsmarktbericht wurde die Bandbreite der kommunalen, wohnungspolitischen Handlungsinstrumente der Stadt Aachen vorgestellt. Seitdem sind im Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss wichtige Grundsatzbeschlüsse gefasst worden, deren primäres Ziel es ist, ein nachhaltiges, bedarfsgerechtes Wohnraumangebot für die Aachener Bevölkerung sicherzustellen. Dabei gilt es, in allen Quartieren bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die folgende Auflistung stellt den Inhalt der aktuellsten Beschlüsse vor.

„Aufstellung einer Wohnraumschutzsatzung“ durch den Rat der Stadt Aachen vom 10.07.2019²⁰

Um die Zweckentfremdung von Wohnraum zu unterbinden, hat die Stadt Aachen als eine von nur fünf Kommunen in NRW²¹ eine Wohnraumschutzsatzung erlassen, welche den Wohnungsbestand langfristig schützen soll. Diese trat zum 01.08.2019 in Kraft und stellt zukünftig die Vermietung von Wohnraum auf Homesharing-Plattformen wie Airbnb sowie den Leerstand und Abriss von Wohnraum unter Genehmigungsvorbehalt. Grundsätzlich ist eine Zweckentfremdung von regulärem Wohnraum zur Vermietung über entsprechende Plattformen, der Abriss von Wohnraum oder der Leerstand regulären Wohnraums nicht mehr möglich. Eine Genehmigung wird lediglich erteilt, wenn besondere öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen vorliegen, die schwerer wiegen als das allgemeine öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums. Wer Wohnraum gegen die Bestimmungen der neuen Satzung zweckentfremdet, kann zukünftig mit einer Geldbuße von mindestens 500 € und bis maximal 50.000 € belegt werden.

„Neufassung des Quotenbeschlusses“ durch den Rat der Stadt Aachen vom 19.06.2019²²

Auch für Neubauprojekte wurden die Regelungen zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums verschärft. Um das knappe und verbleibende Angebot an Bauland in Aachen in Zukunft nachhaltig in Hinblick auf das Gemeinwohl zu entwickeln, hat der Rat der Stadt Aachen beschlossen, den bisher bestehenden Quotenbeschluss neu aufzustellen, um auf den noch verfügbaren Flächen insbesondere Wohnraum im bezahlbaren Segment zu entwickeln. Demnach müssen bei Wohnbauprojekten, die im Rahmen von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen und von Bebauungspläne mit städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB umgesetzt werden, zukünftig bei 40 % der Gesamtwohnfläche öffentlich geförderte Wohnungen realisiert werden. In begründeten Einzelfällen kann, in Abhängigkeit

²⁰ Beschluss zur Vorlage
– FB 56/0292/WP17:
„Aufstellung einer Wohnraumschutzsatzung - Satzungsbeschluss“ im Rat der Stadt Aachen vom 10.07.2019.

²¹ Neben Aachen noch Bonn, Dortmund, Köln und Münster

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

der für das jeweilige Quartier ausgewiesenen Wohnraum- und Sozialdaten, eine Erhöhung oder Reduzierung erfolgen, wenn dies aus Sicht der Quartiersentwicklung geboten scheint.

„Neufassung des Baulandbeschlusses“ durch den Rat der Stadt Aachen vom 19.06.2019²³

Der bestehende Baulandbeschluss wurde ebenfalls entsprechend angepasst und kann alternativ zum Quotenbeschluss bei Grundstücken von mindestens 5.000 m² Fläche Anwendung finden. Demnach werden Planverfahren zur Entwicklung von Wohnbauflächen nur durchgeführt, wenn der Grundstückseigentümer der Stadt Aachen vor Einleitung des Planverfahrens ein notarielles Kaufangebot über 1/3 der Netto-Baulandfläche des beantragten Gebietes zum planungsunbeeinflussten Wert unterbreitet.

„Aachener Modell zur kommunalen Wohnungsbauförderung“ vom 02.04.2019²⁴

Auch bei den eigenen, städtischen Grundstücken setzt die Stadt Aachen auf eine nachhaltige Entwicklung und vergibt diese im Regelfall nur noch in Erbbaurecht. Ein wichtiges Instrument in diesem Zusammenhang ist das am 02.04.2019 beschlossene „Aachener Modell zur kommunalen Wohnungsbauförderung“. Das Modell soll zum einen öffentlich geförderten Wohnungsbau auch in guten Grundstückslagen ermöglichen und zum anderen die Mietpreis- und Belegungsbindungen im öffentlich geförderten Sektor über die bisher maximal 25 jährige Laufzeit auf bis zu 45 Jahre verlängern. Dafür werden geeignete städtische Grundstücke zukünftig in Erbbaurecht vergeben. Der Investor erhält zudem eine kommunale Förderung zur Verlängerung der Belegungs- und Mietpreisbindung.

²³ Beschluss zur Vorlage
– FB 23/0549/WP17:
„Neufassung des Baulandbeschlusses“ im Rat der Stadt Aachen vom 19.06.2019.

²⁴ Beschluss zur Vorlage
– FB 23/0552/WP17 im Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss vom 02.04.2019.

²⁵ Beschluss zur Vorlage
– FB 23/0483/WP17 im Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss vom 11.09.2018.

²⁶ Beschluss zur Vorlage
– FB 23/0463/WP17:
„Aktivierung der Bodenvorratspolitik und des strategischen Grunderwerbs“ im Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss vom 03.07.2018.

„Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken nach Konzeptqualität“ vom 11.09.2018²⁵

Städtische Baugrundstücke werden zukünftig vermehrt an Bewerber vergeben, die mit Konzepten überzeugen. Bei Konzeptverfahren steht die Qualität des eingereichten Konzepts im Vordergrund, nicht mehr das Höchstgebot. Die Kriterien werden für jedes Bauvorhaben quartiersorientiert festgelegt. Berücksichtigt werden können z. B. Quartiersaktivitäten, architektonische Qualität, innovative Mobilitätskonzepte, Freiraumkonzepte oder nachhaltige Energieformen.

„Aktivierung der Bodenvorratspolitik und des strategischen Grunderwerbs“ vom 03.07.2018²⁶

Um die Steuerungsfunktion der Stadt Aachen wiederzugewinnen und Bodenpreissteigerungen entgegenzutreten, wird der Immobilienbestand der Stadt Aachen gestärkt. Die aktive Bodenvorratspolitik der Stadt Aachen sieht in

Zukunft den gezielten Ankauf von Baugrundstücken vor, die damit dauerhaft den wohnungspolitischen Zielen der Stadt dienen sollen. Dabei ist die kommunale Bodenbevorratung vor allem als Prozess zu verstehen, der durch weitere Maßnahmen ergänzt wird. Hierzu gehören beispielsweise der Aufbau einer Datenbank für Baulücken und Baupotentialflächen oder die gezielte Ansprache von Eigentümern, um Lösungen zur Aktivierung der Grundstücke aufzuzeigen.

