



Wohnungs- marktbericht 2025

**Daten und Fakten
zum Aachener
Wohnungsmarkt**



2024



**Aachen Haaren – Objekt der gewoge AG mit 20
geförderten Wohneinheiten**



Impressum

Stadt Aachen

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

Redaktion
Martin Jordan

Zusatzkapitel Highlights der Wohnraumförderung: Michaela Riss (Stadt Aachen)
Zusatzkapitel Pflege und Wohnen: Darian Gläser (Stadt Aachen)
Zusatzkapitel Urbanes Wohnen mit Kindern: RegioKontext GmbH

Gestaltung
ProGraphics | design & communication

Kostenloser Download: www.aachen.de/wohnungsmarktbericht
Ein Druckexemplar ist auf Anfrage erhältlich unter komwob@mail.aachen.de

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

Fotografien und Visualisierungen (falls nicht gesondert aufgeführt)
Fotografien des Objekts der gewoge Aachen AG: Peter Hinschläger & gewoge Aachen AG
Visualisierung: kadawittfeldarchitektur | rendertaxi
Alle weiteren Fotografien: Stadt Aachen / Martin Jordan

Datenquellen
Sozialdaten, Wohnraumversorgung, Öffentlich geförderter Wohnraum: Stadt Aachen – Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration; Bevölkerungs- & Haushaltsentwicklung, Wanderungen, Wohnungsbestand, Bautätigkeit, Sozialdaten: Stadt Aachen – Bürger*innendialog und Verwaltungsleitung – Abteilung Statistik und Wahlen; Bevölkerungs- und Wohnraumdaten, Wohngeld: IT.NRW; Boden-, Mietwohnungs-, Eigentums-, Eigenheimmarkt: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank) und Stadt Aachen – Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung – Kommunale Bewertungsstelle; Arbeitsmarkt: Bundesagentur für Arbeit; Kapitalmarkt: Deutsche Bundesbank; Baukostenindex: Statistisches Bundesamt; Kleinräumige Wohnungsleerstandsdaten: Regionetz GmbH & EVA Aachen; Zensus Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024; Wohnungsmarktbarometer: Eigene Erhebung, durchgeführt mit dem Beteiligungsportal des Landes NRW

Kartengrundlagen
Stadt Aachen – Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung und Land Nordrhein-Westfalen – Geodatenzentrum /Geodateninfrastruktur. Eigene Darstellung und Bearbeitung.

Inhaltsverzeichnis

Lesehilfe

Zur besseren Übersicht sind Kartenwerke in den meisten Fällen gesammelt am Ende jeden Kapitels als Kartenband aufgeführt. Wenn im Text auf eine Karte verwiesen wird, ist ein gesondert markierter Verweis auf die passende Karte mit Seitenangabe aufgeführt.

Um in den Karten, die Daten auf Lebensraumebene darstellen, eine bessere Orientierung zu erhalten, finden Sie am Ende des Berichtes eine ausklappbare Übersicht der Lebensräume mit Name und Lage im Stadtgebiet, die während der Lektüre aufgeklappt bleiben kann.

Vorwort	6
Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren	9
Ergebnisse in der Zusammenfassung	10
Der Aachener Wohnungsmarkt auf einen Blick	12
1 Nachfragefaktoren	14
1.1 Bevölkerungszahl	14
1.1.a Bevölkerungsentwicklung	14
1.1.b Bevölkerungsbewegungen	14
1.1.c Bevölkerungsentwicklung nach Altersstruktur	17
1.1.d Hochschulen und Internationalisierung	19
1.1.e Haushalte	23
1.2 Arbeitsmarkt und Transferleistungsbezug	25
1.2.a Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung und Arbeitslosenquote	25
1.2.b Transferleistungs- und Wohngeldbezug	26
2 Angebotsfaktoren	30
2.1 Bodenmarkt	30
2.2 Baukosten	33
2.3 Kapital- und Finanzmarkt	34
2.4 Wohnungstransaktionsmarkt	35
3 Wohnungsmarktentwicklung	38
3.1 Baugeschehen – Baugenehmigungen und Baufertigstellungen	38
3.2 Marktentwicklung für Mietwohnungen und Wohneigentum	40
3.2.a Gesamtwohnungsbestand	40
3.2.b Wohneigentumsmarkt	42
3.2.c Mietwohnungsmarkt	44
3.2.c.1 Mietwohnungsmarkt nach Preisklassen	46
3.2.c.2 Wohnraum für Transferleistungsempfänger*innen – Angemessene Wohnungen nach Kosten der Unterkunft (KdU)	48
3.2.c.3 Wohngeldmieten	49
3.2.c.4 Barrierefreie und barrierearme Mietangebote	50
3.3 Wohnungsleerstand	51

4	Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt	60
4.1	Entwicklung geförderter Wohnungsbestand	60
4.1.a	Bestandszahlen	60
4.1.b	Neubau geförderten Wohnraums	63
4.1.c	Bindungsausläufe und Neubaubedarf	65
4.2	Vermittlung	70
4.2.a	Wohnungsvermittlung durch den Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration	70
4.2.b	Wohnungssuchende	72
4.3	Leerstände	72
4.4	Städtische Unterbringung von Personen mit Fluchthintergrund und Wohnungslosen	73
4.5	Aktuelle Highlights der Wohnraumförderung	76
5	Kommunales Wohnungsmarktbarometer 2025	82
6	Pflege und Wohnen	88
7	Exkurs: Urbanes Wohnen mit Kindern	92
8	Fazit und Ausblick	98
9	Anhang	100
9.1	Abbildungsverzeichnis	100
9.2	Mietspiegel 2024 für das Stadtgebiet Aachen	102

Vorwort



*Sibylle Keupen
Oberbürgermeisterin
der Stadt Aachen*



*Thomas Hissel
Beigeordneter Wirtschaftsförderung,
Wohnen und Soziales*

Sehr geehrte Leser*innen,

der Aachener Wohnungsmarkt steht weiterhin unter Druck. Besonders Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen, Alleinerziehende, ältere Menschen und Familien suchen zunehmend vergeblich nach bezahlbarem Wohnraum. Trotz wichtiger Fortschritte bleibt die Schaffung und Sicherung von leistbarem Wohnraum eine der zentralen sozialen Aufgaben unserer Stadt.

Erfreulich ist dabei die Dynamik im öffentlich geförderten Wohnungsbau: In den vergangenen beiden Jahren wurden so viele Förderanträge bewilligt wie nie zuvor. Dennoch reichen diese Erfolge nicht aus, um die in den kommenden Jahren anstehenden Bindungsausläufe im geförderten Bestand vollständig zu kompensieren. Zugleich verschärfen hohe Baukosten, steigende Zinsen und die anhaltend starke Nachfrage die Konkurrenz um bezahlbare Wohnungen. Besonders im unteren und mittleren Preissegment bleibt der Markt angespannt. Deshalb braucht es nicht nur Neubau, sondern auch kluge Strategien zur Bestandsentwicklung, Umnutzung und Nachverdichtung.

Ein zentraler Baustein auf dem Weg zu einer langfristig sozial gerechten Wohnraumversorgung ist die derzeit in Vorbereitung befindliche Umsetzung des städtischen Zwei-Säulen-Modells. Neben der gemeinsamen Stärkung der Gewoge im Verbund mit den weiteren Aktionären zur Steigerung des kommunalen Neubauvolumens wurde die Gründung einer kommunalen Wohnungsbau-gesellschaft beschlossen. Sie soll zügig den kommunalen Bestand an Wohnungen sichern und

energetisch sanieren sowie Bestandsentwicklung und Nachverdichtung vorantreiben. Damit leistet die Umsetzung des Zwei-Säulen-Modells nicht nur einen wichtigen Beitrag zur Versorgung der Aachener Bevölkerung mit leistbarem Wohnraum, sondern auch zur Sicherung des Bestands und zur Stärkung kommunaler Handlungsfähigkeit auf einem zunehmend angespannten Markt.

Auch das Thema altersgerechtes Wohnen gewinnt an Bedeutung. Barrierearme Angebote fehlen oft, gerade im Bestand, während der Pflegebedarf kontinuierlich steigt. Um pflegerische Teilhabe in der vertrauten Umgebung zu ermöglichen, braucht es quartiersnahe Wohnformen mit Pflegeanschluss und eine altersgerechte Weiterentwicklung der Quartiere. Mehr dazu lesen Sie in Kapitel 6.

Mit dem vorliegenden Bericht schafft die Stadt Aachen erneut eine fundierte Basis für zukunftsgerichtete wohnungspolitische Entscheidungen. Die Wohnungsmarktbeobachtung gibt Impulse, identifiziert Entwicklungen und hilft, Strategien an veränderte Rahmenbedingungen anzupassen.

Wir danken allen, die sich mit Fachwissen und Engagement für eine sozial gerechte Wohnraumpolitik einsetzen – insbesondere den zahlreichen Expert*innen, die am diesjährigen Wohnungsmarktbarometer mitgewirkt haben. Die Ergebnisse finden Sie im Kapitel 5.

Wir wünschen Ihnen eine anregende und erkenntnisreiche Lektüre.

Sibylle Keupen
Oberbürgermeisterin
der Stadt Aachen

Thomas Hissel
Beigeordneter für Wirtschaftsförderung,
Wohnen und Soziales

2024



Aachen Mitte – Objekt privater Investoren mit 27 geförderten Wohneinheiten

Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren

	2014	2022	2023	2024
Bevölkerung				
Bevölkerung	249.746	262.040	262.846	261.472
Studierende	50.331	59.313	56.896	56.643
Wanderungssaldo	+ 1.679	+ 3.635	+ 1.025	- 1.205
Haushalte	143.039	151.413	152.556	151.982
davon 1-Personen-Haushalte	80.891	87.985	89.418	89.351
Durchschnittliche Haushaltsgröße	1,75	1,73	1,72	1,72
Wohnungs- und Immobilienmarkt				
Wohnungen	135.874	142.564	142.799	143.193
davon öffentlich geförderte Wohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung	10.340	9.510	9.168	8.924
Bauintensität (fertigestellte Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen des Vorjahres)	5,54	4,96	1,25	2,16
Baufertigstellungen (Wohnungen)	748	703	178	309
Baugenehmigungen (Wohnungen)	717	305	802	407
Neu bewilligte öffentlich geförderte Wohneinheiten	264	38	505	578
Baulandpreis (im Durchschnitt je m²) für Ein-/Zweifamilienhäuser für Mehrfamilienhäuser	320 € 292 €	552 € 435 €	552 € 435 €	600 € 472 €
Kaufpreis für Eigentumswohnungen (je m²) Bestand Neubau	1.755 € 2.880 €	3.415 € 4.623 €	3.310 € 5.727 €	3.310 € 5.809 €
Durchschnittlicher Angebotsmietpreis (je m²)	7,37 €	9,88 €	10,12 €	10,73 €
Arbeit und Soziales				
Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze	117.055	139.194	140.126	139.348
Arbeitslosenquote	9,5 %	7,9 %	8,0 %	8,0 %
Personen mit Bezug von Sozialhilfe, Grundsicherung, ALG II, Sozialgeld	28.896	30.527	30.299	29.179
Wohnungssuchende Haushalte (öffentlich geförderte Wohnungen)	3.507	2.744	2.407	2.403

Ergebnisse in der Zusammenfassung

Demografie

Die Bevölkerungszahl der Stadt Aachen ging erstmals seit Jahren leicht zurück und lag zum Stichtag bei 261.472 Personen. Gegenüber dem Vorjahr (262.846) bedeutet dies einen Rückgang von 1.374 Personen. Ursachen dafür sind ein gestiegenes Geburtendefizit (-569) sowie ein erstmals wieder negatives Wanderungssaldo (-1.205). Auffällig ist der verstärkte Fortzug in das Aachener Umland, insbesondere durch Familien. Die Wanderungsverluste gegenüber angrenzenden Kommunen wie Würselen, Herzogenrath und Stolberg haben 2024 erneut zugenommen.

Die Studierendenzahlen haben sich nach dem Rückgang im Vorjahr wieder stabilisiert und liegen zum Wintersemester 2024/25 bei 56.643 Personen. Die Zahlen der Studienanfänger*innen stiegen 2024 gleichzeitig deutlich auf 8.814 Personen an.

Haushalte

Die Zahl der Haushalte in Aachen sank auf 151.982 (-574 gegenüber Vorjahr). Der Trend zu kleineren Haushalten setzte sich fort: Der Anteil der Ein-Personen-Haushalte stieg auf 58,8 %. Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag bei 1,72 Personen. Die Zahl der Haushalte mit Kindern fiel auf ein Rekordtief von 20.576 (13,5 % aller Haushalte). Dies unterstreicht die zunehmenden Schwierigkeiten für Familien, passenden Wohnraum in Aachen zu finden.

Wohnungsmobilität

Die innerstädtische Umzugsquote erreichte 2024 mit 62,4 Umzügen je 1.000 Einwohner*innen einen historischen Tiefstand. Absolut sank die Zahl der Umzüge auf 16.362 (1997 = 27.627). Die sinkende Mobilität zeigt ein wachsendes

„Locked-in“-Phänomen: Haushalte verbleiben in ihren Wohnungen, da ein Umzug aufgrund hoher Mieten oder fehlender Alternativen kaum noch realisierbar ist.

Arbeitsmarkt und sozioökonomische Lage

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnsitz in Aachen stieg im Jahr 2024 um 1.370 Personen, während die Zahl der Arbeitsplätze am Standort Aachen leicht auf 139.348 sank. Die Arbeitslosenquote blieb stabil bei 8 %. Transferleistungen bezogen 29.179 Personen (11,2 % der Gesamtbevölkerung) – ein leichter Rückgang gegenüber dem Vorjahr (30.299 bzw. 11,5 %).

Wohnungsangebot und Baugeschehen

Im Jahr 2024 wurden in Aachen 309 Wohnungen neu gebaut – ein leichter Anstieg gegenüber dem historischen Tiefstand von 178 Fertigstellungen im Jahr 2023. Zusätzlich entstanden 134 neue Wohneinheiten durch Umbau und Nachverdichtung im Bestand. Damit stehen dem Wohnungsmarkt 443 neue Wohnungen zur Verfügung. Dennoch bleibt das Fertigstellungsniveau sehr niedrig. Die Zahl der genehmigten Wohnungen belief sich 2024 auf 407 Neubauwohnungen zuzüglich 150 Wohneinheiten die durch Maßnahmen im Bestand zusätzlich geschaffen werden.

Wohnungsmarktentwicklung und Preise

Die Angebotsmieten stiegen 2024 weiter und lagen im Median bei 10,73 €/m². Besonders betroffen vom Rückgang günstiger Mietangebote sind Familien und Haushalte mit niedrigem Einkommen. Nur noch 3,95 % aller Mietangebote lagen bei ≤ 7 €/m². Die Zahl der Mietangebote sank erneut auf 4.121 (2023: 4.605; 2021: 7.069).

Im Eigentumsbereich sanken die Preise leicht: Einfamilienhäuser kosteten im Median 570.000 €, Neubauwohnungen 435.000 €, Bestandswohnungen 199.900 €. Der mittlere Quadratmeterpreis für Neubauwohnungen stieg leicht auf 5.809 €/m², im Bestand sank er auf 3.159 €/m².

Bezahlbarkeit und sozialer Wohnraum

Der Bestand öffentlich geförderter Mietwohnungen in Aachen sank im Jahr 2024 auf 8.924 Einheiten – ein Rückgang um 244 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr. Der Anteil am Gesamtwohnungsbestand liegt damit nur noch bei 6,2 %. Trotz dieses Rückgangs wurde mit 578 neu bewilligten Wohneinheiten ein neues Rekordniveau in der Wohnraumbförderung erreicht – ein Zeichen für die intensive Förderpraxis vor Ort.

Dennoch reichen diese Zahlen nicht aus, um die absehbaren Bindungsausläufe auszugleichen: Bis 2034 werden voraussichtlich 5.193 geförderte Wohnungen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen – das entspricht über 58 % des derzeitigen Bestands. Besonders betroffen sind die kommenden Jahre 2025–2027 mit jeweils über 1.000 Wohnungen. In Quartieren wie Kullen, Driescher Hof oder Eilendorf Nord fallen bis zu 90 % des lokalen geförderten Bestands aus ihrer Mietpreis- und Belegungsbindung.

Die Belegungsquote im geförderten Wohnungsssegment sank auf 27,7 % – fast drei Viertel der in diesem Segment als wohnungssuchend gemeldeten Haushalte konnten demnach nicht versorgt werden. Das waren 1.737 Haushalte in 2024 – ein Indiz für die zunehmende Unterversorgung vulnerabler Gruppen. Betroffen sind vor allem Alleinerziehende sowie große Familien mit niedrigem Einkommen oder Transferleistungsbezug.

Trotz moderater Preissteigerung bleibt der öffentlich geförderte Wohnungsbau ein zentraler Baustein für bezahlbaren Wohnraum: Die Angebotsmieten für öffentlich angebotene WBS-Wohnungen (EKG-B) lagen 2024 bei durchschnittlich 5,97 €/m² – mehr als 4,80 €/m² unterhalb der Marktmiete, die von freifinanzierten Wohnungsangeboten abgerufen wurde. Entgegenwirken können langfristig Förderprogramme

wie „mitgeDACHt“, Belegungsankäufe oder das derzeit in Umsetzung befindliche städtische Zwei-Säulen-Modell.

Leerstand

Die bereinigte Leerstandsquote ist sehr niedrig und lag 2023 bei 2,2 %. Absolut entspricht dies rund 5.700 leerstehenden Wohnungen, wovon ein erheblicher Teil von strukturellem Leerstand betroffen ist. Schwerpunktlagen sind östlich und südlich der Innenstadt sowie Haaren.

Fazit

Die strukturelle Anspannung am Aachener Wohnungsmarkt hält auch 2024 an. Ein weiterhin zu geringes Neubauvolumen, steigende Mietpreise, der Rückgang bezahlbarer Angebote und die zunehmende soziale Segregation kennzeichnen die Situation. Besonders Haushalte mit niedrigen bis mittleren Einkommen, Familien, Studierende und ältere Menschen sind von Versorgungslücken betroffen. Die Aktivierung des Bestands, gezielte Förderung und die Schaffung sozial orientierter Strukturen bleiben zentrale wohnungspolitische Aufgaben.

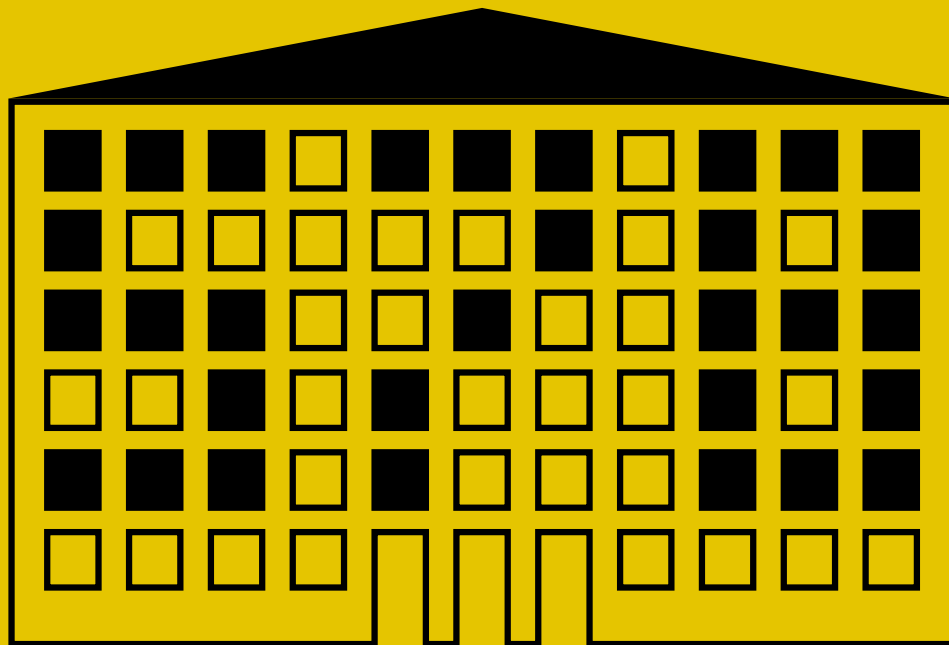
Das kommunale Engagement ist dabei von zentraler Bedeutung. Die derzeit in Vorbereitung befindliche Umsetzung des städtischen Zwei-Säulen-Modells wird zukünftig ein zentraler Baustein dieses Engagements sein. Neben der gemeinsamen Stärkung der Gewoge im Verbund mit den weiteren Aktionären zur Steigerung des kommunalen Neubauvolumens wurde die Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft beschlossen. Sie soll zügig den kommunalen Bestand an Wohnungen sichern und energetisch sanieren sowie Bestandsentwicklung und Nachverdichtung vorantreiben.

Der Aachener Wohnungsmarkt auf einen Blick

Erneutes Rekordergebnis der Wohnraumförderung in Aachen:

578 neu bewilligte Wohneinheiten

Fördervolumen von **67,5 Mio. €**



**Historisch geringe Zahl an neugeborenen Aachener*innen:
erstmals weniger als 2.000 Geburten in der Stadt Aachen**



(Statistik bis 1962 verfügbar)

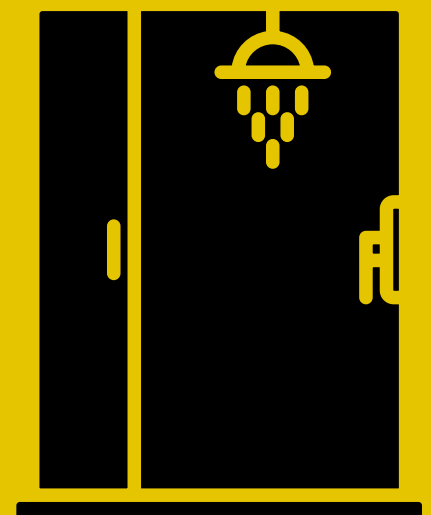
Erneut niedrigste bisher erfasste innerstädtische Umzugshäufigkeit:

Nur 16.362 Umzüge fanden 2024 innerhalb Aachens statt. Im Jahr 2017 waren dies noch 21.498 Umzüge bei einer deutlich kleineren Bevölkerungszahl.



Wohnen und Pflege: **87 %** der Pflegebedürftigen werden in der Stadt Aachen im häuslichen Umfeld versorgt.

Demgegenüber kaum vorhandenes Angebot an barrierefreien oder -armen Wohnungen. Nicht einmal 5 % der 2024 in Aachen angebotenen Mietwohnungen wiesen ein entsprechendes Merkmal auf.



1 Nachfragefaktoren

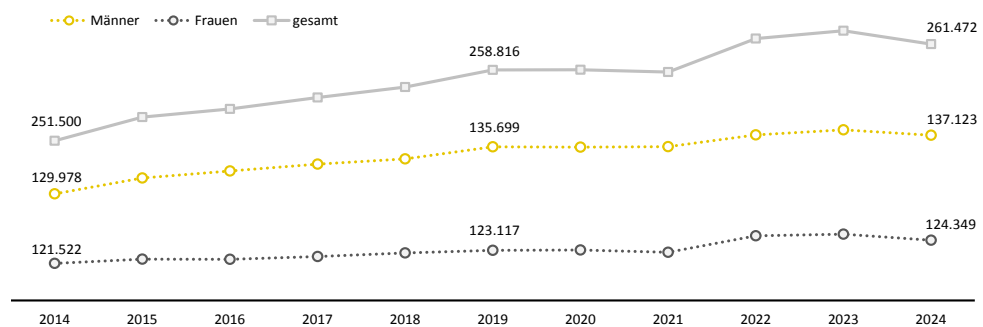
1.1 Bevölkerungszahl

Zum Stichtag 31.12.2024 lebten in der Stadt Aachen insgesamt 261.472 Menschen. Seit 2014 ist die Einwohnerzahl damit um rund 10.000 Personen gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr 2023, dem bisherigen Höchststand, wurde jedoch ein leichter Rückgang um 1.374 Einwohner*innen verzeichnet. Langfristig führte das kontinuierliche Bevölkerungswachstum zu einer deutlich erhöhten Wohnungsnachfrage durch sehr unterschiedliche Nutzer*innengruppen. Diese Entwicklung zählt – neben weiteren relevanten Faktoren – zu den Ursachen der angespannten Lage auf dem Aachener Wohnungsmarkt.

1.1.a Bevölkerungsentwicklung

Die Entwicklung der Aachener Bevölkerungszahl ist stark durch den Status der Stadt als Hochschulstandort geprägt – insbesondere durch den regelmäßigen Zuzug von Studierenden. In den vergangenen Jahren kamen mit den internationalen Fluchtbewegungen und den Auswirkungen der Corona-Pandemie weitere prägende Faktoren hinzu.

Abbildung 1:
Bevölkerungsentwicklung



1.1.b Bevölkerungsbewegungen

Die positive Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre war nicht auf natürliche Bevölkerungsbewegungen zurückzuführen – denn Aachen verzeichnet seit langem ein Geburtendefizit –, sondern resultierte maßgeblich aus räumlicher Mobilität. Wesentliche Treiber waren der Zuzug junger Menschen aus anderen NRW-Städten und dem Ausland zur Aufnahme eines Studiums. Zusätzlich wuchs die Bevölkerung durch die Aufnahme zahlreicher schutzbedürftiger Menschen aus Krisenregionen.

Im Jahr 2024 kam es jedoch zu einer deutlichen Trendwende mit einem Bevölkerungsrückgang. Das Geburtendefizit stieg erneut an und lag bei 569 Personen.

Verantwortlich hierfür ist vor allem die sinkende Geburtenrate: Im Jahr 2024 wurden in Aachen lediglich 1.943 Kinder geboren – ein Rückgang, der sich auch europaweit beobachten lässt. Zusätzlich wurde erstmals seit Jahren ein Wanderungsdefizit verzeichnet: 17.667 Menschen zogen nach Aachen, während 18.872 Menschen die Stadt verließen – ein negativer Saldo von -1.205 Personen. Selbst in den pandemiebedingten Ausnahmejahren 2020 und 2021 war die Wanderungsbilanz noch ausgeglichen. Gleichzeitig sank das gesamte Wanderungsvolumen deutlich auf 36.539 Personen (2023: 39.955, 2022: 42.455).

Besonders auffällig ist die Entwicklung im Wanderungssaldo gegenüber anderen Regionen in NRW. Während 2023 noch ein positiver Saldo bestand, lag dieser 2024 bei -1.597 Personen – also deutlich mehr Fortzüge aus Aachen in andere NRW-Kommunen als umgekehrt (siehe Abb. unten: Städteregion ohne Aachen, Kreis Heinsberg und übriges NRW zusammengefasst). Auch das Wanderungssaldo mit dem übrigen Bundesgebiet (außerhalb NRW) und dem Ausland fiel geringer aus und lag nur noch bei +392 Personen (Vorjahr: +822).

Abbildung 2:
Wanderungsbewegungen
2024 – Stadt Aachen

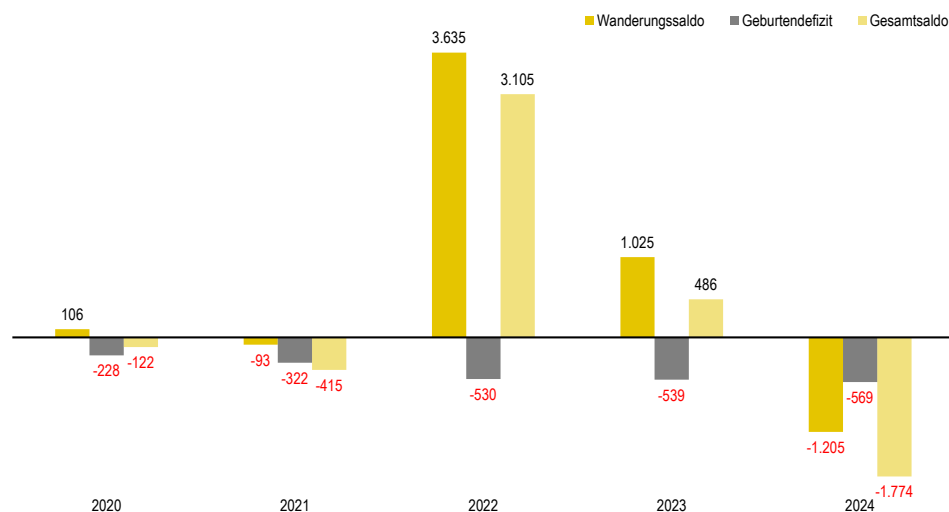


Ein weiterer Einflussfaktor ist die angespannte Wohnraumsituation in Aachen, insbesondere für Familien. Der Mangel an großen Mietwohnungen und an bezahlbarem Wohnraum begünstigt den Umzug ins Umland – etwa nach Würselen, Herzogenrath, Eschweiler oder Stolberg. So ergab sich 2024 ein Wanderungsdefizit von rund 500 Personen gegenüber Würselen. Auch für Stolberg und Herzogenrath lag das Defizit bei jeweils über 200 Personen – eine deutliche Steigerung gegenüber den Vorjahren (vgl. auch Wanderungssaldo nach Altersjahren weiter unten).

