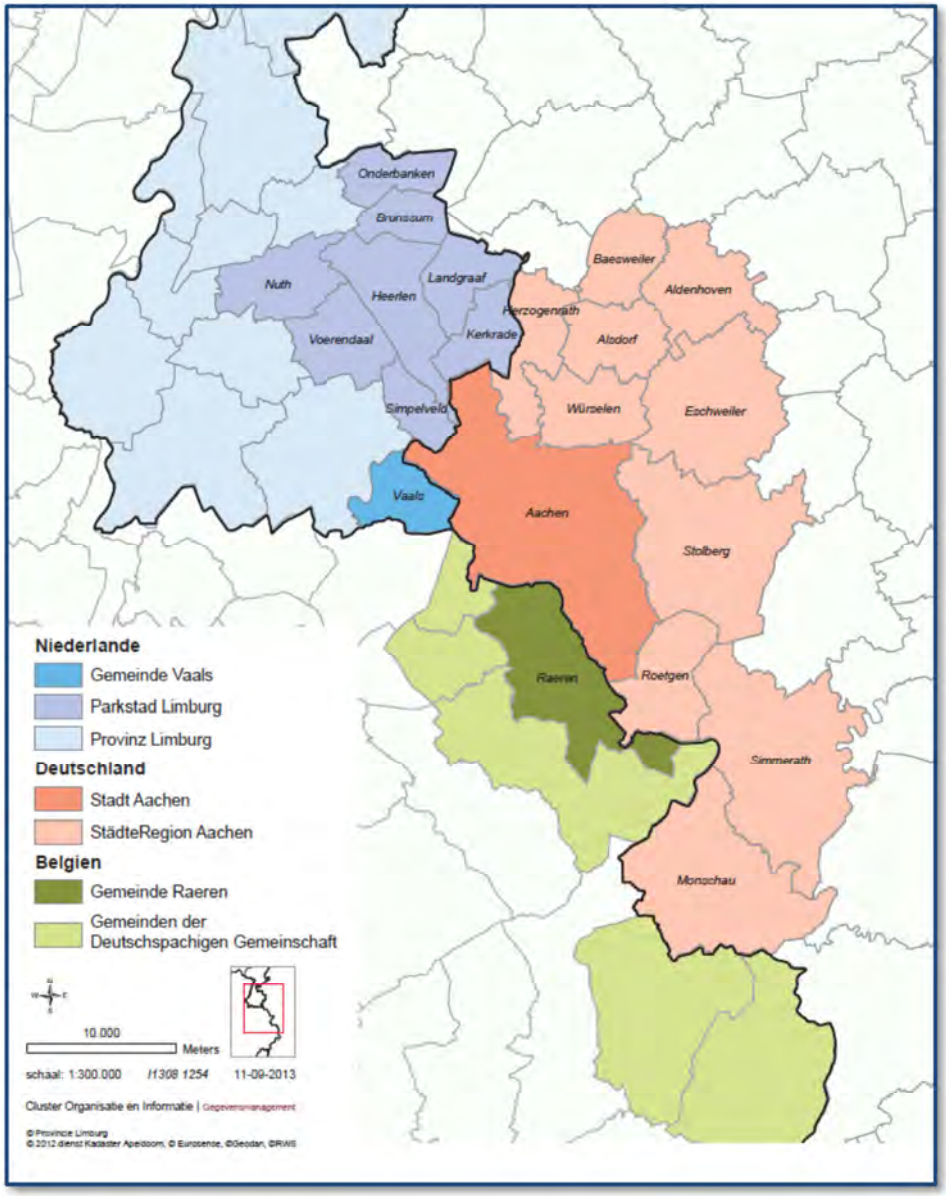
Grenzüberschreitender Wohnungsmarkt 2013

Belgien - Deutschland - Niederlande

provincie limburg

Grenzüberschreitender Wohnungsmarkt 2013

Belgien – Deutschland – Niederlande



Gemeinde
Commune de
Raeren

Impressum:

Grenzüberschreitender Wohnungsmarkt 2013

Erstellung	Provincie Limburg
	Gemeente Vaals
	Stadt Aachen
Auflage	100 Exemplare
Druck	Provincie Limburg
Karten & Charts	Provincie Limburg, Gemeente Vaals, Stadt Aachen
Logos	Kommunen
Kommunen	Gemeinde Raeren
	Stadt Aachen
	Stadt Alsdorf *
	Stadt Baesweiler
	Stadt Eschweiler
	Stadt Herzogenrath
	Stadt Monschau *
	Gemeinde Roetgen
	Gemeinde Simmerath
	Stadt Stolberg
	Stadt Würselen
	Gemeinde Aldenhoven
	Gemeente Vaals
	Regio Parkstad Limburg
	Provincie Limburg

* eine Datenfreigabe wurde bis zum Redaktionsschluss am 06.09.2013 nicht ausgesprochen

Inhalt

Vorwort 7

Allgemeine Daten der Teilnehmerkommunen 9

Bevölkerung
Gesamtbevölkerung und Entwicklung 10
Entwicklung der Haushalte 12
Wanderungen 13

Wohnungsbestand
Wohneinheiten gesamt 13
Wohneinheiten zur Miete und im Eigentum 13
Wohnungsleerstand 13
Wohnungswert / Preisniveau 14

Wohnungsmarktentwicklungen
Baufertigstellungen 15
Abbruch von Wohneinheiten 16
Künftige Neubauentwicklung 16

Bewertung des grenzüberschreitenden Wohnungsmarktes
Ergebnisse 17
Weitere Vorgehensweise 17

Anhang
Tabellenverzeichnis 18
Abbildungsverzeichnis 18
Kartenverzeichnis 18
Quellenverzeichnis 18
Thematische Karten 19

Vorwort

Der grenzüberschreitende Wohnungsmarkt im Drei-Länder-Eck Belgien-Deutschland-Niederlande wächst immer mehr zusammen. Gerade der Anstieg der Studentenzahlen der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule Aachen (RWTH) sowie der Fachhochschule Aachen (FH) und die Notwendigkeit, auch den übrigen Wohnungssuchenden ausreichend Wohnraum anbieten zu können in Verbindung mit den Entwicklungen rund um den Campus Melaten bedarf einiger Anstrengungen aller Wohnungsmarktakteure. Gleichwohl sind auch die Kommunen der angrenzenden Länder Belgien und Niederlande sowie der StädteRegion Aachen gefordert, ihren Teil zur Verbesserung der Wohnsituation in der Region beizutragen.

2011 hat sich mit Unterstützung der Bezirksregierung Köln eine Arbeitsgruppe gebildet, die sich mit dem grenzüberschreitenden Wohnungsmarkt auseinandersetzen soll. Erste Treffen fanden bei der Provincie Limburg in Maastricht statt.

Mit diesem *Bericht 2013* soll daher der Grundstein für die Beobachtung des grenzüberschreitenden Wohnungsmarktes gelegt werden. Die Fortschreibung ist in jedem Falle von allen Teilnehmern gewollt.

Für diesen ersten Bericht wurden solche Indikatoren ausgewählt, deren Daten aus allgemein zugängigen Quellen in allen drei Ländern zu erhalten sind. Für die belgischen Kommunen liefern IWEPS (Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique) und die Sozio-demographische Datenbank CYTISE der Katholischen Universität von Löwen die notwendigen Daten. Die niederländischen Kommunen erhalten die Daten von E,til, Maastricht. Für die deutschen Kommunen wird auf die Daten der Landesdatenbank von IT.NRW, der Regionaldatenbank des Statistischen Bundesamtes und für den geförderten Wohnraum auf die Daten der NRW.Bank zurückgegriffen.

Dieser Bericht ist die Darstellung des Status quo. Er erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und soll sich in der Zukunft dynamisch weiter entwickeln. Dies bedeutet, dass einerseits Zeitreihen begründet werden sollen, andererseits aber auch weitere Indikatoren und deren Bedeutung für den grenzüberschreitenden Wohnungsmarkt einfließen sollen.

Aufgrund entsprechender Zustimmungserklärungen wurden die Daten der städteregionsangehörigen Kommunen und für die Gemeinde Aldenhoven für diesen Bericht durch die Stadt Aachen zusammengetragen. Künftig wird diese Aufgabe durch die einzelnen Kommunen erfüllt. Die Gemeinde Aldenhoven gehört vom Grundsatz her nicht zur StädteRegion Aachen, wird aber aufgrund ihrer historischen Verbindung zum Nordkreis Aachen und wegen ihrer Bereitschaft zur Teilnahme im Bericht aufgeführt.

Sobald entsprechende Zuständigkeiten endgültig geregelt sind, wird zu einem späteren Zeitpunkt die Deutschsprachige Gemeinschaft (B) ständiges Mitglied der Arbeitsgruppe.

Insgesamt wird ein Gebiet mit einer Größe von 1.061,43 km² (incl. Aldenhoven mit 44,13 km²) und einer Bevölkerung von 839.687 (incl. Aldenhoven mit 13.914 Personen) Einwohnern von der grenzüberschreitenden Wohnungsmarktbeobachtung erfasst.

Die Indikatoren wurden in drei Kategorien aufgeteilt: *Bevölkerung*, *Wohnungsbestand* und *Wohnungsmarktentwicklung*. In der Kategorie *Bevölkerung* wird auf die Gesamtbevölkerung, die Bevölkerung nach Altersgruppen und nach Herkunft sowie die Haushalte und die Wanderungen geschaut. Die Kategorie *Wohnungsbestand* gibt Auskunft über alle Wohneinheiten, Wohneinheiten zur Miete und im Eigentum, den Wohnungsleerstand und den Wohnungswert. Die *Wohnungsmarktentwicklung* gibt Auskunft über die Baufertigstellungen, den Abbruch von Wohneinheiten und die künftige Neubauentwicklung.

Beobachtet wird für diesen ersten Bericht der Zeitraum 2009 bis 2011.

Allgemeine Daten der Teilnehmerkommunen

Kommune	Fläche	Bevölkerung 2011 (Einwohner)	Bevölkerungsdichte (Einwohner je km²)
Raeren	74,21 km²	10.456	141
Vaals	23,90 km²	9.870	413
Brunssum	17,29 km²	29.368	**1.699 ***
Heerlen	45,50 km²	89.236	**1.961 ***
Kerkrade	22,17 km²	47.684	**2.151 ***
Landgraaf	24,69 km²	38.457	**1.558 ***
Nuth	33,17 km²	15.667	472
Onderbanken	21,24 km²	8.109	382
Simpelveld	16,03 km²	10.996	686
Voerendaal	31,55 km²	12.703	403
Regio Parkstad Limburg (ohne Vaals)	211,64 km²	252.220	1.192
Regio Parkstad Limburg (mit Vaals)	235,54 km²	262.090	1.113
Stadt Aachen	160,87 km²	246.865	**1.535 ***
Alsdorf	31,67 km²	45.337	**1.432 ***
Baesweiler	27,77 km²	27.905	**1.005 ***
Eschweiler	75,88 km²	55.425	730
Herzogenrath	33,40 km²	46.519	**1.393 ***
Monschau	94,62 km²	12.424	131
Roetgen	39,02 km²	8.294	213
Simmerath	111,43 km²	15.423	138
Stolberg	98,50 km²	57.273	581
Würselen	34,39 km²	37.762	**1.098 ***
StädteRegion Aachen (ohne Stadt Aachen)	546,68 km²	306.362	560
StädteRegion Aachen (mit Stadt Aachen)	707,55 km²	553.227	782
Aldenhoven	44,13 km²	13.914	315
Gesamt (ohne Aldenhoven)	**1.017,30 km²**	**825.773**	**812**
Gesamt (mit Aldenhoven)	**1.061,43 km²**	**839.687**	**791**

*** Spalte ‚Bevölkerungsdichte': Kommunen > 1.000 Einwohner / km² Bevölkerungsdichte**

Bevölkerung

Gesamtbevölkerung und Entwicklung

Die Gesamtbevölkerung gibt alleine keine Auskunft über die Anspannung oder Entspannung des Wohnungsmarktes. Sie wird auf einen Stichtag dargestellt und kann als Zeitreihe fortgesetzt werden. Über die künftige Bevölkerungsentwicklung kann jedoch festgestellt werden, inwieweit sich der demografische Wandel bereits fortgesetzt hat.

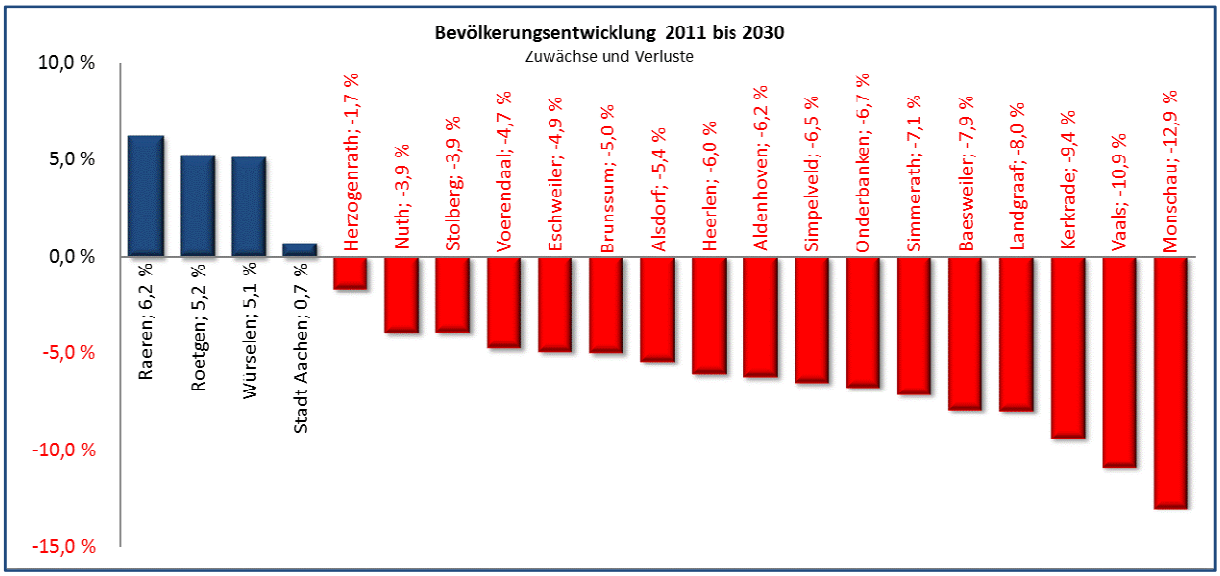
Tab. 1: Bevölkerung / Bevölkerungsentwicklung

Kommune	Bevölkerung 2009			Bevölkerung 2010			Bevölkerung 2011			
	2009	2020	2030	2010	2020	2030	2011	2020	2030	2011 - 2030
Raeren (1)	10.353	0	0	10.451	0	0	10.456	11.833	12.570	**+ 6,2 %**
Vaals	9.772	8.926	8.047	9.874	8.960	7.850	9.870	9.121	8.130	- 10,9 %
Brunssum	29.334	27.645	25.688	29.463	27.910	25.950	29.368	28.431	27.011	- 5,0 %
Heerlen	88.787	83.431	77.018	89.267	83.940	77.900	89.236	85.466	80.298	- 6,0 %
Kerkrade	47.855	43.998	39.387	47.681	43.600	38.950	47.684	44.576	40.396	- 9,4 %
Landgraaf	38.677	36.085	33.005	38.452	35.720	32.470	38.457	35.980	33.115	- 8,0 %
Nuth	15.646	14.291	12.933	15.681	14.640	13.430	15.667	15.110	14.516	- 3,9 %
Onderbanken	8.075	7.446	6.815	8.082	7.450	6.880	8.109	7.599	7.089	- 6,7 %
Simpelveld	10.930	10.048	9.243	10.995	10.200	9.460	10.996	10.410	9.734	- 6,5 %
Voerendaal	12.702	12.049	11.338	12.711	12.080	11.370	12.703	12.212	11.633	- 4,7 %
Regio Parkstad (ohne Vaals)	252.006	234.993	215.427	252.332	235.540	216.410	252.220	239.784	223.792	- 6,7 %
Regio Parkstad (mit Vaals)	261.778	243.919	223.474	262.206	244.500	224.260	262.090	248.905	231.922	- 6,8 %
Stadt Aachen (3)	244.509	265.700	265.600	245.141	265.700	265.600	246.865	263.346	260.493	**+ 0,7 %**
Alsdorf (2)	45.721	44.261	43.048	45.522	44.261	43.048	45.337	44.261	43.048	- 5,4 %
Baesweiler (2)	28.000	28.846	25.707	27.898	28.846	25.707	27.905	26.846	25.707	- 7,9 %
Eschweiler (2)	55.389	54.340	52.810	55.505	54.340	52.810	55.425	54.340	52.810	- 4,9 %
Herzogenrath (2)	47.054	46.356	45.929	46.708	46.356	45.929	46.519	46.356	45.929	- 1,7 %
Monschau (2)	12.577	11.697	10.840	12.443	11.697	10.840	12.424	11.697	10.840	- 12,9 %
Roetgen (2)	8.225	8.419	8.676	8.250	8.419	8.676	8.294	8.419	8.676	**+ 5,2 %**
Simmerath (2)	15.592	15.024	14.452	15.557	15.024	14.452	15.423	15.024	14.452	- 7,1 %
Stolberg (2)	57.755	56.556	55.222	57.474	56.556	55.222	57.273	56.556	55.222	- 3,9 %
Würselen (2)	37.654	38.638	39.613	37.693	38.638	39.613	37.762	38.638	39.613	**+ 5,1 %**
StädteRegion (ohne AC)	307.967	302.137	296.297	307.050	302.137	296.297	306.362	302.137	296.297	
StädteRegion (mit AC)	552.476	567.837	561.897	552.191	567.837	561.897	553.227	565.483	556.790	
Aldenhoven (2)	14.062	0	0	13.922	0	0	13.914	13.481	13.052	- 6,2 %
Gesamt (o.Aldenhoven)	824.607	811.756	785.371	824.848	812.337	786.157	825.773	826.221	801.282	
Gesamt (m.Aldenhoven)	838.669	811.756	785.371	838.770	812.337	786.157	839.687	839.702	814.334	

(1) Raeren: Bevölkerungsvorausberechnung abweichend für die Jahre 2021 und 2026
(2) StädteRegion Aachen, Aldenhoven: 2009 + 2010 = Bevölkerungsvorausberechnung 2008-2030/2050; 2011 = Bevölkerungsvorausberechnung 2011-2030/2050
(3) Stadt Aachen: tatsächliche Bewohner lt. Einwohnerdatei; 2009 + 2010 = Bevölkerungsvorausber. 2008-2030/2050; 2011 = Bevölkerungsvorausber. 2011-2030/2050

Nur wenige Kommunen im Beobachtungsgebiet des grenzüberschreitenden Wohnungsmarktes werden künftig Bevölkerungszuwächse verzeichnen. Mit einem Plus von 6,2 % liegt hier die Gemeinde Raeren für das Jahr 2026 weit vorne. In der Regio Parkstad Limburg werden alle Kommunen mit einem recht hohen Minus im Jahr 2030 konfrontiert. In der StädteRegion Aachen werden die Stadt Aachen (+ 0,7 %), die Gemeinde Roetgen (+ 5,2 %) und die Stadt Würselen (+ 5,1 %) auf der positiven Seite der Bevölkerungsentwicklung stehen. Alle übrigen Kommunen, gravierend die Stadt Monschau (- 12,9 %), werden eine negative Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030 vor sich haben. Abb. 1 auf der folgenden Seite zeigt dies eindeutig auf.
Hier heißt es nun, gezielt durch Aktionen und Maßnahmen diesem prognostizierten Abwärtstrend entgegenzuwirken. Dies kann u.a. durch attraktives Wohnen mit guter Infrastruktur und Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gepaart mit einem hohen Wohnungsausstattungsstandard erfolgen.