„Leitlinien für die Innenentwicklung“ im Planungsausschuss vom 11.07.2019²⁷

Ein wichtiges Ziel der Stadt Aachen ist die Mobilisierung von Bauflächenpotenzialen durch horizontale (Schließung von Baulücken, Bebauung von innenliegenden Grundstücken etc.) und vertikale (Aufstockung, Dachgeschossausbau etc.) Nachverdichtung. Um eine qualitätsvolle Nachverdichtung zu gewährleisten, hat der Planungsausschuss Leitlinien für die Innentwicklung beschlossen, die unter anderem eine Kriterienliste für die städtebauliche Beurteilung von Projekten in Blockinnenbereichen enthalten. Neben den Faktoren Dichte und Höhe werden ökologische und verkehrsplanerische Kriterien sowie die Möglichkeit zur Nutzungsmischung in die Planung mit einbezogen.

²⁷ Beschluss zur Vorlage
– FB 61/1223/WP17:
„Leitlinien für die
Innenentwicklung“ im
Planungsausschuss
vom 11.07.2019.

2018



**Eilendorf – Objekt eines privaten Investors
mit 7 geförderten Wohneinheiten**

7 Fazit und Ausblick

Der vorliegende Wohnungsmarktbericht 2019 analysiert auf breiter Datenbasis die vielfältigen Einflussfaktoren auf der Angebots- und Nachfrageseite, die maßgeblich für die aktuelle Lage auf dem Aachener Wohnungsmarkt sind. Dabei fließen erstmals Daten auf kleinräumiger Ebene in die Auswertung mit ein und ermöglichen eine noch detailliertere Auswertung der Entwicklung.

Die Hochschulen bleiben ein Magnet für die Wissenschaftsstadt Aachen. So resultiert ein anhaltendes Bevölkerungswachstum insbesondere aus der erfolgreichen Exzellenzinitiative der RWTH Aachen sowie der voranschreitenden Entwicklung von Campus West und Campus Melaten. Aber auch die Aachener Wirtschaft boomt und zieht neue Arbeitskräfte an. Das durchschnittliche Wachstum der Bevölkerung betrug in der aktuellen Dekade 1.400 Personen/Jahr. Menschen, die in der Stadt Aachen erfolgreich Wohnraum gesucht und gefunden haben. Trotz sich verstärkender Flächenknappheit konnten allein in diesem Zeitraum 5.047 Wohneinheiten neu gebaut werden.

Perspektivisch ist davon auszugehen, dass im Zuge der anhaltenden Beliebtheit des Wohnstandorts Aachen bis zum Jahr 2035 noch rund 10.000 zusätzliche Wohneinheiten benötigt werden. Eine enorme Herausforderung für alle Akteure vor Ort – die Wohnungswirtschaft, die Politik, die Verwaltung, Verbände und nicht zuletzt die Eigentümer*innen und Mieter*innen.

Der Aachener Wohnungsmarkt wird aufgrund des anhaltenden Bevölkerungszuzugs aktuell durch folgende Entwicklungen maßgeblich geprägt:

- Bauland zur Schaffung neuen Wohnraums ist ein schwindendes und sich vertuerndes Gut. Dies führt zu Kostensteigerungen im Wohnungsbau und demzufolge mittelbar auch in den Mietpreisen.
- Es steht nicht mehr ausreichend Wohnraum zur Verfügung, um alle Bedarfe zu decken, dies betrifft insbesondere Personen mit eingeschränkten Marktzugangschancen (Transferleistungsempfangende, Geringverdienende, Alleinerziehende etc.).
- Aufgrund der Baulandknappheit und der steigenden Preise steht bei der Neubauaktivität der Geschosswohnungsbau im Vordergrund. Individualwohnungsbau verliert an Bedeutung. Dies, aber auch das abnehmende Angebot an 3- und Mehr-Raumwohnungen, führt dazu, dass Familien ihre Wohnwünsche ebenso im städteregionalen Umland realisieren.
- Der lokale Mietwohnungsmarkt unterliegt im Hinblick auf den durchschnittlichen Quadratmeterpreis einer signifikanten räumlichen Strukturierung. So ist es insbesondere im Bereich der Innenstadt, im Aachener Süden und in Nähe zum Aachener Zentrum sowie zum RWTH-Campus für Menschen mit geringem Einkommen zunehmend schwierig, ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot zu finden. Gleichzeitig holen die ehemaligen „preiswerten“ Quartiere durch die angestoßenen Quartiersentwicklungsprozesse (Abbau von Sanierungsstau, Modernisierung und Wohnumfeldmaßnahmen) und den zunehmenden Druck auf den Aachener Wohnungsmarkt im Preisgefüge auf. Hier steigen die Angebotsmietpreise deutlich schneller als im Stadtgebiet.

→ Der Hochschulboom der vergangenen zehn Jahre führt zu einer entsprechenden Entwicklung der Wohnungsgrößen. Der Wohnungstyp der Ein-Raum-Wohnung macht bis zu 40 Prozent der derzeit geplanten Bautätigkeit in Aachen aus und wird ausschließlich in hochschulnahen Lagen realisiert.

Das Spektrum der wohnungspolitischen Herausforderungen für die Stadt Aachen ist somit vielfältig. Gesamtstädtisches Ziel ist es, dass für Menschen in jeder Lebenslage in jedem Quartier ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot vorgehalten wird. Der Marktanteil an Wohnungen, auf den die Stadt Aachen selbst unmittelbar oder mittelbar als Marktakteur zugreifen kann, beträgt lediglich etwas über 5 %. Dennoch kann sie über politische Beschlüsse die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt gezielt beeinflussen. In den letzten Jahren wurde eine Vielzahl von wohnungspolitischen Grundsatzentscheidungen getroffen, die auf die Schaffung bedarfsgerechten Wohnraums hinwirken. Insbesondere in den Jahren 2018/2019 hat die Aachener Kommunalpolitik ein deutliches Zeichen für bezahlbaren Wohnraum gesetzt – auf eigenen Flächen, in Neubaugebieten und im Wohnungsbestand (s. Übersicht Kapitel 6).

Mit der bereits in Kraft getretenen Wohnraumschutzsatzung tritt die Stadt Aachen als eine von lediglich fünf NRW-Kommunen der Zweckentfremdung von bestehendem Wohnraum durch touristische Nutzung, spekulativen Leerstand oder Abriss entschieden entgegen. Die neu beschlossene Erhöhung des Quotenbeschlusses, der sich auf Neubauvorhaben bezieht, ist im interkommunalen Vergleich ebenfalls als weit-

reichend zu bezeichnen. Das hier verfolgte Ziel, bezahlbaren Wohnraum unabhängig von Lage und Preis der Grundstücke zu mobilisieren, verfolgt ebenfalls das innovative „Aachener Modell zur kommunalen Wohnungsbauförderung“. Die nachhaltige Entwicklung der noch verfügbaren Flächen wird über den Grundsatzbeschluss zur Vergabe der städtischen Flächen in Erbbaurecht und nach Konzeptvergabe sowie die Leitlinien zur Innenentwicklung gesichert. Zudem möchte die Stadt Aachen durch eine aktive Bodenvorratspolitik ihre Steuerungsfunktion auf dem Immobilienmarkt zurück gewinnen und Bodenspekulationen verhindern.