Gleichzeitig schwächt die angespannte Wohnungsmarktlage auch den Zuzug junger Menschen zu Studien- oder Ausbildungszwecken ab. Denn die hohe Mietbelastung während des Studiums schreckt zunehmend potentielle Zuziehende ab. Stattdessen wächst die Bereitschaft, längere Pendelwege in Kauf zu nehmen und weiterhin im elterlichen Haushalt zu wohnen.

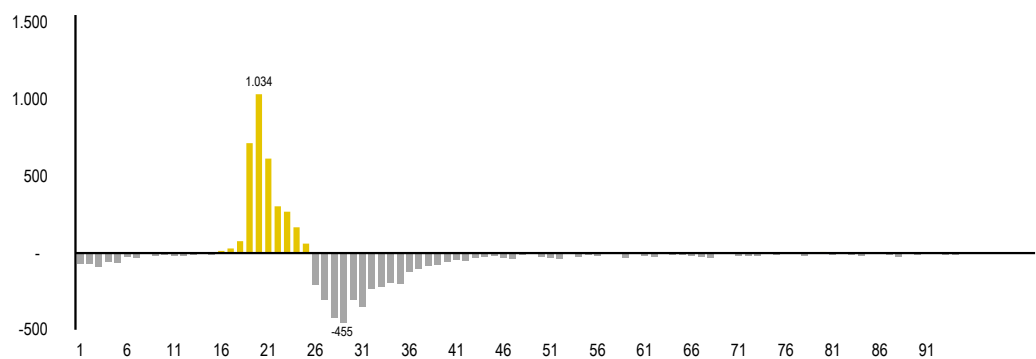
Im Ergebnis lag das Gesamtsaldo aus Wanderungsbewegung und natürlicher Bevölkerungsentwicklung 2024 bei -1.774 Personen. Ob sich diese Entwicklung in den kommenden Jahren fortsetzt, bleibt abzuwarten.

Abbildung 3:
Bevölkerungsbewegungen
2024 – Stadt Aachen



Die nachfolgende Abbildung zeigt die Wanderungssalden nach Altersjahren differenziert. Der Einfluss der Aachener Hochschulen auf die Bevölkerungsentwicklung bleibt auch 2024 deutlich sichtbar, fällt jedoch schwächer aus als in den Vorjahren. Für die Altersgruppe der jungen Erwachsenen (18–25 Jahre) ergibt sich im Jahr 2024 ein Wanderungsplus von 2.959 Personen – ein Rückgang gegenüber dem Vorjahreswert von 4.234. Der Rückgang ist insbesondere auf die sinkenden Studierendenzahlen an den Aachener Hochschulen, vor allem der RWTH Aachen, zurückzuführen. Gründe hierfür sind zum einen die Bereinigungseffekte bei langfristig eingeschriebenen Personen, die durch die Einführung des Deutschlandtickets ausgelöst wurden. Zudem sind demografische Entwicklungen mit quantitativ schwachen Geburtsjahrgängen ein weiterer Grund. Auch in naher Zukunft wird dann noch durch die Rückkehr zu G9 in NRW und dem fehlenden Abiturjahrgang 2026 für rückläufige Studierendenzahlen – insbesondere in NRW – sorgen.

Abbildung 4:
Wanderungssaldo 2024 nach
Altersjahren – Stadt Aachen

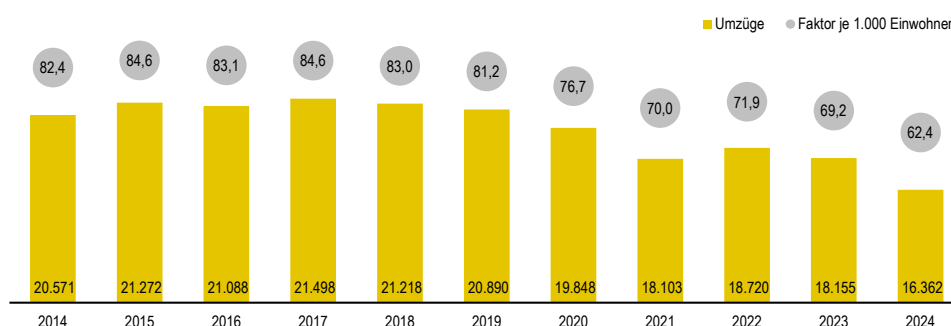


Typisch für Hochschulstandorte ist auch in Aachen das negative Wanderungssaldo in der Altersgruppe der 26- bis 45-Jährigen. Diese Personengruppe – oftmals Studienabsolvent*innen, Promovierende oder junge Familien – verlässt Aachen vermehrt. Im Jahr 2024 beträgt das Defizit -3.297 Personen, deutlich höher als im Vorjahr (-2.798). Das niedrigere Minus im Jahr 2022 (-2.031) war maßgeblich durch Fluchtbewegungen aus der Ukraine beeinflusst. Insgesamt zeigt sich das Wanderungsdefizit dieser Alterskohorte über die Jahre relativ stabil.

Zwei zentrale Ursachen sind hierfür zu benennen: Erstens verlassen viele Absolvent*innen die Stadt zur Aufnahme einer beruflichen Tätigkeit, häufig außerhalb der Region oder international. Zweitens fehlen auf dem angespannten Aachener Wohnungsmarkt bedarfsgerechte Angebote für junge Haushalte in der Familiengründungsphase. In der Folge weichen viele ins Umland aus, wo bezahlbarer und familienfreundlicher Wohnraum verfügbar ist. Dieser Herausforderung widmet sich das Zusatzkapitel „Urbanes Wohnen mit Kindern“ der RegioKontext GmbH, dass sich im weiteren Verlauf des Berichtes findet.

Ein weiterer Indikator für die angespannte Lage ist die innerstädtische Umzugsdynamik. Sie wird anhand der Umzugshäufigkeit je 1.000 Einwohner*innen bemessen. Im Jahr 2024 erreicht diese mit nur 62,4 Umzügen einen neuen Tiefstand – nochmals deutlich unter dem bereits niedrigen Wert von 2023 (69,2). Die Zahlen verdeutlichen eindrücklich, wie schwer es für viele Aachener*innen ist, durch einen notwendigen Umzug die Wohnsituation an veränderte Lebensumstände anzupassen. Hohe Mieten, geringe Verfügbarkeit und ein knappes Angebot führen dazu, dass notwendige Umzüge oft nicht umsetzbar sind – ein sogenanntes „Locked-In“-Szenario. Selbst bei Verkleinerungen des Haushalts wird ein Umzug durch die teils höheren Mietpreise für kleinere Wohnungen verhindert. Langjährige Mietverhältnisse mit vergleichsweise niedrigen Mieten werden daher nicht aufgegeben. Absolut gesehen ist die Zahl der innerstädtischen Umzüge um fast 1.800 auf nur noch 16.362 gesunken – ein markanter Rückgang. Zum Vergleich: im Jahr 1997 wurden bei deutlich geringerer Einwohner*innenzahl noch 27.627 innerstädtische Umzüge registriert. Dies entsprach 109,2 Umzügen je 1.000 Einwohner*innen.

Abbildung 5:
Innerstädtische Umzugshäufigkeit
Stadt Aachen

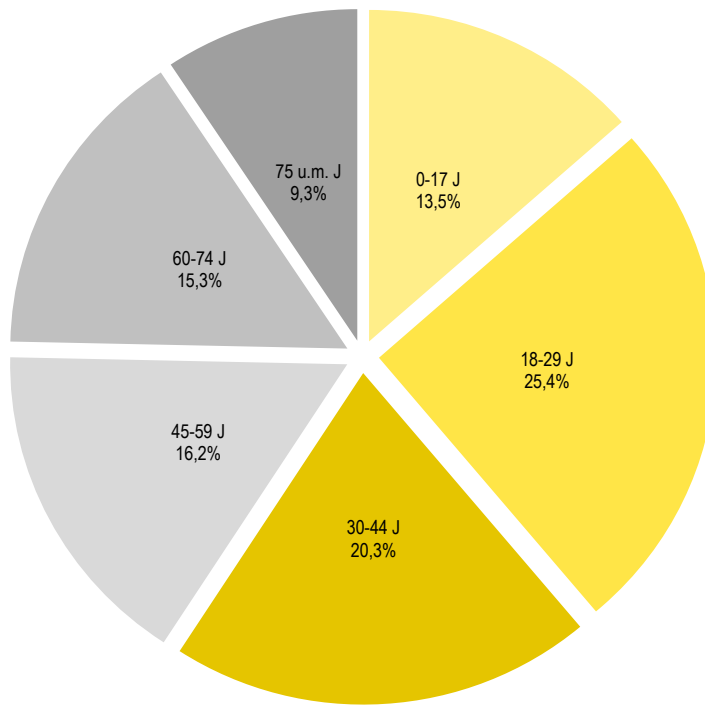


1.1.c Bevölkerungsentwicklung nach Altersstruktur

Die Altersstruktur der Aachener Bevölkerung lässt sich anschaulich anhand der Alterspyramide darstellen. Als Hochschulstandort weist Aachen einen überdurchschnittlich hohen Anteil junger Erwachsener zwischen 18 und 29 Jahren auf. Dies zeigt sich deutlich in der Ausbuchtung im unteren Drittel der Alterspyramide. Der anhaltende Zuzug von Studierenden – insbesondere aufgrund des Fokus der RWTH Aachen und der FH Aachen auf technische Fächer – führt zudem zu einem deutlichen Männerüberschuss in dieser Altersgruppe. Der Status Aachens als junge, studentisch geprägte Stadt ist dabei kein temporäres Phänomen, sondern Ergebnis eines kontinuierlichen Verjüngungseffekts: Mit jedem neuen Semester kommen neue Studierende in die Stadt. Die Stadt „bleibt jung“. Allerdings verbleiben viele dieser jungen Menschen nach Abschluss ihres Studiums oder mit dem Übergang in die Familiengründungsphase nicht dauerhaft in Aachen (vgl. Kap. 1.1.b).

In den vergangenen zehn Jahren ist die Gruppe der 18- bis 29-Jährigen – und damit die Hauptgruppe der Studierenden – deutlich gewachsen. Dieser Trend endete im Jahr 2024. Der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung sank von 25,8 % im Jahr 2023 auf 25,4 % im Jahr 2024.

Abbildung 6:
Aachener Bevölkerung
nach Altersgruppe 2024



Eine weitere markante Ausbuchtung der Alterspyramide ergibt sich durch die geburtenstarken Jahrgänge der sogenannten Baby-Boomer-Generation, die in den 1950er- bis frühen 1960er-Jahren geboren wurde. Während diese Gruppe 2014 noch zwischen 54 und 64 Jahre alt war, zeigt sie sich 2024 in der Altersgruppe der 64- bis 74-Jährigen. Diese demografische Verschiebung markiert einen bereits spürbaren Alterungsprozess. In den kommenden Jahren wird diese Generation zum Großteil in den beruflichen Ruhestand eingetreten sein.

Die Stadt Aachen entwickelt derzeit ein Demographiekonzept, das die hiermit verbundenen spezifischen Anforderungen und Bedarfe aufgreift und Handlungsempfehlungen ableitet. Gleichzeitig zeigt die Alterspyramide: So stark der Einfluss der Baby-Boomer-Generation auf die Altersstruktur aktuell ist – er bleibt ein zeitlich begrenztes Phänomen, da nachfolgend geburtenschwächere Jahrgänge folgen werden.

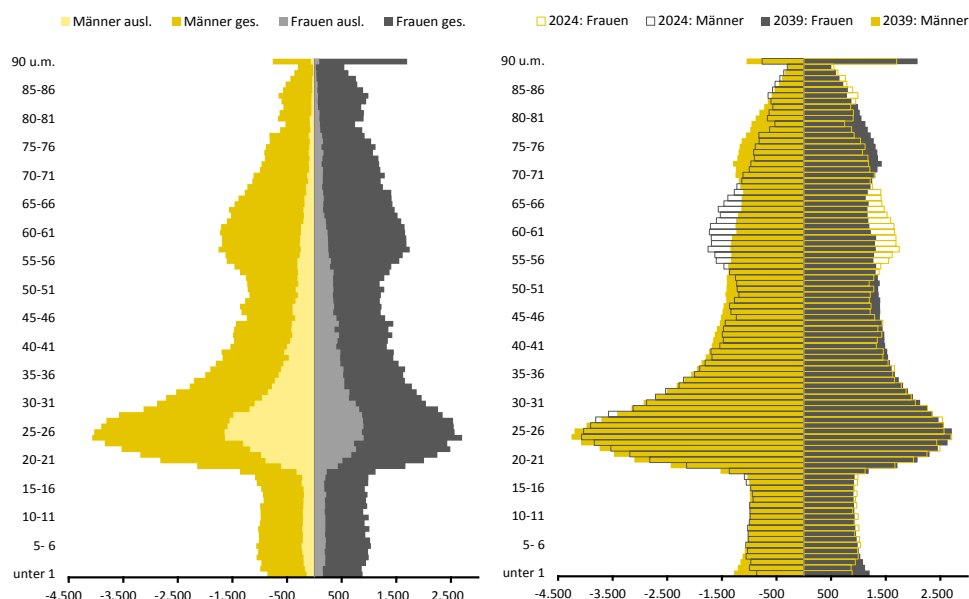
Für den Wohnungsmarkt bedeutet der Übergang der Baby-Boomer in das Rentenalter eine wachsende Nachfrage nach altersgerechtem, barrierefreiem Wohnraum sowie nach Pflegeangeboten – sowohl im ambulanten als auch im stationären Bereich (siehe dazu auch den Fokusbeitrag „Pflege und Wohnen“). Um diesen Herausforderungen frühzeitig mit neuen Impulsen zu begegnen, organisierte der Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration der Stadt Aachen gemeinsam mit der Bundesvereinigung FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V. im Mai 2025 die Fachtagung „Gemeinschaftliches Wohnen plus in der Kommune“. Im Fokus standen erfolgreiche Praxisbeispiele aus Kommunen, die

bereits Erfahrungen mit gemeinschaftlichen Wohnformen oder quartiersbezogenen Konzepten gesammelt haben.

Ein zukunftsgerichteter Ansatz umfasst neben dem Wohnraum auch die wohnortnahe Nahversorgung sowie geeignete Mobilitätsangebote. Die Stadt Aachen entwickelt hierzu aktuell – in Zusammenarbeit mit der StädteRegion Aachen und in Abstimmung mit ambulanten Pflegediensten – entsprechende quartiersbezogene Konzepte.

Abbildung 7:
Altersbaum 2024 (links)

Abbildung 8:
Aktuelle Bevölkerung vs.
Prognose 2039 (rechts)



Auf Grundlage der Bevölkerungsvorausberechnung der städtischen Statistikstelle (Zeithorizont 2022–2039) hat das Quaestio-Institut 2023 im Auftrag der Stadt Aachen eine Fortschreibung der Wohnungsbedarfsprognose erstellt. Diese untersucht, welcher spezifische Wohnraumbedarf sich aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ableitet. In der Szenario-Variante „Medium“, die ein moderates Bevölkerungswachstum unterstellt, ergibt sich für den genannten Zeitraum ein Neubaubedarf von insgesamt 6.920 Wohneinheiten.

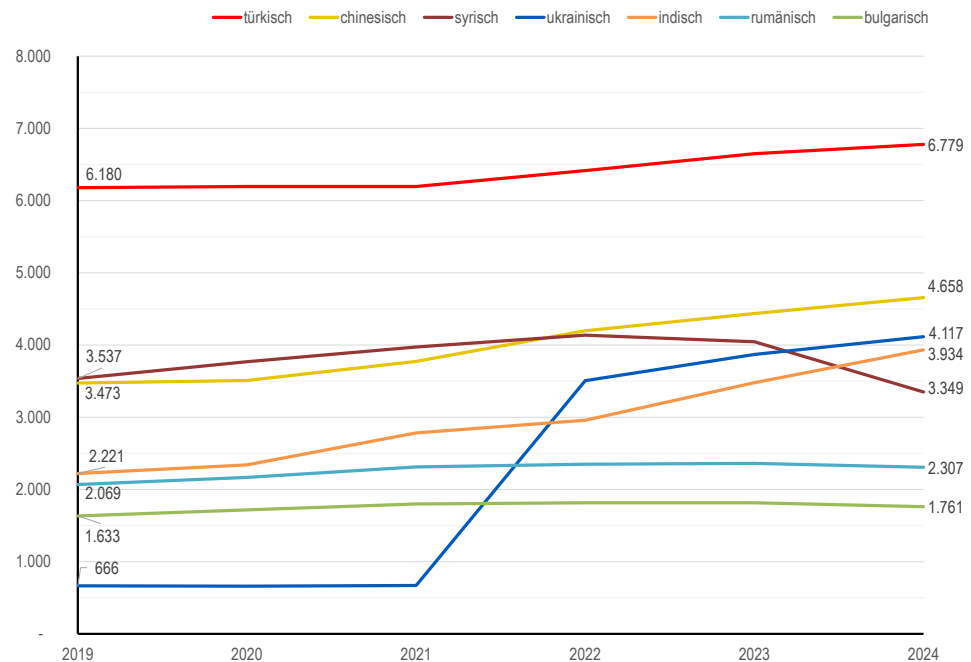
1.1.d Hochschulen und Internationalisierung

Die Bevölkerungsstruktur der Stadt Aachen ist seit dem Beginn des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine verstärkt von internationalem Zuzug geprägt. Zum Stichtag 31.12.2024 hatten 64.049 Aachener*innen keine deutsche Staatsangehörigkeit – ein Anstieg um 0,3 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr auf nun 24,5 % der Gesamtbevölkerung (2023: 24,2 %). Dieser Anteil wächst kontinuierlich seit 2009, als er noch bei 13,6 % lag.

Neben verschiedenen Fluchtbewegungen der letzten Jahre ist die zunehmende Internationalisierung der beiden großen Aachener Hochschulen – RWTH Aachen und FH Aachen – ein wesentlicher Treiber dieser Entwicklung. Besonders die RWTH verfolgt im Rahmen ihrer Internationalisierungsstrategie gezielte Kooperationen und Marketingmaßnahmen in den Schwerpunktländern Indien und China. In der Folge zählen Personen mit chinesischer und indischer

Staatsangehörigkeit inzwischen zu den größten Bevölkerungsgruppen ohne deutsche Staatsbürgerschaft in Aachen – auch wenn diese, wie für alle studentischen Teilgruppen üblich, eher einen temporären Aufenthalt in Aachen anstreben.

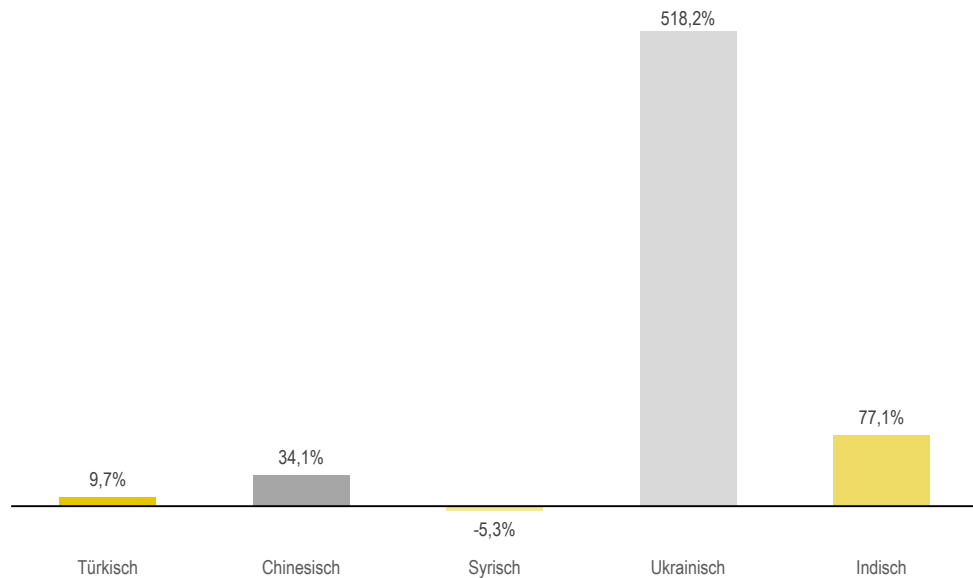
Abbildung 9:
Top 7 - Bevölkerungsgruppen
ohne deutsche Staatsangehörig-
keit in Aachen



Seit 2019 verzeichnen diese beiden Gruppen ein kontinuierliches Wachstum: Die Zahl der chinesischen Aachener*innen stieg um 34,1 %, die der indischen sogar um 77,1 %. Es bleibt abzuwarten, inwiefern sich die restriktive US-Bildungspolitik unter der Präsidentschaft Donald Trumps auf die Nachfrage nach Studienplätzen in Europa – insbesondere an der RWTH Aachen – auswirken wird. Ein gesteigertes Interesse ist möglich, doch ob sich dieses auch in steigenden Immatrikulationszahlen internationaler Studierender niederschlägt, wird sich erst in den kommenden Jahren zeigen.

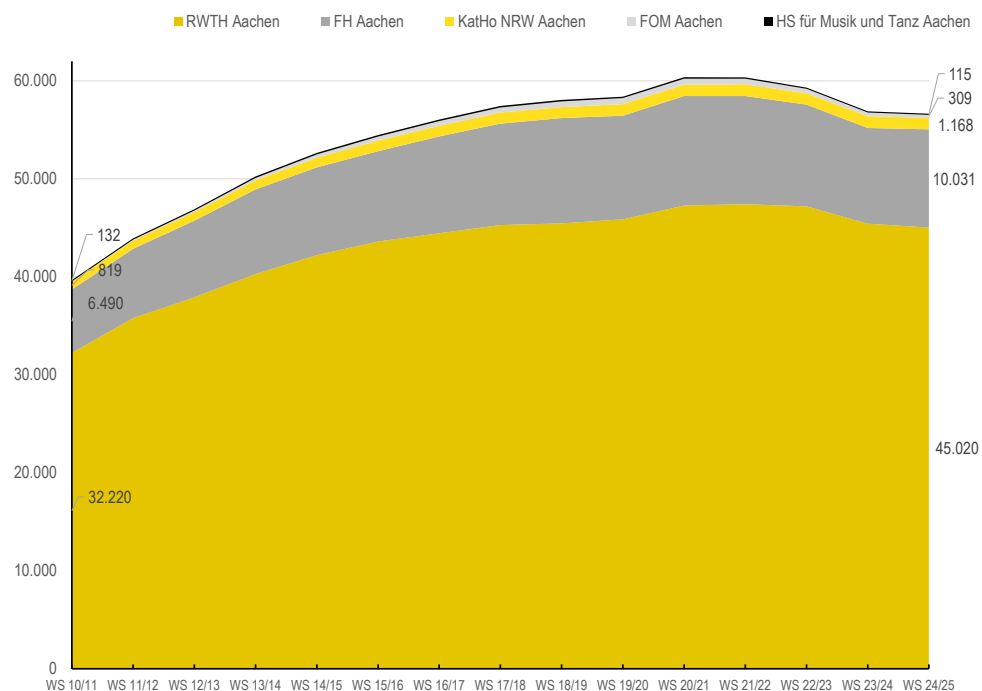
Auch der Zuzug von Geflüchteten beeinflusst weiterhin die demografische Entwicklung. Seit Beginn des Ukraine-Krieges im Jahr 2022 machen Menschen mit ukrainischer Staatsangehörigkeit einen wesentlichen Teil der internationalen Zuwanderung aus. Im Gegensatz dazu sank die Zahl der syrischen Staatsangehörigen deutlich um 697 Personen auf 3.349. Es ist anzunehmen, dass viele der seit fast einem Jahrzehnt in Aachen lebenden syrischen Geflüchteten inzwischen eingebürgert wurden. Insbesondere das seit 2024 reformierte Staatsangehörigkeitsrecht sorgte in Aachen für einen Anstieg der Einbürgerungen um 385 Prozent im Jahr 2024 auf dann 2.995 Menschen. Der mit Abstand größte Teil dieser Einbürgerungen geht auf Menschen zurück, die bisher allein eine syrische Staatsbürgerschaft trugen. Ob der politische Umbruch in Syrien Ende 2024 zu verstärkten Rückkehrbewegungen führt, bleibt abzuwarten. Die größte ausländische Bevölkerungsgruppe in Aachen bleibt unverändert die türkische mit 6.779 Personen.

Abbildung 10:
Entwicklung der Top 5 - Bevölkerungsgruppen ohne deutsche Staatsangehörigkeit in Aachen von 2019 – 2024



Im vergangenen Jahr hat sich die Zahl der Studierenden am Hochschulstandort Aachen stabilisiert (siehe nachfolgende Abbildung) und liegt nun bei 56.643 Studierenden (Vorjahr = 56.896). Im Vorjahr wurde aufgrund der nachgelagerten Effekte durch die Einführung des Deutschlandtickets noch ein Rückgang von fast 2.500 Studierenden verzeichnet. Mit der Einführung des Deutschlandtickets im Jahr 2023 waren viele Studierende, die hauptsächlich nur noch für das Semesterticket NRW eingeschrieben waren, auf die ähnlich bepreiste Alternative umgestiegen. Indizien dafür waren der enorme Rückgang der Zahlen im Zweitstudium und bei Studierenden mit mindestens 15 Fachsemestern. Zum Wintersemester 2024/2025 blieben die Studierendenzahlen nun fast auf dem Vorjahresniveau. Hierin enthalten sind Studierende der RWTH Aachen, der FH Aachen – Standort Aachen, der Musikschule Köln – Abteilung Aachen, der KatHO NRW – Abteilung Aachen und der Privaten Fachhochschule für Ökologie und Management – Standort Aachen. Der Anteil der in Aachen Studierenden zur Gesamtbevölkerung nahm leicht zu auf nun 21,7 % (2023 = 21,6 %). Im landesweiten Vergleich weist Aachen den mit Abstand höchsten Anteil auf – noch deutlich vor Münster, das einen Anteil um 19 % aufweist.

Abbildung 11:
Studierende an Aachener Hochschulen zum Wintersemester

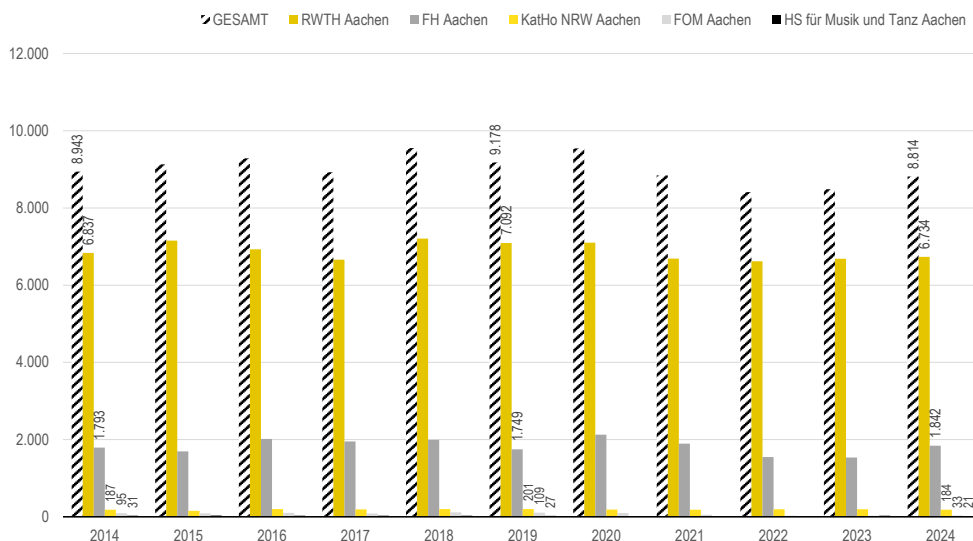


¹ Der Wohnungsmarktbericht der Stadt Aachen zählt die Studierenden der Hochschule für Polizei und öffentliche Verwaltung NRW, Gelsenkirchen, Standort Aachen nicht mit in die Studierendenstatistik (WS 2024/25: 870). Hierbei handelt es sich zumeist um berufsbegleitende Studiengänge, die keine spezifische Auswirkung auf den Wohnungsmarkt mit sich bringen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt zudem, dass die Zahl der Studienanfänger*innen für alle Aachener Hochschulen im Jahr 2024 deutlich zugenommen hat, nachdem es auch im vergangenen Jahr trotz Abnahme bei der Gesamtstudierendenzahl schon einen leichten Zuwachs bei den Studienanfänger*innen zu verzeichnen war. Insgesamt schrieben sich an den fünf Aachener Hochschulstandorten 8.814 junge Menschen (Vorjahr = 8.483) erstmals für ein Studium ein.