Abb.1: Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2030 – Zuwächse und Verluste



Für die Wohnungsmarktbeobachtung sind zwei Altersgruppen wichtig. Zum einen die Gruppe der *jungen Menschen* und die *Gruppen, die signifikant die demografische Entwicklung prägen*, hier vor allem der älter Bevölkerungsanteil. Wir sprechen einerseits über die *19 – 25jährigen* (in der Gemeinde Raeren die 18 – 29jährigen) und andererseits über die Personen, die *älter als 65 Jahre* sind (in der Gemeinde Raeren älter als 60 Jahre).

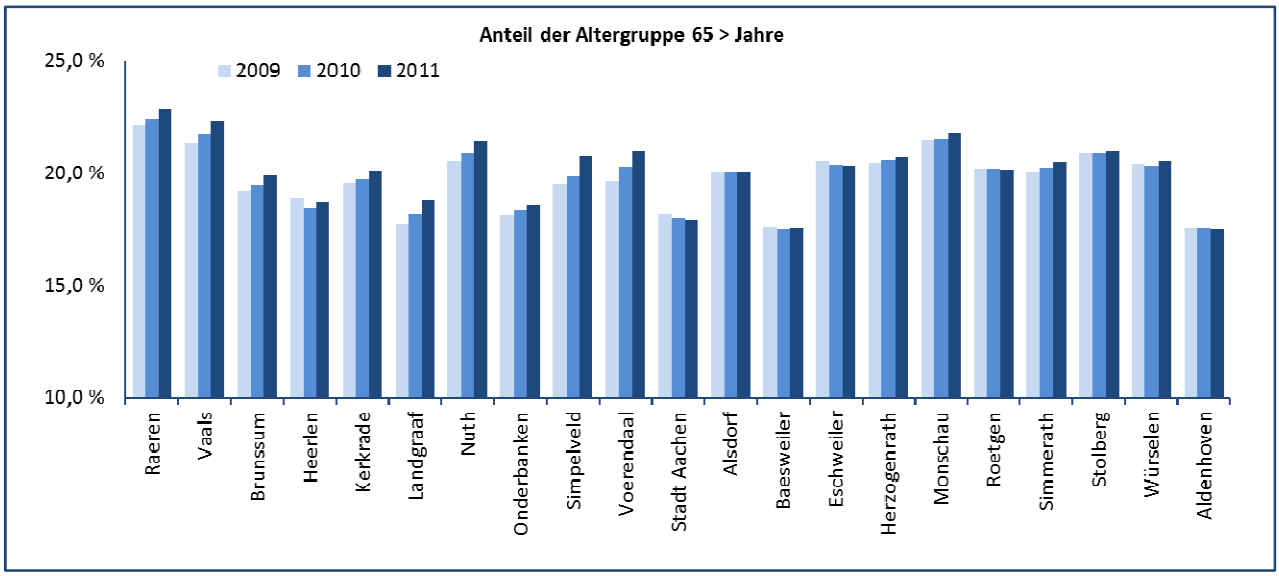
In der Gruppe der *jungen Menschen* wird u.a. mit der Festlegung der Ausbildung der Grundstein für einen Verbleib am Ort getroffen. Auch der Zuzug junger Menschen aus Aachen und der StädteRegion Aachen in die angrenzenden Kommunen der Niederlande und Belgien, hier insbesondere in die Gemeinde Raeren, ist prägend für den dortigen Wohnungsmarkt. Ein Wohnortwechsel in der Bevölkerungsgruppe der *über 60jährigen* ist ebenfalls von großer Bedeutung. Manche entscheiden sich für einen Umzug aufs Land nach Beendigung des aktiven Berufslebens. Beide Bevölkerungsgruppen beeinflussen den Wohnungsmarkt grundsätzlich. Während die einen eine neue Wohnung an ihrem Ausbildungs- oder Arbeitsort suchen, geben die anderen Ihre Wohnung/Haus womöglich zugunsten einer den Lebensumständen angemesseneren Alternative auf.

In der Regel sind die Anteile beider Altersgruppen in den Kommunen im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung relativ gleich.

Tab. 2: Anteile der Altersgruppen 19 – 25 und 65 Jahre und älter an der Gesamtbevölkerung

Kommune	Altersgruppe 19 – 25 Jahre Anteile			Altersgruppe 65 Jahre und älter Anteile		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Raeren	12,1 %	12,2 %	**12,3 %**	22,1 %	22,5 %	**22,9 %**
Vaals	**6,0 %**	4,1 %	4,0 %	21,4 %	21,8 %	**22,3 %**
Brunssum	**7,5 %**	5,1 %	5,3 %	19,3 %	19,5 %	**19,9 %**
Heerlen	**8,4 %**	6,0 %	6,0 %	**18,9 %**	18,4 %	18,7 %
Kerkrade	**7,6 %**	5,4 %	5,4 %	19,6 %	19,7 %	**20,1 %**
Landgraaf	**7,1 %**	4,9 %	5,0 %	17,7 %	18,2 %	**18,8 %**
Nuth	**6,5 %**	4,3 %	4,6 %	20,6 %	20,9 %	**21,5 %**
Onderbanken	**7,4 %**	5,2 %	5,2 %	18,1 %	18,4 %	**18,6 %**
Simpelveld	**7,2 %**	4,8 %	4,9 %	19,5 %	19,9 %	**20,8 %**
Voerendaal	**6,5 %**	4,4 %	4,3 %	19,6 %	20,3 %	**21,0 %**
Stadt Aachen	12,0 %	12,2 %	**12,7 %**	**18,2 %**	18,1 %	18,0 %
Alsdorf	5,9 %	**6,1 %**	6,0 %	**20,1 %**	**20,1 %**	**20,1 %**
Baesweiler	6,0 %	**6,1 %**	**6,1 %**	**17,6 %**	17,5 %	**17,6 %**
Eschweiler	5,9 %	5,9 %	**6,0 %**	**20,6 %**	20,4 %	20,4 %
Herzogenrath	5,7 %	**5,9 %**	5,8 %	20,5 %	20,6 %	**20,7 %**
Monschau	5,2 %	**5,4 %**	**5,4 %**	21,5 %	21,6 %	**21,8 %**
Roetgen	3,5 %	**4,8 %**	**4,8 %**	**20,2 %**	**20,2 %**	**20,2 %**
Simmerath	5,3 %	5,4 %	**5,5 %**	20,1 %	20,3 %	**20,5 %**
Stolberg	**5,8 %**	**5,8 %**	**5,8 %**	20,9 %	20,9 %	**21,0 %**
Würselen	5,0 %	5,2 %	**5,3 %**	20,4 %	20,4 %	**20,6 %**
Aldenhoven	5,4 %	5,7 %	**5,8 %**	**17,6 %**	**17,6 %**	17,5 %

Abb.2: Anteil der Altersgruppe der über 65jährigen



Spannend ist sicherlich der Blick auf die Zusammensetzung der Nationalitäten in den einzelnen Kommunen. Leider gibt es für die städteregionsangehörigen Kommunen mit Ausnahme der Städte Aachen, Eschweiler und Stolberg und für die Gemeinde Aldenhoven keine verlässlichen Daten darüber, so dass eine qualitative Auswertung nicht möglich ist.

In den niederländischen Kommunen sind die Bevölkerungsanteile Deutscher gemessen an der Gesamtbevölkerung eher niedrig. In der Stadt Aachen ergibt sich ein gleichartiges Bild. Mit 872 belgischen Staatsangehörigen (= 2,5 %) und 1.607 niederländischen Staatsangehörigen (= 4,7 %) fallen hier diese Anteile im Gegensatz zu anderen Bevölkerungsgruppen sehr gering aus. In Raeren liegen die Anteile der belgischen und der übrigen Staatsangehörigkeiten bei jeweils rund 50 %, wobei hier der Anteil Deutscher bei den übrigen Staatsangehörigkeiten um die 90 % liegt. Eschweiler hat in Jahr 2010 einen Anteil von 4,5 % (196 Personen) und in 2011 einen Anteil von 4,3 % (193 Personen) an niederländischen Staatsangehörigen zu verzeichnen. Bei Personen mit belgischer Staatsangehörigkeit liegt der Anteil 2010 und 2011 bei je 1,8 %. Stolberg gibt für 2009 bis 2011 je 1,2 % Anteil für Personen mit niederländischer Staatsangehörigkeit an.

Entwicklung der Haushalte

Die zunehmenden Veränderungen der Anzahl und Größe der privaten Haushalte führen zu Anspannungen oder Entspannungen des Wohnungsmarktes.

Zu diesen Werten können die städteregionsangehörigen Gemeinden und die Gemeinde Aldenhoven keine Angaben machen. Ein Blick auf die niederländischen Kommunen zeigt, dass hier die Größe der Haushalte in den drei Beobachtungsjahren in der Regel zwischen 2,0 und 2,3 Personen je Haushalt liegt. Zwei Kommunen lagen für ein Jahr bei 1,9 Personen je Haushalt (2010: Brunssum und 2011: Heerlen). Dies beeinträchtigt aber nicht gravierend die Größen der Haushalte in den niederländischen Kommunen. Lediglich bei der Stadt Aachen liegt der Wert seit Jahren kontinuierlich bei 1,8 Personen je Haushalt. Schaut man sich die Gesamtzahlen der Haushalte der niederländischen Kommunen an, ist zu erkennen, dass die Werte in den drei Beobachtungsjahren nur marginal gestiegen sind (z.B. Vaals: 4.792 in 2009, 4.808 in 2010 und 4.806 in 2011). In der Stadt Aachen hingegen sind die Haushalte insgesamt von 132.528 im Jahr 2009 auf 136.790 in 2011 gestiegen und dies bedeutet bei gleichbleibender Haushaltegröße eine Wohnungsmarktanspannung. Raeren hingegen fügt sich in die Reihe der niederländischen Kommune ein; gleichbleibende Größe der Haushalte (2,4 Personen je Haushalt) und Haushalte gesamt von 4.286 (2009) auf 4.309 (2010). Werte für 2011 liegen hier nicht vor.

Wanderungen

Das Wanderungsverhalten zwischen den Kommunen bzw. Ländern kann wegen fehlender vergleichbarer Werte in der Gesamtheit nicht dargestellt werden. Außer den niederländischen Kommunen und der Stadt Aachen können die übrigen städteregionsangehörigen Kommunen, die Gemeinde Raeren und die Gemeinde Aldenhoven keine Daten liefern. Grundsätzlich kann man für die niederländischen Kommunen feststellen, dass in den drei Beobachtungsjahren die Abwanderungen in das benachbarte Ausland höher waren als die Zuwanderungen im gleichen Zeitraum. Für die Stadt Aachen halten sich die Zu-und Abwanderungen mit geringen Abweichungen im Bereich bis 10 Personen in den Jahren 2009 bis 2011 in etwa die Waage.

Wohnungsbestand

Wohneinheiten gesamt

Die Anzahl der verfügbaren Wohneinheiten (= Wohnungen aller Kategorien: Mehrfamilienhaus, Einfamilienhaus, Eigentumswohnung usw.) in den einzelnen Kommunen hat sich stets während der drei Beobachtungsjahre nach oben entwickelt. Die Gemeinde Raeren lieferte Daten für die Jahre 2001 und 2012. Aber auch hier ist ein Anstieg zu erkennen. Die Werte für die städteregionsangehörigen Kommunen sowie die Gemeinde Aldenhoven wurden im Juni 2013 aktuell den Auswertungen von IT.NRW zum Mikrozensus entnommen.

Tab. 3: Anzahl der Wohneinheiten in den Kommunen

Kommune	2009	2010	2011
Raeren (1)	4.013	0	4.576
Vaals	5.015	5.079	5.097
Brunssum	14.229	14.246	14.310
Heerlen	45.094	45.228	45.337
Kerkrade	23.672	23.693	23.926
Landgraaf	17.719	17.797	17.796
Nuth	6.842	6.892	6.892
Onderbanken	3.614	3.619	3.599
Simpelveld	4.908	4.986	5.019
Voerendaal	5.440	5.473	5.537
Stadt Aachen	121.518	121.934	122.416
Alsdorf	20.726	20.766	20.802
Baesweiler	11.493	11.521	11.533
Eschweiler	24.798	24.899	25.046
Herzogenrath	20.286	20.344	20.412
Monschau	5.475	5.486	5.526
Roetgen	6.826	6.877	6.920
Simmerath	3.606	3.624	3.641
Stolberg	26.991	27.219	27.264
Würselen	16.892	16.934	16.963
Aldenhoven	5.993	6.004	6.121

(1) Raeren: Werte für 2001 und 2012

Wohneinheiten zur Miete und im Eigentum

Daten zu diesem Indikator liegen ausnahmslos nur für die niederländischen Kommunen vor. Diese Daten zeigen, dass hier die Zahl der Einfamilienhäuser im Eigentum deutlich höher ist als die Zahl der Einfamilienhäuser zur Miete. Das Verhältnis von Kaufen zu Mieten macht etwa 2/3 zu 1/3 aus. Die Werte selbst sind innerhalb der drei Beobachtungsjahre leicht, aber kontinuierlich gestiegen. Bei den Vermietungen rangieren ganz klar die Mehrfamilienhäuser auf dem ersten Platz.

Wohnungsleerstand

Die Wohnungsleerstände nehmen ebenfalls Einfluss auf den Wohnungsmarkt. Sind die Wohnungsleerstände nach Abzug modernisierungsbedingter Leerstände gering, bedeutet dies, dass wenig freie Wohnungen auf dem Markt sind und damit eine große Fluktuationen nicht möglich sind. Bisher werden die Wohnungsleerstände in den nie-

derländischen Kommunen und in der Stadt Aachen ermittelt, wobei es bei der Stadt Aachen noch die Unterscheidung in Gesamtleerstand und den separaten Leerstand für den geförderten Wohnraum gibt. In Raeren will man eine Leerstandserhebung in Zukunft mit der Einführung einer neuen Steuer auf leerstehende Gebäude einführen. Die übrigen städteregionsangehörigen Kommunen und die Gemeinde Aldenhoven werden sicherlich Überlegungen anstellen, diese Daten zukünftig zu erheben. Mit 6,2 % Wohnungsleerstand im Jahr 2011 liegt die Gemeinde Kerkrade weit vorne, gefolgt von der Gemeinde Vaals mit 5,9 % und der Stadt Aachen mit 5,2 %. Die geringsten Leerstände weist die Gemeinde Voerendaal mit 2,4 % im Jahr 2011 auf. Die übrigen Gemeinden liegen mit ihren Werten dazwischen. Zu berücksichtigen ist, dass in Deutschland ein modernisierungsbedingter Leerstand von 3 % und in den Niederlanden von 2 % als feste Größe existiert. Dieser Wert ist dann vom ermittelten tatsächlichen Leerstand noch in Abzug zu bringen.