Zusammengenommen bilden diese kommunalen Handlungsinstrumente einen breit aufgestellten und gut sortierten wohnungspolitischen Werkzeugkasten. Nun gilt es in einem nächsten Schritt, diese Instrumente in einem Handlungskonzept Wohnen zusammen zu führen und zu schärfen. Dass es gelingen kann, durch kommunale Maßnahmen ein nachhaltiges und bedarfsgerechtes Wohnungsangebot zu fördern, zeigen die aktuellen Zahlen im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Hier konnte im Berichtsjahr mit 287 neu bewilligten Wohneinheiten ein Rekordwert für die letzten 20 Jahre verzeichnet werden.

8 Anhang

8.1. Tabellenanhang

Tabelle 1: Entwicklung der Bevölkerung

Jahr	Männer	Frauen	gesamt	Diff. zum VJ (absolut)	Diff. zum VJ (%)
2014	129.978	121.522	251.500	1.754	0,70 %
2015	131.913	122.032	253.945	2.445	0,97 %
2016	132.762	122.022	254.782	837	0,33 %
2017	133.606	122.361	255.967	1.185	0,50 %
2018	134.237	122.795	257.032	1.065	0,42 %

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle

Tabelle 2: Bevölkerung in den Stadtbezirken

Bezirk	2014	2015	2016	2017	2018
AC-Mitte	162.835	164.683	164.904	165.891	166.694
Brand	17.207	17.182	17.284	17.127	17.183
Eilendorf	15.490	15.662	15.708	15.670	15.757
Haaren	12.220	12.507	12.564	12.479	12.485
Korn./Walh.	15.627	15.610	15.597	15.461	15.379
Laurensberg	19.419	19.600	19.879	20.613	20.780
Richterich	8.702	8.701	8.846	8.726	8.754
Summen	251.500	253.945	254.782	255.967	257.032

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle

Tabelle 3: Wohnsitz, Altersstruktur und Nationalitäten

Bevölkerung	2014	2015	2016	2017	2018
gesamt	251.500	253.945	254.782	255.967	257.032
Hauptwohns.	248.886	251.390	252.261	253.380	254.551
Nebenwohns.	2.614	2.555	2.521	2.587	2.481
0-17 Jahre	34.764	35.010	35.123	34.758	34.731
18-29 Jahre	63.049	64.813	65.705	66.943	67.472
30-44 Jahre	46.200	46.295	45.916	46.245	46.953
45-59 Jahre	49.483	49.504	49.303	48.681	47.865
60-74 Jahre	34.783	34.302	34.266	34.708	35.183
75+ Jahre	23.221	24.021	24.469	24.632	24.828
Deutsch	212.209	211.138	210.403	209.319	208.145
Nichtdtsh.	39.291	42.807	44.379	46.648	48.887
übrige	15.553	15.159	11.533	12.092	12.828
französisch	693	743	664	705	702
irakisch	542	723	819	867	967
ukrainisch	657	623	621	636	654
spanisch	1.078	1.167	1.181	1.194	1.214
iranisch	843	907	941	952	986
marokkanisch	622	639	658	677	668
belgisch	943	964	978	995	1.048
russisch	1.010	1.028	1.064	1.105	1.131
italienisch	1.084	1.186	1.216	1.304	1.336
kroatisch	914	984	1.007	1.043	1.053
bosnisch	998	929	919	913	948
chinesisch	1.871	2.055	2.254	2.689	3.091
polnisch	1.884	2.095	1.968	1.936	1.879
serbisch	987	887	917	891	871
griechisch	1.583	1.630	1.575	1.602	1.581
niederländisch	1.577	1.602	1.576	1.591	1.543
türkisch	6.452	6.377	6.271	6.221	6.140
afghanisch	n. erf.	470	604	638	674
eritreisch	n. erf.	115	171	196	231
nigerianisch	n. erf.	384	407	437	483
pakistanisch	n. erf.	323	347	360	399
syrisch	n. erf.	1.817	2.518	2.891	3.225
rumänisch	n. erf.	n. erf.	1.568	1.679	1.836
indisch	n. erf.	n. erf.	1.467	1.724	1.925
bulgarisch	n. erf.	n. erf.	1.135	1.310	1.474

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle

Tabelle 4: Hilfe suchende Menschen (Flüchtlinge)

Beschreibung	2016 Personen	2017 Personen	2018 Personen
Flüchtlinge gesamt	2.333	1.838	1.782
Unterbringung in Wohnungen	1.395	1.009	824
Unterbringung in Heimen	938	829	958
Syrer	703	492	371
Iraker	240	198	210
Übrige Nationalitäten	1.390	1.148	1.201
Altersgruppe 0-6 Jahre	423	348	326
Altersgruppe 7-10 Jahre	208	194	183
Altersgruppe 11-16 Jahre	215	190	198
Altersgruppe 17-25 Jahre	478	362	311
Altersgruppe 26-40 Jahre	644	491	523
Altersgruppe 41-60 Jahre	276	237	256
Altersgruppe 61 Jahre +	24	16	32

Quelle: IT.NRW; Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration
(Werte zu den Altersgruppen mit Stand April 2019)

Tabelle 5: Studierende

Jahr	Studierende
2014	52.649
2015	54.587
2016	56.177
2017	57.436
2018	57.854

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle
(für 2018: Selbstauskünfte der Aachener Hochschulen, kann sich vom noch nicht veröffentlichtem IT.NRW-Wert leicht unterscheiden)

Tabelle 6: Bewegungen – Geburten, Sterbefälle, Zuzüge, Fortzüge

Bewegungen	2014	2015	2016	2017	2018
Geburten	2.274	2.223	2.319	2.227	2.282
Sterbefälle	- 2.333	- 2.459	- 2.359	- 2.358	- 2.385
Saldo	- 59	- 236	- 40	- 131	- 103
Zuzüge	20.818	22.664	21.448	21.276	21.370
Fortzüge	- 19.059	- 20.136	- 20.724	- 20.130	- 20.332
Saldo	1.759	2.528	724	1.146	1.038
Saldo ges.	1.700	2.292	684	1.015	935

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle

Tabelle 7: Haushalte

Bezirk	2014	2015	2016	2017	2018
AC-Mitte	99.122	101.044	100.939	101.768	102.372
Brand	8.220	8.301	8.331	8.270	8.330
Eilendorf	7.683	7.825	7.894	7.900	7.933
Haaren	5.914	6.055	6.155	6.120	6.131
Korn./Walh.	7.385	7.450	7.472	7.426	7.456
Laurensberg	9.858	10.093	10.250	10.741	10.810
Richterich	4.265	4.298	4.376	4.287	4.338
gesamt	142.447	145.066	145.417	146.584	147.370

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle

Tabelle 8: Haushalte nach Personen

Haushalte mit ...	2014	2015	2016	2017	2018
gesamt	142.447	145.066	145.417	146.584	147.370
1 Pers.	83.331	82.985	83.135	84.039	84.683
2 Pers.	35.981	36.255	36.537	37.006	37.326
3 Pers.	12.932	12.803	12.788	12.808	12.558
4 Pers.	9.119	9.102	8.999	8.799	8.867
5 Pers.	2.880	2.862	2.897	2.881	2.833
6 Pers.	760	770	773	769	784
7 Pers.	168	174	174	179	207
8+ Pers.	92	115	114	103	112
1 Kind	10.852	10.815	10.757	10.664	10.545
2 Kindern	7.422	7.429	7.349	7.267	7.287
3 Kindern	2.011	2.018	2.103	2.105	2.097
4 Kindern	452	475	462	466	460
5+ Kinder	126	137	147	151	163
All.erz.1K.	5.061	4.237	4.149	4.075	3.996
Paar o. K.	28.006	28.106	28.527	28.752	29.154