Diese wiederkehrende, immense Zunahme an neuen Studierenden wirkt sich deutlich auf die Auslastung öffentlicher Einrichtungen und kommunaler Infrastruktur sowie auf eine zielgruppenspezifische Nachfrage auf dem lokalen Wohnungsmarkt aus. Durch das insgesamt hohe Niveau an Neueinschreibungen sind diese Auswirkungen dauerhafter und langfristiger Natur. So entsteht eine starke Nachfrage nach Wohnraum für 1-Personen-Haushalte im preiswerten Marktsegment und WG-geeignete Wohnungen. Durch den Zusammenschluss in Wohngemeinschaften konkurrieren Studierende auch mit 2-Personen-Haushalten und Familien um das preiswerte und mittlere Marktsegment in größeren Wohnungen. Entsprechend wird in Zukunft bei der Entwicklung der unterschiedlichen Campus-Projekte in Aachen das Thema Wohnen stärker in die Entwicklung mit einbezogen. Beim derzeit in der Planung und Entwicklung befindlichen Campus West der RWTH Aachen sind bspw. Entwicklungsflächen für studentischen Wohnraum vorgesehen. Ähnliches ist für die zukünftige Entwicklung des FH-Campus Süd vorgesehen.

Abbildung 12:
Entwicklung der Studien-
anfänger*innen an Aachener
Hochschulstandorten



Demografisch betrachtet tragen die hohen Studierendenzahlen zur Verjüngung der Stadtbevölkerung bei und fördern die urbane Lebendigkeit. In Anlehnung an den Begriff „Gentrification“ wird dieser Einfluss im angelsächsischen Raum als „Studentification“ bezeichnet. Die Auswirkungen gehen über den Wohnungsmarkt hinaus: Freizeit-, Kultur- und Mobilitätsangebote müssen ebenso auf die Bedürfnisse dieser Gruppe abgestimmt sein. Da viele Studierende nur temporär in Aachen leben, sind sie als Übergangsbevölkerung mit hoher Fluktuation zu verstehen. Diese trägt dazu bei, dass Mietanpassungen bei

Neuvermietungen häufiger auftreten und sich der Wohnungsbestand schneller verändert. Dies kann durchaus preistreibend auf den Wohnungsmarkt wirken. Eine dauerhafte soziale Integration und Mischung der Quartiere wird dadurch erschwert.

Ein bewährtes Analyseinstrument zur Beurteilung der sozialräumlichen Verteilung Studierender ist die durchschnittliche Wohndauer nach Lebensraum (siehe Karte in Abbildung 17 am Ende dieses Kapitels). Diese zeigt sich in Aachen sehr differenziert: Während die durchschnittliche Wohndauer stadtwert bei 10,7 Jahren liegt, verweilen Menschen in hochschulnahen Lebensräumen wie Roermonder Straße (5,7 Jahre) und Templergraben (6,0 Jahre) im Schnitt kaum länger als sechs Jahre. Ähnliche Werte gelten für die meisten zentrumsnahen Lebensräume innerhalb und östlich des Alleenrings, z. B. Theaterplatz mit 6,3 Jahren. Im westlich gelegenen Lebensraum Kullen liegt die durchschnittliche Wohndauer bei 8,3 Jahren – mutmaßlich wegen der Nähe zur Uniklinik und dem Campus Melaten. Je weiter entfernt ein Lebensraum vom Zentrum liegt, desto höher ist die durchschnittliche Wohndauer. Die südlichsten Lebensräume Oberforstbach, Kornelimünster und Walheim verzeichnen Werte um 15 Jahre, während im peripher gelegenen Orsbach sogar 18,0 Jahre erreicht werden. Dies dürfte neben der Siedlungsstruktur auch mit einer höheren Wohneigenumsquote in den Außenbereichen zusammenhängen.

Detaillierte Analysen zur sozialräumlichen Struktur sowie zu den daraus entstehenden Herausforderungen finden sich im aktuellen Sozialentwicklungsplan der Stadt Aachen und werden zudem im entstehenden Demographiekonzept vertieft.

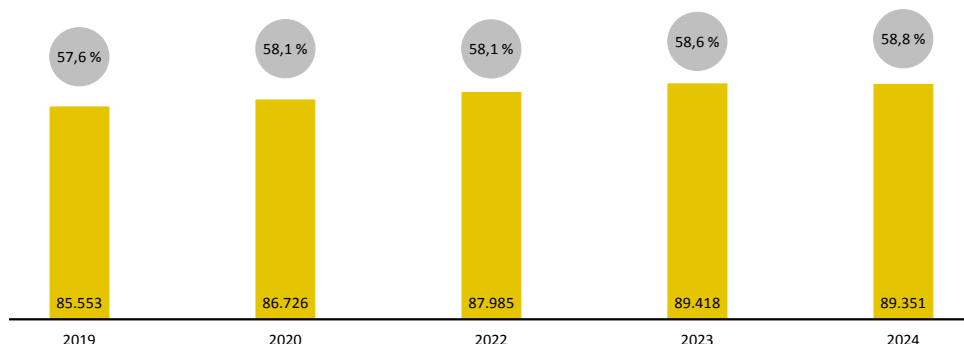
1.1.e Haushalte

Erstmals seit über einem Jahrzehnt ist die Zahl der Haushalte in Aachen rückläufig. Zum Stichtag 31.12.2024 wurden insgesamt 151.982 Haushalte gezählt – fast 600 weniger als im Vorjahr (2023: 152.556).

Der durchschnittliche Aachener Haushalt bestand im Jahr 2024 aus 1,72 Personen. Damit setzt sich der seit Jahren zu beobachtende Trend zu kleineren Haushalten fort (2010: 1,82 Personen). Der Anteil der Ein-Personen-Haushalte stieg im Vergleich zum Vorjahr noch leicht auf nun 58,8 %. Dieser gesellschaftliche Langzeit-trend beeinflusst den Wohnungsmarkt spürbar, denn die Nachfrage nach Mehr-zimmerwohnungen ist auch bei Ein-Personen-Haushalten gegeben. Zudem führt ein erhöhter Anteil von alleinlebenden Menschen ganz einfach dazu, dass bei gleichbleibender Bevölkerungszahl mehr Wohnungen benötigt werden.

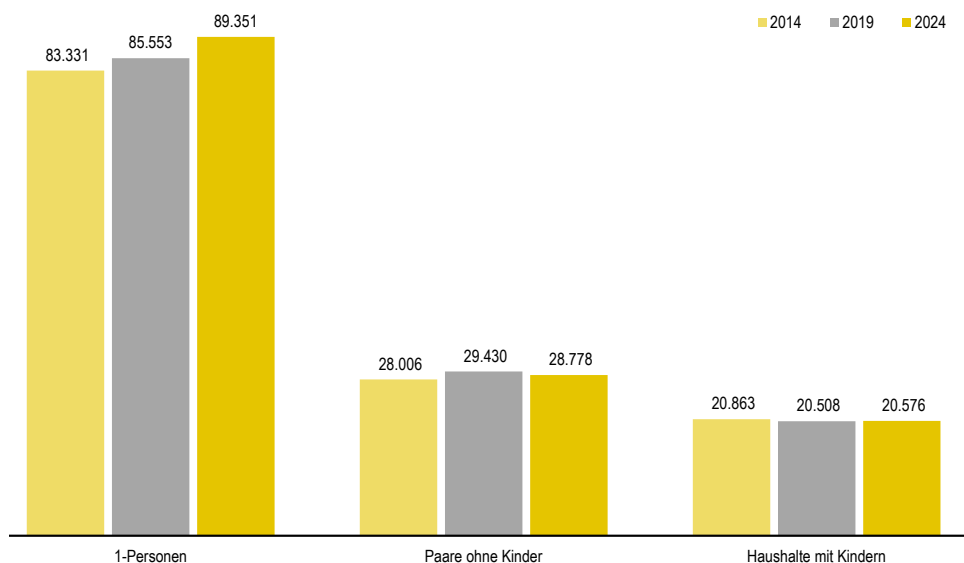
Die Ursachen für diese Entwicklung sind vielfältig: Neben dem großen Anteil an Studierenden, dem demografischen Wandel und dem Alleinleben im Alter spielen auch Scheidungen und neue Familienmodelle wie das paritätische Wechselmodell eine Rolle – hierbei wird ein Elternhaushalt als Ein-Personen-Haushalt geführt, da Kinder nur an einem Wohnsitz gemeldet sein können. Hinzu kommen veränderte Lebensstile, niedrigere Geburtenraten, spätere Heiraten oder das Leben in getrennten Wohnungen. Auch die hohe Studierendenzahl in Aachen trägt zur Zunahme kleiner Haushaltsformen bei.

Abbildung 13:
1-Personen-Haushalte und ihr
Anteil an den Gesamthaushalten³



Die Zahl der Haushalte mit Kindern ist 2024 erneut gesunken – auf 20.576. Der kurzzeitige Anstieg im Jahr 2022 war maßgeblich durch Fluchtbewegungen aus der Ukraine beeinflusst (2022 = 20.843, 2023 = 20.797). Aktuell leben in nur noch 13,5 % aller Aachener Haushalte Kinder – so wenige wie nie zuvor. Seit 2008 (16,7 %) ist der Anteil – mit der erwähnten Ausnahme von 2022 – kontinuierlich rückläufig. Auch hier ist zu berücksichtigen, dass einige Ein-Personen-Haushalte faktisch Kinder mitbetreuen – etwa bei getrennt lebenden Eltern mit paritätischem Betreuungsmodell. Da die Kinder jedoch nur bei einem Elternteil gemeldet sein können, fließen solche Konstellationen nicht in die Statistik der Haushalte mit Kindern ein. Neben gesellschaftlichen Trends verschärft auch die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt diese Entwicklung. Bezahlbarer und familiengerechter Wohnraum mit größeren Wohnflächen ist in Aachen Mangelware. Dies begünstigt die Abwanderung von Haushalten mit Kindern ins Umland – mit negativen Folgen für die Stadt: Fachkräfteverlust, steigender Pendelverkehr, ein weniger lebendiges Stadtbild. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, widmet sich die Stadt Aachen im Rahmen der Umsetzung des Handlungskonzepts Wohnen gezielt den Bedarfen von Familien. Das Projekt „Urbanes Wohnen mit Kindern“ analysiert Herausforderungen und entwickelt konkrete Strategien für eine kinderfreundliche Stadtentwicklung.

Abbildung 14:
Entwicklung der Anzahl ausgewählter Haushaltstypen von 2014 bis 2024



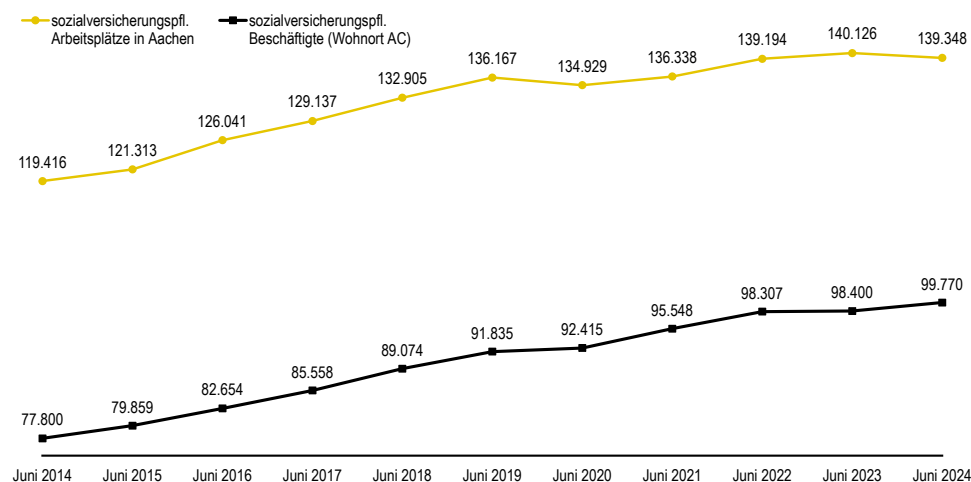
³ Für das Jahr 2021 konnten aufgrund von Umstellungen in der der Haushaltegenerierung zugrunde liegenden technischen Infrastruktur, deutschlandweit für viele Kommunen keine plausiblen Haushaltszahlen erzeugt werden. Diese konnten auch nicht im Nachhinein plausibel rekonstruiert werden, weswegen dieses Jahr in der Analyse und der Abbildung nicht aufgeführt wird.

1.2 Arbeitsmarkt und Transferleistungsbezug

1.2.a Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung und Arbeitslosenquote

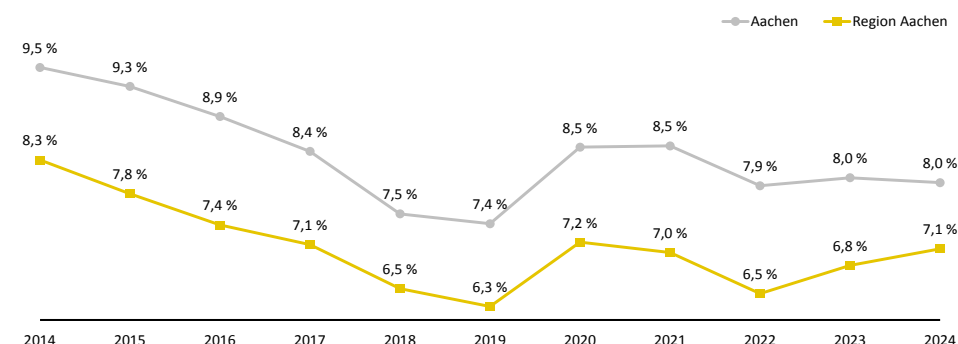
Die Einkommenssituation der Aachener Bevölkerung ist ein zentraler Faktor für die Nachfrage in den verschiedenen Preissegmenten des Wohnungsmarkts. In den vergangenen Jahren haben insbesondere die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie sowie der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine spürbare Auswirkungen auf den lokalen Arbeitsmarkt gehabt. Die pandemiebedingten Einschränkungen trafen insbesondere Branchen wie Kultur, Bildung und Gastronomie. In der Folge kam es bis Juni 2020 zu einem signifikanten Rückgang der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in Aachen – ein Bruch mit dem positiven Trend der Vorjahre. Seitdem zeigt sich jedoch eine kontinuierliche Erholung. Im Berichtsjahr 2024 verzeichnete der Arbeitsstandort Aachen einen leichten Rückgang auf nunmehr 139.348 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze. Positiv hervorzuheben ist jedoch, dass die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnsitz in Aachen weiter gestiegen ist – um +1.370 Personen.

Abbildung 15:
Sozialversicherungspflichtige
Arbeitsplätze und Beschäftigte
in Aachen



Die Entwicklung der Arbeitslosenquote verdeutlicht eine weitgehende Stabilisierung seit dem pandemiebedingten Höchststand. Seit 2022 liegt die Quote konstant bei rund 8 %. Damit bleibt die Arbeitslosenquote stabil und weiterhin deutlich unter dem Niveau während der Hochphase der Pandemie. Zwischen 2019 und 2020 war sie in Aachen um 1,1 Prozentpunkte auf 8,5 % angestiegen. Ab 2022 erholte sich die Lage spürbar – mit einer Quote von 7,9 % näherte sich der Wert dem Vorkrisenniveau an.

Abbildung 16:
Entwicklung Arbeitslosenquote –
Stadt Aachen und Region Aachen



1.2.b Transferleistungs- und Wohngeldbezug

Mehr als ein Zehntel der Aachener Bevölkerung ist nicht in der Lage, den eigenen Lebensunterhalt aus eigener Kraft zu bestreiten – häufig trotz bestehender Erwerbstätigkeit. Vor diesem Hintergrund ist es für die sozioökonomische Einordnung unerlässlich, den Umfang staatlicher Transferleistungen in Aachen näher zu betrachten.

Menschen ohne oder mit geringem Einkommen können auf verschiedene staatliche Unterstützungsleistungen zurückgreifen – darunter Leistungen nach dem SGB II und SGB XII sowie das Wohngeld. Zum Stichtag 2024 bezogen insgesamt 29.179 Personen in Aachen entsprechende Transferleistungen. Das entspricht einem Anteil von 11,2 % an der Gesamtbevölkerung und bedeutet einen Rückgang um über 1.000 Personen gegenüber dem Vorjahr (2023: 30.299 Personen bzw. 11,5 %). Dieser leichte Rückgang könnte auf eine verbesserte wirtschaftliche Situation zurückzuführen sein, die es mehr Menschen ermöglicht, ihren Lebensunterhalt eigenständig zu sichern. Zugleich ist jedoch nicht auszuschließen, dass das bestehende Wohnungsangebot für einkommensschwache Haushalte in Aachen zunehmend unzureichend ist – sowohl hinsichtlich der Bezahlbarkeit als auch der Bedarfsdeckung. In der Folge könnten betroffene Haushalte in umliegende Kommunen abwandern, in denen Wohnraum leichter zugänglich ist.

Gleichzeitig ist zu beachten, dass die offiziellen Zahlen keine Aussage über das Ausmaß verdeckter Armut zulassen. Viele Menschen, die formal leistungsberechtigt wären, verzichten aus Scham oder Angst vor Stigmatisierung auf einen Antrag – die Dunkelziffer dürfte entsprechend höher liegen.

Besonders belastend wirkt sich zudem die angespannte Situation auf dem Aachener Wohnungsmarkt aus. Der kontinuierliche Rückgang an günstigem Wohnraum – insbesondere durch den Verlust öffentlich geförderter Wohnungen – führt zu zunehmenden Verdrängungseffekten. Haushalte mit geringen Einkommen, Alleinerziehende oder Familien mit erhöhtem Platzbedarf finden häufig keine passenden und bezahlbaren Wohnangebote mehr in Aachen. Nicht selten bleibt nur die Option, in zu kleine oder – im Verhältnis zum Bedarf – zu große Wohnungen zu verbleiben oder aber in das Umland auszuweichen, wo die Wohnkosten meist günstiger sind. Ein Umzug aus Aachen heraus ist für viele daher die einzige Möglichkeit, ihre Wohnsituation bedarfsgerecht anzupassen.

Für Haushalte, die keine Leistungen nach SGB II oder SGB XII erhalten, deren Einkommen aber dennoch nicht ausreicht, um die Wohnkosten zu tragen, besteht die Möglichkeit, Wohngeld zu beantragen. Zum Stichtag 31.12.2023 bezogen 3.225 Aachener Haushalte Wohngeld. Die aktuellen Zahlen für das Berichtsjahr 2024 werden voraussichtlich im August durch IT.NRW veröffentlicht und können daher erst im kommenden Wohnungsmarktbericht zeitverzögert berücksichtigt werden.

Zwischenfazit Nachfragefaktoren

Die Analyse der Nachfrageseite des Aachener Wohnungsmarkts zeigt ein vielschichtiges Bild mit teilweise gegenläufigen Entwicklungen. Trotz eines leichten Rückgangs der Bevölkerungszahl im Jahr 2024 verbleibt die Nachfrage nach Wohnraum auf hohem Niveau – bedingt durch vielfältige gesellschaftliche,

demografische und sozioökonomische Entwicklungen und eine insgesamt, dauerhaft angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt.

Besonders herausfordernd bleibt die Wohnraumversorgung für Haushalte mit geringem Einkommen sowie für Haushaltsformen mit spezifischen Anforderungen – etwa Alleinerziehende, Familien mit Kindern oder ältere Menschen mit Pflegebedarf. Die sinkende durchschnittliche Haushaltsgröße, der zunehmende Anteil von Ein-Personen-Haushalten und der weiterhin hohe Anteil junger Erwachsener durch den Hochschulstandort führen zu einer Nachfrage, die insbesondere das preisgünstige bis mittlere Marktsegment belastet. Es fehlen Wohnraumangebote für Mehrzimmerwohnungen, die für Familien geeignet und bezahlbar sind, um den Wegzug aus Aachen zu vermeiden.

Hinzu kommt, dass das innerstädtische Umzugsgeschehen auf ein historisches Tief gefallen ist. Viele Haushalte verharren in ihren bestehenden Wohnungen („Locked-In“) – nicht zuletzt, weil selbst kleinere Wohnungen bei Neuvermietung inzwischen oft teurer sind als langjährig genutzte größere Bestandswohnungen. Wohnungswechsel, die notwendig wären, können aus Kostengründen oft nicht mehr realisiert werden. Die Mobilität innerhalb des Wohnungsmarktes ist dadurch sehr stark eingeschränkt. Das hat zur Folge, dass teilweise Wohnraum untergenutzt wird, der bei passenden Umzugsangeboten frei werden könnte und damit ein wertvolles Potential wäre.

Auch die internationale Zuwanderung – insbesondere infolge der Hochschul-Internationalisierung und von Fluchtbewegungen – stellt die Wohnraumversorgung vor herausfordernde Aufgaben. Besonders studentische Haushalte konkurrieren mit anderen Gruppen um bezahlbaren Wohnraum, was die Preisspirale im unteren Marktsegment weiter antreibt. Die Studierendenzahlen haben sich nach dem Deutschlandticket bedingten Rückgang im Vorjahr wieder stabilisiert. Die Zahlen der Studienanfänger*innen stiegen gleichzeitig deutlich an. Entsprechend bleiben auch die Auswirkungen dieser spezifischen Nachfragegruppe auf den lokalen Wohnungsmarkt enorm.

Die soziale Polarisierung der Nachfrage nach Wohnraum schreitet weiter voran: Während einige Bevölkerungsgruppen auf dem angespannten Wohnungsmarkt flexibel agieren können, bleiben viele andere mangels finanzieller oder struktureller Spielräume auf der Strecke. Die hohe Zahl an Transferleistungsbezieher*innen und die weiterhin zunehmende verdeckte Armut – vor allem im Alter – machen deutlich, dass die Wohnraumversorgung für breite Teile der Bevölkerung nicht mehr gesichert ist. Dies hat auch Auswirkungen auf die Bevölkerungszusammensetzung der Stadt. Gibt es kein passendes Wohnangebot für Haushalte mit Kindern, verlassen diese die Stadt. Dies spiegelt sich in den Bevölkerungs- und Haushaltsstatistiken deutlich wider.

Aachen steht damit wohnungspolitisch vor der Herausforderung, Wohnraum nicht nur quantitativ zu schaffen, sondern auch sozial ausgewogen, bezahlbar und zielgruppengerecht bereitzustellen. Der Ausbau von öffentlich gefördertem Wohnraum, die Entwicklung neuer Wohnformen, insbesondere für ältere Menschen mit Pflegebedarf, und eine stärkere gemeinwohlorientierte Boden- und Stadtentwicklung sind zentrale Handlungsfelder, um die Nachfrage langfristig abzufedern und sozialverträglich zu gestalten.

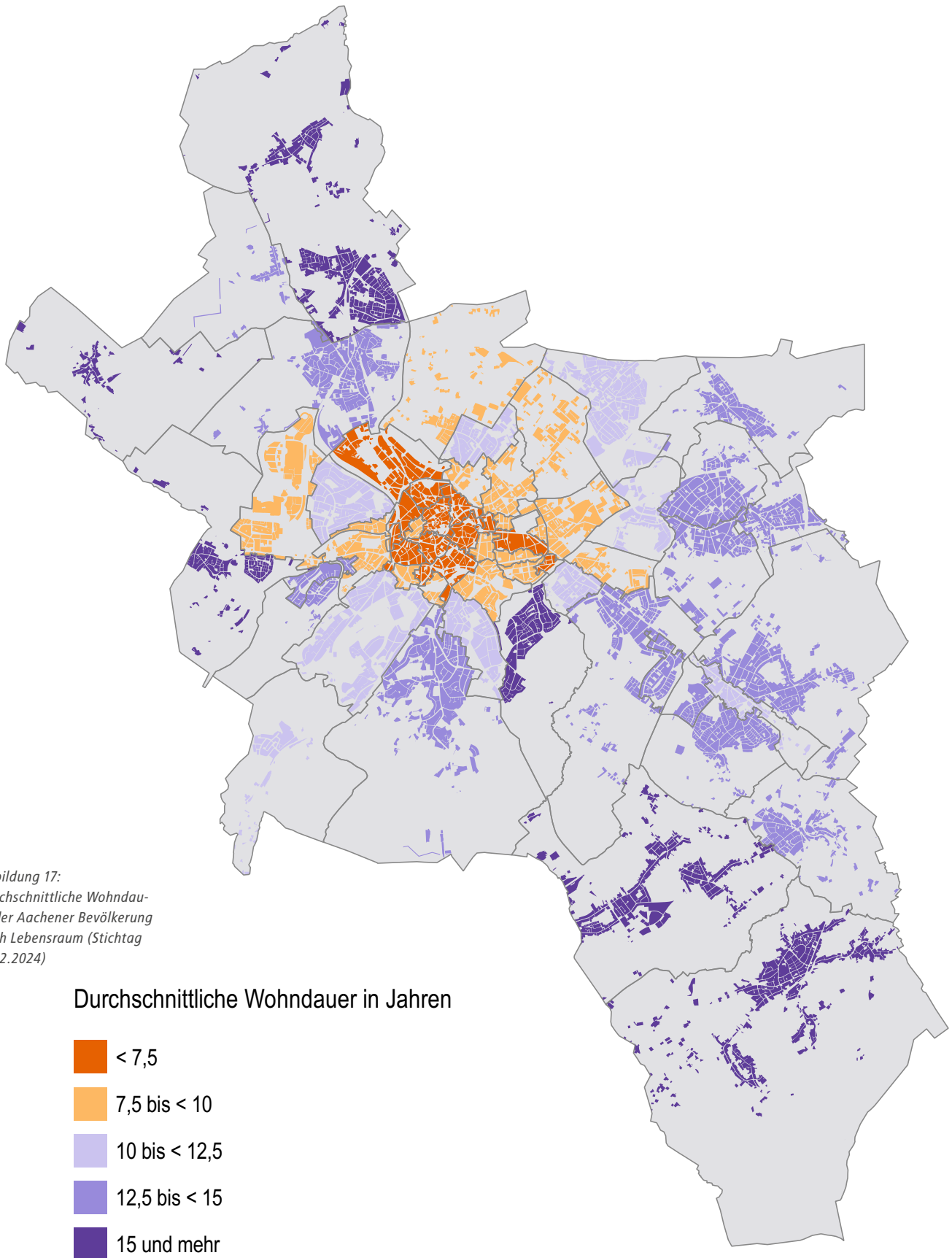


Abbildung 17:
Durchschnittliche Wohndauer
der Aachener Bevölkerung
nach Lebensraum (Stichtag
31.12.2024)



2024

**Aachen Eilendorf – Objekt eines privaten
Investors mit 4 geförderten Wohneinheiten**

2 Angebotsfaktoren

Die lang- wie kurzfristigen Entwicklungen der Wohnungsnachfrage sind eng verknüpft mit dem Wohnungsangebot. Bei wachsender Nachfrage ist die Wohnbauentwicklung durch Neubau ein wichtiger Faktor zur Herstellung eines bedarfsdeckenden Angebotes. Die Preise für neu geschaffenen Wohnraum sowie auch für Modernisierungen und Instandhaltungen sind verzahnt mit Grundstücks-/Immobilienkosten, Bau und Finanzierungskosten. Diese Faktoren bestimmen letztlich die Gesamtkosten eines Projekts und beeinflussen dessen Realisierbarkeit. Gleichzeitig geben sie – im Zusammenspiel mit den Rendite- und Verwertungserwartungen der meisten Investor*innen – einen Ausblick auf die künftige Preisentwicklung sowie potenzielle Folgen auf dem Wohnungsmarkt. Bis zur sogenannten „Kreditwende“ im Jahr 2022 sorgten langfristig niedrige Hypothekenzinsen für ein ausgesprochen investitionsfreundliches Klima auf dem Immobilienmarkt. In der Folge stiegen die Grundstückspreise für Wohnbauvorhaben deutlich an. Die weltpolitischen Krisen der letzten Jahre – insbesondere die Corona-Pandemie und der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine – führten hingegen unerwartet zu drastischen Preissteigerungen bei Baumaterialien sowie zu einer Inflationsdynamik, die einen markanten Zinsanstieg nach sich zog. Diese Entwicklungen wirkten sich unmittelbar und spürbar auf den Wohnungsbau aus: Die rapide Verteuerung von Bauvorhaben führte im weiteren Verlauf des Jahres zu einem belegbaren Rückgang der Bauaktivitäten (siehe unten).