Wohnungswert / Preisniveau

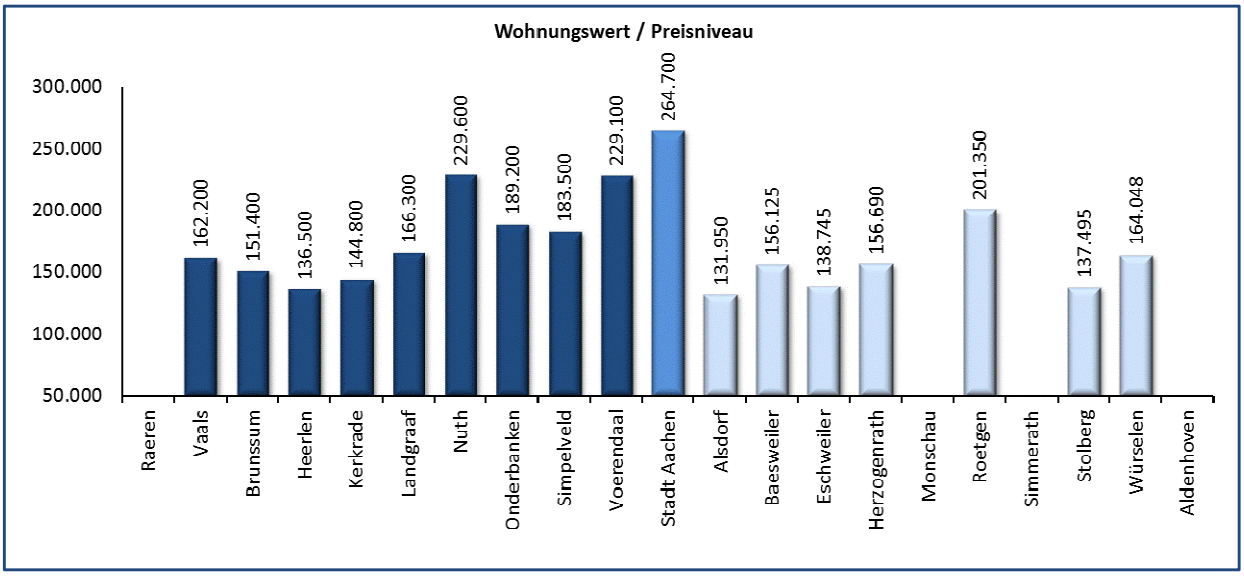
Der Wert einer Wohnung ist für Investoren ein Indikator bei der Entscheidung, sich auf dem Wohnungsmarkt zu engagieren. Die Gemeinden Raeren und Aldenhoven können hierzu keine Werte mitteilen. Die Stadt Aachen erhält seit vier Jahren aus der empirica Preisdatenbank Mietpreis- und Immobilienwerte. Als Vergleichskommunen werden in diesem Zusammenhang die Werte für die städteregionsangehörigen Kommunen mitgeneriert, so dass hierzu Werte geliefert werden können. Für die städteregionsangehörigen Kommunen Monschau und Simmerath können jedoch für die Jahre 2009 bis 2011 keine Werte ausgewiesen werden, weil diese beiden Kommunen erst aufgrund von Nachverhandlungen mit empirica in den Datensatz 2012 aufgenommen wurden. In den Niederlanden gilt als Wohnwert der zur Besteuerung heranzuziehende Einheitswert des Gebäudes, wobei dieser max. bis zu 10 % unterhalb des Verkaufswertes liegt. Er ist daher durchaus mit den deutschen Werten vergleichbar.

Tab. 4: Wohnungswerte (Mittelwert aller Eigentumskategorien)

Kommune	2009	2010	2011
Raeren	0	0	0
Vaals	165.900	166.100	162.200
Brunssum	154.800	157.400	151.400
Heerlen	**139.200**	**141.500**	**136.500**
Kerkrade	159.800	149.600	144.800
Landgraaf	173.100	174.500	166.300
Nuth	**235.200**	**230.000**	**229.600**
Onderbanken	194.700	195.900	189.200
Simpelveld	190.300	193.700	183.500
Voerendaal	**231.500**	**236.200**	**229.100**
Stadt Aachen	265.000	259.900	264.700
Alsdorf	**134.700**	**129.500**	**131.950**
Baesweiler	153.445	166.500	156.125
Eschweiler	142.745	144.350	138.745
Herzogenrath	152.000	146.000	156.690
Monschau	0	0	0
Roetgen	**210.950**	**202.241**	**201.350**
Simmerath	0	0	0
Stolberg	141.600	139.500	137.495
Würselen	173.500	167.945	164.048
Aldenhoven	0	0	0

Wie der Abb. 3 zu entnehmen ist, präsentieren sich im Jahr 2011 Nuth und Voerendaal als die höherpreisigen niederländischen Kommunen; Heerlen hingegen ist die preiswerteste Kommune. Innerhalb der StädteRegion Aachen (ohne Stadt Aachen) liegt Roetgen vorne. Die preiswerteste Kommune ist Alsdorf.

Abb.3: Wohnungswert / Preisniveau



Wohnungsmarktentwicklungen

Baufertigstellungen

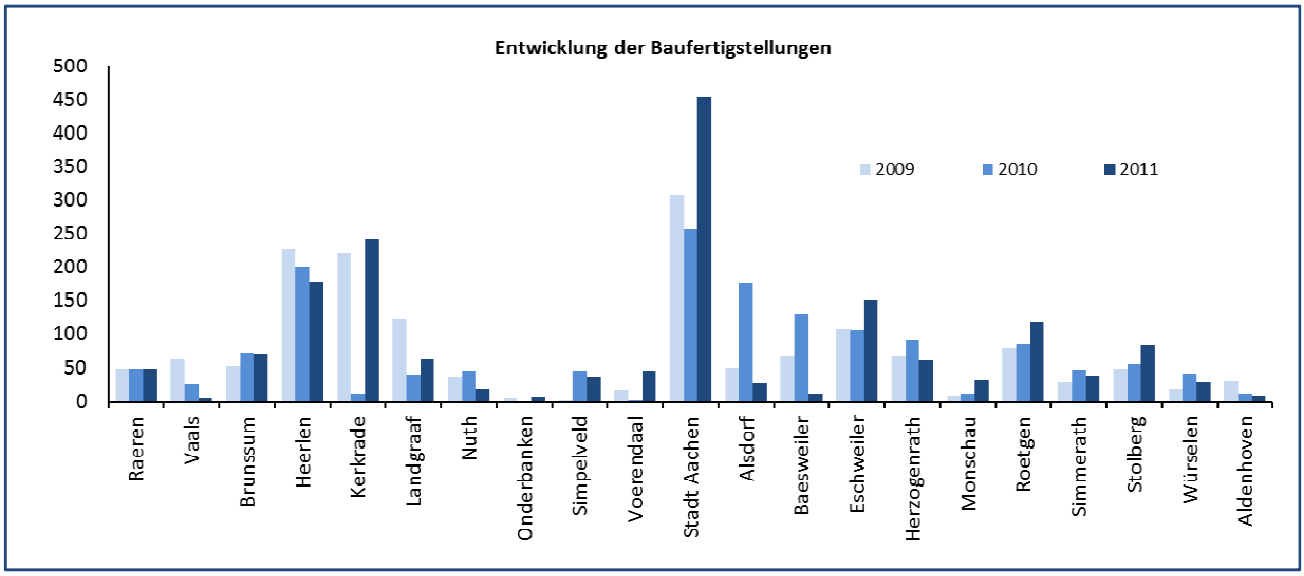
Über die Zahl der Baufertigstellungen lässt sich ablesen, welche geplanten Bauvorhaben tatsächlich realisiert worden sind und in welchem Marktsegment sie zur Verfügung stehen. Dieser Wert ist für die Wohnungsmarktbeobachtung sinnvoller, als die Zahl der Baugenehmigungen. Diese Zahl trifft lediglich eine Aussage über Planvorhaben, aber nicht über tatsächliche Fertigstellungen.

Tab. 5: Baufertigstellungen

Kommune	2009	2010	2011
Raeren (1)	48	48	48
Vaals	64	27	5
Brunssum	52	72	71
Heerlen	228	200	179
Kerkrade	222	11	241
Landgraaf	123	40	64
Nuth	37	45	18
Onderbanken	5	1	7
Simpelveld	3	45	37
Voerendaal	16	2	45
Stadt Aachen	307	258	454
Alsdorf	49	177	28
Baesweiler	69	129	12
Eschweiler	108	106	152
Herzogenrath	69	92	62
Monschau	9	12	33
Roetgen	80	85	118
Simmerath	30	46	38
Stolberg	47	56	84
Würselen	17	42	29
Aldenhoven	31	11	9

(1) Raeren: aus der Differenz der Gesamtwerte für 2001 und 2012 wurde ein durchschnittlicher Jahreswert ermittelt

Abb.4: Baufertigstellungen



Abbruch von Wohneinheiten

Der Abbruch von Wohneinheiten kann durchaus ein Mittel sein, den Wohnungsmarkt zu beleben. Zum einen ist als Ersatz Neubau zu erstellen, zum anderen kann durch Abbruch in der Regel quartiersbezogen eine Aufwertung erfolgen und z.B. eine neue, attraktivere Infrastruktur geschaffen werden. Man darf allerdings nicht außer Acht lassen, dass diese Wohneinheiten für einen gewissen Zeitraum dem Wohnungsmarkt zunächst verloren gehen und somit temporäre Anspannungen möglich sind.

Für diesen Indikator liegen die Daten jedoch nur für die niederländischen Kommunen und die Stadt Aachen sowie zwei weitere Kommunen der StädteRegion Aachen vor, so dass eine Aufbereitung wegen fehlender Vergleichbarkeit nicht möglich ist. Es ist allerdings bei den vorhandenen Werten zu erkennen, dass die niederländischen Kommunen Heerlen, Kerkrade und Landgraaf relativ hohe Abbruchzahlen (- 74, - 80 und – 30) im Jahr 2011 haben, dafür aber auch die höchsten Baufertigstellungswerte in diesem Jahr (+ 179 Wohnungen, + 241 Wohnungen und + 64 Wohnungen). In der Stadt Aachen sind die Abbrüche mit 10 Wohnungen im Jahr 2011 sehr gering, während die Baufertigstellungen sich zum Vorjahr erhöht haben.

Künftige Neubauentwicklung

Vor dem Hintergrund sinkender Baufertigstellungszahlen und möglichem Abbruch von Gebäuden und damit auch Wohneinheiten ist die zukünftige Planung sehr wichtig. Gibt sie doch Auskunft darüber, welche Veränderungen sich im Wohnungsbestand in welchem Zeitraum ergeben werden. So ist beispielweise in der Gemeinde Vaals für das Jahr 2011 der Neubau von rund 300 Wohnungen geplant. Unter anderem auch vor dem Hintergrund der steigenden Studentenzahlen und der Notwendigkeit der Unterbringung übriger Bevölkerungsgruppen ist eine solche Planungszahl sinnvoll und wünschenswert. Für die Gemeinden Raeren und Aldenhoven sowie die städteregionsangehörigen Kommunen gibt es zu diesem Indikator aber keine belastbaren Werte.

Bewertung des grenzüberschreitenden Wohnungsmarktes

Ergebnisse

Dieser erste Bericht zur Beobachtung des grenzüberschreitenden Wohnungsmarktes ist der Versuch, über Landesgrenzen hinweg Daten zu sammeln und auszuwerten. Dieser Bericht erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Er zeigt aber auch auf, dass es sich lohnt, den grenzüberschreitenden Wohnungsmarkt zu beobachten und dies auch künftig fortzusetzen.

Die Prognosen zeigen deutlich auf, dass die Mehrzahl der teilnehmenden Kommunen bis ins Jahr 2030 mit einer geringeren Bevölkerung insgesamt aber deutlich steigenden Zahlen älterer (> 65 Jahre) und alter (> 80 Jahre) Menschen zu rechnen haben. Und genau hier ist der notwendige Ansatz für die Modernisierung des Wohnungsmarktes zu sehen und Anpassungen an die aktuellen Anforderungen vorzunehmen, auch um insbesondere junge Familien mit Kindern ein Angebot an bezahlbarem und attraktivem Wohnraum machen zu können.

Nur so kann einerseits dem prognostizierten Bevölkerungsschwund etwas entgegen gesteuert und andererseits der zunehmenden Nachfrage nach altersgerechtem und barrierefreiem Wohnraum mit einem entsprechenden Angebot begegnet werden.

Insgesamt ist der Wohnungsmarkt weiterhin attraktiv zu gestalten. Gleichzeitig wird es wichtig sein, hohen Wohnungsleerstand zu vermeiden. Die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes insbesondere im Innenstadtbereich der Kommunen vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist eine Aufgabe, denen sich Kommunen, Investoren aber auch Hauseigentümer vermehrt stellen müssen. Die alleinige Ausweisung neuer Wohngebiete wie in der Vergangenheit unter Vernachlässigung der Innenentwicklungspotentiale ist in Anbetracht schrumpfender Bevölkerungszahlen kein geeigneter Weg.

Weitere Vorgehensweise

1. Die Beobachtung des grenzüberschreitenden Wohnungsmarktes muss fortgeführt und das Indikatorenset ausgeweitet werden.

2. Jede teilnehmende Kommune muss sich verpflichten, hierfür Zeit- und Personalressourcen sowie Finanzmittel zur Verfügung zu stellen.

3. Vor der Erstellung des nächsten Berichtes ist folgendes zu entscheiden:

   a) Datensammlung, Auswertung und Berichterstellung muss in eine Hand gelegt werden,
   b) die vorhandenen Indikatoren sind auf ihre Notwendigkeit und Vollständigkeit zu prüfen,
   c) das Hinzufügen neuer Indikatoren (z.B. Arbeitslosigkeit, sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, sozialversicherungspflichtige Arbeitsstellen) ist zu prüfen.

4. Das Zeitintervall für die Berichtserscheinung sollte auf 2 Jahre festgelegt werden.

5. Das Layout und der Erscheinungstermin sollte festgelegt werden, damit die *Beobachtung des grenzüberschreitenden Wohnungsmarktes* einen hohen Wiedererkennungswert bekommt.

6. Es sollte geprüft werden, ob in den Bericht Werbeseiten von Wohnungsmarktexperten aller drei beteiligter Länder integriert werden sollen, um die Herstellungskosten zu reduzieren.

7. Es sollte künftig die Erstellung von Berichten angestrebt werden, die nicht nur Daten darstellen und den Status quo beschreiben, sondern diese zu analysieren und zu bewerten und somit dazu dienen sollten, wohnungspolitische Entscheidungen zu erzeugen, zu unterstützen oder vielleicht sogar zu revidieren.

Anhang

Tabellenverzeichnis

Tabellennummer	Beschreibung	Seite
Tab. 1	Bevölkerung / Bevölkerungsentwicklung	10
Tab. 2	Anteile der Altersgruppen 19 – 25 und 65 und älter an der Gesamtbevölkerung	11
Tab. 3	Anzahl der Wohnungen in den Kommunen	13
Tab. 4	Wohnungswerte (Mittelwerte aller Eigentumskategorien)	14
Tab. 5	Baufertigstellungen	15

Abbildungsverzeichnis

Abbildungsnummer	Beschreibung	Seite
Abb. 1	Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2030 – Zuwächse und Verluste	11
Abb. 2	Anteile der Altersgruppe der über 65jährigen	12
Abb. 3	Wohnungswert / Preisniveau	15
Abb. 4	Entwicklung der Baufertigstellungen	16

Kartenverzeichnis (Kartenerstellung durch die Provincie Limburg)