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle

Tabelle 9: Durchschnittliche Haushaltsgröße

Bezirk	2014	2015	2016	2017	2018
AC-Mitte	1,64	1,63	1,63	1,63	1,63
Brand	2,10	2,07	2,07	2,07	2,06
Eilendorf	2,02	2,00	2,00	1,98	1,99
Haaren	20,5	2,07	2,04	2,04	2,04
Korn./Walh.	2,09	2,10	2,09	2,08	2,06
Laurensberg	1,92	1,94	1,94	1,92	1,92
Richterich	2,04	2,02	2,02	2,04	2,02
Durchschnitt	1,77	1,75	1,75	1,75	1,74

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle

Tabelle 10: Wohnflächenverbrauch pro Kopf

Jahr	NRW	Stadt Aachen	StädteRegion
2013	45,25 qm	43,06 qm	44,34 qm
2014	45,51 qm	40,66 qm	44,59 qm
2015	45,74 qm	40,52 qm	44,85 qm
2016	45,99 qm	40,59 qm	45,10 qm
2017	45,28 qm	40,56 qm	44,17 qm

Quelle: IT.NRW; Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

Tabelle 11: Wohnflächenverbrauch pro Wohnung

Jahr	NRW	Stadt Aachen	StädteRegion	Anteil am Landeswert
2013	90,07 qm	74,93 qm	85,68 qm	83,2 %
2014	90,16 qm	74,98 qm	85,79 qm	83,2 %
2015	90,26 qm	75,11 qm	85,91 qm	83,2 %
2016	90,75 qm	74,98 qm	86,39 qm	82,6 %
2017	90,40 qm	74,69 qm	86,08 qm	82,6 %

Quelle: IT.NRW; Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

Tabelle 12: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze in Aachen

	2014	2015	2016	2017	2018
Beschäftigte	77.800	79.859	82.654	85.558	89.074
Frauen	35.609	36.368	37.531	38.528	39.633
Männer	42.191	43.491	45.123	47.030	49.441
Arbeitsplätze	119.416	121.313	126.041	129.137	132.905
Einpendler	63.385	64.715	68.014	69.485	71.121
Auspendler	21.924	23.295	24.693	25.977	27.324
Wohnort = Arbeitsort	55.839	56.529	57.958	59.578	61.702

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Tabelle 13: Arbeitslosenquoten im Jahresdurchschnitt

Jahr	Stadt Aachen	Region Aachen	NRW	Deutschland
2014	9,5 %	8,3 %	8,2 %	6,7 %
2015	9,3 %	7,8 %	8,0 %	6,4 %
2016	8,9 %	7,4 %	7,7 %	6,1 %
2017	8,4 %	7,1 %	7,4 %	5,7 %
2018	7,5	6,5 %	6,8 %	5,2 %

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Tabelle 14: Sozialdaten / Transferleistungen (Personen)

Jahr	ALG II	Sozial- geld	Sozial- hilfe	Grund- sicherung	Ant. a.d. Bevölkerung
2014	18.328	6.535	586	3.933	11,7 %
2015	18.506	6.700	561	4.093	11,8 %
2016	18.722	6.234	524	4.149	11,6 %
2017	18.670	6.397	507	4.284	11,7 %
2018	17.750	6.172	522	4.571	11,3 %

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle;
Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration; Jobcenter StädteRegion Aachen

Tabelle 15: Bodenindexreihen (freist. Ein-/Zwei-/Reihen-/Mehrfamilienhäuser und Doppelhaushälften)

Jahr	Individual- wohnungsbau	Geschoss- wohnungsbau
2014	102,4	104,6
2015	102,8	104,6
2016	113,0	112,4
2017	120,3	128,4
2018	123,9	128,9

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung - Kommunale Bewertungsstelle
Basisjahr 2010 = 100,0)

Tabelle 16: Baulandpreise für baureife Grundstücke im Individualwohnungsbau nach Lage

Jahr	mäßige Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
2014	180 €	300 €	480 €
2015	180 €	300 €	500 €
2016	200 €	350 €	580 €
2017	210 €	390 €	610 €
2018	215 €	400 €	625 €

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung - Kommunale Bewertungsstelle

Tabelle 17: Baulandpreise für baureife Grundstücke im Geschosswohnungsbau nach Lage

Jahr	mäßige Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
2014	235 €	290 €	350 €
2015	235 €	290 €	350 €
2016	250 €	310 €	370 €
2017	280 €	320 €	390 €
2018	290 €	330 €	400 €

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung - Kommunale Bewertungsstelle

Tabelle 18: Entwicklung des effektiven langfristigen Hypothekenzinses (Jahresdurchschnitt)

Jahr	bis 1 Jahr	über 1 Jahr bis 5 Jahre	über 5 bis 10 Jahre	über 10 Jahre
2014	2,56 %	2,24 %	2,50 %	2,69 %
2015	2,19 %	1,90 %	1,84 %	2,00 %
2016	2,10 %	1,78 %	1,60 %	1,80 %
2017	2,08 %	1,71 %	1,67 %	1,91 %
2018	2,08 %	1,72 %	1,72 %	1,96 %

Quelle: Deutsche Bundesbank (Monatsberichte)

Tabelle 19: Bauintensität (Zahl fertiggestellter Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen)

Jahr	NRW	Stadt Aachen
2014	5,25	3,50
2015	4,59	4,65
2016	5,31	5,30
2017	5,41	7,57
2018	5,36	3,27

Quelle: IT.NRW; Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle; Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

Tabelle 20: Fertiggestellte Wohnungen (freifinanziert und gefördert)

Jahr	gef. Mietwohnungen	freif. Mietwohnungen*	Einfamilienhaus**	Zweifamilienh.**	gesamt
2014	255	22	141	34	452
2015	127	340	81	12	560
2016	222	382	99	28	731
2017	208	759	61	16	1.044
2018	257	132	57	8	454

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle; Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration (* errechnet; ** gef. u. freifinanziert)

Tabelle 21: Baugenehmigungen

Jahr	Wohnungen
2014	256
2015	1.334
2016	835
2017	752
2018	683

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle

Tabelle 22: Entwicklung der (Teil-)Märkte nach Anzahl der Kaufverträge

Jahr	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	Wohnungs-/ Teileigentum	gesamt
2014	233	711	1.364	2.308
2015	174	745	1.276	2.195
2016	186	639	1.381	2.206
2017	183	724	1.326	2.233
2018	171	663	1.240	2.074

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung - Kommunale Bewertungsstelle

Tabelle 23: Mietpreisdatenbank – Angebote in den Marktsegmenten

Jahr	Eigentumsmarkt	Mietmarkt	gesamt
2014	1.632	5.648	7.280
2015	1.526	4.569	6.095
2016	1.540	5.199	6.739
2017	1.373	6.467	7.840
2018	1.418	6.614	8.032