Die bis dahin andauernde Niedrigzinsphase seit 2015 hatte zuvor einen langjährigen Boom in der Immobilienentwicklung begünstigt. Dieser wurde mit dem Inflationsschub infolge des Ukraine-Krieges und dem damit verbundenen sprunghaften Anstieg der Finanzierungskosten abrupt beendet. Diese veränderten Rahmenbedingungen wirken bis heute stark investitionshemmend – mit spürbaren Folgen für die Neubautätigkeit (vgl. Kapitel 3).

2.1 Bodenmarkt

Steigende Bodenpreise gelten als verlässlicher Indikator für eine angespannte Flächenverfügbarkeit. Sie geben Aufschluss darüber, wie viel Bauland mobilisiert werden kann und in welche Richtung sich Miet- und Eigentumspreise perspektivisch entwickeln könnten. Zur Bewertung dieser Entwicklung stehen der Bodenindex sowie die vom Gutachterausschuss ermittelten Baulandpreise zur Verfügung.

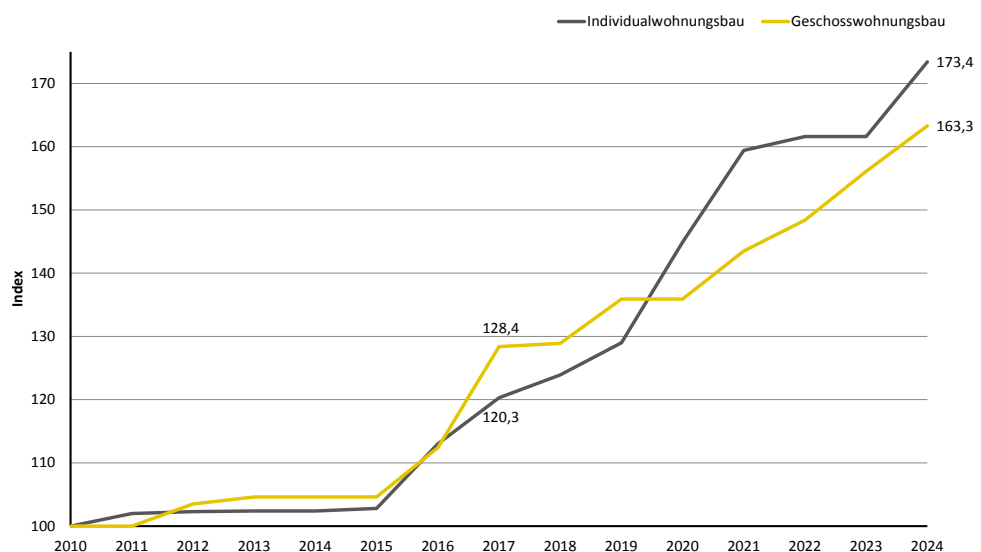
Seit 2015 ist in Aachen eine ausgeprägte Preissteigerung bei Baugrundstücken sowohl für Mehrfamilienhäuser als auch für sämtliche Typen von Einfamilienhäusern zu beobachten. Der Bodenindex für den Geschosswohnungsbau stieg von 104,6 im Jahr 2015 auf 163,3 Punkte im Jahr 2024. Für den individuellen

Wohnungsbau – also Ein-, Zwei-, Reihen- und Doppelhäuser – fiel der Anstieg sogar noch stärker aus: von 102,8 auf 173,4 Punkte.

Diese Preisentwicklung ist neben der begrenzten Flächenverfügbarkeit vor allem auf die zwischenzeitlich sehr günstigen Finanzierungskonditionen mit Hypothekenzinsen weit unter 2 % (vgl. Kapitel 2.2) und den daraus resultierenden Investitionsboom zurückzuführen. Wohnbauprojekte boten in der damaligen Marktsituation im Vergleich zu anderen Anlageformen attraktive Renditen und galten gleichzeitig als sichere Kapitalanlage – was sie für Investor*innen besonders lukrativ machte und die Wohnbauentwicklung ankurbelte.

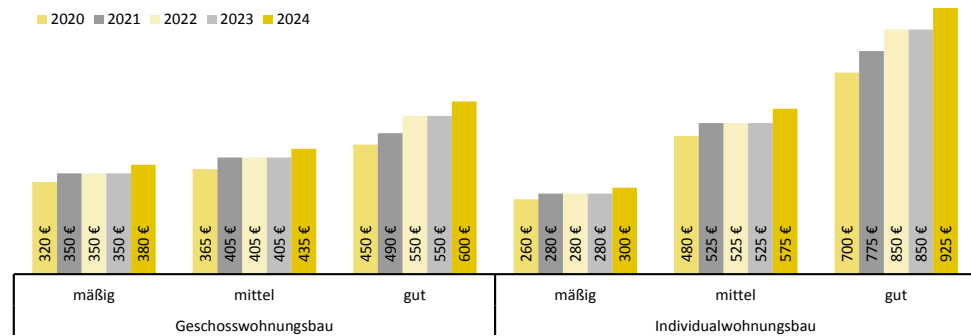
Mit der Zinswende zeigten sich erste Auswirkungen, insbesondere im Bereich des Individualwohnungsbaus, der überwiegend von Privatpersonen nachgefragt wird. Die nahezu gleichzeitige Verteuerung von Finanzierung und Baukosten hatte dazu geführt, dass viele private Haushalte Bauvorhaben finanziell nicht mehr realisieren können. Infolgedessen stagnierte die Preisentwicklung in diesem Segment. Dies ändert sich nun im Jahr 2024, die Bodenpreise steigen erneut an. Da sich die Investitionsfaktoren kaum geändert haben, wird es häufig auch auf Spekulationstendenzen von größeren Investor*innen – im Individual- wie auch im Geschosswohnungsbau – zurückzuführen sein.

Abbildung 18:
Bodenindexreihen für die Stadt
Aachen



Neben dem Bodenindex bieten auch die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Baulandpreise einen differenzierten Einblick in die Preisentwicklung im Aachener Stadtgebiet. Diese zeigen seit 2015 ebenfalls einen starken Anstieg – insbesondere in mittleren und guten Lagen. Zwischen 2021 und 2023 kam es zu einer temporären Stagnation, seit 2024 steigen die Preise erneut. Für Einfamilienhausgrundstücke liegen die Baulandpreise nun bei 575 €/m² in mittleren und 925 €/m² in guten Lagen. Auch die Preise für Mehrfamilienhausgrundstücke sind gestiegen – in guten Lagen auf bis zu 600 €/m².

Abbildung 19:
Baulandpreise nach Lage
und Wohnbebauungstyp pro
Quadratmeter



Die gestiegenen Bodenpreise schlagen direkt auf die Bau- und Mietkosten durch und sind damit ein zentraler Treiber der Wohnkostenentwicklung (siehe Kapitel 3). Zugleich stellt die Bodenknappheit – neben den hohen Kosten – ein wesentliches strukturelles Hemmnis für die Schaffung neuen, bedarfsgerechten Wohnraums dar. Vor allem gemeinwohlorientierte Immobilienakteure und Investor*innen, die im geförderten Segment tätig sind, haben es zunehmend schwer, geeignete, baureife Flächen zu finden.

Um dieser Entwicklung zu begegnen, hat die Stadt Aachen in den vergangenen Jahren eine Reihe wohnungspolitischer Instrumente etabliert oder weiterentwickelt, die sich insbesondere im Handlungskonzept Wohnen wiederfinden. Dazu zählen unter anderem:

- der Quotenbeschluss (40 % geförderter Wohnungsbau bei neuen Bebauungsplänen),
- der Baulandbeschluss,
- eine aktive Bodenvorratspolitik mit strategischem Grunderwerb,
- die Reaktivierung des Erbbaurechts sowie
- die Einführung der Konzeptvergabe.

Die meisten dieser Instrumente wirken nur bei Neubauvorhaben und brauchen aufgrund langer Umsetzungsphasen von Baurechtschaffung, Planung und Bau viele Jahre oder Jahrzehnte, um neue Wohnungen auf den Wohnungsmarkt zu bringen. Dabei ist entscheidend, welche Akteure die Wohnbauentwicklung betreiben, um auch nachhaltig dämpfend auf den Wohnungsmarkt zu wirken. Es gilt mehr Grundstücke in die Hand von kommunalen oder gemeinwohlorientierten oder genossenschaftlichen Wohnungsmarktakteuren zu bekommen, da diese über Bindungsfristen hinaus bezahlbares Wohnen anbieten.

Der Quotenbeschluss ist das am häufigsten eingesetzte Instrument und ermöglicht gemeinsam mit Wohnungsbauunternehmen die zügige und verlässliche Realisierung bezahlbaren Wohnraums. Ergänzend dazu erfasst die Stadt systematisch Baulücken und Innenentwicklungspotenziale, mit dem Ziel, weitere Flächenpotenziale zu erschließen. Auch der Flächennutzungsplan wurde 2022 neu aufgestellt, wodurch zusätzliche Wohnbauflächen identifiziert werden konnten. Im Handlungskonzept Wohnen wird unter Aktionsfeld 3: Sozialgerechte Bodennutzung eine bedarfsorientierte, gemeinwohlorientierte Bodenpolitik angestrebt – im deutlichen Kontrast zu rein marktorientierten Strategien.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der interkommunalen Kooperation: Da die Wohnungsmärkte zunehmend über kommunale Grenzen hinauswirken, ist eine koordinierte Wohnraumentwicklung mit dem Umland erforderlich. Diesem Ziel widmet sich das Aktionsfeld 7: Regionale und Euregionale Wohnraumentwicklung im Handlungskonzept Wohnen. Eine erste vierteilige Veranstaltungsreihe zu diesem Thema wurde erfolgreich abgeschlossen und dokumentiert. Im Rahmen der daraus entwickelten Impulse bewarb sich die Stadt Aachen – gemeinsam mit der StädteRegion Aachen und weiteren Partnern – erfolgreich für das MORO-Fördervorhaben „Mehr Wohnungsbau ermöglichen“. Aachen ist eine von drei bundesweiten Modellregionen und erhält 200.000 € Förderung. Derzeit arbeiten die beteiligten Kommunen auf Basis einer aktuellen Wohnbedarfsprognose für die StädteRegion Aachen und für die einzelnen Kommunen, die vom Forschungsbüro empirica ag durchgeführt wird, an der Entwicklung einer abgestimmten regionalen Wohnbaustrategie, um fragmentierte Einzelentwicklungen zu vermeiden.

2.2 Baukosten

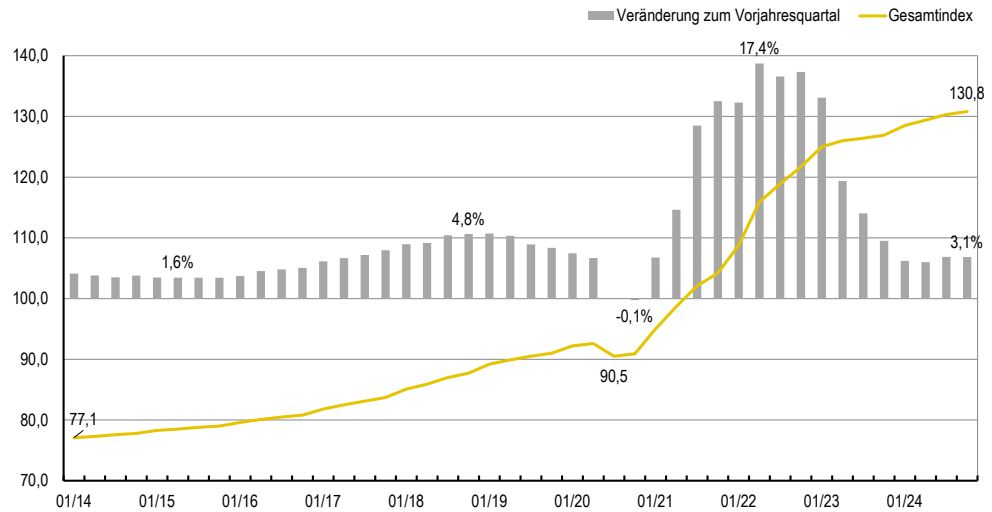
Ein weiterer Kostenfaktor auf der Wohnungsangebotsseite sind die Baukosten – hierzu zählen Materialkosten, Arbeitskosten, Ausrüstung, Energie, Betriebsstoffe, Bauhilfsstoffe und weitere Kostenelemente. Der Gesamtindex für Bauleistungen beim Neubau von Wohngebäuden des Statistischen Bundesamtes, der in der Abbildung unten dargestellt ist, zeichnet die Entwicklung der Endpreise für Investor*innen nach, also einschließlich Umsatzsteuer, Veränderungen der Produktivität und Gewinnmargen der ausführenden Bauunternehmen¹.

Im Zuge des Immobilienbooms, der 2015 einsetzte, verzeichnete der Index bis Ende 2018 einen kontinuierlichen Anstieg. In den darauffolgenden Jahren kam es zu einer leichten Entspannung der Preisentwicklung. Diese Phase endete jedoch abrupt mit der Corona-Pandemie und der darauffolgenden, deutlich gestiegenen Nachfrage nach Bauleistungen, die ab 2021 eine starke Dynamik entfaltete. Zusätzlichen Auftrieb erhielten die Baupreise ab Februar 2022 durch den Krieg in der Ukraine, der zu erheblichen Preissteigerungen bei Energie und Rohstoffen führte.

Die langfristigen Kostensteigerungen im Bau sind sehr deutlich in der Abbildung unten anhand des Gesamtindex abzulesen. In den vergangenen zehn Jahren stiegen die Baukosten insgesamt um über 68 % an. Im zweiten Quartal 2022 lag der jährliche Anstieg der Baupreise bei 17,4 %, im ersten Quartal 2023 noch immer bei 14,9 %. Erst ab dem dritten Quartal 2023 ist eine Stabilisierung der Entwicklung erkennbar. Im Jahresverlauf 2024 stiegen die Baukosten im Vergleich zu den jeweiligen Vorjahresquartalen noch um rund 3 % – ein deutlich moderateres Wachstum im Vergleich zu den Vorjahren. Dennoch ist die Preisentwicklung bei den Baukosten weit entfernt davon, wieder nach unten zu gehen. Die erhoffte Entspannung wird augenscheinlich nicht zu erwarten sein.

¹ Der Index wurde im Jahr 2024 vom Basisjahr 2015 auf das Basisjahr 2021 geändert, die Grafiken der Vorjahre sind demnach nicht mehr vergleichbar mit der aktuellen Grafik, ab nun gilt: 2021 = Index 100.

Abbildung 20:
Gesamtindex für Bauleistungen
beim Neubau von Wohngebäuden
inkl. Umsatzsteuer (2021 = Index
100)

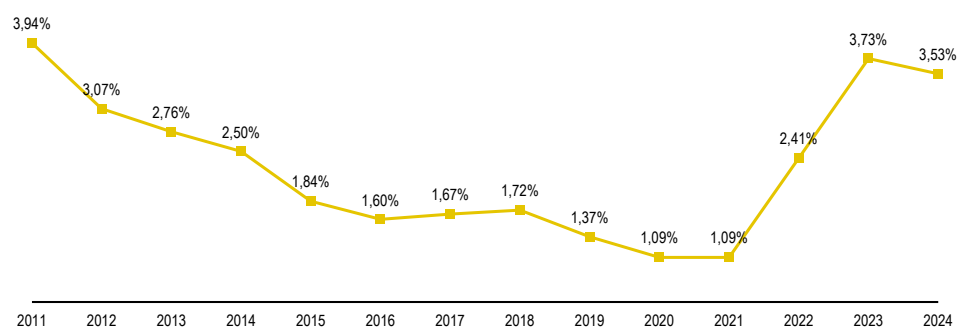


2.3 Kapital- und Finanzmarkt

Neben Bodenpreisen und Baukosten stellen die Kapitalmarktbedingungen einen zentralen Einflussfaktor für Investitionen in Wohnraum dar – sowohl im Neubau als auch im Bestand – und wirken sich somit direkt auf das Wohnungsangebot aus. Der für die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung relevante Zinssatz für mittelfristige Darlehen (Laufzeit 5 bis 10 Jahre) befand sich laut Deutscher Bundesbank im Jahr 2021 mit 1,09 % erneut auf einem historischen Tiefstand. Damit herrschte aus Sicht des Kapitalmarktes ein außergewöhnlich investitionsfreundliches Umfeld für Immobilienprojekte.

Diese Phase endete jedoch abrupt: Seit März 2022 führte eine Kombination aus geopolitischer Unsicherheit infolge des Ukraine-Kriegs und stark steigender Inflation zu einer Zinswende. Im Jahr 2024 lag der Zinssatz bei 3,53 %. Diese Entwicklung – gepaart mit den drastisch gestiegenen Baukosten – wirkt seither deutlich investitionshemmend. Die sogenannte „doppelte Verteuerung“, verstärkt durch allgemein steigende Verbraucherpreise, erschwert die wirtschaftliche Realisierbarkeit und Vermarktung von Wohnungsbauvorhaben erheblich. Erste Auswirkungen zeigten sich bereits in den stark rückläufigen Baugenehmigungszahlen des Jahres 2022 und setzten sich mit den Fertigstellungszahlen 2023 fort. Derzeit erholt sich die Lage insbesondere aufgrund des Booms bei geförderten Wohnungen ein wenig (vgl. Kapitel 3).

Abbildung 21:
Entwicklung Hypothekenzins mit
5-10-jähriger Laufzeit



Die Finanzierung von Neubau oder Erwerb von Wohnimmobilien stellt damit eine enorme Herausforderung dar – insbesondere ohne öffentliche Förderung. Die Entwicklung bezahlbaren Wohnraums ist unter diesen Rahmenbedingungen im freifinanzierten Segment kaum noch möglich, da angesichts der steigenden Kosten die Mieten und Kaufpreise deutlich steigen müssten. Dies können sich viele Haushalte inzwischen nicht mehr leisten. Entsprechend hoch bleibt die Nachfrage nach Wohnraumförderung durch das Land NRW. Die bereitgestellten Fördermittel sind teils bereits früh im Jahr ausgeschöpft. In den vergangenen Jahren wurden die Förderkonditionen regelmäßig angepasst, um die gestiegenen Kosten aufzufangen (vgl. Wohnungsmarktberichte 2020–2023). Das spiegelt sich auch im Rekordergebnis der Jahre 2023 und 2024 wider (vgl. Kapitel 4). Für das laufende Förderjahr 2025 bleiben die Förderkonditionen ebenfalls attraktiv und die Nachfrage sehr hoch.

Auch für den öffentlich geförderten Wohnungsbau waren die Kapitalmarktbedingungen bis zur Zinswende 2022 vorteilhaft, da die nicht gedeckten Investitionskosten über den freien Kapitalmarkt refinanziert werden müssen. Seit 2022 jedoch führen die gestiegenen Zinsen sowie die zunehmenden Bauland- und Baukosten zu einer deutlich kritischeren Finanzierungslage. Diese konnte bislang durch die erheblich verbesserten Förderkonditionen seit 2023 größtenteils kompensiert werden (siehe Kapitel 4).

2.4 Wohnungstransaktionsmarkt

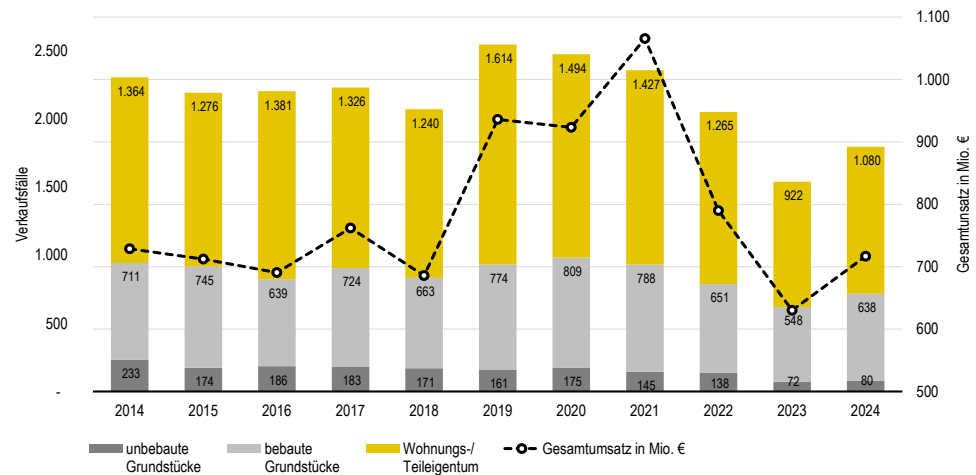
Die halbjährlich erscheinenden Berichte des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) geben einen Überblick über das bundesweite Marktgeschehen. Infolge der wirtschaftlich herausfordernden Rahmenbedingungen war 2023 bundesweit eine sehr geringe Handelsdynamik bei Wohnungsportfolios zu verzeichnen. Diese Zurückhaltung schwächte sich im Jahr 2024 etwas ab.

Auch auf dem Aachener Wohnungsmarkt stieg sowohl die Anzahl als auch das Umsatzvolumen der Transaktionen im Vergleich zum Vorjahr spürbar an.

Auf lokaler Ebene liefern die Daten des Gutachterausschusses detaillierte Einblicke in die Marktaktivitäten für unbebaute und bebaute Grundstücke sowie für Wohnungseigentum. Die zunehmende Flächenknappheit spiegelt sich besonders deutlich in der geringen Zahl an Verkäufen unbebauter Grundstücke wider: Im Jahr 2024 wurden in Aachen lediglich 80 solcher Transaktionen registriert – ein Wert, der auf dem historisch niedrigen Niveau des Vorjahres (72) verharrt. Im Jahr 2014 wurden in diesem Segment, wie in der Abbildung unten zu sehen ist, noch 233 Transaktionen verzeichnet.

Gleichzeitig erhöhte sich der Gesamtumsatz am Aachener Wohnungsmarkt deutlich auf 717 Mio. €, verglichen mit 630 Mio. € im Jahr 2023. Auch die Anzahl der Transaktionen im Bereich Wohnungs- und Teileigentum legte zu – von 922 im Vorjahr auf nun 1.080. Dennoch befinden sich alle drei Segmente – unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum – weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Zusammen markieren sie den zweitniedrigsten Wert seit Beginn der systematischen Erhebung im Jahr 1988 – also seit über 35 Jahren.

Abbildung 22:
Entwicklung Aachener Transaktionsmarkt für Bauland und Wohnobjekte



Zwischenfazit Angebotsfaktoren

Die Angebotsseite des Aachener Wohnungsmarktes steht weiterhin unter hohem Druck. Insbesondere die gestiegenen Baukosten, die Zinswende am Kapitalmarkt sowie anhaltend hohe Bodenpreise hemmen Investitionen und erschweren die Realisierung neuer Wohnbauprojekte – vor allem im freifinanzierten Segment. Gleichzeitig bleibt bezahlbarer Wohnraum durch Flächenknappheit und steigende Gesamtbaukosten schwer herstellbar.

Ein Lichtblick ist die stark nachgefragte öffentliche Wohnraumförderung, die durch attraktive Konditionen maßgeblich zur Realisierung geförderter Neubau- und Sanierungsvorhaben beiträgt. Dennoch reichen die Förderbudgets nicht aus, um das stark rückläufige Angebot im freifinanzierten Bereich auszugleichen. Außerdem übersteigt die Nachfrage teilweise die Höhe der Fördermittel. Die angespannte Lage auf dem Bodenmarkt wirkt weiterhin preistreibend und limitiert die Entwicklung geeigneter Flächen für bezahlbares Wohnen.

Mit einer Vielzahl kommunaler Instrumente – wie dem Quotenbeschluss, strategischer Bodenbevorratung, Konzeptvergaben und gezielter Innenentwicklung – reagiert die Stadt Aachen aktiv auf diese Herausforderungen. Auch regionale Kooperationen werden zunehmend als Schlüssel zur Ausweitung der Wohnraumpotenziale verstanden. Langfristig wird das derzeit in Umsetzung befindliche Zwei-Säulen-Modell, mit der Stärkung der Gewoge auf der einen und der Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft auf der anderen Seite ebenfalls ein wichtiger wohnungsstrategischer Faktor sein.

Zukünftig gilt es neben dem Neubau sich stärker auf eine Wohnraumentwicklung im Bestand zu konzentrieren, da nur noch wenig freie Baugrundstücke in Aachen zur Verfügung stehen. Hier können auch gemeinschaftliche Wohnprojekte eine Rolle spielen².

² Wie zum Beispiel beim Workshop Genossenschaftliches Wohnen und dem Thema „Neue Wohnprojekte für alte Häuser“ beim Wohnprojekttag der Stadt Aachen 2025 behandelt.

Insgesamt bleibt die Angebotslage extrem angespannt. Eine bedarfsgerechte Versorgung aller Bevölkerungsgruppen mit Wohnraum erfordert weiterhin entschlossenes kommunales Handeln, flankiert durch dauerhaft verlässliche Förderstrukturen auf Landes- und Bundesebene.



2024

**Aachen Mitte – Objekt einer gewerblichen
Wohnungsbaugesellschaft mit 10 geförderten
Wohneinheiten**

3 Wohnungsmarkt-entwicklung

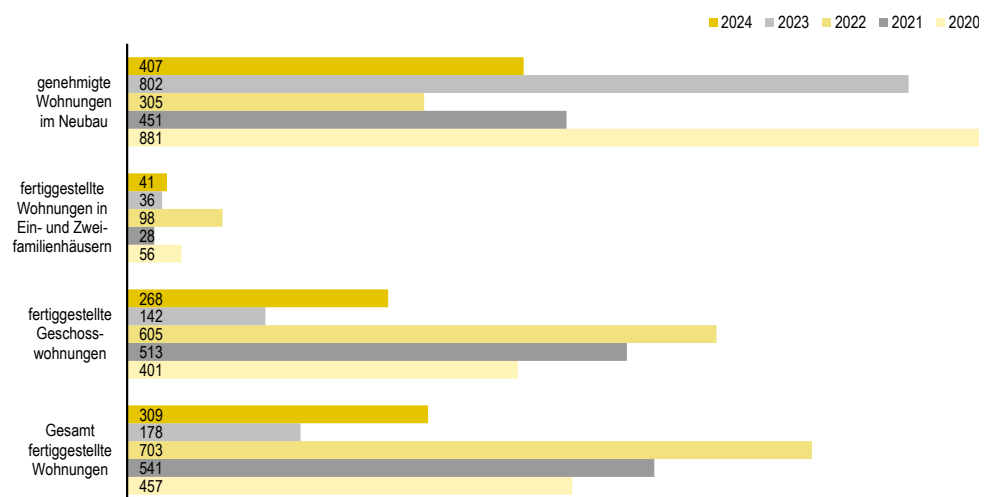
3.1 Baugeschehen – Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Die im vorherigen Kapitel skizzierten investitionshemmenden Rahmenbedingungen im freifinanzierten Wohnungsbau, die seit 2022 bestehen, spiegeln sich seit 2023 deutlich in den Baufertigstellungszahlen der Stadt Aachen wider. Nach dem historischen Tiefststand von lediglich 178 neu fertiggestellten Wohneinheiten im Jahr 2023, wurden im Jahr 2024 zwar wieder mehr Wohnungen fertiggestellt – insgesamt 309. Dennoch bleibt dieser Wert äußerst niedrig und ist als alarmierend zu bewerten.

Der individuelle Wohnungsbau – also Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften sowie Reihenhäuser – verharnt mit lediglich 41 neu errichteten Wohneinheiten weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Wohnwünsche nach einem Einfamilienhaus können in Aachen aufgrund fehlender bezahlbarer Baugrundstücke kaum realisiert werden und werden daher zunehmend in die umliegenden Kommunen der StädteRegion Aachen verlagert (siehe auch Kapitel 1: Wanderungsbewegungen in die StädteRegion).