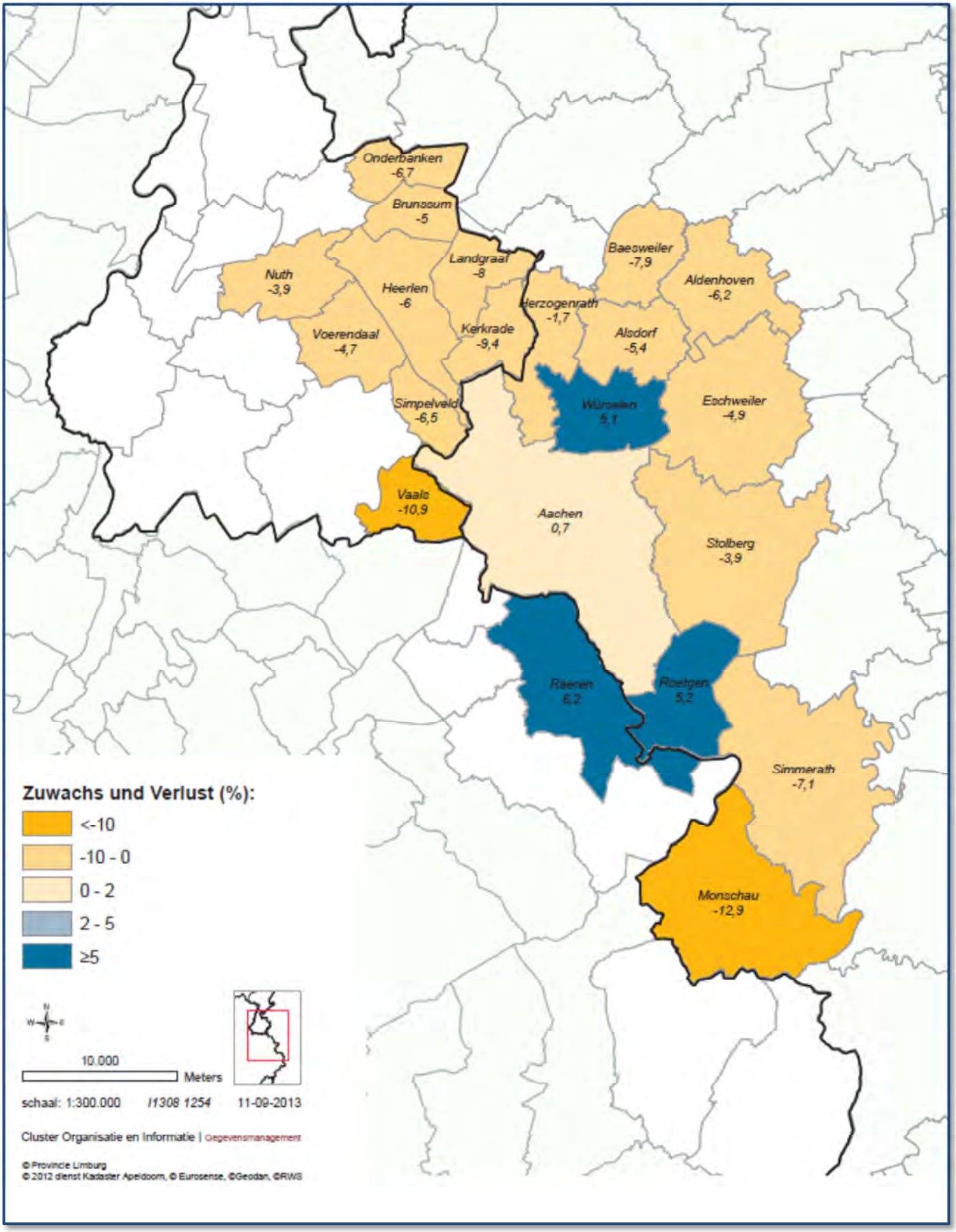
Kartennummer	Beschreibung	Seite
1	Beobachtungsgebiet	Titel
2	Bevölkerungsentwicklung 2011 – 2030 / Zuwächse und Verluste	19
3	Bevölkerung nach Altersgruppen – 19 bis 25 Jahre	20
4	Bevölkerung nach Altersgruppen – über 65 Jahre	21
5	Leerstände	22
6	Baufertigstellungen	23

Quellenverzeichnis

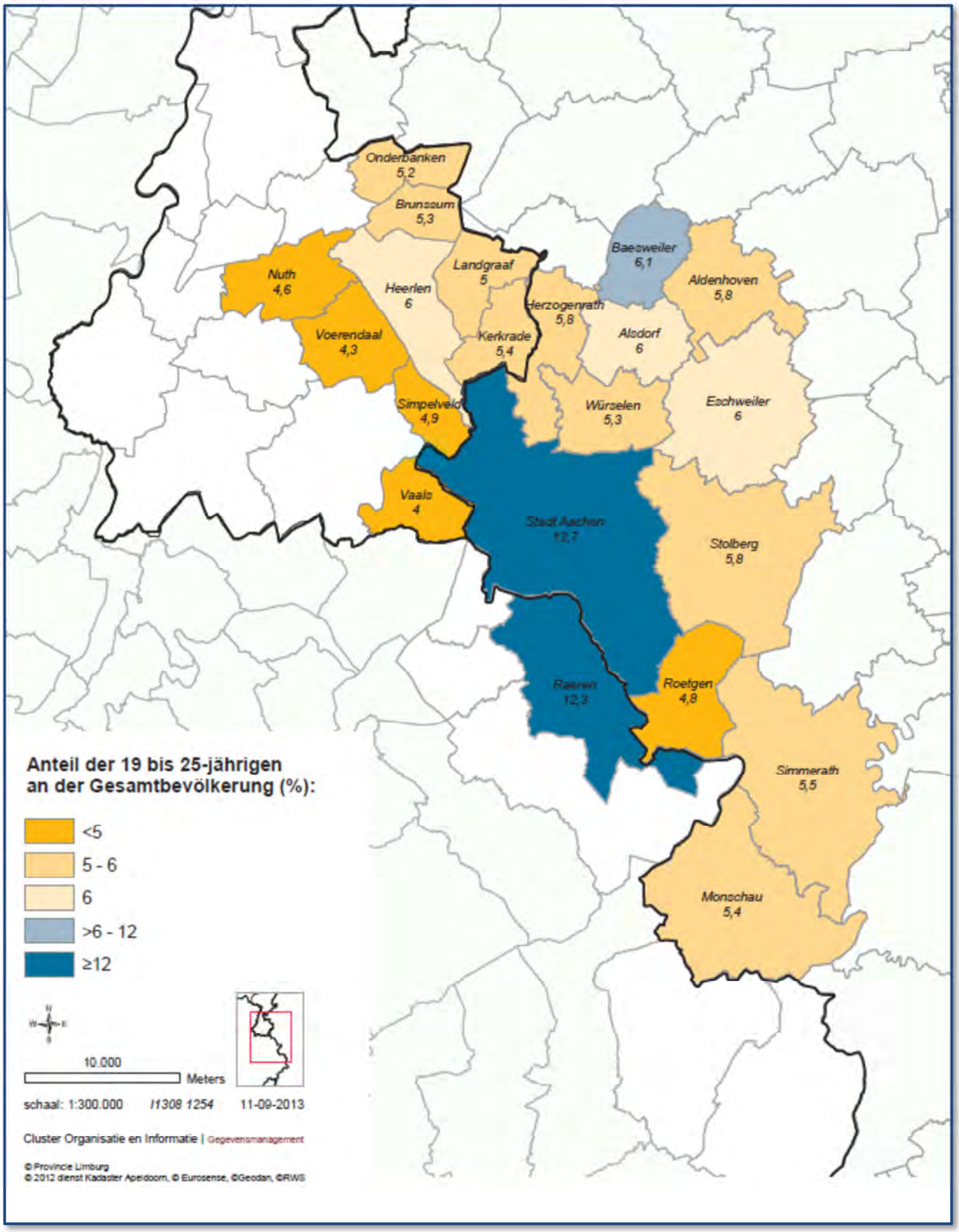
Quelle	Beschreibung	Land
IWEPS	Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique	Belgien
CYTISE	Sozio-demographische Datenbank der Katholischen Universität Löwen	Belgien
E,til	Maastricht	Niederlande
IT.NRW	Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen	Deutschland
Destatis	Statistisches Bundesamt	Deutschland
NRW.Bank	Anstalt des öffentlichen Rechts	Deutschland

Thematische Karten

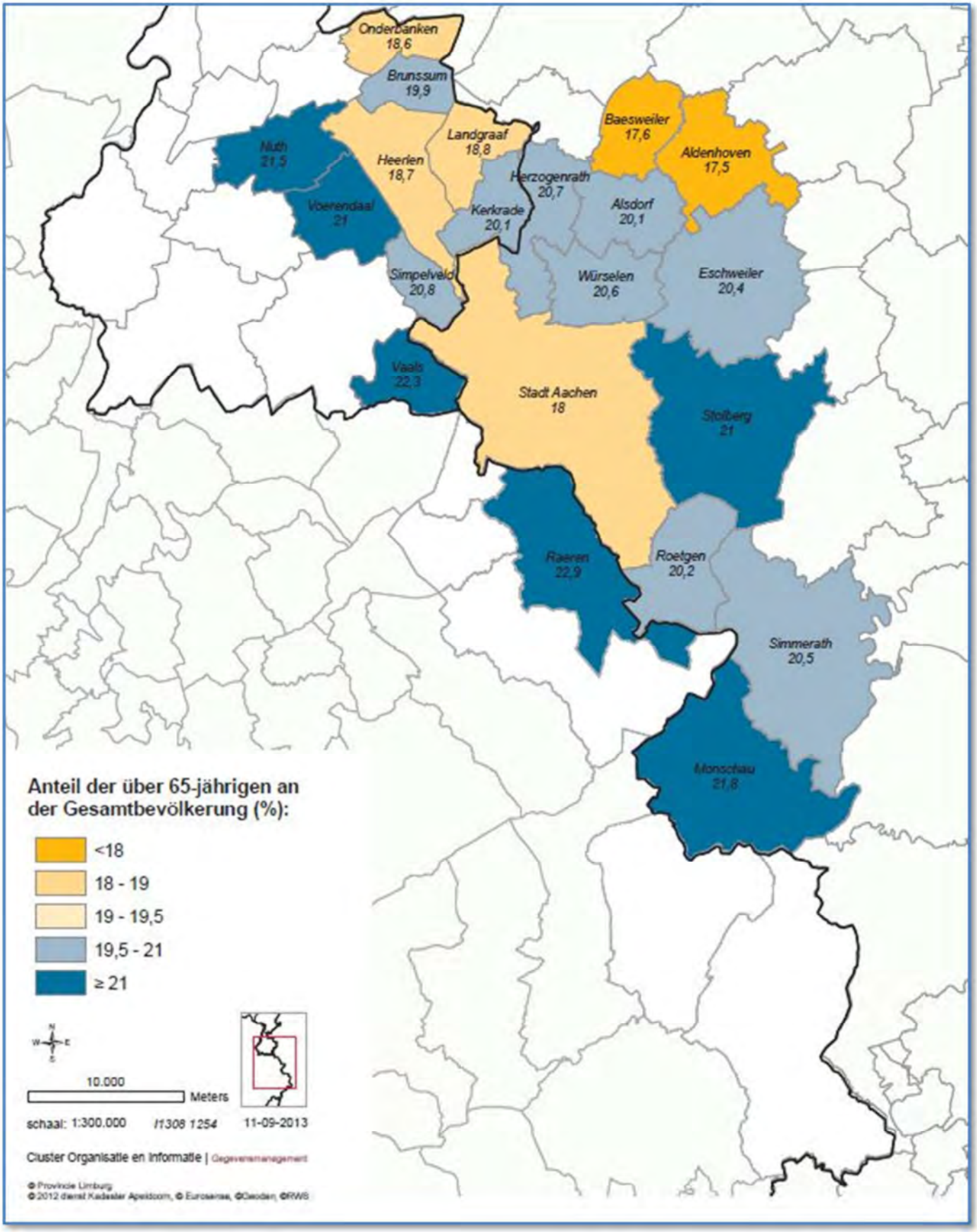
Karte 2: Bevölkerungsentwicklung 2011 – 2030 / Zuwächse und Verluste



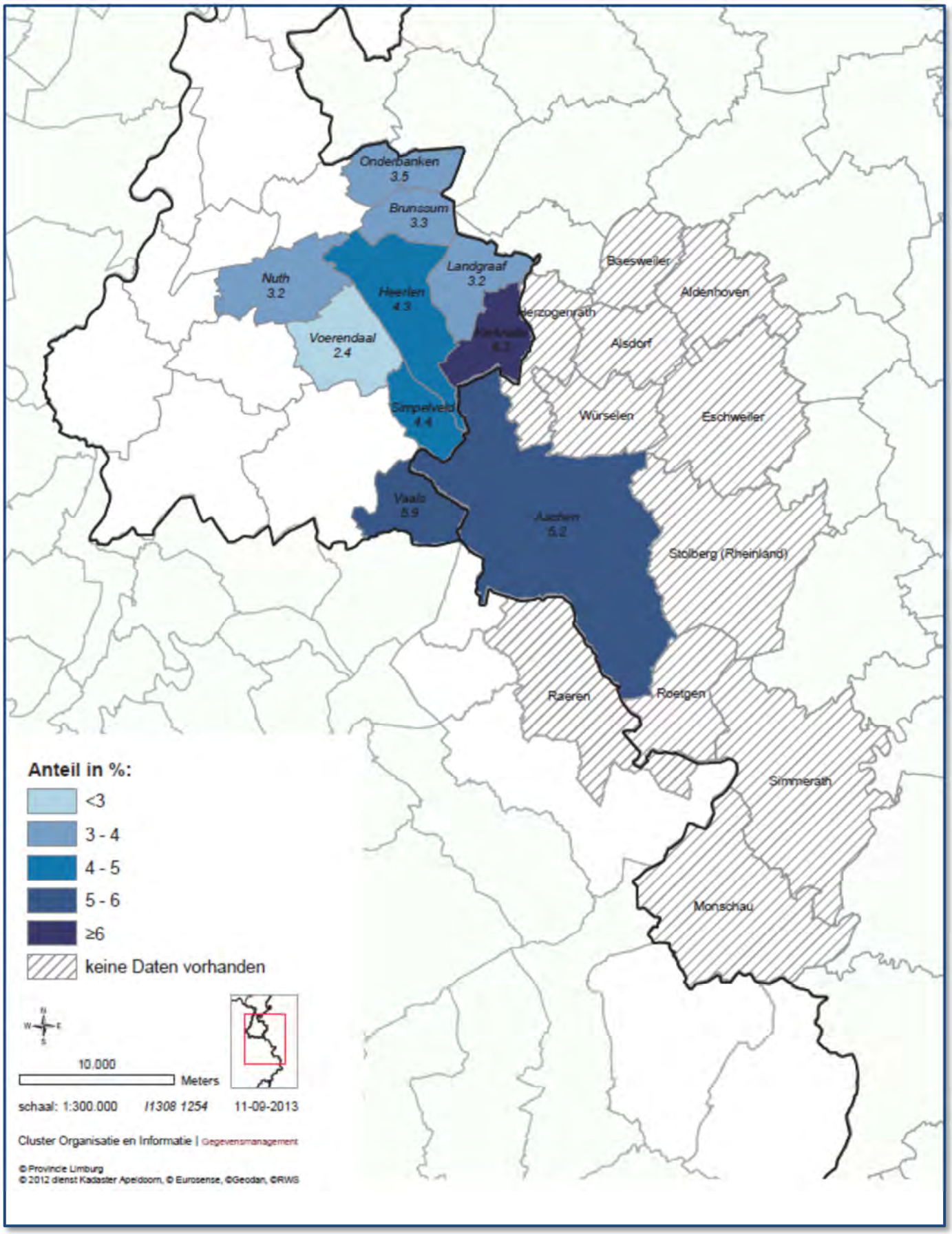
Karte 3: Bevölkerung nach Altersgruppen – 19 bis 25 Jahre



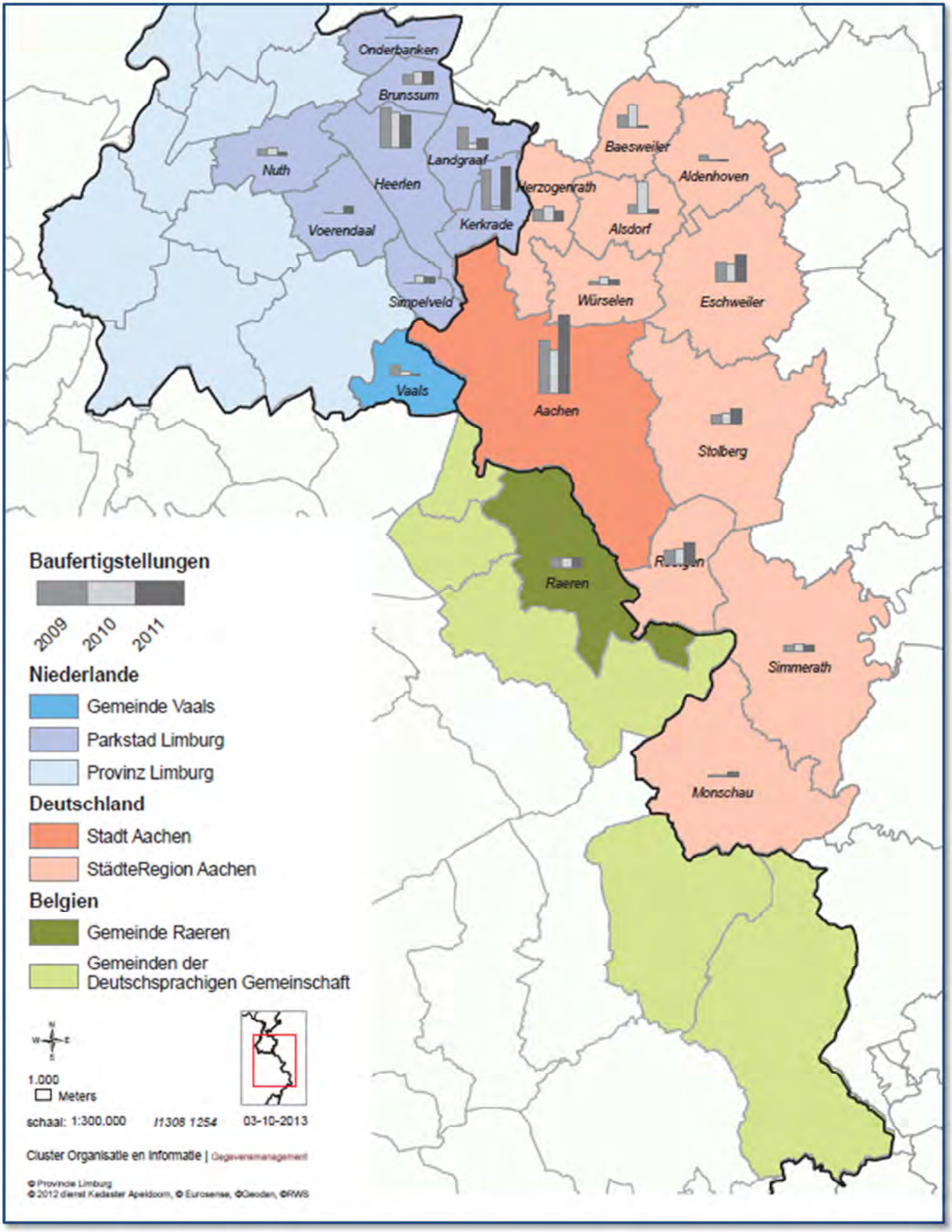
Karte 4: Bevölkerung nach Altersgruppen – über 65 Jahre