Quelle: empirica Preisdatenbank – empirica-systeme.de

Tabelle 24: Eigentumsmarkt – Neubau und Medianpreise

Objekttyp	Jahr	Angebote *	Medianpreis
Einfamilienhaus(freist.)	2014	35	347.000 €
	2015	25	471.800 €
	2016	18	537.425 €
	2017	8	420.850 €
	2018	16	544.450 €
Doppelhaus-hälfte	2014	11	340.474 €
	2015	11	369.000 €
	2016	120	342.250 €
	2017	14	394.950 €
	2018	19	395.000 €
Einfamilienhaus (o.A.)	2014	45	291.170 €
	2015	8	435.490 €
	2016	70	498.000 €
	2017	7	590.000 €
	2018	6	550.750 €
Reihenhaus	2014	11	388.000 €
	2015	9	331.000 €
	2016	50	389.700 €
	2017	2	269.825 €
	2018	8	454.250 €
Eigentumswohnung	2014	167	271.500 €
	2015	260	259.950 €
	2016	284	273.450 €
	2017	193	332.500 €
	2018	104	345.000 €

Quelle: empirica Preisdatenbank – empirica-systeme.de

(* Angebotswerte < 50 Angebote können ihre repräsentative Aussagekraft einbüßen)

Tabelle 25: Eigentumsmarkt – Bestand und Medianpreise

Objekttyp	Jahr	Angebote *	Medianpreis
Einfamilienhaus(freist.)	2014	256	425.000 €
	2015	234	449.000 €
	2016	253	434.900 €
	2017	204	449.500 €
	2018	207	445.000 €
Doppelhaus-hälfte	2014	79	329.000 €
	2015	73	349.000 €
	2016	81	349.000 €
	2017	96	389.000 €
	2018	70	382.450 €
Einfamilienhaus (o.A.)	2014	185	279.000 €
	2015	87	300.000 €
	2016	81	274.000 €
	2017	69	330.000 €
	2018	72	339.000 €
Reihenhaus	2014	92	249.500 €
	2015	78	296.000 €
	2016	87	298.700 €
	2017	97	299.000 €
	2018	108	350.000 €
Eigentumswohnung	2014	751	120.000 €
	2015	738	138.500 €
	2016	712	149.000 €
	2017	683	159.000 €
	2018	808	169.900 €

Quelle: empirica Preisdatabank – empirica-systeme.de

(* Angebotswerte < 50 Angebote können ihre repräsentative Aussagekraft einbüßen)

Tabelle 26: Eigentumswohnungen – Medianpreis pro Quadratmeter im Neubau und Bestand

Jahr	Neubau	Bestand
2014	3.014 €/qm	1.805 €/qm
2015	2.987 €/qm	1.964 €/qm
2016	3.304 €/qm	2.168 €/qm
2017	3.500 €/qm	2.202 €/qm
2018	3.991 €/qm	2.500 €/qm

Quelle: empirica Preisdatabank – empirica-systeme.de

Tabelle 27: Mietwohnungsmarkt – Angebote und Mieten nach Raumanzahl

Wohnungs- typ	Jahr	Angebote *	Mietpreis
1 Zimmer	2014	886	8,89 €/qm
	2015	771	9,13 €/qm
	2016	886	9,33 €/qm
	2017	1.185	9,61 €/qm
	2018	1.222	10,0 €/qm
2 Zimmer	2014	2.128	7,78 €/qm
	2015	1.784	8,00 €/qm
	2016	2.182	8,25 €/qm
	2017	2.691	8,30 €/qm
	2018	2.678	8,57 €/qm
3 Zimmer	2014	1.703	7,22 €/qm
	2015	1.346	7,54 €/qm
	2016	1.566	8,01 €/qm
	2017	1.851	8,00 €/qm
	2018	1.987	8,20 €/qm
4+ Zimmer	2014	649	7,67 €/qm
	2015	494	7,89 €/qm
	2016	557	8,28 €/qm
	2017	587	8,30 €/qm
	2018	594	8,25 €/qm
ohne Zim- merangabe	2014	32	6,30 €/qm
	2015	10	12,47 €/qm
	2016	8	10,96 €/qm
	2017	9	7,81 €/qm
	2018	10	9,96 €/qm
Einfamilien- haus zur Miete	2014	250	8,14 €/qm
	2015	164	8,18 €/qm
	2016	127	8,63 €/qm
	2017	144	8,15 €/qm
	2018	123	8,30 €/qm

Quelle: empirica Preisdatenbank – empirica-systeme.de

(* Angebotswerte < 50 Angebote können ihre repräsentative Aussagekraft einbüßen)

Tabelle 28: Mietwohnungsmarkt – Miete je qm Wohnfläche nach Wohnungsgrößen

Wohnungs- größe	2014	2015	2016	2017	2018
0- <26 qm	10,36 €	11,09 €	10,83 €	11,52 €	11,80 €
26- <35 qm	9,26 €	9,68 €	10,00 €	10,00 €	10,36 €
35- <47 qm	8,19 €	8,44 €	8,50 €	8,70 €	9,00 €
47- <62 qm	7,50 €	7,74 €	8,08 €	8,21 €	8,47 €
62- <77 qm	7,18 €	7,50 €	7,73 €	7,86 €	8,13 €
77- <92 qm	7,05 €	7,50 €	8,00 €	7,99 €	8,13 €
92- <107	7,50 €	8,00 €	8,21 €	8,21 €	8,06 €
107+ qm	8,13 €	8,65 €	8,98 €	8,66 €	8,97 €

Quelle: empirica Preisdatenbank – empirica-systeme.de

Tabelle 29: Mietwohnungsmarkt – Angemessene Angebote nach den Hartz IV-Gesetzen

Gesamt	2014	2015	2016	2017	2018
angemessen	514	399	410	524	597
unangemess.	2.655	1.807	2.975	3.388	3.979
gesamt	3.169	2.206	3.385	3.912	4.576

Quelle: empirica Preisdatenbank – empirica-systeme.de

Tabelle 30: Mieten der Wohngeldempfänger (je Quadratmeter Wohnfläche)

Jahr	Aachen	Bonn	Münster	Bielefeld	NRW
2014	7,42 €	7,88 €	7,59 €	6,85 €	6,58 €
2015	7,49 €	8,00 €	7,76 €	6,93 €	6,66 €
2016	8,44 €	9,05 €	8,31 €	7,39 €	7,25 €
2017	8,52 €	9,09 €	8,47 €	7,49 €	7,36 €
2018	8,90 €	9,16 €	8,66 €	7,63 €	7,47 €

Quelle: IT.NRW

Tabelle 31: Mietspiegelmieten (Durchschnitt alle Baujahre, alle Lagen, alle Ausstattungen)

Mietspiegel	Betrag
2013/2014	6,05 €
2015	6,18 €
2016	6,39 €
2017/2018	6,72 €
2019	7,67 €

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

Tabelle 32: Leerstände im freifinanzierten und geförderten Wohnraum

Jahr	gesamt *	Quote gesamt	davon gefördert	Quote gefördert
2013	6.271 WE	5,57 %	48 WE	0,5 %
2014	6.218 WE	5,53 %	64 WE	0,7 %
2015	5.856 WE	4,43 %	64 WE	0,7 %
2016	5.560 WE	4,18 %	68 WE	0,8 %
2017	5.193 WE	3,72 %	51 WE	0,5 %
2018	k.A.	k.A.	76 WE	0,8 %

Quelle: Stadtwerke Aachen AG (STAWAG); Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration (* ermittelt nach der Stromzählermethode mit den Vorgaben 1 Zähler = 1 Wohnung, kein Gewerbe, kein Allgemeinstrom; aufgrund des rollierenden Ablesesystems können die Werte eine kompletten Jahres erst mit einem Zeitversatz von 14–16 Monaten durch den Stromversorger ermittelt und zur Verfügung gestellt werden.)