Positiv hervorzuheben ist jedoch die Aktivierung von zusätzlichem Wohnraum im Bestand, was sowohl zur nachhaltigen Entwicklung des Wohnungsmarkts als auch zum sparsamen Umgang mit Flächenressourcen beiträgt. Im Jahr 2024 wurden durch Maßnahmen wie Dachgeschossausbauten sowie die Umnutzung von Büro- und Gewerbeflächen insgesamt 134 neue Wohneinheiten geschaffen. Zusammen mit den 309 Neubauwohnungen stehen dem Aachener Wohnungsmarkt somit insgesamt 443 zusätzliche Wohneinheiten zur Verfügung. Die Stadt Aachen fördert die Wohnraumschaffung im Bestand seit 2022 durch das mehrstufige Fördermodell „Wohnraumförderungsprogramm mitgeDACHt – Sofortprogramm zur Generierung von zusätzlichen Wohneinheiten“¹.

Abbildung 23:
Genehmigte und fertiggestellte
Wohnungen

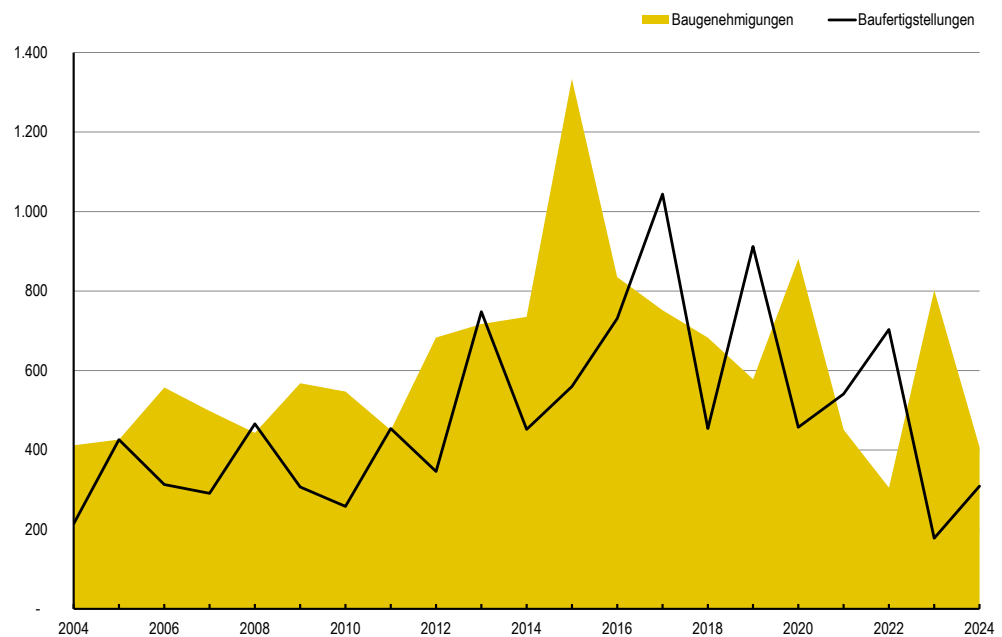


¹ Weitere Informationen und Antragsunterlagen unter: www.aachen.de/mitgedacht

Ein positiver Impuls für die kommenden Jahre ergibt sich aus den hohen Förderzahlen im öffentlich geförderten Wohnungsbau (vgl. Kapitel 4), die sich bereits in einer leichten Erholung der Genehmigungszahlen niederschlagen. Nach dem historischen Tiefpunkt der Baugenehmigungen im Neubau im Jahr 2022 wurden in den Jahren 2023 und 2024 zusammen 1.209 Wohneinheiten genehmigt, davon allein 407 im Jahr 2024. Zusätzlich ergibt sich aus den genehmigten Bestandsmaßnahmen (unter Berücksichtigung von Ab- und Zugängen) ein Netto-Zuwachs von 150 weiteren Wohnungen, die in Zukunft durch Umbau oder Erweiterungen geschaffen werden.

Die folgende Abbildung zeigt die langfristige Entwicklung der genehmigten und fertiggestellten Wohneinheiten durch die städtische Bauaufsicht. Dabei wird deutlich, dass sowohl Genehmigungs- als auch Fertigstellungszahlen in der Vergangenheit auf einem vergleichsweise hohen Niveau lagen. Der Trend der letzten acht Jahre weist jedoch – trotz einzelner positiver Ausreißer – insgesamt klar nach unten.

Abbildung 24:
20-Jahres-Entwicklung der
Baugenehmigungen und Bau-
fertigstellungen im Neubau in
Wohneinheiten



3.2 Marktentwicklung für Mietwohnungen und Wohneigentum

3.2.a Gesamtwohnungsbestand

Zum Stichtag 31.12.2024 erfasste die städtische Statistikstelle insgesamt 143.193 Wohnungen im Stadtgebiet Aachen. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Zuwachs um 394 Wohneinheiten (2023: 142.799).

Datengrundlage Mietwohnungsmarkt

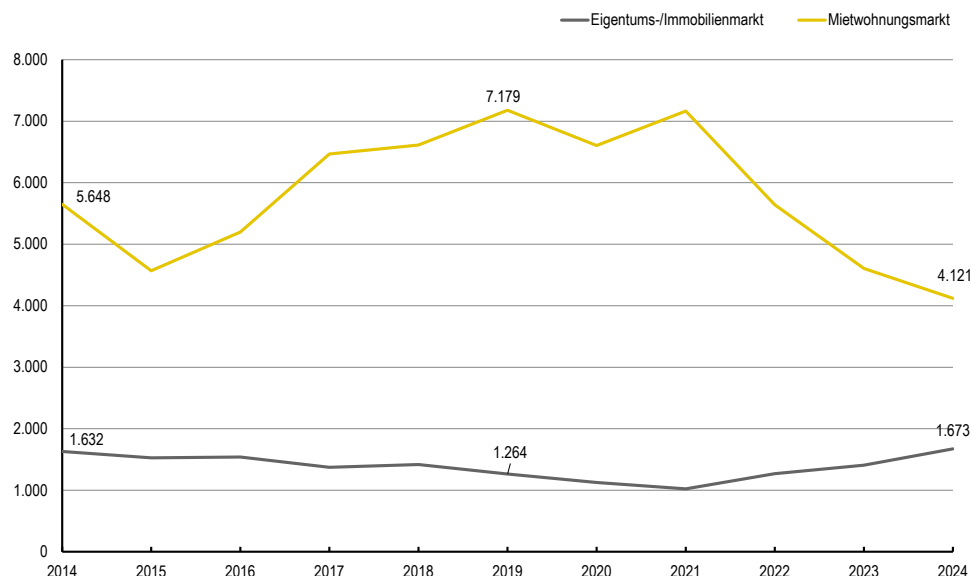
Als Referenz für die Beurteilung der Mietangemessenheit dient in erster Linie der Aachener Mietspiegel. Dieser bietet einen Überblick über die ortsübliche Vergleichsmiete und unterstützt Mieterinnen und Vermieterinnen bei der Einschätzung und gegebenenfalls Anpassung der Miethöhe. Dabei ist zu beachten: Der Mietspiegel liefert keine Angaben zur durchschnittlichen Bestandsmiete im gesamten Wohnungsmarkt und lässt auch keine Aussagen zur allgemeinen Mietentwicklung zu. Zudem ist ein Vergleich zwischen Städten aufgrund unterschiedlicher Berechnungsmethoden nicht möglich (weiterführende Informationen im Anhang).

Zur Beobachtung der Mietpreisentwicklung wird daher regelmäßig auf die sogenannten Angebotsmieten zurückgegriffen – also die Mieten, die bei Neu- oder Wiedervermietung auf dem Markt verlangt werden. Grundlage hierfür ist die empirica-Preisdatenbank (VALUE-Marktdaten), die nahezu alle veröffentlichten Wohnungsangebote – sowohl Online als auch Print – erfasst. Die Datenqualität ist sehr hoch und erlaubt auch interkommunale Vergleiche. Darüber hinaus liegen detaillierte Informationen zur Lage und Ausstattung der Mietobjekte sowie für den Eigentumsmarkt vor.

Im Jahr 2024 wurden insgesamt 4.121 Mietwohnungen auf dem Aachener Wohnungsmarkt angeboten. Dies entspricht einem erneuten Rückgang gegenüber dem Vorjahr (2023: 4.605; 2022: 5.642; 2021: 7.069) und ist zudem der historische Tiefstwert, seitdem die Stadt Aachen ab dem Jahr 2007 die Marktdaten zur Verfügung hat. Mehrere Faktoren tragen zu dieser Entwicklung bei: Die Zinswende seit 2022 hat dazu geführt, dass viele potenzielle Eigenheimerwerber*innen ihre Pläne aufgrund hoher Bau- und Finanzierungskosten aufschieben – wodurch auch weniger Bestandswohnungen frei werden. Die in Kapitel 1 dargestellte historisch niedrige Umzugsquote führt ebenfalls dazu, dass weniger Wohnungen angeboten werden. Außerdem wurden insbesondere 2022 im Zuge der Fluchtbewegungen aus der Ukraine viele Wohnungen über kommunale Strukturen direkt an Schutzsuchende vermittelt. Diese Angebote erschienen häufig nicht in den klassischen gewerblichen Vermarktungskanälen.

Langfristig jedoch wird der Rückgang des Mietwohnungsangebots vor allem durch die angespannte Marktsituation bestimmt. Diese führt dazu, dass viele Haushalte – trotz veränderter Wohnbedarfe – in ihren bisherigen Mietverhältnissen verbleiben. Dadurch kommt es zu weniger Umzügen und folglich zu weniger Neuvermietungen. Wohnungen gelangen dadurch seltener wieder auf den freien Markt (siehe auch Kapitel 1: Umzugshäufigkeit).

Abbildung 25:
Datenvolumen (Anzahl der Angebote) der empirica-Preisdatenbank zum Aachener Wohnungsmarkt

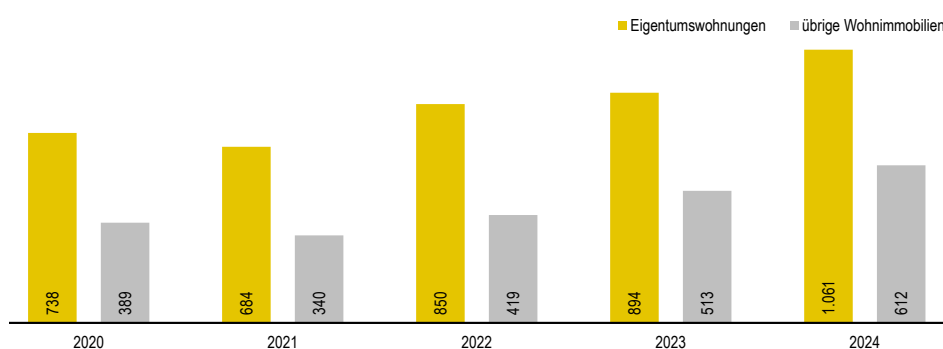


Die Zahl der Kaufangebote auf dem Aachener Eigentumsmarkt ist im Jahr 2024 erneut gestiegen und lag bei insgesamt 1.673 Angeboten (2023: 1.407; 2022: 1.269). Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, betrifft dieser leichte Zuwachs sowohl Eigentumswohnungen als auch andere Wohnimmobilien wie Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser gleichermaßen – ein Trend, der sich über die vergangenen Jahre hinweg kontinuierlich fortsetzt.

Ein möglicher Erklärungsansatz für diese Entwicklung liegt in der wachsenden Nachfrage nach den „eigenen vier Wänden“, die für viele Menschen seit den Einschränkungen während der Corona-Pandemie zunehmend an Bedeutung gewonnen hat – insbesondere im Hinblick auf Selbstbestimmung, Gestaltungsfreiheit und Rückzugsräume. Parallel dazu dürfte der schrittweise stattfindende Generationenwechsel innerhalb der Babyboomer-Kohorte eine Rolle spielen: Viele ältere Eigentümer*innen entscheiden sich angesichts gestiegener Energiepreise sowie des Pflege- oder Sanierungsaufwands für einen Verkauf ihrer – häufig zu groß gewordenen – Immobilien.

Um die folgenden Preisvergleiche und -steigerungen besser in die allgemeine historische Teuerung einordnen zu können, werden nun die historischen Preissteigerungen aufgrund der Inflation angegeben. Im Zeitraum 2014 – 2024 lag diese laut Statistischem Bundesamt bei 26,9 %, im Zeitraum 2019 – 2024 bei 19,9 %.

Abbildung 26:
Anzahl Kaufangebote nach Immobilientyp

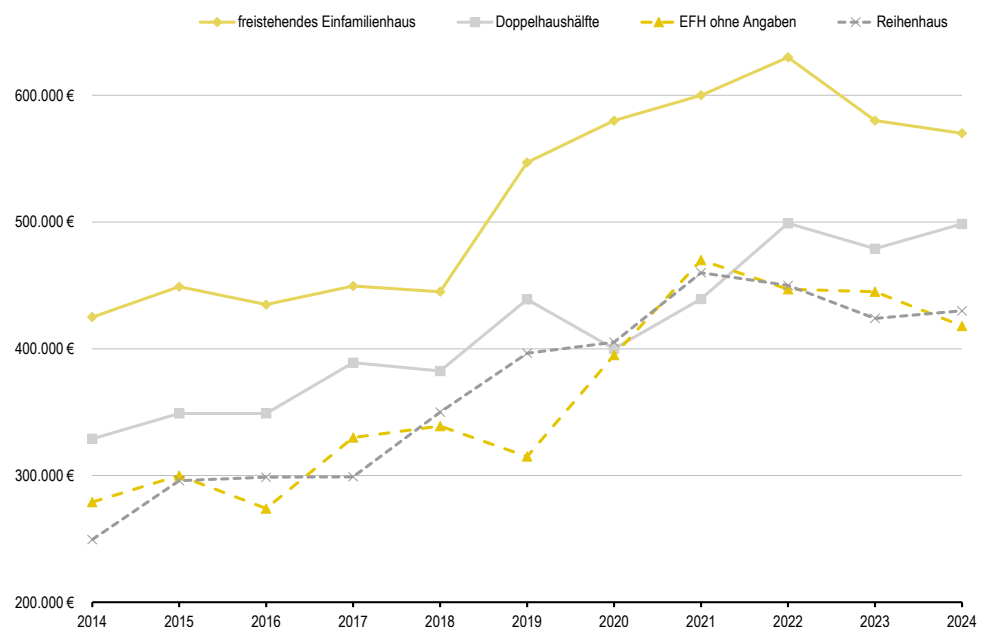


3.2.b Wohneigentumsmarkt

Zur fundierten Bewertung des Aachener Wohneigentumsmarktes werden die Marktdaten für verschiedene Typen von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen herangezogen. Da im Neubausegment bei Einfamilienhäusern kaum relevante Fallzahlen vorliegen, konzentriert sich die Analyse in diesem Bereich auf Bestandsimmobilien. Für Eigentumswohnungen hingegen ist die Datenbasis im Neubau ausreichend, sodass diese gesondert ausgewertet werden können.

Die Preisentwicklung für unterschiedliche Arten von Einfamilienhäusern zeigt seit 2019 einen starken Anstieg, der jedoch 2023 erstmals unterbrochen wurde. Diese Entwicklung des Preisabfalls setzte sich 2024 fort: Der Medianpreis für freistehende Einfamilienhäuser sank leicht auf 570.000 € (Vorjahr: 580.000 €). Diese moderate Preiskorrektur spiegelt die veränderten Marktbedingungen wider – insbesondere die Zurückhaltung vieler Privathaushalte angesichts hoher Finanzierungs- und Lebenshaltungskosten. Trotzdem bleiben Einfamilienhäuser im Stadtgebiet Aachen, insbesondere unter Berücksichtigung der zusätzlichen Erwerbsnebenkosten (z. B. Grunderwerbssteuer, Notar- und Maklerkosten) und häufigem Modernisierungs- und Sanierungsbedarf, für viele Menschen kaum erschwinglich. Die Bildung von Wohneigentum als sozialer Aufstiegsfad bleibt damit großen Teilen der Bevölkerung verwehrt.

Abbildung 27:
Bestand - Medianpreise nach
Haustypen

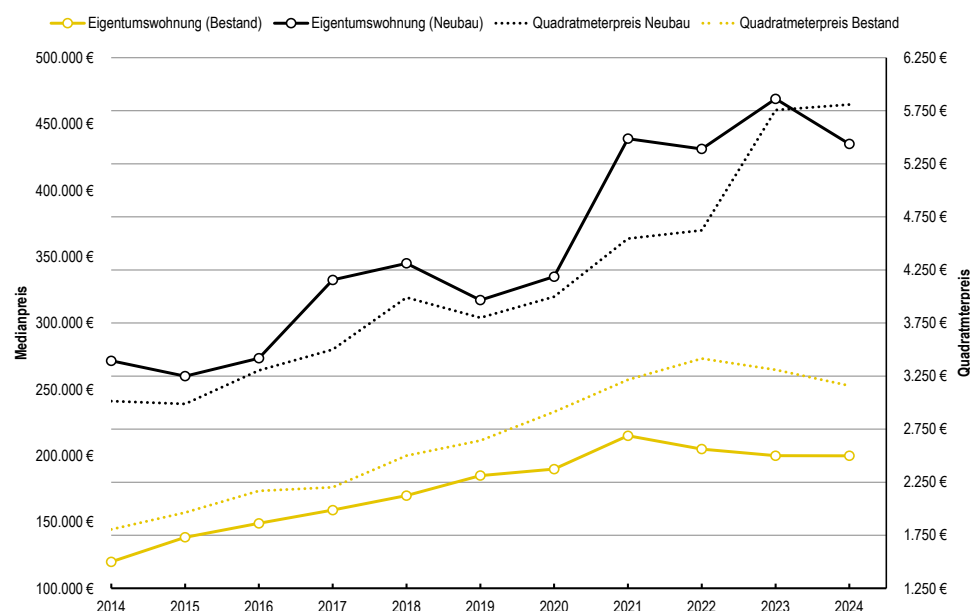


Die folgende Abbildung zeichnet die Preisentwicklung der letzten zehn Jahre im Segment der Eigentumswohnungen nach. An den beiden durchgezogenen Linien, die den Median des Gesamtpreises für Neubau- (schwarz) und Bestandsobjekte (gelb) abbilden, lässt sich die enorme Differenz zwischen den beiden Typen erkennen. Neu errichtete Eigentumswohnungen sind meist in etwa doppelt so teuer wie Angebote für bereits bestehende Eigentumswohnungen. Auch bei Eigentumswohnungen war 2024 ein Preisrückgang zu verzeichnen. Neubauobjekte lagen preislich mit 435.000 € deutlich unter dem Vorjahreswert (469.000 €), was einer Rückkehr zum Preisniveau von 2022 entspricht. Der Medianpreis für Eigentumswohnungen im Bestand sank leicht

auf 199.900 € (Vorjahr: 200.000 €). Der dritte Rückgang in Folge deutet darauf hin, dass vor allem ältere, renovierungsbedürftige Objekte auf den Markt kamen – mit entsprechend niedrigeren Angebotspreisen aufgrund der erwarteten Modernisierungskosten.

Analog verlief die Entwicklung bei den Quadratmeterpreisen: Während Neubauwohnungen 2025 leicht auf 5.809 €/m² anstiegen (Vorjahr: 5.757 €/m²), setzte sich der Rückgang bei Bestandswohnungen fort. Hier sank der Quadratmeterpreis auf 3.159 €/m² (Vorjahr: 3.310 €/m²). Betrachtet man die Entwicklung seit 2014, zeigt sich ein starkes Wachstum: Die Quadratmeterpreise im Neubau stiegen um 93 %, im Bestand immerhin um 75 %. Damit liegen diese Wachstumsraten deutlich über der historischen Preissteigerung durch Inflation von 26,9 % für den gleichen Zeitraum.

Abbildung 28:
Eigentumswohnungen: Median- und Quadratmeterpreis im Bestand und Neubau



Wohneigentumsangebot im städteregionalen Vergleich

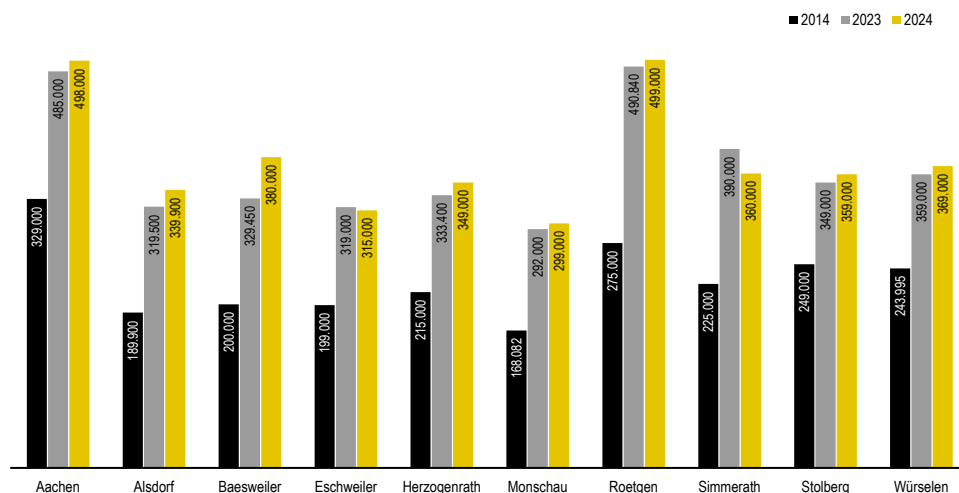
Auf Ebene der Kommunen der StädteRegion stehen die Angebotspreise für Einfamilienhäuser (EFH, ZFH, DHH, RH) und Eigentumswohnungen zur Verfügung. Ein Blick auf die umliegenden Kommunen der StädteRegion Aachen zeigt eine ähnliche, aber teils noch dynamischere Entwicklung als im Aachener Stadtgebiet. Insgesamt lässt sich festhalten, dass zwischen 2014 und 2024 die Angebotspreise für Einfamilienhäuser in nahezu allen Kommunen deutlich anstiegen. Nach einem kurzfristigen Rückgang im Jahr 2023 zogen die Preise im Berichtsjahr wieder in der Mehrheit der Städte an. Das Angebot in den Eifelkommunen unterliegt aufgrund geringer Fallzahlen üblicherweise starken Schwankungen.

Aachen und Roetgen verzeichnen mit jeweils knapp 500.000 € (Aachen: 498.000 €, Roetgen: 499.000 €) die höchsten Medianpreise für Einfamilienhäuser. In vielen anderen Kommunen liegt das Preisniveau hingegen deutlich niedriger – oft 120.000 bis 200.000 € unter dem Aachener Durchschnitt, da die Kosten für Grund und Boden niedriger sind. Kein Wunder also, dass insbesondere Familien mit mittlerem Einkommen zunehmend auf den Umlandmarkt

ausweichen, da sich sonst auch mit gutem Einkommen der Erwerb von Eigentum nicht verwirklichen lässt.

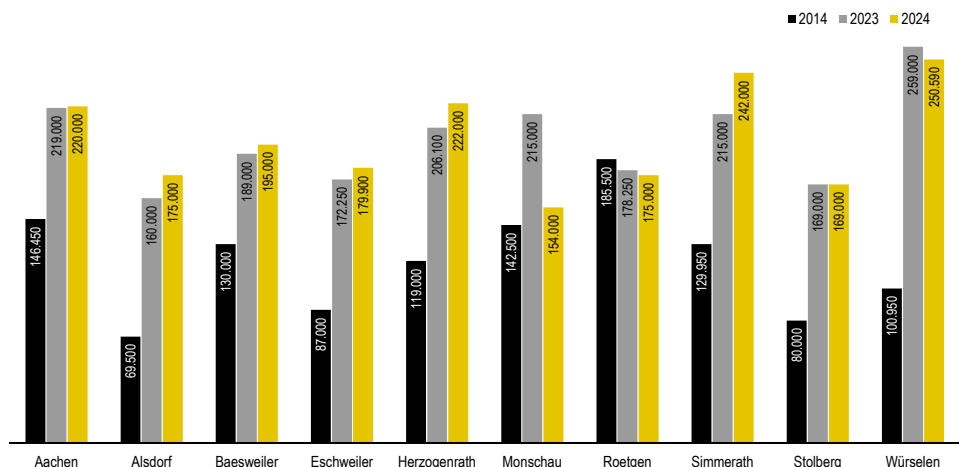
Am deutlichsten war die Preissteigerung seit 2014 in Baesweiler (+90 %), gefolgt von Alsdorf (+69 %) und Herzogenrath (+62 %). In Aachen, Würselen und Stolberg, wo das Ausgangsniveau bereits hoch war, lag die Steigerungsrate hingegen bei rund 50 %.

Abbildung 29:
Einfamilienhäuser - Medianpreise
in der StädteRegion Aachen in Euro



Anhand der folgenden Abbildung lässt sich die Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen (ETW) in der StädteRegion ablesen. Auch bei den Eigentumswohnungen zeigt sich im Jahr 2024 eine insgesamt stagnierende bis leicht steigende Preisentwicklung. Langfristig gesehen bewegen sich die Verkaufspreise in allen Kommunen der StädteRegion auf einem sehr hohen Niveau. Die starke Nachfrage in der Phase des Immobilienbooms (2015–2022) hat sich sukzessive auch auf das Umland ausgewirkt und dort zu einer spürbaren Verteuerung geführt.

Abbildung 30:
Eigentumswohnungen - Medianpreise
in der StädteRegion Aachen
in Euro



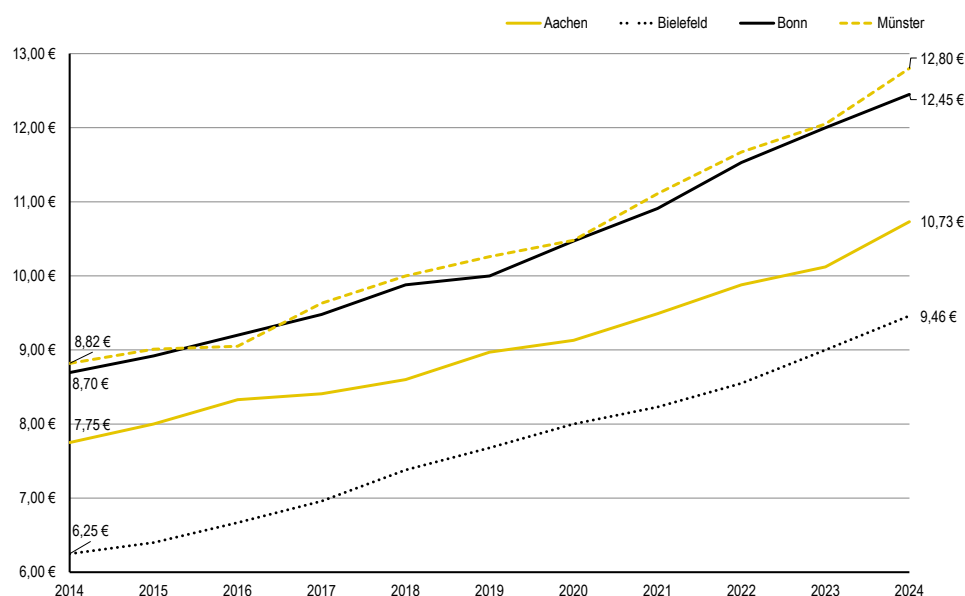
3.2.c Mietwohnungsmarkt

Wer im Jahr 2024 in Aachen eine Wohnung neu anmieten wollte, musste im Median 10,73 € Kaltmiete pro Quadratmeter zahlen. Die Angebotsmieten in der Stadt steigen damit weiterhin kontinuierlich an – ohne nennenswerte Schwankungen in den letzten Jahren.

Im Vergleich mit ähnlich großen Hochschulstädten in Nordrhein-Westfalen liegt Aachen preislich unter dem Niveau der sogenannten Schwarmstädte Münster (12,80 €/m²) und Bonn (12,45 €/m²). Günstiger als in Aachen sind Mietwohnungen hingegen noch in Bielefeld, wo die Medianmiete bei 9,46 €/m² liegt.

Betrachtet man die Entwicklung seit 2014, zeigt sich für Aachen ein Anstieg der Angebotsmieten um 38,5 %. Damit liegt die Steigerung jedoch über dem Landesdurchschnitt, fällt aber geringer aus als in Münster (+45,1 %) und Bonn (+43 %). Bielefeld verzeichnete zwar den stärksten prozentualen Anstieg (+51,4 %), startete allerdings von einem sehr niedrigen Ausgangsniveau (6,25 €/m² im Jahr 2014).