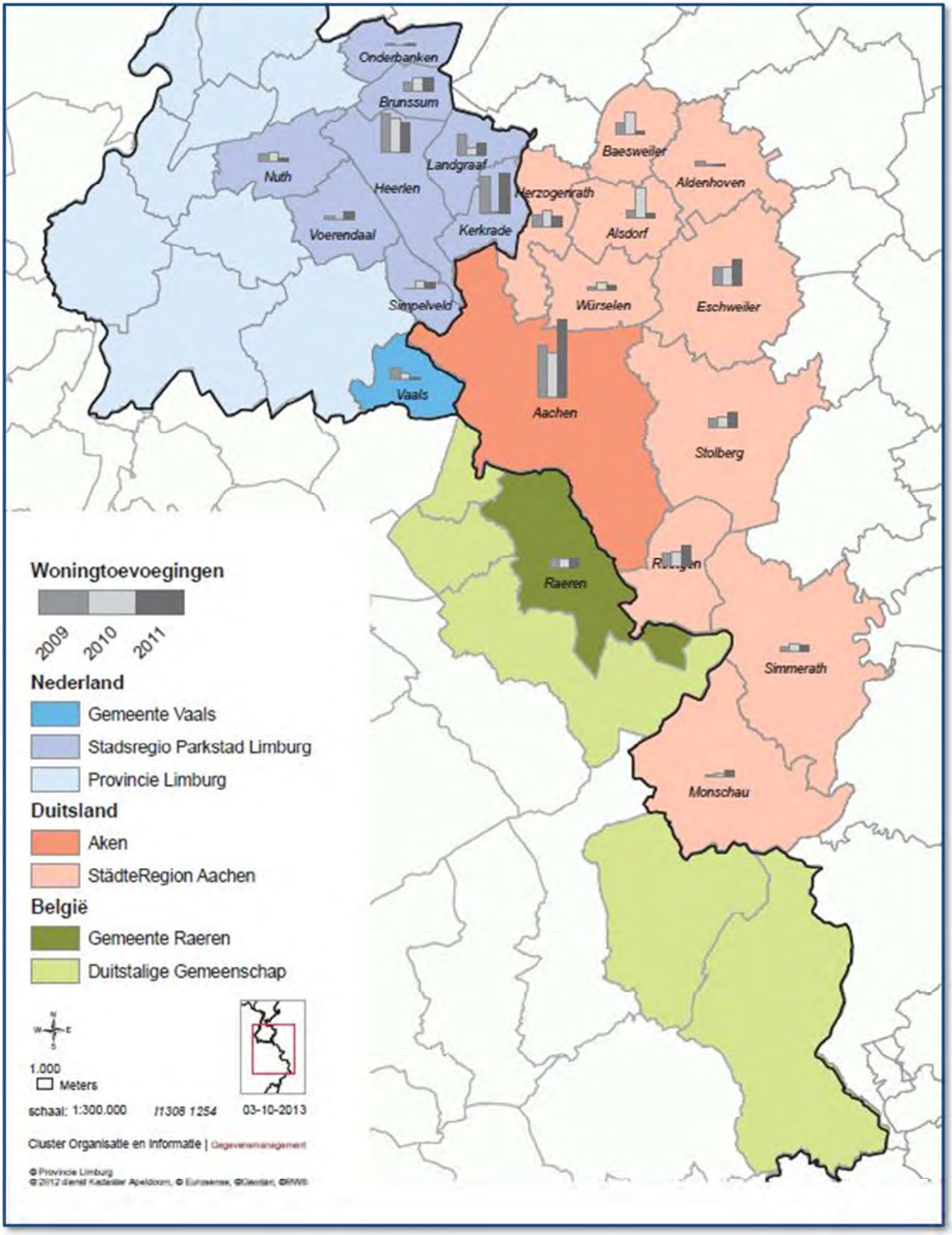
Karte 5: Leerstände



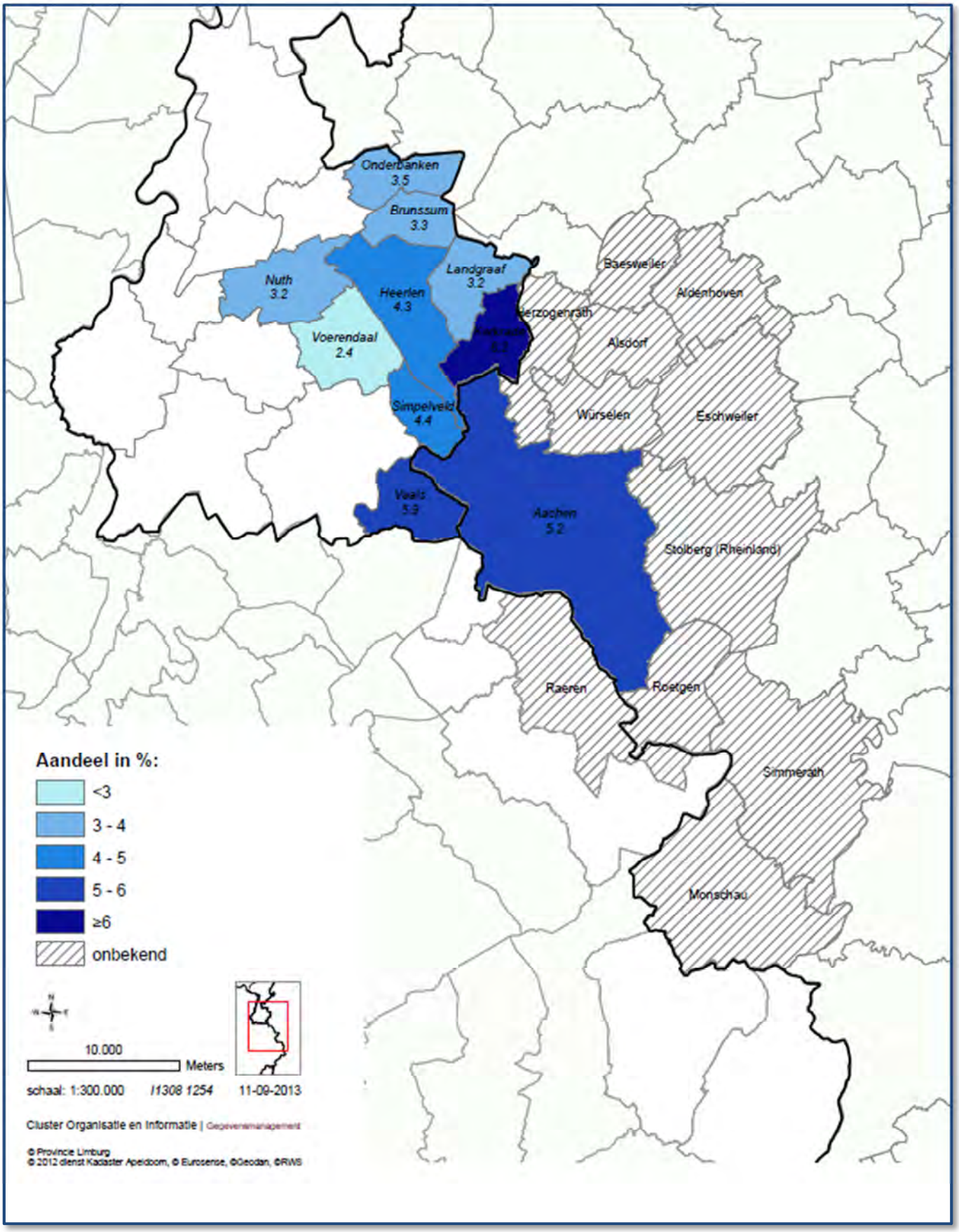
Karte 6: Baufertigstellungen



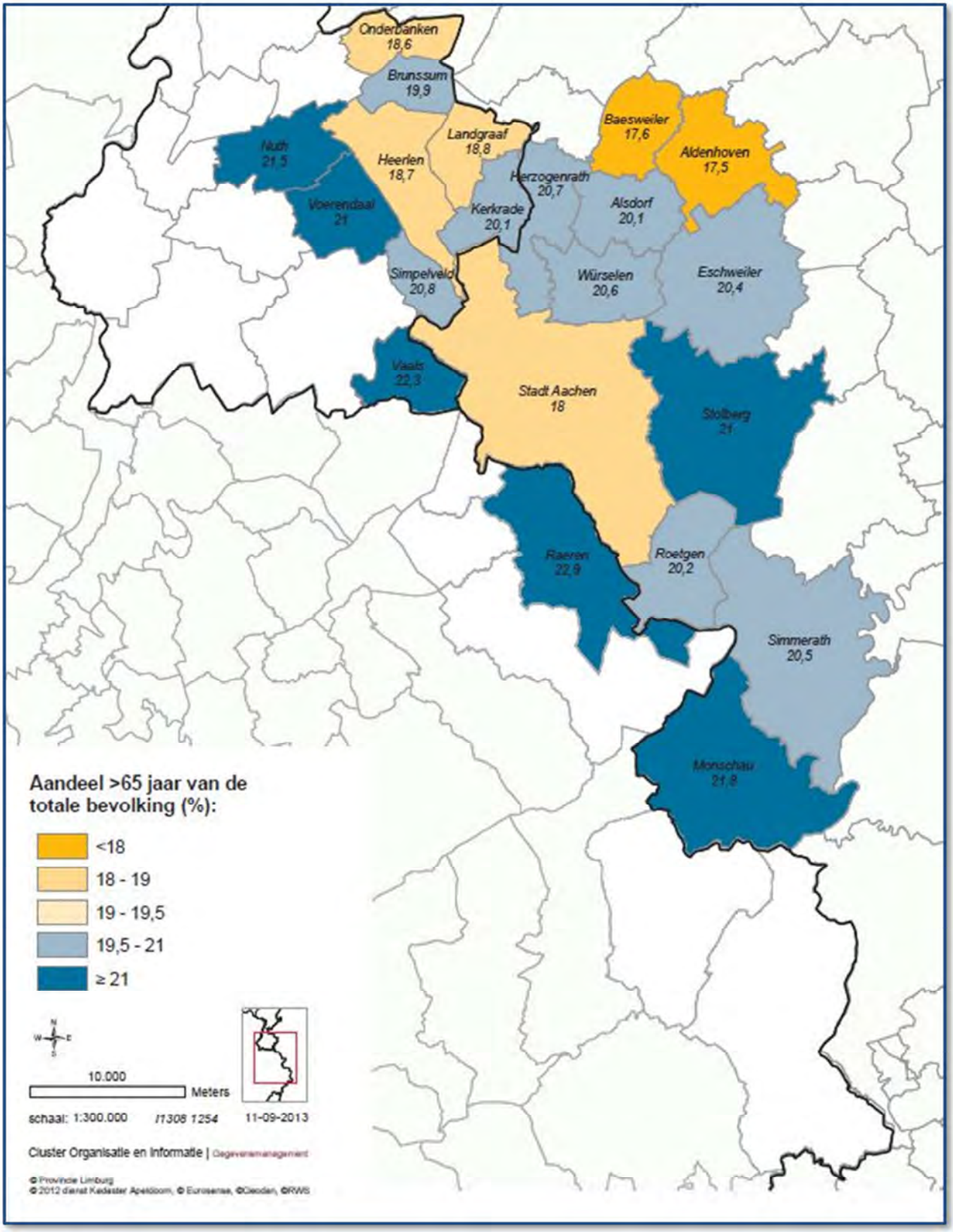
Kaart 6: Woningtoevoegingen



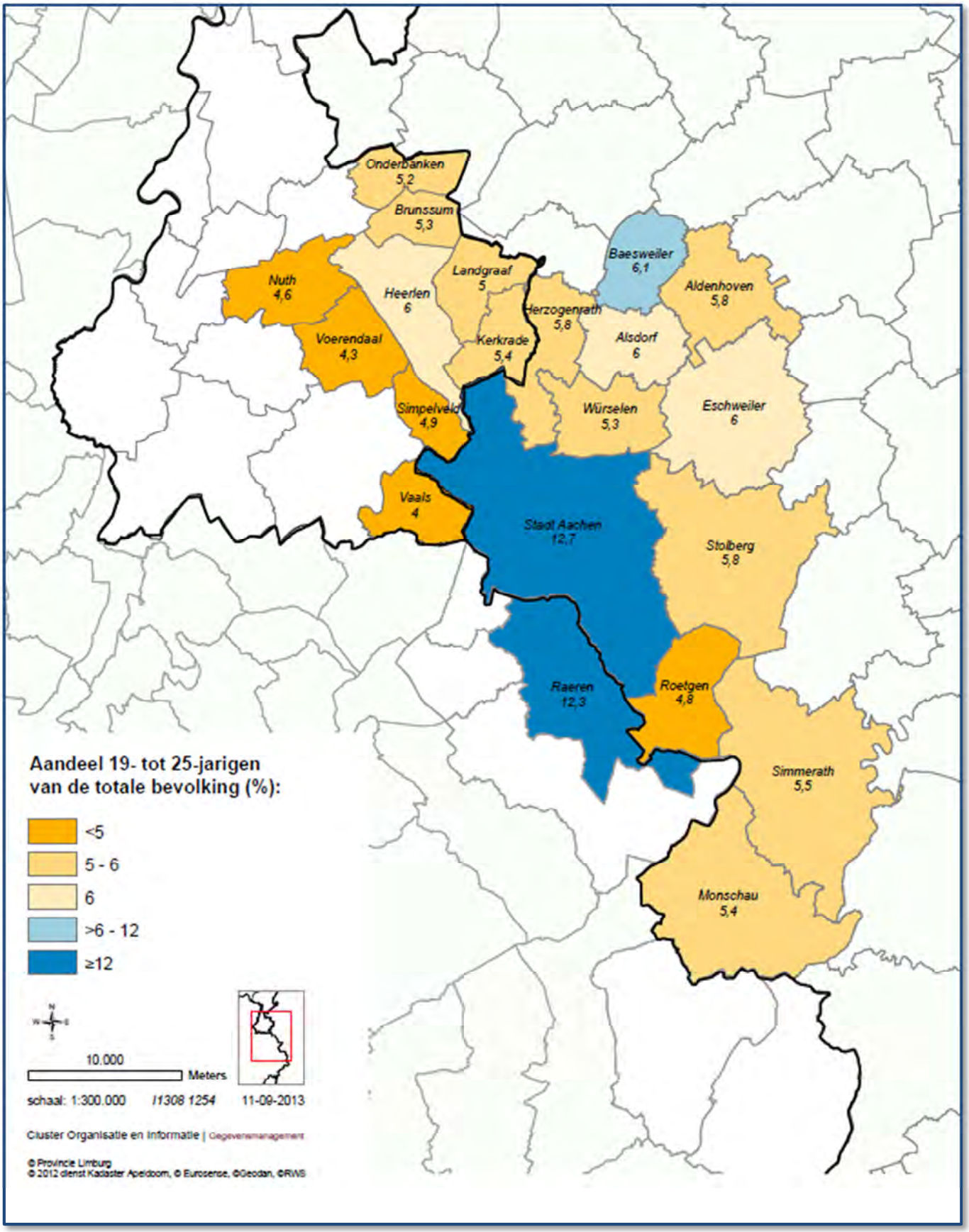
Kaart 5: Leegstand



Kaart 4: Bevolking (2011) naar leeftijd - > 65 jaar

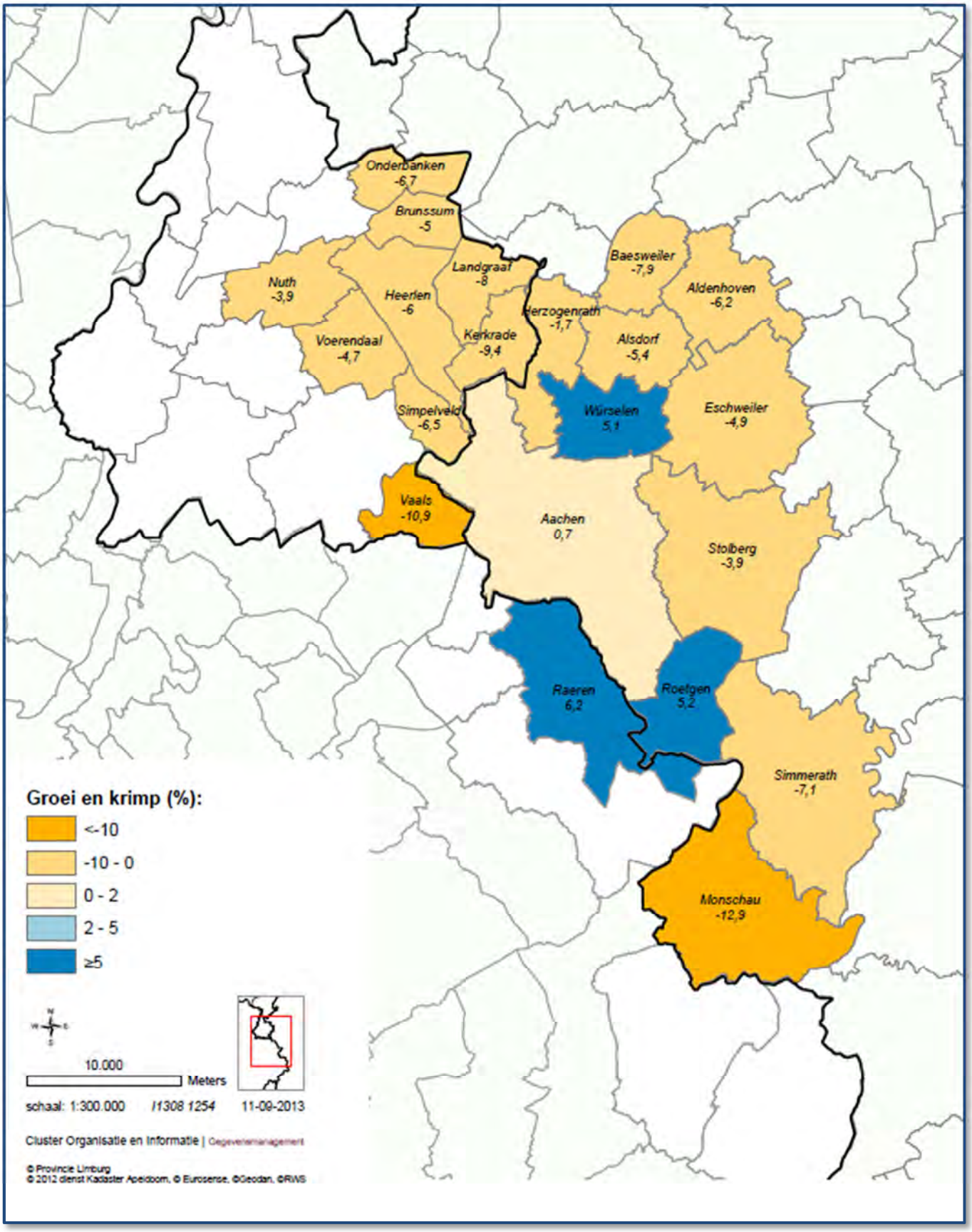


Kaart 3: Bevolking (2011) naar leeftijd – 19- tot 25-jarigen



Thematische kaarten

Kaart 2: Bevolkingsontwikkeling 2011-2030 / groei en krimp



Appendix

Overzicht van tabellen, afbeeldingen en kaarten

Tabelnummer	Titel	Pagina
1	Bevolkingsaantal en –ontwikkeling 2011-2030 / groei en krimp	10
2	Aandeel van het totale bevolkingsaantal van de leeftijdsgroepen 19- tot 25-jarigen en 65-plussers	11
3	Aantal woningen per gemeente	13
4	Gemiddelde WOZ-waarde (NL) en koopprijsniveau (D)	14
5	Woningtoevoegingen	15

Afbeeldingnummer	Titel	Pagina
1	Bevolkingsontwikkeling 2011 tot 2030 – groei en krimp	11
2	Aandeel van de leeftijdsgroep 65-plussers	12
3	Gemiddelde WOZ-waarde (NL) en koopprijsniveau (D)	15
4	Woningtoevoegingen	16

Kaartnummer	Titel	Pagina
1	Grensoverschrijdende woningmarkt	voorpagina
2	Bevolkingsontwikkeling 2011-2030 / groei en krimp	19
3	Bevolking (2011) naar leeftijd – 19- tot 25-jarigen	20
4	Bevolking (2011) naar leeftijd - > 65-jaar	21
5	Leegstand	22
6	Woningtoevoegingen	23

Bronvermelding

Bron	Beschrijving	Land
IWEPS	Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique	België
CYTISE	Sociodemografische databank van de Katholieke Universiteit Leuven	België
E,til	Maastricht	Nederland
IT.NRW	Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen	Duitsland
Destatis	Statistisches Bundesamt	Duitsland
NRW.Bank	Förderbank des Landes Nordrhein-Westfalen	Duitsland
empirica	empirica AG, Berlijn	Duitsland

Analyse van de grensoverschrijdende woningmarkt

Resultaten

Deze eerste rapportage is een poging om over landsgrenzen heen gegevens te verzamelen en conclusies eruit te trekken. Deze rapportage maakt geen aanspraak op volledigheid. Het is evenwel het bewijs daarvoor dat het zinvol is de woningmarkt grensoverschrijdend te observeren en dit in de toekomst te continueren.

De bevolkingsprognoses wijzen er duidelijk op dat de meerderheid van de deelnemende gemeenten tot 2030 rekening moet houden met dalende inwoneraantallen. Dit bij een gelijktijdig toenemend aantal oudere (> 65 jaar) en oude (> 80 jaar) inwoners. En juist in deze ontwikkeling zien we de noodzaak voor kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad en moet het bestaande aanbod worden aangepast aan de eisen van deze tijd. Ook om hiermee aan jonge gezinnen met kinderen een betaalbaar en aantrekkelijk woonmilieu aan te kunnen bieden.

Alleen langs deze weg kan enerzijds de geprognosticeerde bevolkingsdaling enigszins worden bijgestuurd. anderzijds is dit ook de weg om te komen tot levensloopbestendige, duurzame woningen, waar toekomstig steeds vaker vraag naar zal zijn.

Het is zaak de woningmarkt zo attractief mogelijk te maken. Tegelijkertijd is het belangrijk om te voorkomen dat er sprake is van een hoog leegstandspercentage. Het creëren van getransformeerd dan wel nieuw woningaanbod binnen bestaand bebouwd gebied, in het bijzonder in de binnensteden, is tegen de achtergrond van de demografische transitie in deze regio een opgave, die door gemeenten, investeerders en huiseigenaren gezamenlijk opgepakt dient te worden. Het sec ontwikkelen van uitbreidingslocaties, zonder tevens aandacht te besteden aan het bestaand vastgoed en het bestaand bebouwd gebied is gezien de demografische ontwikkeling voor het merendeel van de gemonitorde gemeenten niet de meest geschikte beleidsrichting.

Aanbevelingen

1. De euregionale woonmonitor moet worden voortgezet, waarbij de set van indicatoren verbreed wordt.

2. Elke deelnemer moet zich ertoe verplichten hiervoor tijd, personeel en financiële middelen ter beschikking te stellen.

3. Voor het opstellen van een volgende rapportage dienen de volgende beslissingen genomen te worden:
   a) voor het verzamelen, evalueren en rapporteren van gegevens wordt één verantwoordelijke aangewezen;
   b) de beschikbare indicatoren dienen getoetst te worden op hun noodzakelijkheid en volledigheid;
   c) de toevoeging van nieuwe indicatoren (bijv. sociaal-economische indicatoren) dient getoetst te worden.

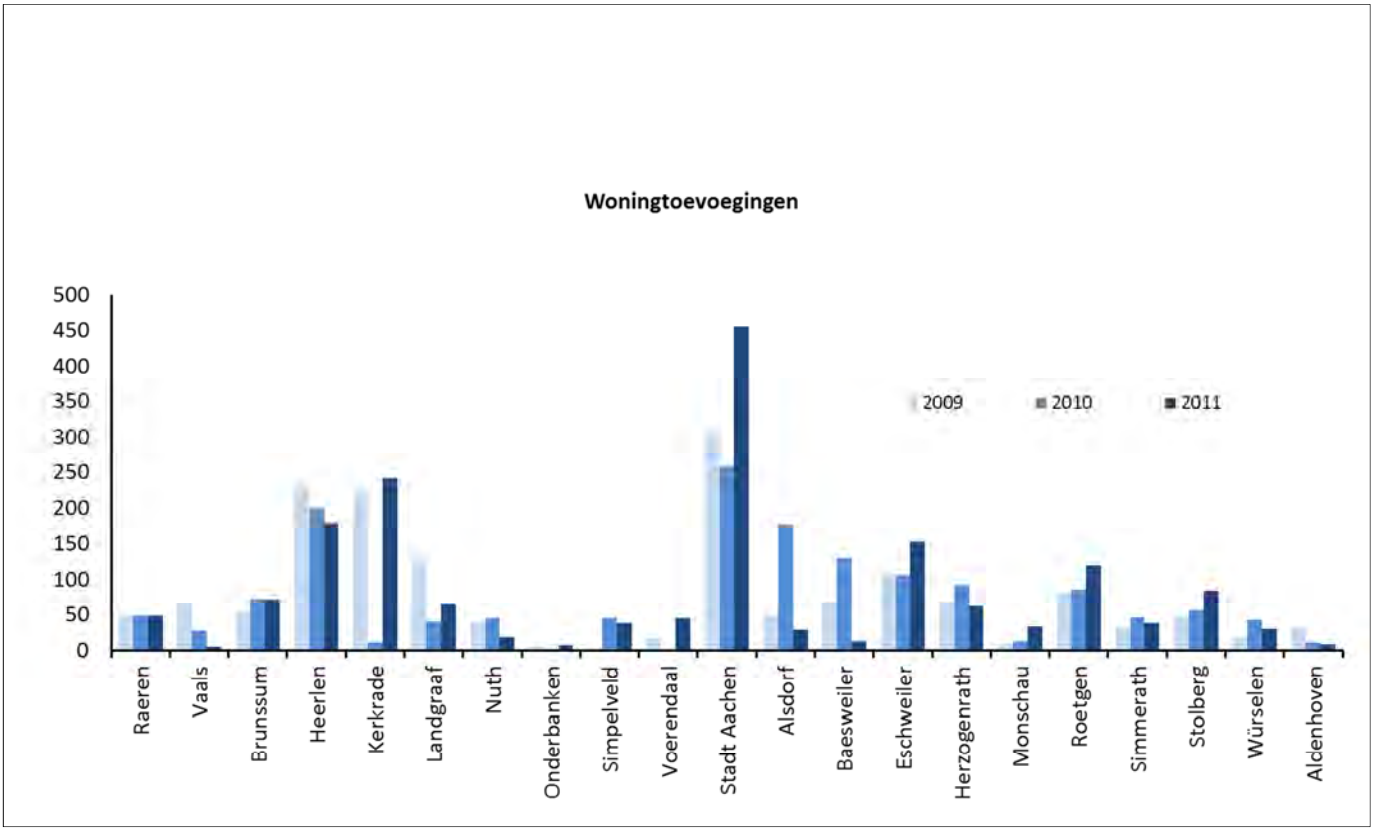
4. De publicatie verschijnt twee-jaarlijks.

5. De lay-out en de publicatiedatum dienen vastgelegd te worden zodat de *euregionale woonmonitor* een hoge herkenningswaarde krijgt.