Tabelle 33: Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit (absolute Zahlen)

Jahr	Mittlere Bevölkerung	Umzüge (Personen)	Faktor je 1.000 Einw.
2014	249.579	20.571	82,4
2015	251.450	21.272	84,6
2016	253.798	21.088	83,1
2017	254.244	21.498	84,6
2018	255.742	21.218	83,0

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle

Tabelle 34: Wanderungsdaten

Bezirk	2014	2015	2016	2017	2018
Alsdorf	- 134	- 91	- 146	-90	5
Baesweiler	- 16	- 6	10	-4	-33
Eschweiler	- 106	- 114	- 58	-67	-98
Herzogenrath	- 209	- 126	- 228	-217	-153
Monschau	43	21	- 19	36	9
Roetgen	- 51	- 127	- 87	-34	-27
Simmerath	- 25	- 29	26	1	10
Stolberg	- 239	- 209	- 156	-161	-176
Würselen	- 509	- 454	- 195	-208	-116
Kreis Heinsberg	58	94	134	155	100
übriges NRW	1.530	1.338	1.122	1.166	1.077
übr. Gebiete	1.417	2.231	321	569	440
Saldo	1.759	2.528	724	1.146	1.038

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle

Tabelle 35: Wohnungsbestand (gefördert und freifinanziert)

Jahr	gef. Mietwohnungen	gef. Eigentum	gefördert gesamt	freifinanziert *	gesamt
2014	9.466	741	10.207	126.195	136.402
2015	9.270	736	10.006	127.001	137.007
2016	9.256	688	9.944	127.968	137.912
2017	9.461	644	10.105	128.877	138.982
2018	9.385	609	9.994	129.526	139.520

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle;
Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration (* errechnet)

Tabelle 36: Bindungsausläufe geförderter Wohnungen (verkürzt und planmäßig)

Jahr	Ablauf Nachwirkung	Ablauf planmäßig	gesamt
2019	- 165	- 64	- 229
2020	- 113	- 70	- 183
2021	- 176	- 63	- 239
2022	- 159	- 99	- 258
2023	- 345	- 78	- 423
2024	- 307	- 21	- 328
2025	- 1.058	- 63	- 1.121
2026	- 927	- 0	- 927
2027	- 982	- 0	- 982
2028	- 132	- 0	- 132
Summen	- 4.364	- 458	- 4.822

Quelle: NRW.Bank; Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

Tabelle 37: Wohnungsbauförderung einschließlich Um- und Ausbau

Jahr	Miet- wohnungen	Eigentum	gesamt
2014	255	5	260
2015	127	4	131
2016	222	0	222
2017	208	1	209
2018	287	0	287

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

Tabelle 38: Vermittelte Haushalte im Verhältnis zur Gesamtzahl wohnungssuchender Haushalte

Jahr	vermittelte Haushalte	unvermittelte Haushalte	wohnungss. Haush. ges.	Belegungs- quote
2014	1.170	2.010	3.180	36,8 %
2015	1.172	2.223	3.395	34,5 %
2016	1.115	2.360	3.475	32,1 %
2017	1.073	2.414	3.487	30,8 %
2018	1.205	2.316	3.521	34,2 %

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

Tabelle 39: Wohnungssuchende Haushalte (Anspruch auf Wohnberechtigungsschein, nicht vermittelt)

Jahr	1-Perso- nen- Haushalt	2 u.m. Per- sonenhaush.	gesamt	Minderver- dienende	Ant. Min- derved.
2014	954	1.056	2.010	1.801	89,6 %
2015	1.082	1.141	2.223	1.968	88,5 %
2016	1.115	1.245	2.360	1.954	82,8 %
2017	1.184	1.230	2.414	2.083	86,3 %
2018	1.133	1.183	2.316	1.950	84,2 %

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

8.2. Abbildungsverzeichnis

Seite Textteil	Abbildungs- nummer	Beschreibung
14	1	Bevölkerungsentwicklung
15	2	Entwicklung ausgewählter nichtdeutscher Bevölkerungsgruppen
16	3	Unterbringung von Personen mit Fluchthintergrund 2016–2018
17	4	Studierende in Aachen
18	5	Bevölkerungsbewegungen
19	6	Altersbaum 2018
19	7	Aktuelle Bevölkerung vs. Prognose 2040
19	8	Aachener Bevölkerung nach Altersgruppe
20	9	1-Personen-Haushalte und ihr Anteil an den Gesamthaushalten
20	10	Entwicklung der Anzahl ausgewählter Haushaltstypen von 2008–2018
21	11	Wohnflächenverbrauch – durchschnittliche Wohnungsgröße und verfügbare Wohnfläche je Einwohner
22	12	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte wohnhaft in Aachen
22	13	Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze in Aachen
23	14	Entwicklung Arbeitslosenquote – Stadt Aachen und Region Aachen
26	15	Bodenindexreihen
26	16	Baulandpreise – Geschoss- und Individualwohnungsbau nach Lage pro m ²
28	17	Hypothekenzins 5–10 Jahre
29	18	Anzahl angebotener Unterkünfte und Gastankünfte über Airbnb in Aachen
32	19	Bauintensität
32	20	Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen
33	21	20-Jahres-Entwicklung der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Neubau in Wohneinheiten
34	22	Anteil und Entwicklung der Wohnungen nach Raumanzahl am Gesamtwohnungsbestand
35	23	Datenvolumen der empirica Preisdatenbank zum Aachener Wohnungsmarkt
35	24	Immobilienangebote – Neubau und Bestand
36	25	Medianpreis von Eigentumswohnungen im Neubau
36	26	Bestand – Medianpreise nach Wohnungstypen
37	27	5-Jahres-Entwicklung der Medianpreise für Einfamilienhäuser
37	28	Einfamilienhäuser – Medianpreise in der StädteRegion Aachen in €
38	29	Eigentumswohnungen – Medianpreise in der StädteRegion Aachen in €