Abbildung 31:
Entwicklung Angebotsmietpreis
(Median) in €/m² in Aachen und
vergleichbaren NRW-Städten



Im Rahmen der qualitativen Weiterentwicklung der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung werden seit dem Wohnungsmarktbericht 2019 die durchschnittlichen Angebotsmietpreise auf kleinräumiger Ebene analysiert (Datenquelle: empirica-systeme.de). Um eine belastbare Datenbasis zu gewährleisten, werden die Mietpreise jeweils für zwei aufeinanderfolgende Jahre zusammengefasst – aktuell für die Jahre 2023/24 und im Vergleich dazu 2018/19. Dadurch ist eine ausreichend große Fallzahl für fast jeden Lebensraum gegeben³.

Die Karte Abb. 38 im Kartenband am Ende des Kapitels visualisiert den Quadratmetermietpreis⁴ (Medianwert) aller in den Jahren 2023 und 2024 öffentlich angebotenen Mietwohnungen auf Lebensraumebene. Dabei wird die räumliche Struktur des Aachener Wohnungsmarkts deutlich: Mit zunehmender Entfernung zur Innenstadt sinken die Mietpreise nahezu durchgängig. In den zentralen Lagen liegen die Quadratmetermieten flächendeckend bei 10 € oder mehr – teils sogar deutlich darüber. Für Haushalte mit niedrigem oder mittlerem Einkommen sind diese Gebiete damit kaum noch eine realistische Wohnoption.

³ Lediglich der Lebensraum Soers wies in den Jahren 2023/2024 keine Angebote auf. Zudem lagen weniger als 5 Mietangebote in den Lebensräumen Neuenhof, Branderfeld, Orsbach und Vetschau vor

⁴ Nettokaltmiete

Stattdessen sind diese Zielgruppen zunehmend auf die wenigen verbliebenen, preislich noch erschwinglicheren innenstadtnahen Quartiere angewiesen. Diese sogenannten „Inseln des Bezahlbaren“ werden jedoch immer kleiner und

konzentrieren sich zunehmend auf den Osten und Südosten des Stadtgebiets. Ein durchschnittlicher Angebotsmietpreis von unter 8 €/m² wurde 2023/24 nur noch in einem einzigen Lebensraum verzeichnet – in Walheim, bei 32 Mietangeboten. Aufgrund dieser Entwicklung ist für den nächsten Wohnungsmarktbericht eine Anpassung der Preisklassifizierung vorgesehen. Die unterste Klasse wird künftig bei „unter 9 €“ beginnen, während nach oben eine neue Kategorie „ab 12 €“ ergänzt werden muss.

Um neben dem aktuellen Mietniveau auch die Mietpreisdynamik kleinräumig zu analysieren, stellt die Karte Abb. 39 am Kapitelende die Entwicklung der Angebotsmieten im Zeitraum 2018/19 bis 2023/24 dar. Wie bereits in den Vorjahren zeigen sich die höchsten prozentualen Steigerungsraten häufig in den oben erwähnten „Inseln des Bezahlbaren“ – also in Lebensräumen, in denen das Ausgangsniveau der Angebotsmieten zuvor vergleichsweise niedrig war.

Besonders starke Mietpreisanstiege verzeichneten u. a. die Lebensräume Monheimsallee (+31,3 %) und Untere Jülicher Straße (+29,7 %) sowie Altforst (+33,1 %), Obere Trierer Straße (+33,3 %) und Drimbornstraße mit einer Steigerung von +41,0 %. Auch in den äußeren Stadtbereichen zeigen sich markante Preiszuwächse, etwa in Brand Süd (+38,7 %) und Brand Nord (+28,8 %), in Eilendorf Nord (+28,3 %) oder besonders ausgeprägt im Lebensraum Haaren, der innerhalb von fünf Jahren eine Preissteigerung von +37,3 % aufwies. Insgesamt lassen sich im gesamten Stadtgebiet Lebensräume mit Mietsteigerungen zwischen 10 % und 30 % identifizieren. Denn war noch letztes Jahr zu beobachten, dass insbesondere Lebensräume der Innenstadt und in Hochschulnähe kaum von solch enormen Preissteigerungen betroffen waren, sind dieses Jahr im Rückblick auch wieder diese zentrumsnahen Lebensräume stärker von Angebotsmietpreissteigerungen betroffen.

Diese Entwicklung hat weitreichende Folgen: Ein Umzug zur Anpassung der Wohnverhältnisse an veränderte Lebenssituationen ist inzwischen nahezu flächendeckend mit erheblichen Mehrkosten verbunden. Viele Haushalte – insbesondere in der Familiengründungsphase oder nach dem Auszug von Kindern – sehen sich dadurch gezwungen, entweder in nicht mehr bedarfsgerechten Wohnungen zu verbleiben, auf deutlich teurere Alternativen umzusteigen oder vor allem ins Umland abzuwandern (siehe dazu auch das Kapitel 7 „Urbanes Wohnen mit Kindern“). Für breite Bereiche der Bevölkerung aber besonders für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen bedeutet dies in vielen Fällen eine faktische Verdrängung aus zentralen Stadtlagen. Sie sind zunehmend darauf angewiesen, an den Stadtrand oder in das Umland auszuweichen, um adäquaten und zugleich bezahlbaren Wohnraum zu finden – sofern dieser dort überhaupt verfügbar ist.

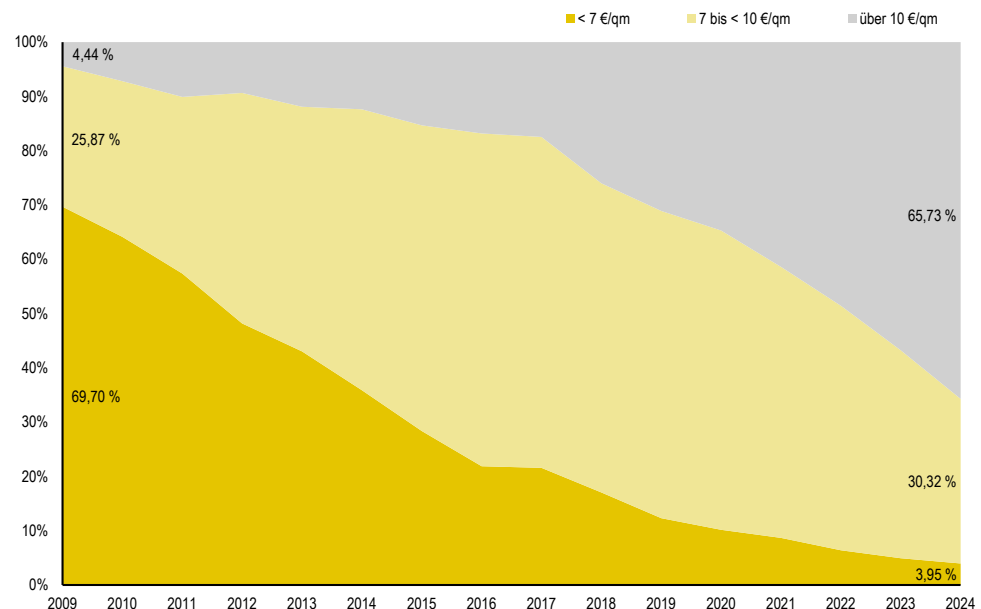
3.2.c.1 Mietwohnungsmarkt nach Preisklassen

Ein weiteres Indiz für die zunehmende Anspannung auf dem Aachener Mietwohnungsmarkt liefert die Auswertung der Angebotsverteilung nach Preisklassen. Die Abbildung „Langfristige Entwicklung Marktanteile Mietangebote nach Preisklassen“ zeigt eindrücklich die strukturelle Verschiebung innerhalb des Mietwohnungsangebots in den vergangenen 15 Jahren. Während im Jahr

2009 noch fast 70 % aller Angebote (69,70 %) im unteren Preissegment von $\leq 7 \text{ €/m}^2$ lagen, sind es 2024 nur noch 3,95 %. Damit ist dieses ehemals dominierende Marktsegment nahezu vollständig verschwunden. Besonders betroffen sind Haushalte mit geringem Einkommen oder hohem Wohnflächenbedarf – etwa Familien mit mehreren Kindern – für die sich die Wohnungssuche zunehmend schwierig gestaltet.

Lediglich etwa ein Drittel aller angebotenen Wohnungen liegt aktuell im mittleren Preissegment von 7 € bis 10 €/m². Mit einem Anteil von 65,73 % dominieren inzwischen die Angebote über 10 €/m² den Aachener Mietwohnungsmarkt deutlich. Diese Entwicklung hat sich vor allem ab 2017 beschleunigt und ist ein deutliches Indiz für die Auswirkungen des damaligen Immobilienbooms. Die beobachtete Mietpreisdynamik übersteigt dabei klar die Effekte der allgemeinen Inflationsentwicklung – es handelt sich um eine reale und strukturelle Verteuerung.

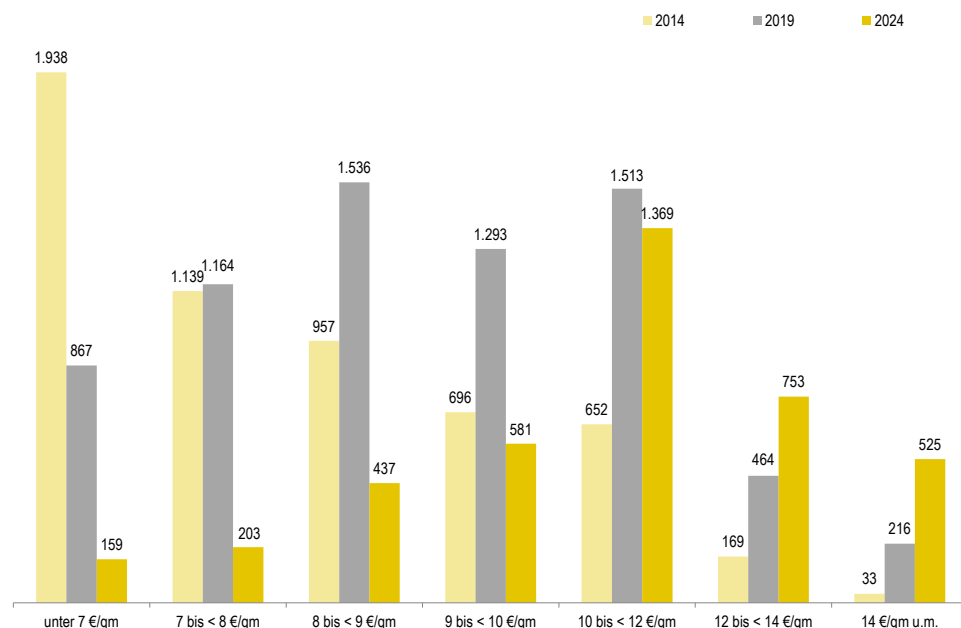
Abbildung 32:
Langfristige Entwicklung Marktanteile Mietangebote nach Preisklassen



Noch deutlicher wird die Marktverschiebung in der nachfolgenden Abbildung, die die Mietangebote zusätzlich in feinere Preissegmente und absolute Zahlen unterteilt. Aufgrund der massiven Preisentwicklung war eine Anpassung der Preisklassen notwendig: Das untere Segment beginnt nun bei $\leq 7 \text{ €/m}^2$ (zuvor $\leq 5 \text{ €/m}^2$), die höchste Klasse erfasst Angebote mit mehr als 14 €/m² (zuvor $> 10 \text{ €/m}^2$).

Diese Verlagerung der Angebotsstruktur macht die tiefgreifenden Veränderungen auf dem Aachener Wohnungsmarkt der letzten Dekade deutlich. Für Haushalte mit mittlerem Einkommen bedeuten Mietpreise über 10 €/m² oftmals den Verzicht auf dringend benötigte Wohnfläche. Für einkommensschwache Haushalte ist ein solches Mietniveau häufig gar nicht mehr leistbar. In der Folge bleiben viele Haushalte trotz veränderter Lebenssituationen in ihren bisherigen Wohnungen – unabhängig davon, ob diese noch den Bedarf decken – oder orientieren sich gezwungenermaßen an umliegenden Kommunen. Dies hat unmittelbare Auswirkungen: längere Pendelwege, steigende Verkehrsbelastung und zunehmender Druck auf die regionale Infrastruktur.

Abbildung 33:
Anzahl Mietangebote nach
Preissegment



Besorgniserregend ist zudem, dass das ehemals hochpreisige Segment über 14 €/m² inzwischen keine Ausnahme mehr darstellt: Allein 2024 wurden über 500 entsprechende Mietangebote registriert.

Angeichts der weiterhin hohen Nachfrage im unteren und mittleren Preissegment ist diese Entwicklung äußerst kritisch zu bewerten. Das bezahlbare Angebot im freifinanzierten Mietwohnungsmarkt nimmt stetig ab – gleichzeitig sinkt auch der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen infolge auslaufender Bindungen (vgl. Kap. 4). Die Konkurrenz um bezahlbaren Wohnraum hat sich bereits verschärft und wird sich weiter zuspitzen. Die Sicherstellung von Verfügbarkeit und Bezahlbarkeit von Wohnraum bleibt somit eine der zentralen wohnungspolitischen und sozialen Herausforderungen – lokal, landesweit und auf Bundesebene.

3.2.c.2 Wohnraum für Transferleistungsempfänger*innen Angemessene Wohnungen nach Kosten der Unterkunft (KdU)

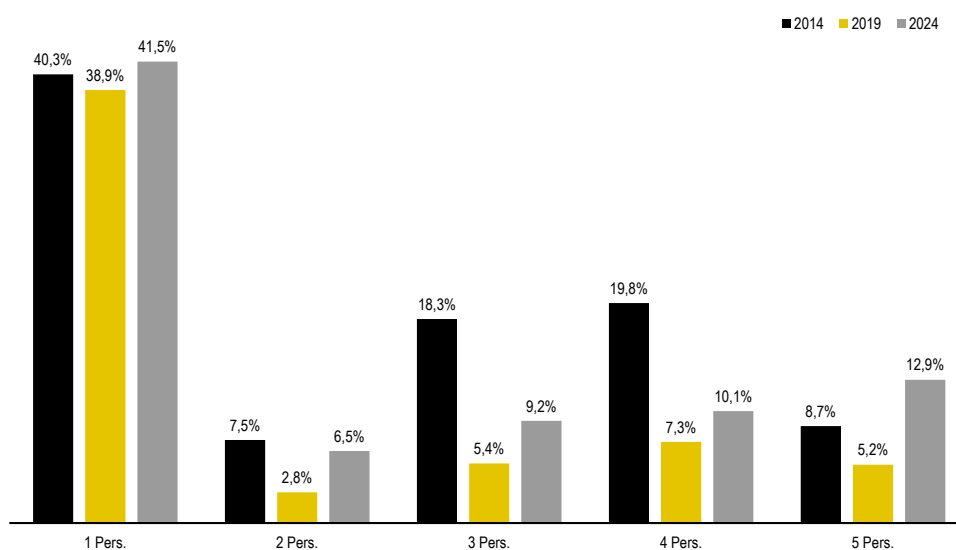
Das zunehmend knappe Angebot an preisgünstigem Wohnraum erschwert es Menschen im Bezug von Transferleistungen, ihren Wohnraumbedarf eigenständig auf dem freien Markt zu decken. Um diese Entwicklung greifbar zu machen, wird im Folgenden das aktuelle Mietwohnungsangebot den jeweils geltenden Grenzwerten für anerkannte Kosten der Unterkunft gemäß SGB II und SGB XII gegenübergestellt.

Die Datengrundlage bildet eine Auswertung des empirica-Instituts, das die Mietangebote hinsichtlich Wohnungsgröße und Angebotsmiete mit den lokalen KdU-Richtwerten abgleicht. Dadurch lässt sich der Anteil der Wohnungen ermitteln, die für verschiedene Haushaltsgrößen formal als „angemessen“ im Sinne der gesetzlichen Vorgaben gelten. Entscheidend ist hierbei, dass die Angemessenheit stark haushaltsgrößenabhängig ist – je größer der Haushalt, desto schwieriger wird die Suche nach passendem Wohnraum.

Für Ein-Personen-Haushalte fiel der Anteil angemessener Mietangebote im Jahr 2024 mit 41,5 % vergleichsweise hoch aus. Diese Zielgruppe hat demnach grundsätzlich noch eine gewisse Chance, im freifinanzierten Marktsegment fündig zu werden. Für Mehrpersonenhaushalte stellt sich die Situation hingegen deutlich angespannter dar: Nur 6,5 % der Mietangebote waren für Zwei-Personen-Haushalte, 9,2 % für Drei-Personen-Haushalte und 10,1 % für Haushalte mit vier Personen angemessen. Für große Haushalte mit mindestens fünf Personen stieg der Anteil zwar leicht auf 12,9 %, bleibt aber weiterhin auf niedrigem Niveau.

In der Praxis verschärft sich diese Versorgungslage zusätzlich durch das Auswahlverhalten von Vermieter*innen, die in einem angespannten Markt nicht selten solventeren Bewerber*innen den Vorzug geben. Besonders betroffen von dieser strukturellen Versorgungslücke sind Familien in Transferleistungsbezug – darunter viele Alleinerziehende oder Familien mit mehreren Kindern. Für diese Gruppen stellt der öffentlich geförderte Wohnungsbau der Einkommensgruppe A oftmals die einzige realistische Option dar. Allerdings sind die Wartelisten beim Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration lang, und der Bestand an belegbaren Wohnungen reicht bei weitem nicht aus, um den Bedarf kurzfristig zu decken (siehe hierzu Kapitel 4).

Abbildung 34:
Anteil angemessener Wohnungen
(KdU) nach Haushaltsgröße



3.2.c.3 Wohngeldmieten

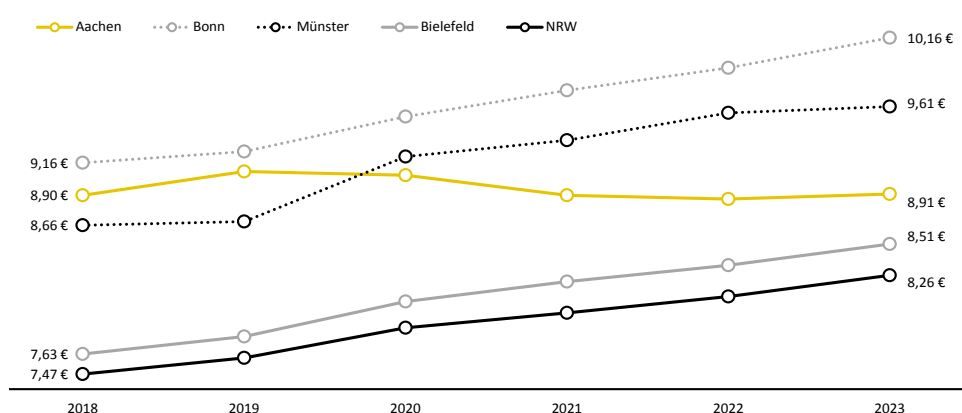
Zur weiterführenden Einordnung der Lage auf dem Aachener Wohnungsmarkt können ergänzend die durchschnittlichen Quadratmetermieten von Wohngeldempfänger*innen herangezogen werden. Auch wenn die Fallzahlen hier vergleichsweise gering sind, bieten diese Daten einen wertvollen Vorteil gegenüber reinen Angebotsdaten: Sie beziehen sowohl Neuvermietungen als auch Bestandsmieten ein und liefern damit Hinweise zur tatsächlichen Mietbelastung im unteren und mittleren Segment des Wohnungsmarkts.

Die durchschnittliche Wohngeldmiete basiert auf allen bewilligten Wohngeldanträgen eines Jahres und wird durch IT.NRW bereitgestellt. Wie bei weiteren statistischen Kennzahlen, die der Stadt Aachen von IT.NRW zur Verfügung gestellt werden, stehen auch die aktuellen Werte für das Berichtsjahr 2024 erst

nach Redaktionsschluss des Wohnungsmarktberichtes zur Verfügung – in der Regel Ende August. Aus diesem Grund werden an dieser Stelle erneut die Daten aus dem Vorjahr ausgewiesen, die sich auf das Jahr 2023 beziehen.

Im Gegensatz zur landesweiten Entwicklung sowie zur Situation in vergleichbaren Hochschulstädten wie Bonn, Münster und Bielefeld, zeigt sich für Aachen eine bemerkenswerte Stabilität: Die durchschnittliche Wohngeldmiete pro Quadratmeter lag im Jahr 2023 bei 8,91 € und blieb damit über einen Zeitraum von fünf Jahren weitgehend konstant. Dies steht im deutlichen Kontrast zur Entwicklung der Angebotsmieten, die im selben Zeitraum kontinuierlich angestiegen sind (vgl. Abschnitt 3.2.c).

Abbildung 35:
Entwicklung der Wohngeldmieten
in Aachen, NRW und vergleichbaren
Kommunen je m² Wohnfläche



3.2.c.4 Barrierefreie und barrierearme Mietangebote

Im Zuge des demografischen Wandels gewinnt die Verfügbarkeit barrierefreier und barrierearmer Wohnangebote zunehmend an Relevanz für eine zukunftsfähige Wohnraumversorgung in Aachen, insbesondere um untergenutzte Wohnraumpotentiale wieder dem Markt zugänglich zu machen. Vor diesem Hintergrund wurde das Thema bereits im Rahmen der Fortschreibung des Handlungskonzepts Wohnen der Stadt Aachen im Aktionsfeld 2: Qualitätssicherung im Bestand berücksichtigt. Ebenso werden bei aktuellen Konzeptvergaben städtischer Grundstücke Anforderungen zur Schaffung barrierearmer oder barrierefreier Wohnungen systematisch verankert.

Die Marktdaten für das Jahr 2024 verdeutlichen jedoch den bestehenden Mangel an entsprechenden Angeboten. Nur 4,9 % aller inserierten Mietwohnungen wiesen eine Angabe zur Barrierefreiheit oder Barrierearmut auf (Vorjahr: 5,6 %). Besonders deutlich ist die Differenzierung zwischen Neubau- und Bestandswohnungen: Während im Bestand lediglich 4,6 % der Angebote eine entsprechende Ausweisung enthielten, lag der Anteil im Neubausegment bei 15,5 %. Dieser scheinbar positive Wert relativiert sich jedoch beim Blick auf die Entwicklung der Vorjahre: 2023 lag der Anteil noch bei 21,6 %, 2022 sogar bei 44,4 %. Es zeigt sich also ein deutlicher Rückgang auch im Neubaubereich, der zum Teil auf die Änderungen der Landesbauordnung NRW zurückzuführen ist. Diese schreibt seit zwei Jahren bei Gebäuden mit bis zu drei Geschossen nicht mehr vor, dass diese barrierefrei zugänglich sein müssen.

Für eine zukunftsorientierte Wohnraumstrategie bedeutet dies: Die Schaffung barrierefreier Wohnangebote – sowohl im Neubau als auch durch

Nachrüstungen im Bestand – muss deutlich stärker in den Fokus rücken. Dies gilt insbesondere mit Blick auf die wachsende Zahl älterer und mobilitätseingeschränkter Menschen (siehe Kapitel „Pflege und Wohnen“).

Eine zusätzliche Herausforderung ergibt sich aus der Preisstruktur: Barrierefreie Neubauwohnungen lagen 2024 mit 15,00 €/m² deutlich über dem durchschnittlichen Quadratmeterpreis nicht-barrierefreier Neubauwohnungen (13,90 €/m²). Auch im Bestand zeigt sich ein Aufpreis: Mietwohnungen mit Ausweisung der Barrierefreiheit kosteten im Mittel 11,72 €/m² – über einen Euro mehr als vergleichbare, nicht entsprechend gekennzeichnete Wohnungen. Diese Preisunterschiede erschweren den Zugang zu barrierefreiem Wohnraum besonders für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen und verschärfen damit die soziale Selektivität in diesem Segment.

Abbildung 36:
Barrierefreie und -arme Mietwohnungsangebote 2024



3.3 Wohnungsleerstand

Der Wohnungsleerstand ist ein zentraler Indikator zur Einschätzung der An- oder Entspannung auf dem Wohnungsmarkt – sowohl insgesamt als auch in seinen Teilsegmenten. In der Fachliteratur gilt eine Leerstandsquote von bis zu 3 % des Gesamtwohnungsbestands als erforderlich, damit der Wohnungsmarkt als funktionierend angesehen werden kann. Liegt die Quote darunter, deutet dies in der Regel auf eine angespannte Marktsituation hin, da notwendige Umzüge durch fehlende Alternativen erschwert werden.

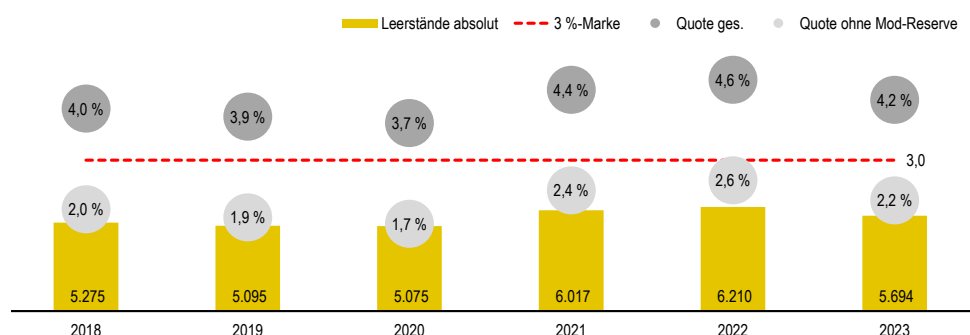
In Aachen wird der Leerstand seit 2009 in Kooperation mit den Stadtwerken Aachen nach der sogenannten Stromzählermethode erfasst. Diese Methode identifiziert Leerstände anhand eines sehr niedrigen Stromverbrauchs (unter 150 kWh/Jahr), der über einen Zeitraum von mindestens drei Monaten anhält. Aufgrund des rollierenden Ableseverfahrens der Stadtwerke erfolgt die Auswertung jeweils mit zeitlicher Verzögerung, sodass die aktuelle Betrachtung den Zeitraum 2018 bis 2023 abdeckt.

Seit dem Wohnungsmarktbericht 2022 werden ergänzend kleinräumige Leerstandszahlen auf Basis der 60 Aachener Lebensräume erhoben – eine Maßnahme aus der Umsetzung des städtischen Handlungskonzepts Wohnen. Diese räumlich differenzierte Betrachtung ermöglicht die Identifikation potenzieller Leerstandsschwerpunkte im Stadtgebiet.

Die gesamtstädtische Leerstandsquote lag im Jahr 2023 bei 4,2 % (Vorjahr: 4,4 %). Unter Berücksichtigung eines geschätzten Modernisierungsleerstands von 2 %, wie er auch landesweit angenommen wird, ergibt sich eine bereinigte Leerstandsquote von 2,2 %. Damit liegt Aachen unter der als notwendig erachteten Schwelle von 3 % – ein klares Indiz für eine anhaltend angespannte Wohnraumsituation.

Trotz der relativ niedrigen Quote entspricht dies absolut betrachtet nahezu 5.700 leerstehenden Wohneinheiten, die aktuell nicht zur Verfügung stehen. Der Fokus kommunaler Maßnahmen liegt daher auf dem sogenannten strukturellen Leerstand (ab sechs Monaten), der nicht durch Modernisierung begründet ist. Ziel ist es, diese Wohnraumreserve wieder nutzbar zu machen. Einen zentralen Beitrag leistet hier die seit 2019 geltende Wohnraumschutzsatzung, flankiert durch die vereinfachte Leerstandsmeldung im Serviceportal der Stadt Aachen, die im Rahmen des Handlungskonzepts Wohnen eingeführt wurde.

Abbildung 37:
Leerstandsquote gesamt –
Stadtgebiet Aachen



Die kleinräumige Analyse der Leerstände auf Ebene der 60 Lebensräume zeigt, dass die Verteilung im Stadtgebiet sehr ungleich ist (siehe Karte Abb. 40 am Kapitelende). Die höchsten absoluten Leerstandszahlen wurden im Jahr 2023 insbesondere südlich und östlich der Innenstadt sowie in Haaren festgestellt. In folgenden Lebensräumen wurden jeweils mehr als 200 leerstehende Wohnungen gezählt: Lütticher Straße, Eilendorf Nord, Panneschopp, Burtscheid-Mitte, Bahnhof/Marschiertor und Haaren. Weitere innenstadtnahe Lebensräume verzeichneten zwischen 150 und 200 Leerstände.