6. Er dient overwogen te worden of reclamepagina's van woningmarktexperts van alle drie de betrokken landen in het rapport geïntegreerd moeten worden om de productiekosten te verlagen.

7. In de toekomst dient ernaar gestreefd te worden rapportages te vervaardigen die niet enkel data weergeven en de status quo beschrijven, maar aan de hand waarvan beslissingen binnen het woonbeleid genomen, ondersteund of misschien zelfs herzien worden.

Afbeelding 4: Woningtoevoegingen



Onttrekkingen

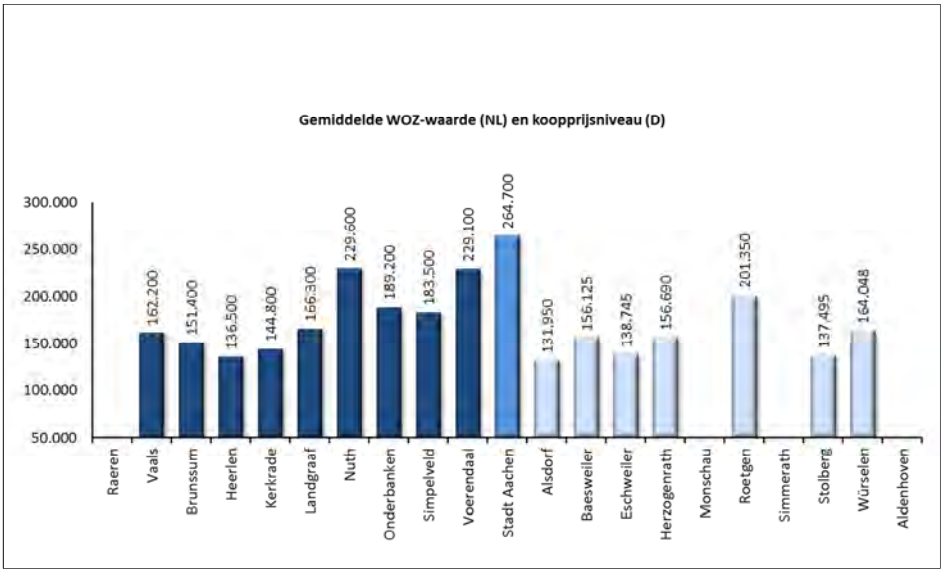
Het slopen van woningen kan een middel zijn om de woningmarkt nieuw leven in te blazen. Enerzijds moet ter vervanging nieuwbouw plaatsvinden, anderzijds is door sloop per wijk een waardestijging te realiseren en kan bijv. een nieuwe, aantrekkelijkere infrastructuur worden gecreëerd. Er moet rekening mee worden gehouden, dat door sloop woningen aan de woningmarkt worden onttrokken en er daardoor tijdelijk sprake kan zijn van een tekort.

Voor deze indicator zijn alleen gegevens beschikbaar voor de Nederlandse gemeenten, de Stadt Aachen en twee gemeenten uit de StädteRegion Aachen, zodat een kwalitatieve analyse vanwege gebrekkige vergelijkbaarheid niet mogelijk is. Uit de beschikbare gegevens blijkt echter dat de Nederlandse gemeenten Heerlen, Kerkrade en Landgraaf in 2011 relatief veel woningen hebben gesloopt (-74, -80 en -30), maar dat in dat jaar tegelijk ook een hoog aantal woningen werden toegevoegd (+179, +241 en +64). In de Stadt Aachen zijn met 10 woningen in 2011 slechts zeer weinig woningen aan de woningvoorraad onttrokken, terwijl ten opzichte van het voorgaande jaar er meer woningen werden opgeleverd.

Plancapaciteit

Tegen de achtergrond van afnemende aantallen toevoegingen en een toenemend aantal onttrekkingen moeten toekomstige projecten zeer zorgvuldig worden gepland. De plancapaciteit levert informatie over welke veranderingen in de woningvoorraad waarschijnlijk gaan plaatsvinden en binnen welk tijdsbestek. Zo was bijv. in de gemeente Vaals voor het jaar 2011 nieuwbouw van zo'n 300 woningen gepland. Met het oog op het stijgend aantal studenten en de uitbreiding van de campus Melaten (met een aantrekkende werking op overige bevolkingsgroepen) zijn deze gegevens belangrijk en zeker wenselijk. Voor de gemeente Raeren, de gemeente Aldenhoven en de tot de StädteRegion Aachen behorende gemeenten zijn plancapaciteiten niet bekend en kunnen hierover dan ook geen uitspraken worden gedaan.

Afbeelding 3: Gemiddelde WOZ-waarde (NL) en koopprijsniveau (D)



Woningvoorraadontwikkeling

Toevoegingen

Aan de hand van het aantal bruto toevoegingen kan worden afgeleid welke projecten daadwerkelijk gerealiseerd zijn en hoeveel nieuwe woningen, in welke prijssegmenten op de markt beschikbaar zijn. Deze waarde is voor de euregionale woonmonitor nuttiger dan het aantal verleende bouwvergunningen. Dit laatste cijfer geeft namelijk alleen aan hoeveel projecten gepland zijn en niet hoeveel woningen daadwerkelijk zijn opgeleverd.

Tabel 5: Woningtoevoegingen

Gemeente	2009	2010	2011
Raeren (1)	48	48	48
Vaals	64	27	5
Brunssum	52	72	71
Heerlen	228	200	179
Kerkrade	222	11	241
Landgraaf	123	40	64
Nuth	37	45	18
Onderbanken	5	1	7
Simpelveld	3	45	37
Voerendaal	16	2	45
Stadt Aachen	307	258	454
Alsdorf	49	177	28
Baesweiler	69	129	12
Eschweiler	108	106	152
Herzogenrath	69	92	62
Monschau	9	12	33
Roetgen	80	85	118
Simmerath	30	46	38
Stolberg	47	56	84
Würselen	17	42	29
Aldenhoven	31	11	9

(1) Raeren: gemiddeld aantal woningtoevoegingen berekent uit het verschil tussen de woningvoorraad in 2001 en 2012

de Stadt Aachen nog onderscheid wordt gemaakt tussen de totale leegstand en leegstand van sociale huurwoningen. In Raeren heeft men plannen om de leegstand toekomstig via een nog in te voeren systeem van het heffen van leegstandsbelasting te monitoren. De tot de StädteRegion Aachen behorende gemeenten en de gemeente Aldenhoven zullen in de toekomst beslist stappen moeten nemen om deze gegevens ook te verzamelen. Met 6,2% woningleegstand in 2011 staat de gemeente Kerkrade ruim bovenaan, gevolgd door de gemeente Vaals met 5,9% en de Stadt Aachen met 5,2%. De laagste leegstand vertoont de gemeente Voerendaal met 2,4% in 2011. De overige gemeenten liggen met hun waarden daartussenin. Opgemerkt moet worden dat de frictieleegstand in Duitsland generiek met 3% en in Nederland met 2% wordt gehanteerd. Deze percentages dienen nog van de leegstandsgegevens te worden afgetrokken.