Seite Textteil	Abbildungs- nummer	Beschreibung
38	30	5-Jahres-Entwicklung der Medianpreise für Eigentumswohnungen in der StädteRegion Aachen
39	31	Angebotspreise nach Baujahresklassen im Geschosswohnungsbau in €
39	32	Angebotspreise nach Baujahresklassen im Individualwohnungsbau in €
40	33	Durchschnittlicher Angebotsmietpreis in der StädteRegion Aachen
40	34	5-Jahres-Entwicklung der Angebotsmietpreise in der StädteRegion Aachen
40	35	Angebotsmietpreise für Wohnungen und Miet-Einfamilienhäuser nach Raumanzahl
41	36	Angebotsmietpreise für Wohnungen nach Wohnungsgröße
41	37	5-Jahres-Entwicklung Marktanteile Mietangebote nach Preisklassen
42	38	Angebotene Mietwohnungen nach Preissegment
43	39	Anteil angemessener Wohnungen nach Haushaltsgröße
44	40	Entwicklung der Wohngeldmieten in Aachen und NRW je m ²
44	41	Entwicklung des Mietspiegelindex nach Baujahresgruppen
45	42	Leerstandsquoten gesamt
46	43	Leerstandsquoten in den Aachener Bezirken
46	44	Innerstädtische Umzugshäufigkeit
47	45	Wanderungsbewegungen 2018
47	46	Wanderungssaldo 2018 nach Altersjahren
50	47	Entwicklung der geförderten und freifinanzierten Wohnungsbestände
51	48	Index-Entwicklung der geförderten und freifinanzierten Wohnungsbestände seit 2008
52	49	Bindungsausläufe geförderter Wohnungen bis 2028
53	50	Entwicklung der Wohnbauförderung einschließlich Um- und Ausbau
54	51	20-Jahres-Entwicklung der Wohnbauförderung (Anzahl der bewilligten Wohneinheiten)
55	52	Belegungsquote im geförderten Wohnraum
56	53	Leerstandsquote öffentlich geförderter Wohnraum
59	54	Lage und Nummerierung der 60 Aachener Lebensräume
61	55	Anzahl der neu genehmigten Wohneinheiten in den Aachener Lebensräumen (Baugenehmigungen 2016–2018)
63	56	Anzahl der zu erwartenden Apartments in bekannten Wohnbauprojekten im Zeitraum 2019–2024
65	57	Kinderarmutsquote in Aachen (Stand 12/2018): Anteil der unter 15-Jährigen mit SGB II-Bezug an allen unter 15-Jährigen
67	58	Durchschnittlicher Angebotsmietpreis pro Quadratmeter in Aachen 2017/2018
69	59	Zuwachs an öffentlich geförderten Wohnungen von 2009–2018
71	60	Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmietpreise von 2012/2013 bis 2017/2018 – zusätzlich als Zahl dargestellt der durchschnittliche Angebotsmietpreis in €/m ² im jeweiligen Lebensraum für 2017/2018

8.3. Mietspiegel 2019 für das Stadtgebiet Aachen

Mietspiegel

gemäß § 558c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) für nicht preisgebundene Wohnungen im Stadtgebiet Aachen
Gültigkeit vom 01.02.2019 bis 31.12.2019

Herausgeber:

Gemeinschaftlich erarbeitet und vereinbart zwischen:
Mieterschutzverein für Aachen und Umgegend e.V.
Aachener Haus & Grund e.V.
Initiative Aachen e.V.
unter Moderation
der Stadt Aachen, Der Oberbürgermeister, Fachbereich Wohnen,
Soziales und Integration

Erläuterungen zum Mietspiegel:

1. Allgemeines

Dieser Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die den Vertragspartnern die Möglichkeit bieten soll, die Miethöhen im Rahmen ortsüblicher Entgelte eigenverantwortlich zu vereinbaren. Der Mietspiegel ist eine Übersicht über gezahlte Mieten für freifinanzierte Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

2. Mietbegriff

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die Nettokaltmieten je m² Wohnfläche. Dies ist die Grundmiete ohne Kosten für Sammelheizung und Warmwasser (Heizkosten) und Betriebskosten. Unberücksichtigt bleiben Vergütungen und Zuschläge für Leistungen, die neben der Wohnraumnutzung gewährt und vertraglich vereinbart werden wie z. B. Kosten einer Garage. Schönheitsreparaturen in den Wohnungen sind nicht in den Mietwerten enthalten.

3. Betriebskosten

Umlagefähige Betriebskosten gem. § 2 Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 sind z. B. Wassergeld, Entwässerungsgebühren, Heizungs- und Warmwasserkosten, Hausbeleuchtung, Schornsteinfegergebühren, Grundsteuer, Hausversicherungen, Müllabfuhrgebühren, Straßenreinigungsgebühren, Gartenpflege, Kosten des Fahrstuhls und der Gemeinschaftsantenne sowie Hauswartkosten. Die Umlage richtet sich nach den jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen. Für Teil- oder Vollmöblierung ist ein angemessener Zuschlag, der sich nach dem Zeitwert richtet, zulässig.

4. Lagemerkmale

a) einfache Wohnlage

Beeinträchtigungen des Wohnens durch Handwerks- und Gewerbebetriebe, Fehlen von Frei- und Grünflächen, starke Verkehrsbelästigung, keine öffentlichen Verkehrsmittel bzw. Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, starke Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung.

b) mittlere Wohnlage

Wohnstraße bzw. -gegend ohne Lagevorteile, meist Wohnungen ohne Begrünung, Wohn- und Geschäftsstraße mit Durchgangsverkehr, öff. Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten bis ca. 10 Min. Fußweg, sowohl Innenstadt als auch Vorortlage.

c) gute Wohnlage

Bevorzugte und ruhige Wohnviertel in der Nähe von Grünanlagen oder Wohnlage mit Gärten bzw. Vorgärten.

Erfahrungsgemäß ist der weitaus überwiegende Teil des Wohnungsbestandes der mittleren Wohnlage zuzuordnen.

5. Ausstattungsmerkmale

Entscheidend für die Ausstattung einer Wohnung ist, wie sie vom Vermieter zur Verfügung gestellt wurde. Einzelne vom Mieter selbst geschaffene Ausstattungsmerkmale bleiben unberücksichtigt, wenn die Kosten vom Vermieter nicht erstattet wurden.

Heizung

Eine Heizung ist dann vorhanden, wenn die Wohnräume automatisch erwärmt werden können. Unabdingbar erforderlich ist, dass die Brennstoffversorgung automatisch erfolgt.

Bad

Unter einem Bad ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der vom Vermieter mit einer Badewanne und/oder Dusche, Waschbecken und zentralen oder dezentralen Wasseraufbereitung ausgestattet ist.

Fehlt einer Wohnung ein im Mietspiegel vorausgesetztes Ausstattungsmerkmal, verschiebt sich der Unterwert unter den im Mietspiegel angegebenen Wert.

6. Modernisierung

Durch eine Modernisierung, z. B. Einbau von Bad und Heizung, wird die Wohnung im Wohnstandard verbessert und rückt ggf. bis Spalte 3 des Mietspiegels auf, oder der Eigentümer kann die bisherige Miete um bis zu 11 % jährlich der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Zuschüsse, Darlehen und Leistungen von Dritten, die zu einer Mietsenkung führen, müssen entsprechend berücksichtigt werden. Eine Vollmodernisierung mit Änderung der Altersgruppe

des Hauses liegt vor, wenn ein wesentlicher Bauaufwand aufgewandt wird und die Wohnung neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird. Ein Bauaufwand ist nur dann als wesentlich anzusehen, wenn er mindestens 1/3 des zum Zeitpunkt der Modernisierung für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwandes erreicht.

7. Wohnungsgröße

Bei der Wohnungsgröße wird unterstellt, dass Normalwohnungen in der Regel bis 100 m² groß sind. Wohneinheiten unter 15 m² wurden nicht berücksichtigt. Bei Kleinwohnungen unter 45 m² mit integriertem Sanitär- und Versorgungsbereich ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwandes ein Zuschlag, bei Großwohnungen über 100 m² ein Abschlag erforderlich. Für größere Wohnungen ist der Abschlag von der Gesamtfläche zu berechnen.