Die Aussagekraft der absoluten Leerstandszahlen erhöht sich erheblich, wenn sie in Bezug zur Gesamtzahl der Wohnungen im jeweiligen Lebensraum gesetzt werden. Die daraus resultierende Leerstandsquote erlaubt eine differenzierte Einschätzung der wohnungsmarktbezogenen Relevanz in einzelnen Teilräumen. Die Karte Abb. 41 im Kartenband am Kapitelende bildet die Leerstandsquoten in den Lebensräumen ab. Die räumlichen Schwerpunkte entsprechen weitgehend den bereits genannten Bereichen mit hohen absoluten Leerstandszahlen. Besonders auffällig sind Bahnhof/Marschiertor, Wilhelmstraße, Panneschopp,

Preuswald, Eilendorf Süd und Markt, die mit einer Leerstandsquote von über 6 % deutlich über dem für einen funktionierenden Wohnungsmarkt akzeptierten Schwellenwert liegen.

In einem letzten analytischen Schritt wird der strukturelle Leerstand betrachtet – also Wohnraum, der über mindestens sechs Monate hinweg leer stand. Dadurch werden modernisierungsbedingte Leerstände herausgerechnet, sodass ausschließlich dauerhaft oder langfristig dem Markt entzogene Wohneinheiten in die Betrachtung einfließen. Dieser Leerstand ist wohnungsmarktpolitisch besonders relevant, da er potenziell reaktivierbar ist, aber derzeit ungenutzt bleibt.

In der Vorjahresanalyse war eine deutliche Konzentration strukturellen Leerstands im östlichen Innenstadtbereich erkennbar. Die Lebensräume Suermondtviertel/Gasborn, Monheimsallee, Kaiserplatz/Rehmviertel und Wilhelmstraße wiesen damals strukturelle Leerstandsquoten von über 4 % auf. Im Jahr 2023 hat sich dieses Bild merklich verändert. In diesen Teilräumen sind entsprechende Leerstände zurückgegangen (siehe Karte Abb. 42 am Kapitelende).

Ein möglicher Erklärungsansatz liegt in den fortgeschrittenen Maßnahmen zur Innenstadterneuerung sowie in gezielten kommunalen Interventionsstrategien, insbesondere zur Weiterentwicklung der östlichen Innenstadt. Es ist anzunehmen, dass viele der vormals leerstehenden Gebäude mittlerweile nicht mehr als Wohnraum nutzbar sind – sei es durch Umbau, Sanierung oder vorübergehende Nutzungsänderung. Perspektivisch können in diesen Bereichen jedoch neue Wohnangebote entstehen. Die Stadt Aachen geht weiterhin aktiv gegen strukturelle Leerstände vor, insbesondere in den betroffenen Innenstadtquartieren.

Zwischenfazit Wohnungsmarktentwicklung

Die Entwicklungen des Aachener Wohnungsmarktes im Jahr 2024 bestätigen erneut die tiefe strukturelle Anspannung, die sich sowohl in rückläufigen Neubauzahlen als auch in einem weiter schrumpfenden Angebot an bezahlbarem Wohnraum zeigt. Trotz eines leichten Anstiegs gegenüber dem historischen Tiefstwert im Vorjahr wurden nur 309 Wohnungen im Neubau fertiggestellt – ein weiterhin alarmierender Wert, der durch 134 zusätzliche Wohneinheiten aus Bestandsmaßnahmen etwas abgefedert wird. Das gesamtwirtschaftlich und zinspolitisch geprägte Investitionsklima hemmt weiterhin insbesondere den freifinanzierten Neubau.

Die Angebotszahlen auf dem Mietwohnungsmarkt sinken weiter enorm – rund 40 % weniger Mietangebote als noch 2021 – während gleichzeitig die Angebotsmieten seit Jahren stetig steigen. Besonders deutlich zeigt sich die Anspannung beim Rückgang des Marktanteils günstiger Mietangebote. Gleichzeitig stieg der mittlere Quadratmeterpreis bei Mietangeboten auf fast 11 €.

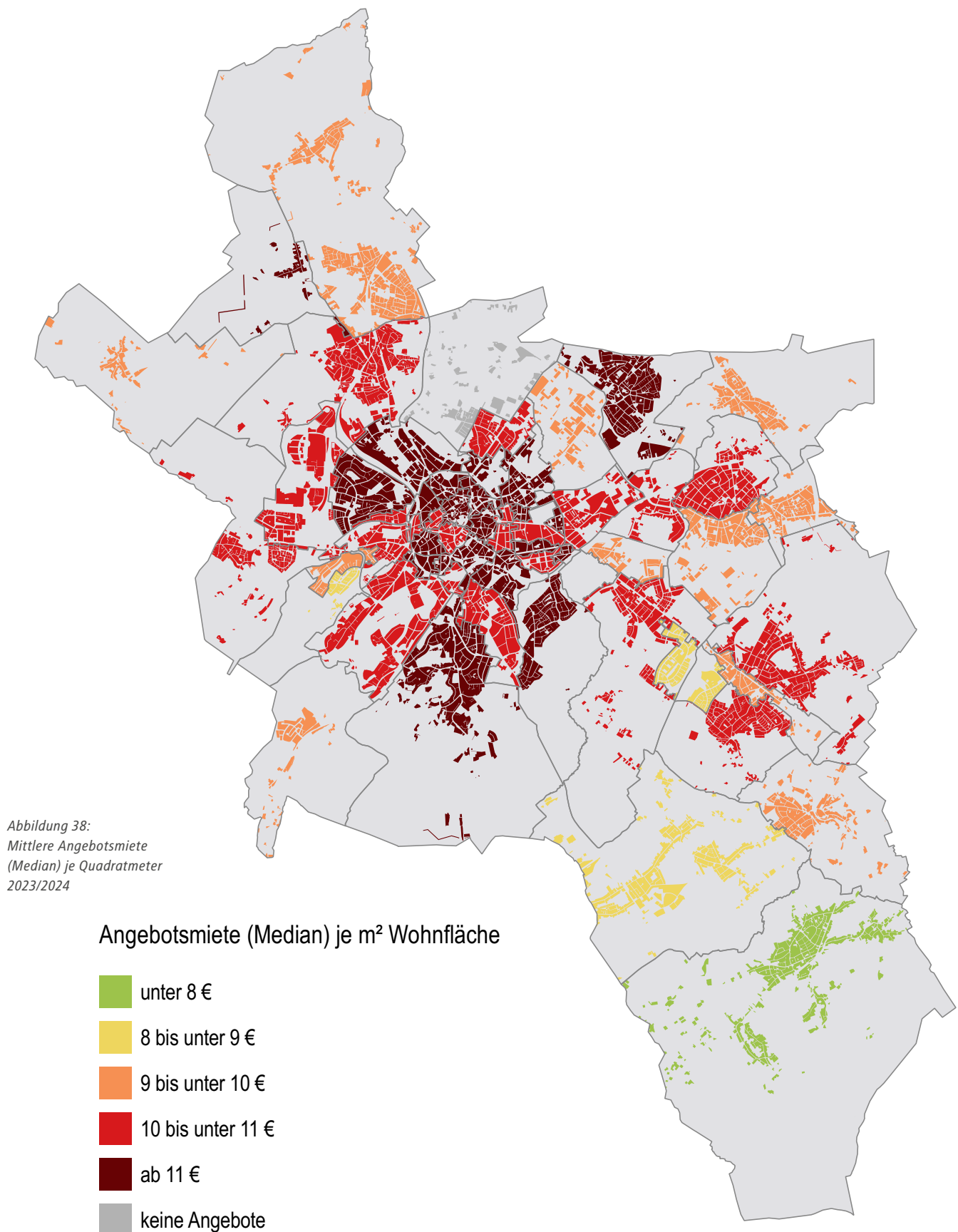
Erschwerend kommt hinzu, dass der Mietwohnungsmarkt kaum noch in der Lage ist, die Bedarfe spezifischer Zielgruppen abzubilden: Für Familien mit

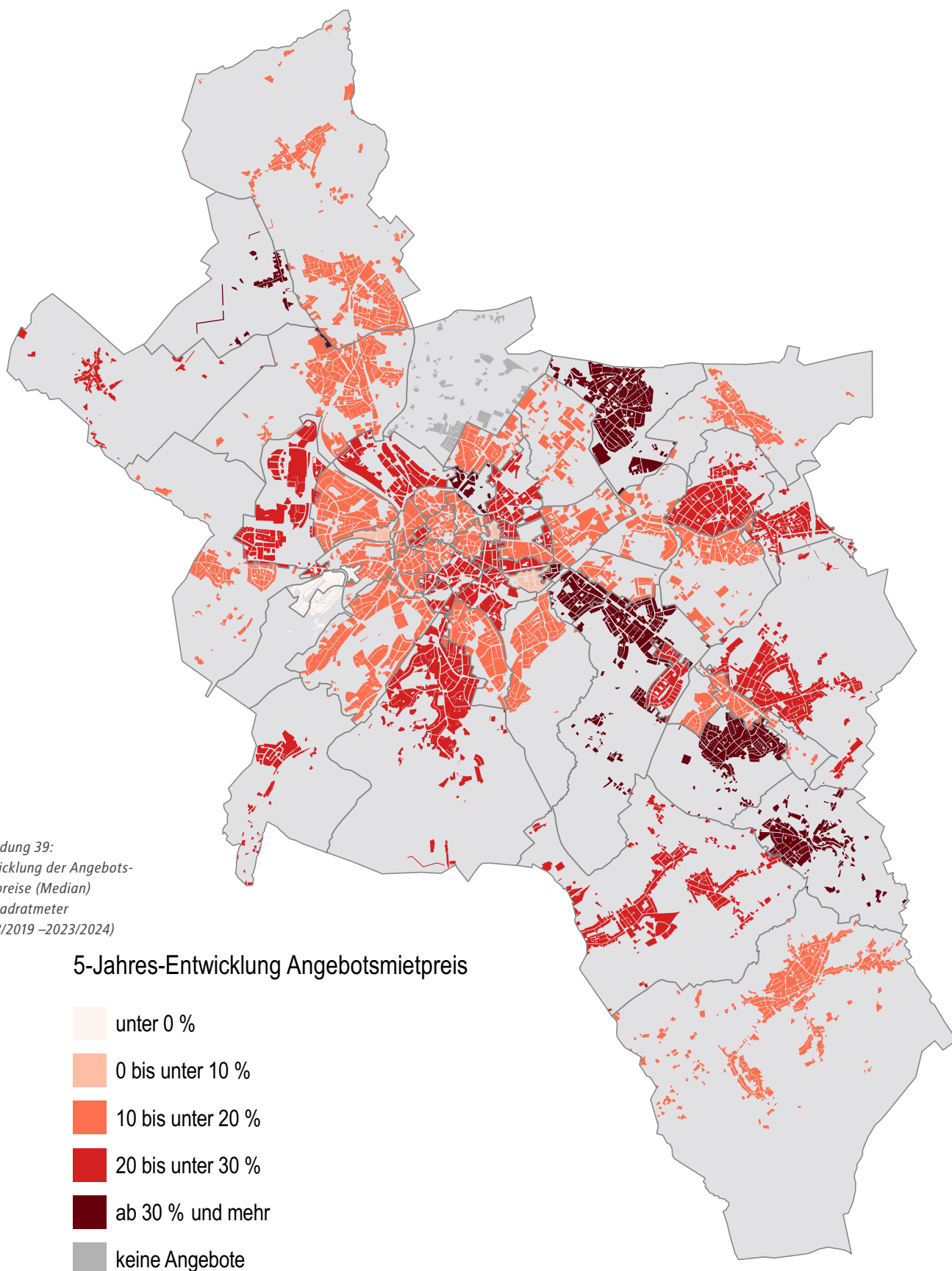
geringen und mittleren Einkommen, Transferleistungsempfänger*innen und Menschen mit Bedarf an barrierefreiem Wohnraum ist das Angebot unzureichend. Besonders deutlich ist die Versorgungslücke für größere Haushalte mit Anspruch auf Kostenübernahme durch das Jobcenter. Zwar sind für Einpersonenhaushalte noch über 40 % der Angebote „angemessen“, für Familien mit mehreren Mitgliedern schrumpft dieser Anteil jedoch auf einstellige Werte.

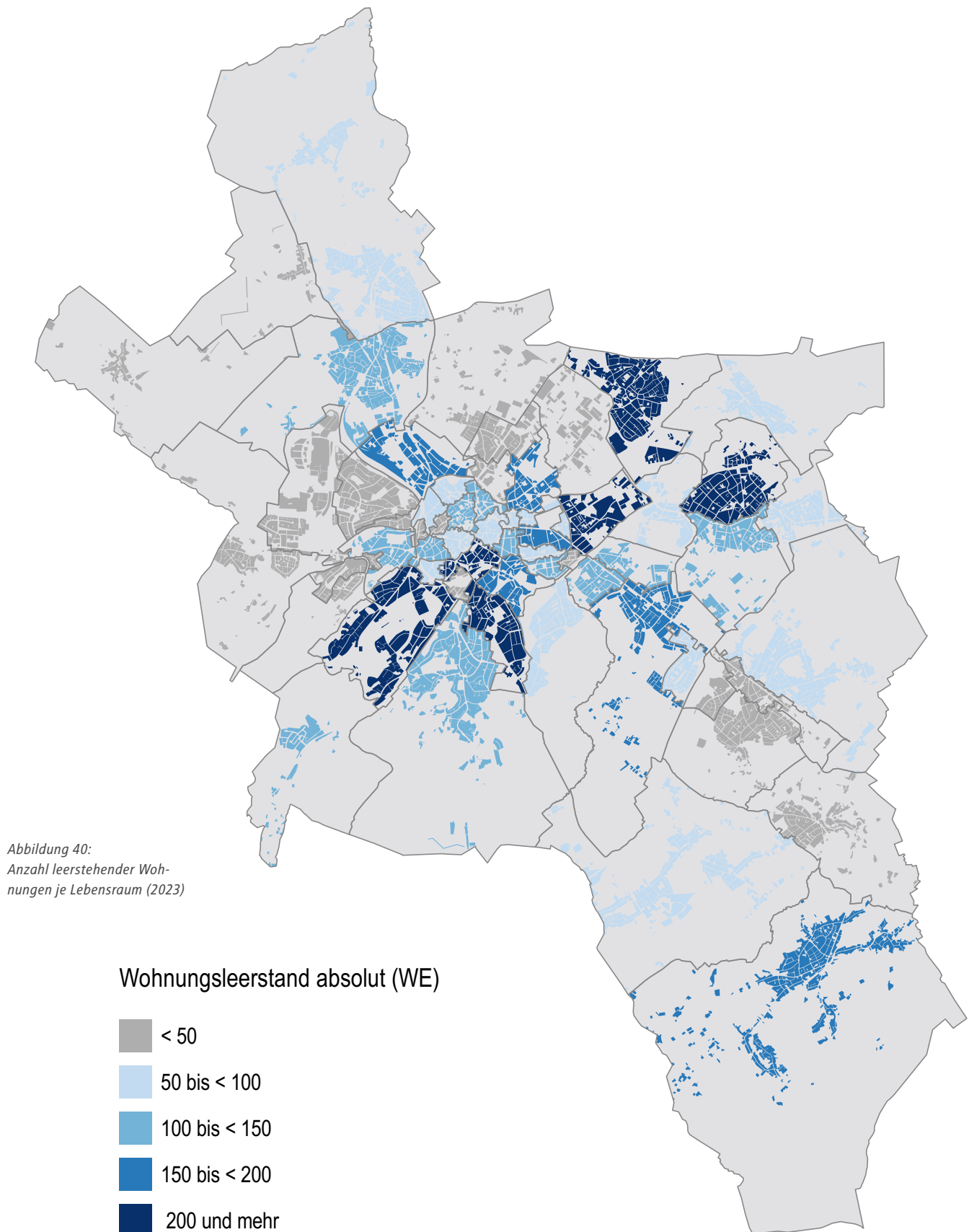
Auf dem Eigentumsmarkt ist eine Preisberuhigung zu beobachten, sie reicht aber nicht aus, um Wohneigentum für mittlere Einkommen attraktiv oder realistisch zu machen. Selbst bei rückläufigen Preisen bleiben Kaufobjekte in Aachen – auch im Bestand – ein Privileg besser verdienender Haushalte mit erheblichem Eigenkapital.

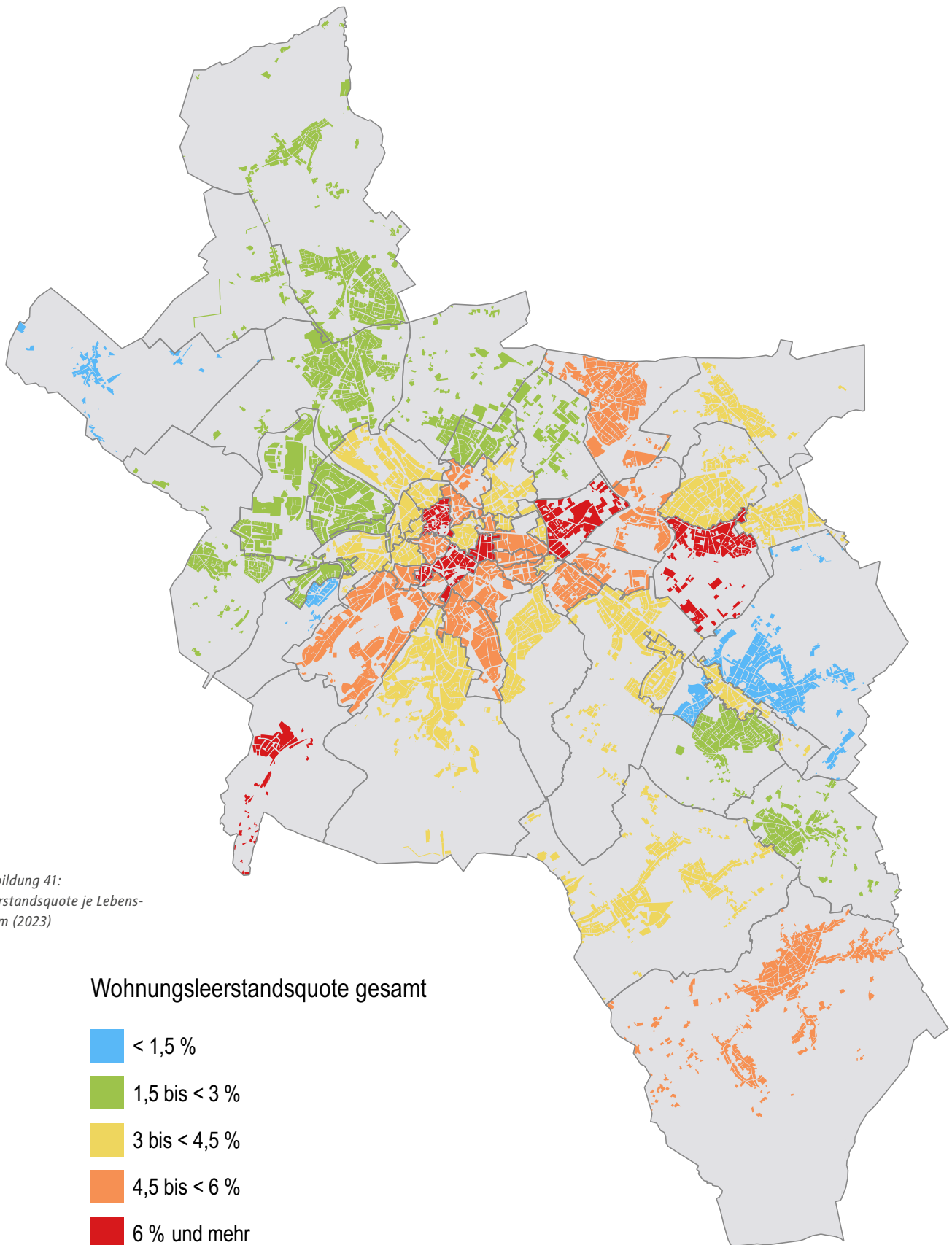
Die Leerstandsquote liegt bereinigt weiterhin deutlich unter der 3 %-Marke. Besonders auffällig sind lokal stark erhöhte Leerstandsraten in einzelnen Stadtteilen – insbesondere dort, wo struktureller Leerstand besteht, also Wohnungen über sechs Monate leer stehen. Diese Einheiten stellen ein wichtiges Reaktivierungspotenzial dar.

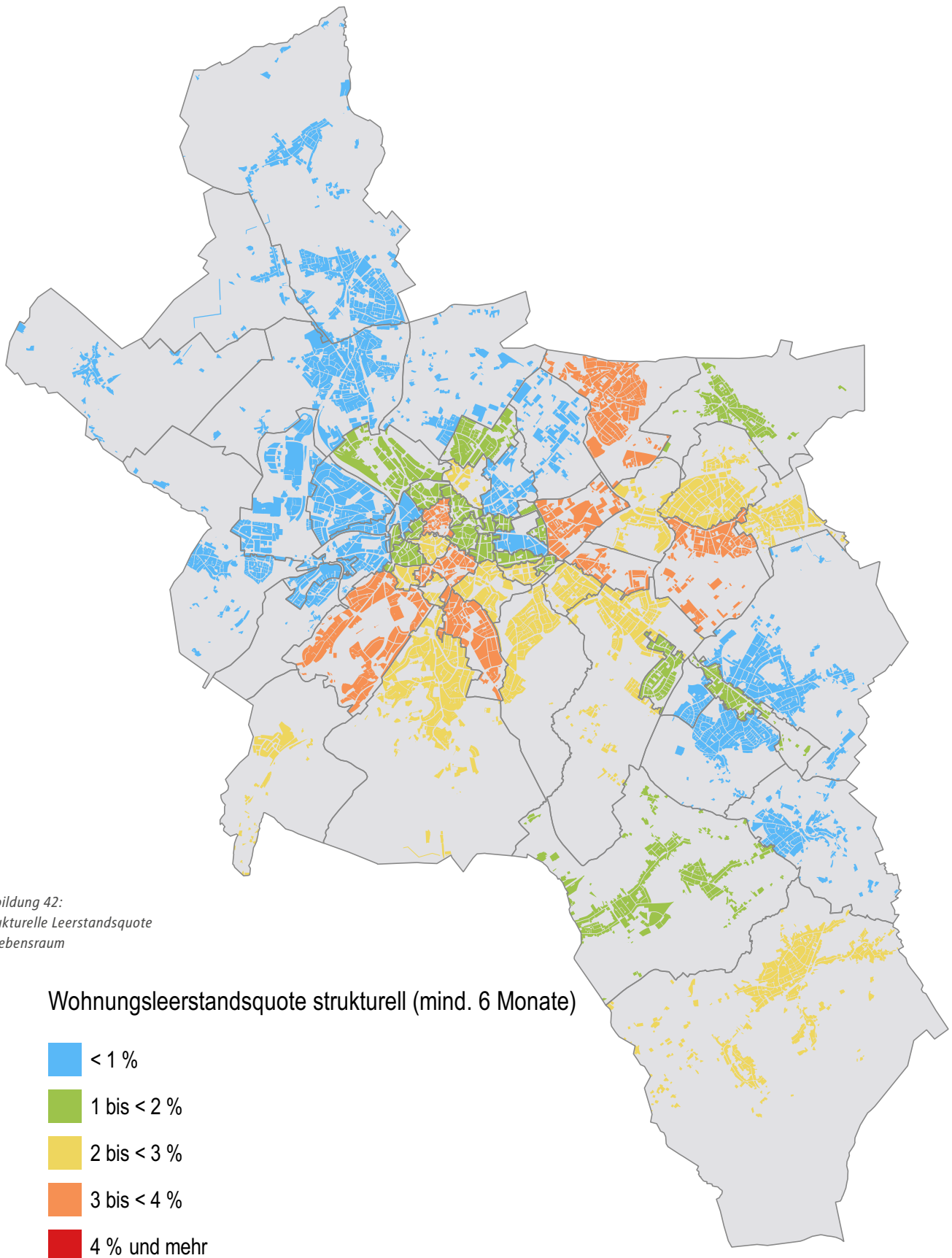
Insgesamt bleibt festzuhalten: Die Wohnraumnachfrage in Aachen trifft auf ein stagnierendes bis rückläufiges Angebot, das sich zunehmend in Richtung hochpreisiger Segmente verschiebt. Die Bezahlbarkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung – insbesondere einkommensschwache Haushalte, Familien, Studierende und ältere Menschen – ist damit akut gefährdet. Ein konsequenter Fokus auf sozialgerechte Wohnraumpolitik, Förderung von Bestandsaktivierung und gezielte Steuerung im Neubau bleibt zentral, um dieser Entwicklung entgegenzuwirken.











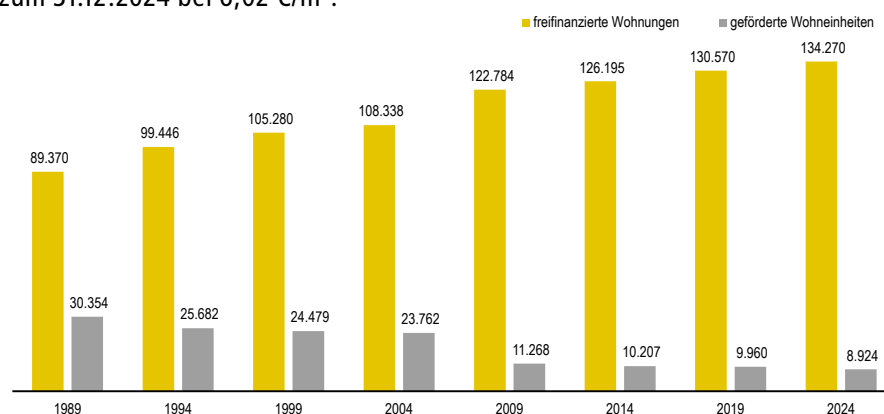
4 Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt

4.1 Entwicklung geförderter Wohnungsbestand

4.1.a Bestandszahlen

Mit dem Wohnraumförderungsprogramm (Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen NRW 2024) stellt das Land Nordrhein-Westfalen ein umfassendes Förderangebot bereit. Ziel ist es, Menschen mit geringem Einkommen oder anderen Benachteiligungen den Zugang zu angemessenem Wohnraum zu ermöglichen – auch abseits des freifinanzierten Wohnungsmarktes. Im Fokus steht dabei der Bau von Mietwohnungen. Daneben werden auch der Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum, Wohnplätze für Auszubildende und Studierende sowie die Modernisierung bestehender Gebäude gefördert. Im Jahr 2024 wurden landesweit insgesamt 12.847 Wohneinheiten mit öffentlichen Mitteln gefördert. Das bewilligte Fördervolumen betrug dabei 2,3 Milliarden Euro – im Vergleich: 2,1 Mrd. € im Jahr 2023, 1,125 Mrd. € in 2022, 0,9571 Mrd. € in 2021 und 1,037 Mrd. € im Jahr 2020. Zum Stichtag 31.12.2024 gab es im Stadtgebiet Aachen insgesamt 8.924 öffentlich geförderte Wohneinheiten – das sind 244 weniger als im Vorjahr. Trotz dieses Rückgangs unterstreicht das erneute Förderkordergebnis von 578 neu bewilligten Wohneinheiten im Jahr 2024 die intensiven Bemühungen, dieser Entwicklung aktiv entgegenzuwirken. Dennoch macht der öffentlich geförderte Wohnungsbestand nur noch 6,2 % des gesamten Wohnungsbestands in Aachen aus (zum Vergleich: 6,4 % im Vorjahr). Von den geförderten Wohnungen standen 8.125 Einheiten (entspricht 91,0 %) Haushalten mit geringem Einkommen zur Verfügung – also Inhaber*innen eines Wohnberechtigungsscheins der Einkommensgruppe A. Weitere 361 Wohneinheiten (etwa 4,0 %) waren für Haushalte der Einkommensgruppe B vorgesehen, die bis zu 40 % über den Einkommensgrenzen der Gruppe A liegen. Hinzu kommen 438 öffentlich geförderte Eigentumsmaßnahmen, was einem Anteil von 4,9 % am gesamten Bestand an gefördertem Wohnraum entspricht. Zusätzlich stellt die Stadt Aachen den eigenen städtischen Wohnungsbestand zur Verfügung, um Menschen mit eingeschränktem Marktzugang zu unterstützen. Von den insgesamt 2.409 Wohnungen im städtischen Besitz sind rund 1.600 bindungsfrei, werden jedoch nach sozialen Kriterien wie bei geförderten Wohnungen belegt. Die durchschnittliche Nettokaltmiete der städtischen Wohnungen lag zum 31.12.2024 bei 6,02 €/m².