WOZ-waarde en koopprijsniveau

Het koopprijsniveau is voor investeerders een indicator bij de beslissing om zich al dan niet op de woningmarkt te begeven. De gemeente Raeren en de gemeente Aldenhoven kunnen hierover nog geen gegevens verstrekken. De Stadt Aachen ontvangt sinds vier jaar informatie over huur- en koopprijsniveau uit de prijsindex van bureau empirica. Als vergelijkingsgemeenten worden in deze database de waarden voor de tot de StädteRegion Aachen behorende gemeenten mee gegenereerd, zodat voor deze gemeenten alle waarden beschikbaar zijn. Alleen voor de tot de StädteRegion Aachen behorende stad Monschau en de gemeente Simmerath kunnen voor de jaren 2009 tot 2011 geen waarden worden vastgesteld, omdat deze pas met ingang van 2012 in de empirica database zijn opgenomen. In Nederland wordt de WOZ-waarde van de woningen aangehouden, waarbij deze waarden normaliter maximaal 10% beneden de verkoopwaarden liggen. Derhalve zijn de Nederlandse en Duitse gegevens met elkaar vergelijkbaar.

Tabel 4: Gemiddelde WOZ-waarde (NL) en koopprijsniveau (D)

Gemeente	2009	2010	2011
Raeren	0	0	0
Vaals	165.900	166.100	162.200
Brunssum	154.800	157.400	151.400
Heerlen	**139.200**	**141.500**	**136.500**
Kerkrade	159.800	149.600	144.800
Landgraaf	173.100	174.500	166.300
Nuth	**235.200**	**230.000**	**229.600**
Onderbanken	194.700	195.900	189.200
Simpelveld	190.300	193.700	183.500
Voerendaal	**231.500**	**236.200**	**229.100**
Stadt Aachen	265.000	259.900	264.700
Alsdorf	**134.700**	**129.500**	**131.950**
Baesweiler	153.445	166.500	156.125
Eschweiler	142.745	144.350	138.745
Herzogenrath	152.000	146.000	156.690
Monschau	0	0	0
Roetgen	**210.950**	**202.241**	**201.350**
Simmerath	0	0	0
Stolberg	141.600	139.500	137.495
Würselen	173.500	167.945	164.048
Aldenhoven	0	0	0

Zoals kan worden afgeleid uit afbeelding 3 staan in Nuth en Voerendaal in 2011 de duurste woningen in de Nederlandse gemeenten. Heerlen is daarentegen de voordeligste gemeente in het monitorgebied. Binnen de StädteRegion Aachen (excl. de Stadt Aachen) staat de gemeente Roetgen qua prijs bovenaan. De goedkoopste gemeente is Alsdorf.

Migraties

Migraties tussen gemeenten en steden dan wel grensoverschrijdend tussen de landen kunnen helaas niet in zijn totaliteit worden weergegeven. Met uitzondering van de Nederlandse gemeenten en de Stadt Aachen ontbreken gegevens hierover van de tot de StädteRegion Aachen behorende gemeenten en steden. Ook de gemeente Raeren en de gemeente Aldenhoven konden over dit onderwerp geen gegevens verstrekken. In het algemeen kan men voor de Nederlandse gemeenten vaststellen dat in de drie observatiejaren de emigratie naar de buurlanden hoger lag dan de immigratie vanuit diezelfde landen in dezelfde periode. Voor de Stadt Aachen houden emigratie en immigratie elkaar in evenwicht en vertonen geringe afwijkingen van maximaal 10 personen netto.

Woningvoorraad

Woningen totaal

Het aantal beschikbare woningen in de afzonderlijke gemeenten is gedurende de jaren 2009 tot 2011 voortdurend gestegen. De gemeente Raeren kon alleen gegevens aanleveren over 2001 en 2012. Maar ook hier wordt een stijging waargenomen. De waarden voor de tot de StädteRegion Aachen behorende gemeenten en voor de gemeente Aldenhoven werden in juni 2013 afgeleid van de analyse van microdata van IT.NRW.

Tabel 3: Aantal woningen per gemeente

Gemeente	2009	2010	2011
Raeren (1)	4.013	0	4.576
Vaals	5.015	5.079	5.097
Brunssum	14.229	14.246	14.310
Heerlen	45.094	45.228	45.337
Kerkrade	23.672	23.693	23.926
Landgraaf	17.719	17.797	17.796
Nuth	6.842	6.892	6.892
Onderbanken	3.614	3.619	3.599
Simpelveld	4.908	4.986	5.019
Voerendaal	5.440	5.473	5.537
Stadt Aachen	121.518	121.934	122.416
Alsdorf	20.726	20.766	20.802
Baesweiler	11.493	11.521	11.533
Eschweiler	24.798	24.899	25.046
Herzogenrath	20.286	20.344	20.412
Monschau	5.475	5.486	5.526
Roetgen	6.826	6.877	6.920
Simmerath	3.606	3.624	3.641
Stolberg	26.991	27.219	27.264
Würselen	16.892	16.934	16.963
Aldenhoven	5.993	6.004	6.121

(1) Raeren: waarden voor 2001 en 2012

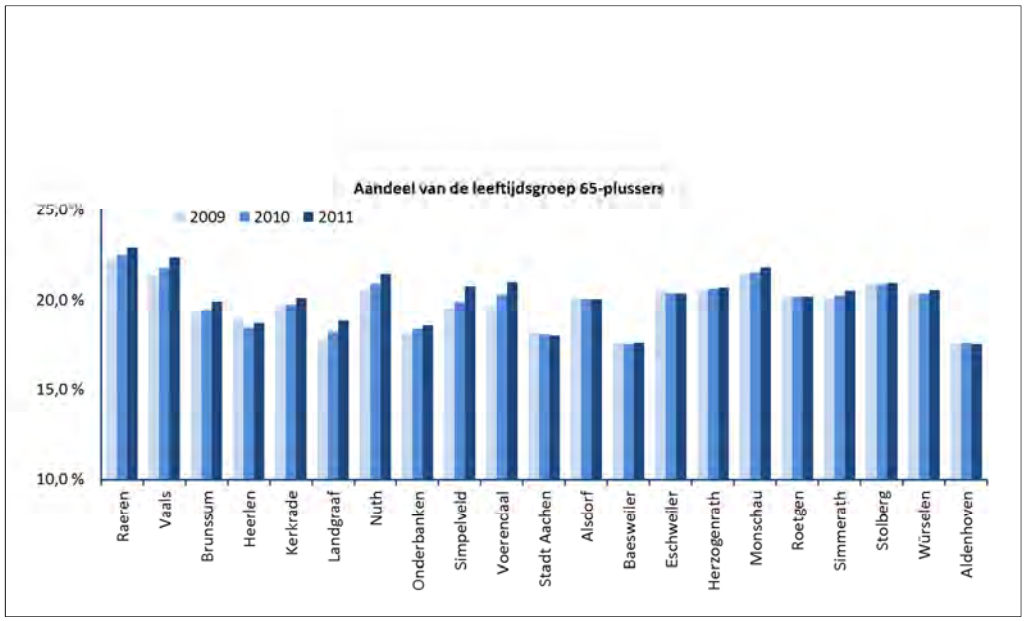
Huur- en koopwoningen

Gegevens van deze indicator zijn zonder uitzondering uitsluitend beschikbaar voor de Nederlandse gemeenten. Daaruit blijkt dat er in de Nederlandse gemeenten meer aanbod is in de koop- dan in de huursector, met name in het segment eengezinswoningen. De verhouding tussen koop en huur bedraagt hier ongeveer 2/3 tot 1/3. De waarden zelf zijn in de periode 2009 tot 2011 licht maar gestaag gestegen. In de huursector staan meergezinswoningen heel duidelijk op de eerste plaats.

Woningleegstand

Ook leegstand heeft gevolgen voor de woningmarkt. Staan er na aftrek van de frictieleegstand slechts weinig woningen leeg, dan betekent dit dat er weinig vrije woningen op de markt zijn en doorstroom bijna niet mogelijk is. Tot nu toe zijn leegstandscijfers bekend voor de Nederlandse gemeenten en voor de Stadt Aachen, waarbij er in

Afbeelding 2: Aandeel van de leeftijdsgroep 65-plussers



Spannend is tevens de samenstelling van de bevolking qua nationaliteit in de afzonderlijke gemeenten. Helaas bestaan voor de gemeenten die tot de StädteRegion Aachen behoren (met uitzondering van de Stadt Aachen, Eschweiler en Stolberg) en de gemeente Aldenhoven geen betrouwbare gegevens, zodat een vergelijking niet mogelijk is.

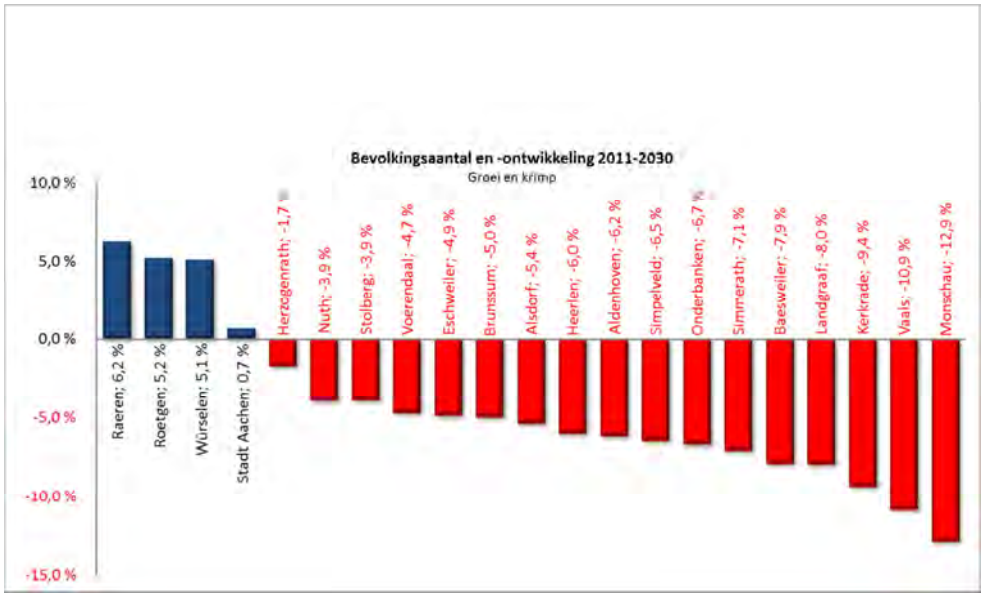
In de Nederlandse gemeenten is het bevolkingsaandeel van Duitse afkomst in verhouding tot de totale bevolking relatief laag. In de Stadt Aachen bestaat een soortgelijk beeld: met 872 Belgische staatsburgers (= 2,5%) en 1.607 Nederlandse staatsburgers (= 4,7%) valt dit aandeel bijzonder laag uit, in tegenstelling tot andere bevolkingsgroepen. In de gemeente Raeren is ongeveer de helft van het aantal inwoners van een andere dan de Belgische nationaliteit. Ongeveer 45% van de inwoners heeft de Duitse nationaliteit. In Eschweiler woonden in 2010 196 (4,5%) en in 2011 193 (4,3%) Nederlanders. Het aandeel aan inwoners met de Belgische nationaliteit ligt in beide jaren stabiel bij 1,8%. Stolberg kende van 2009 tot 2011 een stabiel aantal inwoners met de Nederlandse nationaliteit, namelijk 1,2%.

Huishoudensontwikkeling

Op basis van de huishoudensontwikkeling (omvang en samenstelling) kan worden afgeleid of er sprake is van een ontspannen of gespannen situatie op de woningmarkt.

Deze gegevens zijn voor de tot de StädteRegion Aachen behorende gemeenten en de gemeente Aldenhoven niet beschikbaar. Een blik op de Nederlandse gemeenten laat zien dat huishoudens hier in de drie geobserveerde jaren doorgaans een omvang hebben van 2,0 tot 2,3 personen per huishouden. Twee gemeenten (2010: Brunssum en 2011: Heerlen) telden gedurende een korte periode 1,9 personen per huishouden. Dit heeft echter geen grote gevolgen voor de omvang van huishoudens in de Nederlandse gemeenten. Alleen in de Stadt Aachen ligt de grootte van huishoudens sinds jaren stabiel op 1,8 personen per huishouden. Wanneer wordt gekeken naar het totale aantal huishoudens in de Nederlandse gemeenten, blijken de betreffende waarden daar in de jaren 2009 tot 2011 slechts marginaal te zijn gestegen (bijv. Vaals: 4.792 in 2009, 4.808 in 2010 en 4.806 in 2011). In de Stadt Aachen daarentegen is het totale aantal huishoudens gestegen van 132.528 in 2009 naar 136.790 in 2011. Bij gelijkblijvende grootte van de huishoudens betekent dit extra druk op de woningmarkt. Raeren daarentegen sluit aan bij de Nederlandse gemeenten; de grootte van de huishoudens bleef gelijk (2,4 personen per huishouden) en het totale aantal huishoudens steeg maar licht van 4.286 (2009) naar 4.309 (2010). Gegevens voor 2011 zijn hier niet beschikbaar.

Afbeelding 1: Bevolkingsontwikkeling 2011 tot 2030 – groei en krimp



Bij het monitoren van de woningmarkt spelen twee leeftijdsgroepen een belangrijke rol, te weten *jong volwassenen* en *ouderen*. Dit zijn de groepen mensen die demografisch grote invloed hebben. Enerzijds bedoelen we de *19- tot 25-jarigen* (in de gemeente Raeren de 18- tot 29-jarigen), anderzijds de *65-plussers* (in de gemeente Raeren 60-plussers).

In de groep van *jong volwassenen* wordt met de keuze van een vervolgopleiding de eerste steen gelegd voor een toekomstige verblijfplaats. De migratie van jongeren vanuit de Stadt Aachen en de StädteRegion Aachen naar de nabije gemeenten in Nederland en België, hier in het bijzonder naar de gemeente Raeren, is van invloed op de woningmarkt aldaar. Tevens speelt het besluit dat *60-plussers* nemen om elders te gaan wonen een grote rol. Gepensioneerden nemen geregeld het besluit om na het stoppen met werken te verhuizen naar een plattelandsomgeving. Beide bevolkingsgroepen zijn van grote invloed op de woningmarkt. Terwijl de ene groep een nieuwe woning zoekt in de plaats waar zij hun opleiding volgen, verlaat de andere mogelijk zijn woning voor een levensloopbestendiger alternatief.

Doorgaans vormen beide leeftijdsgroepen een relatief gelijk aandeel van het totale bevolkingsaantal.

Tabel 2: Aandeel aan het totale bevolkingsaantal van de leeftijdsgroepen 19- tot 25-jarigen en 65-plussers

Gemeente	Leeftijdsgroep 19 – 25 jaar Aandeel			Leeftijdsgroep 65-plus Aandeel		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Raeren	12,1 %	12,2 %	**12,3 %**	22,1 %	22,5 %	**22,9 %**
Vaals	**6,0 %**	4,1 %	4,0 %	21,4 %	21,8 %	**22,3 %**
Brunssum	**7,5 %**	5,1 %	5,3 %	19,3 %	19,5 %	**19,9 %**
Heerlen	**8,4 %**	6,0 %	6,0 %	**18,9 %**	18,4 %	18,7 %
Kerkrade	**7,6 %**	5,4 %	5,4 %	19,6 %	19,7 %	**20,1 %**
Landgraaf	**7,1 %**	4,9 %	5,0 %	17,7 %	18,2 %	**18,8 %**
Nuth	**6,5 %**	4,3 %	4,6 %	20,6 %	20,9 %	**21,5 %**
Onderbanken	**7,4 %**	5,2 %	5,2 %	18,1 %	18,4 %	**18,6 %**
Simpelveld	**7,2 %**	4,8 %	4,9 %	19,5 %	19,9 %	**20,8 %**
Voerendaal	**6,5 %**	4,4 %	4,3 %	19,6 %	20,3 %	**21,0 %**
Stadt Aachen	12,0 %	12,2 %	**12,7 %**	**18,2 %**	18,1 %	18,0 %
Alsdorf	5,9 %	**6,1 %**	6,0 %	**20,1 %**	**20,1 %**	**20,1 %**
Baesweiler	6,0 %	**6,1 %**	**6,1 %**	**17,6 %**	17,5 %	**17,6 %**
Eschweiler	5,9 %	5,9 %	**6,0 %**	**20,6 %**	20,4 %	20,4 %
Herzogenrath	5,7 %	**5,9 %**	5,8 %	20,5 %	20,6 %	**20,7 %**
Monschau	5,2 %	**5,4 %**	**5,4 %**	21,5 %	21,6 %	**21,8 %**
Roetgen	3,5 %	**4,8 %**	**4,8 %**	**20,2 %**	**20,2 %**	**20,2 %**
Simmerath	5,3 %	5,4 %	**5,5 %**	20,1 %	20,3 %	**20,5 %**
Stolberg	**5,8 %**	**5,8 %**	**5,8 %**	20,9 %	20,9 %	**21,0 %**
Würselen	5,0 %	5,2 %	**5,3 %**	20,4 %	20,4 %	**20,6 %**
Aldenhoven	5,4 %	5,7 %	**5,8 %**	**17,6 %**	**17,6 %**	17,5 %

Bevolking

Totale bevolking en ontwikkeling

Het totale bevolkingsaantal geeft op zich geen informatie over een ontspannen of gespannen situatie van de woningmarkt. Deze waarde wordt op een referentiedatum vastgesteld en kan als tijdreeks worden voortgezet. Aan de hand van de ontwikkeling van het bevolkingsaantal kan echter wel worden vastgesteld in hoeverre de demografische ontwikkelingen reeds gevorderd zijn.