Für vermietete Einfamilienhäuser gelten die Werte des Mietspiegels sinngemäß, jedoch ohne Großwohnungsabschlag, wobei die Besonderheiten des Einzelfalles zu berücksichtigen sind. Hier ist in der Regel ein Zuschlag vorzunehmen, der bis zu 10 % der Mietspiegelsätze geht. Ein Einfamilienhauszuschlag darf auch zu einer Überschreitung der einschlägigen Spanne führen. Als Einfamilienhaus gilt grundsätzlich nur ein freistehendes Objekt. Ein nichtfreistehendes Objekt (auch ein Reihenhaus) ist dann ein Einfamilienhaus im Sinne des Mietspiegels, wenn es über die vorausgesetzten Vorteile eines freistehenden Einfamilienhauses verfügt, namentlich wenigstens einen eigenen Eingang hat, einen Garten zur alleinigen Nutzung besitzt und auch ansonsten abgeschlossen zu Nachbarobjekten ist.

Wohnungen bis 25 m ² = 30 %	über 25 bis 35 m ² = 20 %	über 35 bis unter 45 m ² = 10 % Zuschlag
Wohnungen ü. 100–110 m ² = 1 %	über 110–120 m ² = 2 %	über 120 m ² = 3 % Abschlag

8. Einstufung innerhalb des Mietspiegels

Die in jedem Mietspiegelfeld ausgewiesenen Spannen sind erforderlich, da Wohnungen trotz der Merkmale wie Baualter, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit in der Ausgestaltung dieser Vergleichsmerkmale unterschiedlich sein können. Je nach Vorhandensein von Wert steigernden oder Wert mindernden Ausstattungsmerkmalen kann man sich hinsichtlich der Mietwerte Richtung oberen bzw. unteren Wert orientieren.

Wert steigernde Ausstattungsmerkmale

z. B. Fußbodenheizung, offener Kamin, getrenntes WC, zusätzliches Gäste-WC, Bidet, 2 Waschbecken oder Doppelwaschbecken im Bad, Dusche und Wanne, Parkett- hochwertige Keramik- oder Natursteinböden, hochwertige Teppichböden, Einbauschränke.

Wert mindernde Ausstattungsmerkmale

z. B. nicht abgeschlossene Wohnung, WC und Sanitärbereich für mehrere Mietparteien, keine Türöffneranlage, unzureichende Absicherung der Stromversorgung, fehlender Abstellraum außerhalb der Wohnung.

Fehlende oder vorhandene Wärmedämmungen (u.a. der Fassade, der Kellerdecke, des nicht ausgebauten Dachgeschosses sowie außerdem Einfach-/Mehrfachverglasungen) sind wertsteigernde oder wertmindernde Ausstattungsmerkmale, wenn sie nicht innerhalb der herangezogenen Baujahresklasse üblicherweise vorhanden sind. Sie rechtfertigen keinen zusätzlichen Ab- oder Zuschlag zu den vorgegebenen Spannen.

Mietspiegeltabelle

Der Mietspiegeltabelle liegt die Auswertung von 11.752 Datensätzen zugrunde.

Für die mit ----- gekennzeichneten Felder lagen keine repräsentativ verwertbaren Daten vor.

Baujahr/Wohnlage		WC in der Wohnung, ohne Bad/Dusche, ohne Heizung €/m ²	WC in der Wohnung, mit Bad/Dusche oder mit Heizung €/m ²	WC in der Wohnung, mit Bad/Dusche und mit Heizung €/m ²
Zeile	Spalte	1	2	3
Baujahr bis 1960 einfache mittlere gute	A	-----	4,50 – 4,50	5,30 – 5,60
	B	2,80 – 4,70	3,40 – 8,00	5,40 – 8,30
	C	-----	7,40 – 8,80	6,30 – 9,00
Baujahr 1961–1971 einfache mittlere gute	D	-----	-----	4,90 – 7,40
	E	-----	3,70 – 5,80	5,50 – 8,00
	F	-----	-----	6,80 – 8,60
Baujahr 1972–1982 einfache mittlere gute	G	-----	-----	5,30 – 7,10
	H	-----	-----	5,60 – 8,10
	I	-----	-----	7,30 – 9,90
Baujahr 1983–1993 einfache mittlere gute	J	-----	-----	-----
	K	-----	-----	7,00 – 9,00
	L	-----	-----	8,00 – 8,90
Baujahr 1994–2002 einfache mittlere gute	M	-----	-----	-----
	N	-----	-----	6,90 – 9,80
	O	-----	-----	8,70 – 10,30
Baujahr ab 2003 einfache mittlere gute	P	-----	-----	-----
	Q	-----	-----	7,90 – 10,50
	R	-----	-----	7,40 – 11,00

Rechtliche Voraussetzungen eines Mieterhöhungsverlangens

1. Der Vermieter kann verlangen, dass der Mieter einer Erhöhung des Mietpreises bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zustimmt. Hierbei ist zu beachten, dass
 - das Mieterhöhungsverlangen, welches dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen ist, die ortsübliche Miete nicht überschreitet;
 - die bisherige Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhung bei Modernisierung oder Erhöhung von Betriebskosten);
 - das Mieterhöhungsverlangen frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht wird;
 - die Miete sich innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 15 v.H. erhöht.
2. Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach Zugang des Erhöhungsverlangens. Soweit der Mieter nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach Zugang zustimmt, kann der Vermieter auf Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden.

Bei Mietpreisvereinbarungen sind die Vorschriften des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz bzw. § 291 Strafgesetzbuch zu beachten.

Mietentgelte, die in zulässiger Weise durch Mietfestsetzungen oder Mietzinsvereinbarungen entstanden sind, bleiben auch nach dem Erscheinen des Mietspiegels bestehen.

Beteiligte (Mietspiegel):

Mieterschutzverein e. V. für Aachen und Umgegend

Talstraße 2
52068 Aachen
Tel.: 0241 94979-0
Fax: 0241 94979-15
info@mieterverein-aachen.de
www.mieterverein-aachen.de

Aachener Haus & Grund e. V.

Boxgraben 36a
52064 Aachen
Tel.: 0241 4747610
Fax: 0241 4747640
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

Moderation durch:

Stadt Aachen

Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

Verwaltungsgebäude Hackländerstraße 1
52064 Aachen
Tel.: 0241 432-0
Fax: 0241 432-56470
service.wohnen@mail.aachen.de
www.aachen.de

Rechtlicher Hinweis

Dieser Wohnungsmarktbericht 2019 erscheint als kommentierter Bericht mit der Datenfortschreibung zum 31.12.2018. Es kann vorkommen, dass zum Zeitpunkt der Berichterstellung Einzeldaten Dritter zum vorgenannten Stichtag nicht vorliegen; es werden dann die Daten zum 31.12.2017 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 Autoren 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 Autoren 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 Autoren sind nicht verpflichtet, diesen Wohnungsmarktbericht 2019 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.

September 2019





Aachen

09/2019

Stadt Aachen

Der Oberbürgermeister
Fachbereich Wohnen,
Soziales und Integration

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

www.aachen.de