Tabel 1: Bevolkingsaantal en -ontwikkeling

Gemeente	Bevolking 2009			Bevolking 2010			Bevolking 2011			
	2009	2020	2030	2010	2020	2030	2011	2020	2030	2011 - 2030
Raeren (1)	10.353	0	0	10.451	0	0	10.456	11.833	12.570	**+ 6,2 %**
Vaals	9.772	8.926	8.047	9.874	8.960	7.850	9.870	9.121	8.130	- 10,9 %
Brunssum	29.334	27.645	25.688	29.463	27.910	25.950	29.368	28.431	27.011	- 5,0 %
Heerlen	88.787	83.431	77.018	89.267	83.940	77.900	89.236	85.466	80.298	- 6,0 %
Kerkrade	47.855	43.998	39.387	47.681	43.600	38.950	47.684	44.576	40.396	- 9,4 %
Landgraaf	38.677	36.085	33.005	38.452	35.720	32.470	38.457	35.980	33.115	- 8,0 %
Nuth	15.646	14.291	12.933	15.681	14.640	13.430	15.667	15.110	14.516	- 3,9 %
Onderbanken	8.075	7.446	6.815	8.082	7.450	6.880	8.109	7.599	7.089	- 6,7 %
Simpelveld	10.930	10.048	9.243	10.995	10.200	9.460	10.996	10.410	9.734	- 6,5 %
Voerendaal	12.702	12.049	11.338	12.711	12.080	11.370	12.703	12.212	11.633	- 4,7 %
Parkstad Limburg	252.006	234.993	215.427	252.332	235.540	216.410	252.220	239.784	223.792	- 6,7 %
Parkstad Limburg - plus Vaals	261.778	243.919	223.474	262.206	244.500	224.260	262.090	248.905	231.922	- 6,8 %
Stadt Aachen (3)	244.509	265.700	265.600	245.141	265.700	265.600	246.865	263.346	260.493	**+ 0,7 %**
Alsdorf (2)	45.721	44.261	43.048	45.522	44.261	43.048	45.337	44.261	43.048	- 5,4 %
Baesweiler (2)	28.000	28.846	25.707	27.898	28.846	25.707	27.905	26.846	25.707	- 7,9 %
Eschweiler (2)	55.389	54.340	52.810	55.505	54.340	52.810	55.425	54.340	52.810	- 4,9 %
Herzogenrath (2)	47.054	46.356	45.929	46.708	46.356	45.929	46.519	46.356	45.929	- 1,7 %
Monschau (2)	12.577	11.697	10.840	12.443	11.697	10.840	12.424	11.697	10.840	- 12,9 %
Roetgen (2)	8.225	8.419	8.676	8.250	8.419	8.676	8.294	8.419	8.676	**+ 5,2 %**
Simmerath (2)	15.592	15.024	14.452	15.557	15.024	14.452	15.423	15.024	14.452	- 7,1 %
Stolberg (2)	57.755	56.556	55.222	57.474	56.556	55.222	57.273	56.556	55.222	- 3,9 %
Würselen (2)	37.654	38.638	39.613	37.693	38.638	39.613	37.762	38.638	39.613	**+ 5,1 %**
StädteRegion Aachen - excl. Stadt Aachen	307.967	302.137	296.297	307.050	302.137	296.297	306.362	302.137	296.297	
StädteRegion Aachen - incl. Stadt Aachen	552.476	567.837	561.897	552.191	567.837	561.897	553.227	565.483	556.790	
Aldenhoven (2)	14.062	0	0	13.922	0	0	13.914	13.481	13.052	- 6,2 %
Totaal - excl. Aldenhoven	824.607	811.756	785.371	824.848	812.337	786.157	825.773	826.221	801.282	
Totaal - incl. Aldenhoven	838.669	811.756	785.371	838.770	812.337	786.157	839.687	839.702	814.334	

(1) Raeren: Bevolkingsprognose afwijkend voor de jaren 2021 en 2026
(2) StädteRegion Aachen, Aldenhoven: 2009 + 2010 = bevolkingsprognose 2008-2030/2050; 2011 = bevolkingsprognose 2011-2030/2050
(3) Stadt Aachen: reëel aantal inwoners volgens bevolkingsregister; 2009 + 2010 = bevolkingsprognose 2008-2030/2050; 2011 = bevolkingsprognose 2011-2030/2050

Slechts weinig gemeenten in het monitorgebied van de grensoverschrijdende woningmarkt zullen in de toekomst een bevolkingsgroei vertonen. Met een plus van 6,2% voor het jaar 2026 staat wat dat betreft de gemeente Raeren ruim bovenaan. In de regio Parkstad Limburg krijgen alle gemeenten te maken met een redelijk grote krimp in het jaar 2030. In de StädteRegion Aachen staat de Stadt Aachen (+ 0,7%), de gemeente Roetgen (+ 5,2%) en de stad Würselen (+ 5,1%) aan de positieve zijde van de bevolkingsontwikkeling. Alle overige steden en gemeenten laten tot 2030 een negatieve bevolkingsontwikkeling zien, met de grootste krimp in de stad Monschau (- 12,9%). Dit is duidelijk af te lezen uit afbeelding 1 op de volgende pagina.
Het is daarom van belang deze voorspelde neerwaartse trend te begeleiden c.q. waar nodig tegen te gaan met gerichte acties en maatregelen. Dit kan o.a. mogelijk worden gemaakt door het creëren van aantrekkelijke woonmilieus met een goede infrastructuur en bereikbaarheid met het OV, gekoppeld aan een acceptabel standaard huisvestingsniveau.

Algemene gegevens van de deelnemers

Gemeente	Oppervlakte	Aantal inwoners 2011	Bevolkingsdichtheid (inwoners per km²)
Raeren	74,21 km²	10.456	141
Vaals	23,90 km²	9.870	413
Brunssum	17,29 km²	29.368	**1.699 ***
Heerlen	45,50 km²	89.236	**1.961 ***
Kerkrade	22,17 km²	47.684	**2.151 ***
Landgraaf	24,69 km²	38.457	**1.558 ***
Nuth	33,17 km²	15.667	472
Onderbanken	21,24 km²	8.109	382
Simpelveld	16,03 km²	10.996	686
Voerendaal	31,55 km²	12.703	403
Parkstad Limburg	211,64 km²	252.220	1.192
Parkstad Limburg - plus Vaals	235,54 km²	262.090	1.113
Stadt Aachen	160,87 km²	246.865	**1.535 ***
Alsdorf	31,67 km²	45.337	**1.432 ***
Baesweiler	27,77 km²	27.905	**1.005 ***
Eschweiler	75,88 km²	55.425	730
Herzogenrath	33,40 km²	46.519	**1.393 ***
Monschau	94,62 km²	12.424	131
Roetgen	39,02 km²	8.294	213
Simmerath	111,43 km²	15.423	138
Stolberg	98,50 km²	57.273	581
Würselen	34,39 km²	37.762	**1.098 ***
StädteRegion Aachen - excl. Stadt Aachen	546,68 km²	306.362	560
StädteRegion Aachen - incl. Stadt Aachen	707,55 km²	553.227	782
Aldenhoven	44,13 km²	13.914	315
Totaal - excl. Aldenhoven	**1.017,30 km²**	**825.773**	**812**
Totaal - incl. Aldenhoven	**1.061,43 km²**	**839.687**	**791**

*** kolom 'Bevolkingsdichtheid': gemeenten > 1.000 inwoners/km² bevolkingsdichtheid**

Voorwoord

De grensoverschrijdende woningmarkt in de drielandenregio België-Duitsland-Nederland groeit steeds verder naar elkaar. De toename van het aantal studenten aan de Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule Aachen (RWTH) en de Fachhochschule Aachen (FH) en de noodzaak om ook de overige woningzoekenden voldoende woonruimte te kunnen aanbieden in samenhang met de ontwikkelingen rondom de campus Melaten, vergen enige inspanningen van alle spelers op de woningmarkt. In die zin is het van belang dat ook gemeenten in de aangrenzende landen België en Nederland evenals in de StädteRegion Aachen hun bijdrage leveren aan de verbetering van de regionale woningmarkt.

In 2011 is met hulp van de Bezirksregierung Köln een werkgroep gevormd, die zich met de grensoverschrijdende woningmarkt gaat bezighouden c.q. in beeld gaat brengen.

Met de voorliggende *Rapportage 2013* wordt in dit kader de eerste steen gelegd voor de euregionale woonmonitor. Voortzetting van dit initiatief is in elk geval door alle deelnemers gewenst.

Voor deze eerste rapportage zijn indicatoren geselecteerd waarvan de gegevens in alle drie de landen kunnen worden verkregen uit algemeen toegankelijke bronnen. Voor de gemeente Raeren leveren IWEPS (Institut Wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique) en de sociaaldemografische databank CYTISE van de Katholieke Universiteit Leuven de gewenste data. De Nederlandse gemeenten ontvangen de gegevens van E,til uit Maastricht. De Duitse gemeenten krijgen de gegevens van de databank IT.NRW, de regionale databank van het Statistisches Bundesamt en voor de gegevens met betrekking tot het sociaal woningaanbod is een beroep gedaan op de NRW.Bank.

Deze rapportage geeft de status quo weer zonder enige aanspraak op volledigheid en moet zich in de toekomst dynamisch verder ontwikkelen. Dit betekent enerzijds dat tijdreeksen opgebouwd moeten worden, maar ook dat andere indicatoren en hun invloed op de grensoverschrijdende woningmarkt kunnen worden toegevoegd.

Conform schriftelijke goedkeuring zijn de gegevens van de tot de StädteRegion Aachen behorende gemeenten en de gegevens van de gemeente Aldenhoven voor deze rapportage door de Stadt Aachen verzameld. In de toekomst wordt deze taak door de afzonderlijke gemeenten overgenomen. De gemeente Aldenhoven behoort niet tot de StädteRegion Aachen, maar is vanwege haar historische verbinding met de Nordkreis Aachen en vanwege haar bereidheid tot deelname toch in deze rapportage opgenomen.

Zodra betreffende verantwoordelijkheden definitief geregeld zijn, zal de Deutschsprachige Gemeinschaft (B) op een later moment als permanent lid tot de werkgroep toetreden.

In totaal bestrijkt deze euregionale woonmonitor een gebied met een oppervlakte van 1.061,43 km² (incl. Aldenhoven met 44,13 km²) en telt een bevolking van 839.687 inwoners (incl. Aldenhoven met 13.914 inwoners).

De indicatoren zijn verdeeld in drie categorieën: *bevolking*, *woningvoorraad* en *woningvoorraadontwikkeling*. In de categorie *bevolking* wordt gekeken naar de totale bevolking, de bevolking per leeftijdsgroep en herkomst, evenals naar huishoudens en migraties. De categorie *woningvoorraad* geeft informatie over de totale woningvoorraad, incl. een onderverdeling naar huur- en koopwoningen, de leegstand en de WOZ-waarde. De *woningvoorraadontwikkeling* geeft informatie over toevoegingen en onttrekkingen en de plancapaciteit.

Voor deze eerste rapportage is gekeken naar de periode 2009 – 2011.

Inhoud

Voorwoord 7

Algemene gegevens van de deelnemers 9

Bevolking
Totale bevolking en ontwikkeling 10
Huishoudensontwikkeling 12
Migraties 13

Woningvoorraad
Woningen totaal 13
Huur- en koopwoningen 13
Woningleegstand 13
WOZ-waarde en koopprijsniveau 14

Woningvoorraadontwikkeling
Toevoegingen 15
Onttrekkingen 16
Plancapaciteit 16

Analyse van de grensoverschrijdende woningmarkt
Resultaten 17
Aanbevelingen 17

Appendix
Overzicht van tabellen, afbeeldingen en kaarten 18
Bronvermelding 18
Thematische kaarten 19

Colofon:

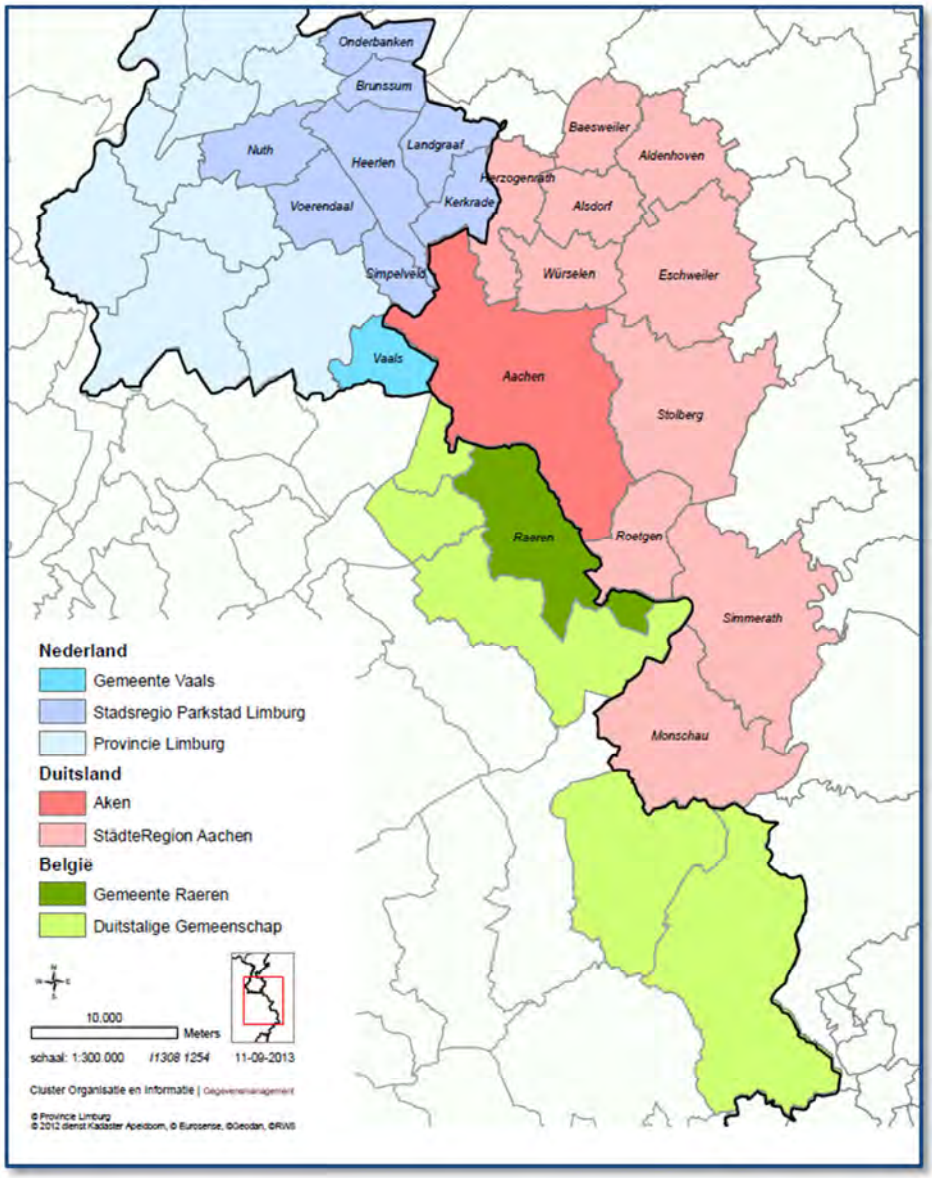
Grensoverschrijdende woningmarkt 2013

Opgesteld door	Provincie Limburg
	Gemeente Vaals
	Stadt Aachen
Oplage	100 exemplaren
Druk	Provincie Limburg
Kaarten en tabellen	Provincie Limburg, Gemeente Vaals, Stadt Aachen
Wapens en logos	Gemeenten, steden, provincie en regio
Gemeenten	Gemeente Raeren
	Stadt Aachen
	Stadt Alsdorf *
	Stadt Baesweiler
	Stadt Eschweiler
	Stadt Herzogenrath
	Stadt Monschau *
	Gemeente Roetgen
	Gemeente Simmerath
	Stadt Stolberg
	Stadt Würselen
	Gemeente Aldenhoven
	Gemeente Vaals
	Regio Parkstad Limburg
	Provincie Limburg

* Tot aan de redactionele deadline van 6 september 2013 werden de opgenomen data niet geverifieerd.

Grensoverschrijdende woningmarkt 2013

België – Duitsland – Nederland



Gemeinde
Commune de
Raeren

Grensoverschrijdende woningmarkt 2013

België - Duitsland - Nederland

provincie limburg