Abbildung 43:
Entwicklung der geförderten
und freifinanzierten Wohnungs-
bestände 1989 - 2024



Seit vielen Jahren ist in Aachen ein stetiger Rückgang beim Bestand öffentlich geförderter Wohnungen zu beobachten. Während es Ende der 1980er Jahre noch über 31.000 geförderte Wohneinheiten gab – das entsprach mehr als einem Viertel des damaligen Wohnungsbestands – liegt die aktuelle Versorgungsquote nur noch bei 6,2 %. Damit hat der öffentlich geförderte Wohnraum heute nur noch begrenzten Einfluss auf eine Stabilisierung der Mietpreise.

Positiv hervorzuheben ist jedoch, dass der Bestand an geförderten Wohnungen zwischen 2015 und 2020 zumindest bei rund 10.000 Wohneinheiten gehalten werden konnte. Diese Entwicklung ist unter anderem auf die intensiven Bemühungen der Stadt Aachen zurückzuführen, den geförderten Wohnungsbau gezielt zu stärken. Dazu zählen unter anderem die konsequente Anwendung der geltenden Quotenregelung, deren Anhebung auf mindestens 40 %, die Vergabe städtischer Grundstücke nach sozialen und wohnungspolitischen Kriterien sowie umfassende Beratungsangebote für interessierte Bauherren.

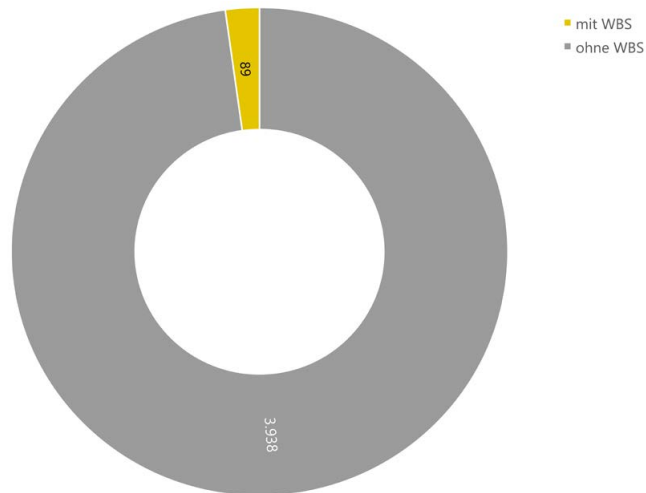
Trotz des aktuellen Rekordniveaus bei der öffentlichen Wohnraumförderung in Aachen (siehe Kapitel 4.1.b) wird es voraussichtlich mit den aktuellen Rahmenbedingungen nicht gelingen, den Bestand von um die 9.000 Wohneinheiten langfristig zu sichern. Denn ab dem laufenden Jahr 2025 fallen über mehrere Jahre hinweg jährlich mehr als 1.000 Wohnungen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung (siehe Kapitel 4.1.c) – ein Rückgang, der selbst durch die derzeitigen Höchstzahlen in der Förderung nicht ausgeglichen werden kann.

Um dem entgegenzuwirken, plant die Stadt Aachen weitere Maßnahmen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums im Rahmen der Umsetzung und Fortführung des Handlungskonzeptes Wohnen. Dazu gehört unter anderem die Vorbereitung und mögliche Gründung einer städtischen Wohnbaugesellschaft, wie im Handlungskonzept Wohnen vorgesehen. Auch Ankäufe von Belegungsbindungen könnten bei passenden Rahmenbedingungen der Landesförderung eine sinnvolle Maßnahme sein.

Im Rahmen des Wohnungsmarktberichtes wurden alle im Jahr 2024 sichtbaren und auswertbaren Mietangebote untersucht, ob für deren Anmietung ein Wohnberechtigungsschein (WBS) erforderlich ist. In Aachen gilt: Mietwohnungen aus dem öffentlich geförderten Segment, die frei angeboten werden, richten sich ausschließlich an Haushalte der Einkommensgruppe B. Wohnungen für die Einkommensgruppe A hingegen werden nicht öffentlich inseriert, sondern vom städtischen Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration nach festen Belegungskriterien über das sogenannte Besetzungsrecht vergeben (siehe Kapitel 4.2).

Die Abbildung macht deutlich, wie groß der Unterschied im Angebot zwischen freifinanzierten Wohnungen (grau dargestellt) und den mit WBS verfügbaren Wohnungen (gelb dargestellt) ist. Nur 89 der insgesamt 4.027 Mietangebote waren für Menschen mit Wohnberechtigungsschein vorgesehen – das entspricht lediglich 2,2 % des Gesamtangebots. Im Vergleich zum Vorjahr ist dieser Anteil leicht zurückgegangen (2023: 2,5 %).

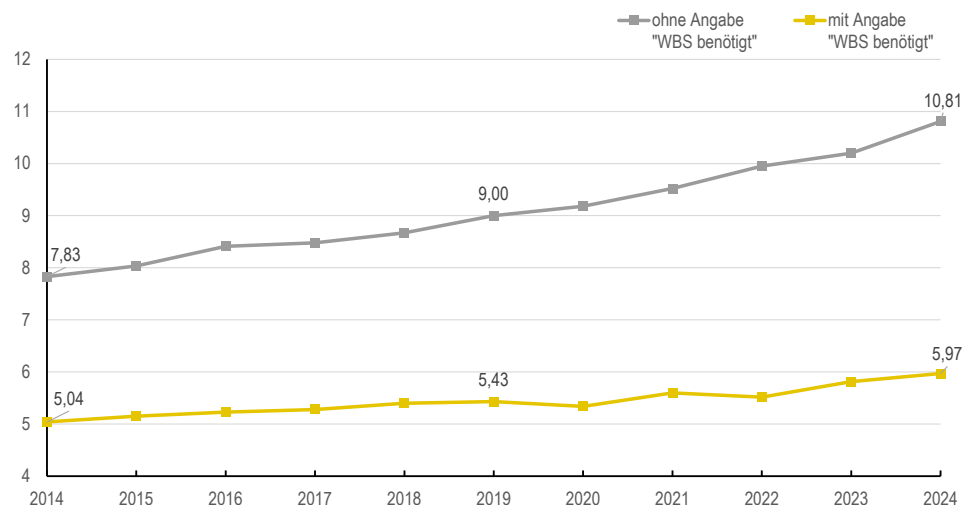
Abbildung 44: Wohnberechtigungsschein auf dem freien Mietwohnungsmarkt (2024)



Die folgende Grafik zeigt deutlich, welchen hohen Stellenwert Wohnungen mit Wohnberechtigungsschein (WBS) für die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum haben – insbesondere wegen ihrer moderaten Mietpreise und der vergleichsweise stabilen Preisentwicklung. Im Jahr 2024 lag der mittlere Quadratmeterpreis für WBS-Wohnungen bei 5,97 €/m² – das sind 4,84 €/m² weniger als bei nicht geförderten Mietangeboten, die durchschnittlich 10,81 €/m² kosteten.

Darüber hinaus zeigen WBS-Wohnungen seit 2014 nur eine moderate Preissteigerung von 19 % pro Quadratmeter, während freifinanzierte Mietwohnungen im selben Zeitraum um 38 % teurer wurden – mehr als doppelt so stark. Im Vergleich mit der historischen Steigerung des Verbraucherpreisindex laut Statistischem Bundesamt liegen die Wohnungen mit WBS somit deutlich unterhalb der allgemeinen Teuerungsrate von 27 % in diesem Zeitraum und bieten eine verlässliche und langfristig bezahlbare Wohnoption. Demgegenüber liegt die Teuerungsrate der freifinanzierten Wohnungsangebote deutlich über dem Anstieg der Inflation.

Abbildung 45: Angebotsmietpreise (Median) von Wohnungen mit und ohne WBS in €/m²



Neben dem geförderten Wohnungsbau können auch gemeinwohlorientierten Wohnprojekte einen wichtigen Beitrag zu nachhaltig bezahlbarem Wohnraum liefern, insbesondere wenn Sie als Genossenschaften oder ähnliche Rechtsformen organisiert sind. Die Mieten bei diesen Projekten liegen weiterhin unter den durchschnittlichen Angebotsmieten. Genossenschaftlich organisierte Vorhaben können

aktuell Mietpreise zwischen 5,75 €/m² und 9,50 €/m² anbieten – sowohl im geförderten als auch im freifinanzierten Segment.

4.1.b Neubau geförderten Wohnraums

Die Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen spielt eine zentrale Rolle bei der Sicherstellung einer ausgewogenen und bedarfsgerechten Wohnraumversorgung in Aachen. Angesichts des schwindenden Bestands an gefördertem Wohnraum in den nächsten zehn Jahren und fehlenden Flächen für Neubau, wird es für die Stadt Aachen zunehmend schwieriger, diese soziale Grundversorgung aufrechtzuerhalten.

Die Fördermittel werden vom Land NRW bereitgestellt und zugeteilt. Auf Grundlage der Fördermittel aus den Vorjahren erhalten alle 53 Bewilligungsbehörden in NRW ein Budget, um öffentlich geförderte Projekte planbar umzusetzen. Für Aachen übernimmt die Städteregion die Bewilligung, wobei Aachen einen Teilbereich des Budgets der gesamten Städteregion darstellt.

Durch die enge Zusammenarbeit zwischen der Stadt Aachen, der StädteRegion Aachen, Wohnungsgesellschaften und Investoren konnten in den letzten Jahren große öffentlich geförderte Wohnbauprojekte realisiert werden. Von 2016 bis 2021 lagen die zur Verfügung gestellten Mittel konstant zwischen 18 und 38 Millionen Euro pro Jahr.

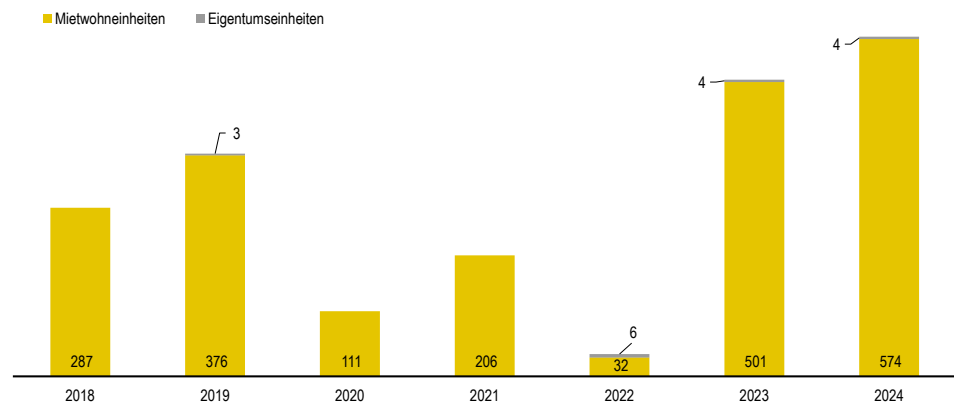
Die Fördermittel waren aufgrund der Herausforderungen aus Anstieg bei Baukosten und Finanzierungskosten und den attraktiven Förderkonditionen weit überzeichnet und das Budget der Städteregion wurde in 2024 maximal ausgeschöpft. Das führte zu einer strengen Budgetierung und Priorisierung der Fördervorhaben. Für die Zukunft bleibt abzuwarten inwiefern für alle Vorhaben ausreichend Fördermittel durch das Land NRW zur Verfügung gestellt werden können aufgrund der hohen Nachfrage. Es wird zunehmend auch im Rahmen einer Priorisierung entscheidend die Vorhaben qualitativ gut aufzustellen und bewilligungsreife Förderanträge einzureichen.

Für die Wohnbauentwicklung sind die Rahmenbedingungen aus Bodenpreisen, Baukosten, Finanzierungskosten, Marktlage, Bedarf und den Förderkonditionen ein wichtiges zusammenhängendes Gefüge, das bei Veränderung von einem oder mehreren Faktoren gravierende Auswirkungen haben kann. So verursachten im Jahr 2022 die großen krisenbedingten Kostensteigerungen und die nicht darauf ausgelegten Förderkonditionen einen deutlichen Rückgang der Neubautätigkeit im geförderten Wohnungsbau, was dazu führte, dass nur noch 12 Millionen Euro für Aachen beantragt und bewilligt wurden. Hauptursachen dafür waren die allgemeine Zurückhaltung in der Bauwirtschaft sowie die durch die plötzliche Zinswende und den schnellen Anstieg der Baukosten ausgelösten Unsicherheiten. Die dynamische Preisentwicklung konnte mit den bestehenden Förderbedingungen nicht mehr Schritt halten, was zu Verzögerungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau führte. Das Land NRW hatte jedoch bereits angekündigt, die Förderbedingungen zu verbessern, um den Bauhemmnissen entgegenzuwirken.

Dank dieser Anpassungen wurde 2023 ein Rekordergebnis von 505 bewilligten Wohneinheiten erzielt. Im Jahr 2024 konnte dieser Erfolg noch einmal wiederholt

werden. Mit insgesamt 578 bewilligten Wohneinheiten wurde der Förderrekord des Vorjahres erneut übertroffen. Für den Bau dieser Wohnungen wurden Fördermittel in Höhe von 67,5 Millionen Euro bewilligt.

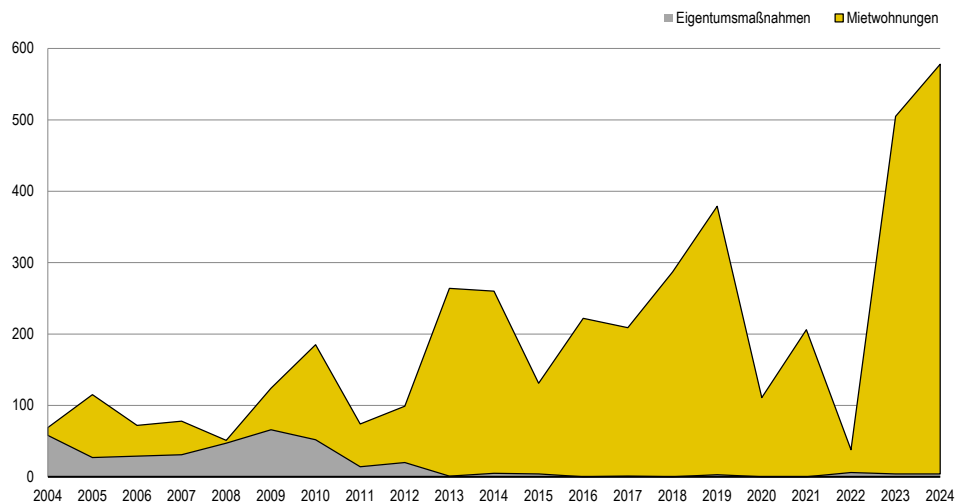
Abbildung 46:
Entwicklung der Wohnbauförderung in Aachen einschließlich Um- und Ausbau



Die folgende Abbildung zeigt die Entwicklung der Wohnbauförderung in Aachen über die vergangenen 20 Jahre. Besonders deutlich wird dabei der außergewöhnliche Anstieg in den letzten Jahren sowie der markante Einbruch im Jahr 2022. Der starke Zuwachs an bewilligten Wohneinheiten in den Jahren 2023 und 2024 spiegelt sich ebenfalls in einem klaren Ausschlag nach oben wider, der sich auch als Trend für 2025 abzeichnet.

Die Hohe Nachfrage im geförderten Wohnungsbau seit 2023 bringt auch eine Segmentverschiebung mit sich. Da der Absatz von freifinanzierten Wohnungen aufgrund der hohen Bau- und Bodenkosten sowie der Finanzierungskosten zunehmend an Grenzen des leistbaren für „Normalverdienende“ insbesondere Familien stößt, entsteht jenseits des geförderten Segmentes aktuell wenig neuer freifinanzierter Wohnraum, was zusätzlich Druck auf den Wohnungsmarkt auslöst. Der Erwerb von Wohneigentum wird damit zunehmend herausfordernder und für immer weniger Menschen möglich.

Abbildung 47:
20-Jahres-Entwicklung der Wohnbauförderung (Anzahl der bewilligten Wohneinheiten)



Gleichzeitig macht die Grafik auch sichtbar, wie stark die Bedeutung von Fördermaßnahmen für selbstgenutztes Wohneigentum spätestens seit 2011 zurückgegangen ist. Dieses Instrument kommt in Städten wie Aachen, wo Bauland knapp und teuer ist, kaum noch zum Einsatz. Es findet vor allem in ländlicheren oder sub-urbanen Regionen mit günstigeren Grundstückspreisen Anwendung.

Ein Hauptproblem besteht darin, dass die Zielgruppe für diese Förderung – Personen mit einem Einkommen, das niedrig genug für die Förderberechtigung, aber zugleich hoch genug für eine Bankfinanzierung ist – in teuren Städten wie Aachen praktisch nicht mehr existiert. Durch die Zinswende und die damit verbundenen erschwerten Finanzierungsbedingungen dürfte sich diese Situation weiter verschärfen (vgl. Kapitel 2).

Dennoch gibt es erste Ansätze, um diese Entwicklung abzumildern. So wurden die Förderbedingungen verbessert, um den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum im Bestand zu erleichtern. Auch die Vergabe kleiner Erbpachtgrundstücke zeigt Wirkung: In den vergangenen zwei Jahren konnten auf diese Weise insgesamt acht Projekte in diesem Bereich umgesetzt werden.

Zusätzlich wurde eine spezielle Förderung über die KfW eingeführt, die es ermöglicht, Genossenschaftsanteile zu besonders günstigen Konditionen zu finanzieren – ein wichtiger Schritt zur Unterstützung genossenschaftlicher Wohnformen.

4.1.c Bindungsausläufe und Neubaubedarf

Sobald die Bindungsfrist (derzeit 25-30 Jahre) einer öffentlich geförderten Wohnung endet, fällt sie aus der Mietpreis- und Belegungsbindung und wird Teil des freifinanzierten Wohnungsmarkts. Ab diesem Zeitpunkt können die Mieten – im Rahmen gesetzlicher Vorgaben – erhöht werden und erreichen häufig bereits nach wenigen Jahren ein Niveau deutlich oberhalb der zuvor geltenden, geförderten Mietpreise. Gleichzeitig verliert die Kommune sowohl die Einflussmöglichkeit auf den Mietpreis als auch auf die Belegung dieser Wohnungen.

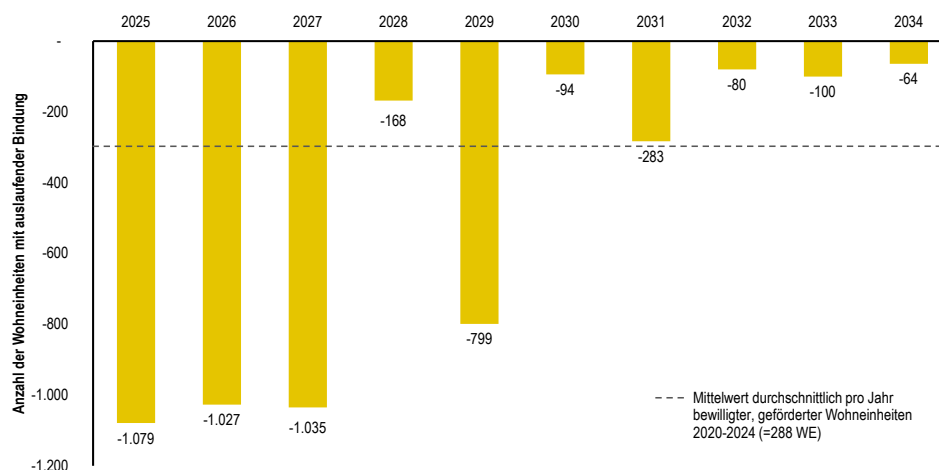
In den Jahren 2015 bis 2017 kam es – begünstigt durch die Niedrigzinsphase auf dem Kapitalmarkt (vgl. Kap. 2.2) – vermehrt zur vorzeitigen Rückzahlung von Förderdarlehen. Diese Darlehen waren ursprünglich zu höheren Zinssätzen abgeschlossen worden, konnten aber angesichts der Zinswende frühzeitig abgelöst werden. Nach Ablauf der gesetzlichen Nachwirkungsfrist von zehn Jahren fallen diese Wohnungen vollständig aus der Mietpreis- und Belegungsbindung. In Kombination mit den regulär ablaufenden Bindungen durch Tilgung führt dies seit dem Jahr 2025 zu einem spürbaren Rückgang des Anteils öffentlich geförderter Wohnungen. Inzwischen wurden die Förderrichtlinien des Landes NRW angepasst: Eine vorzeitige Tilgung der Förderdarlehen hat nun keinen Einfluss mehr auf die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung – ein wichtiger Schritt zur Bestandssicherung, dennoch sind die Folgen noch lange spürbar und nur schwer zu kompensieren.

Nach aktuellem Stand werden in den nächsten zehn Jahren (bis Ende 2034) voraussichtlich 5.193 Wohnungen aus der öffentlichen Bindung. Das entspricht 58,2 % des aktuellen Bestands an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum – eine bedenkliche Entwicklung. Neben steigenden Mieten bedeutet dies auch den Verlust gezielter Wohnraumangebote für besonders benachteiligte Gruppen, etwa Menschen mit Migrationshintergrund, großen Familien, Menschen mit Behinderung oder Arbeitslose.

Die folgende Abbildung verdeutlicht, dass besonders in den Jahren 2025 bis 2027 sowie 2029 überdurchschnittlich viele Bindungen auslaufen. Bei fast allen dieser

Fälle handelt es sich um Förderdarlehen, die – wie oben beschrieben – während der Niedrigzinsjahre vorzeitig getilgt wurden. Die gestrichelte Linie in der Abbildung zeigt das Durchschnittsniveau der geförderten Neubautätigkeit in Aachen von 2020 bis 2024, das bei 288 Wohneinheiten pro Jahr liegt. Der Vergleich mit den erwarteten Bindungsausläufen macht die entstehende Lücke deutlich: Die neu geschaffenen geförderten Wohnungen können den Wegfall bei weitem nicht kompensieren.

Abbildung 48:
Bindungsausläufe geförderter
Wohnungen 2025 bis 2034



Selbst wenn das aktuelle Förderniveau von 288 WE/Jahr bis 2034 gehalten werden könnte, würden rund 2.300 geförderte Wohnungen weniger entstehen, als im gleichen Zeitraum durch Bindungsausläufe verloren gehen. Der Bestand würde in diesem (noch optimistisch gerechneten) Szenario um etwa ein Viertel auf ca. 6.624 geförderte Wohneinheiten schrumpfen. Um den derzeitigen Bestand stabil zu halten, wären jährlich rund 520 Neubauten mit öffentlicher Förderung notwendig – fast doppelt so viele wie derzeit bewilligt werden.

Mehrpersonenhaushalte mit geringem Einkommen oder dem Bezug von Transferleistungen finden auf dem Aachener Wohnungsmarkt zunehmend seltener geeigneten Wohnraum. Viele dieser Haushalte weichen deshalb in preisgünstigere Umlandkommunen aus oder suchen in den kaum noch vorhandenen „Inseln des Bezahlbaren“ innerhalb der Stadt Aachen nach Wohnmöglichkeiten. Aber auch das Thema Obdachlosigkeit wird als Folge zunehmen. Gleichzeitig bleiben viele Haushalte in Wohnungen, die nicht mehr zu ihrer Lebenssituation passen, weil es an bezahlbaren Alternativen fehlt. Anpassungen der Wohnverhältnisse sind kaum möglich – schlicht, weil das entsprechende Angebot fehlt. Das führt zusätzlich zu einer Fehlverteilung von Wohnraum, der theoretisch verfügbare Wohnflächen bindet.

Besonders problematisch wird sich der drastische Rückgang im öffentlich geförderten Wohnungsbestand in den kommenden drei Jahren auswirken. Die Folge: Die Nachfrage wird sich verstärkt auf das untere bis mittlere Preissegment des freifinanzierten Wohnungsmarkts verlagern. Dort steigt der Konkurrenzdruck, was wiederum zu höheren Mietpreisen und einer weiteren Verhinderung bedarfsge-rechter Umzüge führen dürfte. Selbst Haushalte mit mittlerem Einkommen könnten dann zunehmend aus Aachen verdrängt werden und sich gezwungen sehen, in günstigere Kommunen der StädteRegion auszuweichen (vgl. Kapitel 3).

Um dieser Entwicklung strategisch zu begegnen, hat sich die Stadt Aachen gemeinsam mit der StädteRegion erfolgreich für das Förderprojekt „MORO – Mehr

Wohnungsbau ermöglichen“ beworben. Ziel des Projekts ist es, gemeinsam mit den Kommunen der Region eine langfristige Strategie für Kooperation und Vernetzung in der regionalen Wohnraumentwicklung zu erarbeiten.

Angesichts des anhaltenden Mangels an öffentlich geförderten Wohneinheiten bleibt es eine zentrale Aufgabe, den sozialen Wohnungsbau – sowohl im Neubau als auch im Bestand – weiter zu intensivieren. Die Angebote sollen dabei gezielt auf die Bedürfnisse der Zielgruppen zugeschnitten werden. So lassen sich nicht nur die dringenden Wohnraumbedarfe decken, sondern auch Alternativen für Haushalte schaffen, die aktuell in übergroßen Wohnungen leben. Eine Zielstellung sollten integrale Konzepte und Programme zum Thema Wohnsuffizienz und Vermittlung von Wohnoptionen wie z.B. im Projekt „Zukunftsraum“ sein.

Die sehr erfolgreichen Förderergebnisse der Jahre 2023 und 2024 sollten als Motivation dienen, den Ausbau bezahlbaren Wohnraums weiter voranzutreiben – sei es durch Neubau, Umnutzung bestehender Gebäude oder durch den Erwerb von Belegungsbindungen im Bestand.

Ein wesentliches Element dieser Strategie ist die enge Zusammenarbeit aller Akteur*innen auf dem Aachener Wohnungsmarkt im Rahmen des Handlungskonzepts Wohnen.

Das Fundament für neuen geförderten Wohnungsbau bildet – neben guten Förderkonditionen und ausreichenden Fördermitteln - weiterhin die konsequente Anwendung kommunaler Handlungsinstrumente – wie zum Beispiel der Aachener Quotenbeschluss, der gezielt und wirksam zur Sicherung und Schaffung von gefördertem Wohnraum beiträgt.

In einer vertiefenden Analyse wird nun untersucht, welche Aachener Quartiere in besonderem Maße vom Auslaufen der Mietpreis- und Belegungsbindungen betroffen sind. Die Karte Abb. 54 im Kartenband am Kapitelende zeigt zunächst die räumliche Verteilung aller 8.924 öffentlich geförderten Wohnungen im Stadtgebiet (Stand: 31.12.2024). Dabei wird deutlich, dass der geförderte Wohnraum nicht gleichmäßig über die Stadt verteilt ist.

Die höchsten Bestände an gebundenem Wohnraum finden sich in Quartieren mit vielfältigen sozio-ökonomischen Herausforderungen:

- Kullen (857 WE)
- Driescher Hof (760 WE)
- Schönforst (482 WE)
- Untere Jülicher Straße (469 WE)

Erfreulicherweise gibt es aber auch in teuren Lagen, wie in Lütticher Straße (323 WE) oder Burtscheid-Mitte (2a22 WE), noch nennenswerte Bestände an gefördertem Wohnraum.

Der Wohnungsmarktbericht analysiert nun die Entwicklung der oben aufgeführten Bindungsausläufe auf kleinräumiger Ebene, denn: So gravierend die Gesamtzahlen sind – die Auswirkungen verteilen sich nicht gleichmäßig über das Stadtgebiet. Während manche Quartiere stark betroffen sind, bleiben andere weitgehend verschont.

Die Karte Abb. 55 am Kapitelende zeigt, wo genau die 5.193 Wohnungen mit auslaufender Bindung bis 2034 liegen. Diese Darstellung macht deutlich, dass die Bindungsverluste räumlich sehr unterschiedlich ausfallen:

In Lebensräumen wie Markt, Monheimsallee oder Soers ist kaum geförderter Wohnraum vorhanden – entsprechend gering ist dort auch der Verlust.

In Quartieren wie der Roermonder Straße existiert zwar geförderter Wohnraum, doch wurden hier kaum Bindungsausläufe verzeichnet – ein Hinweis darauf, dass es sich überwiegend um neu errichtete Wohnungen mit langfristiger Bindung und attraktiven Förderkonditionen handelt.

Anders sieht es in Lebensräumen aus, die deutlich stärker vom Verlust bezahlbarer Wohnungen betroffen sind. Besonders herausstechen:

- Kullen (773 WE)
- Driescher Hof (380 WE)
- Scheibenstraße/Eifelstraße (322 WE)
- Eilendorf Nord (246 WE)
- Richterich (212 WE)
- Lütticher Straße (203 WE)

Um den Kommunen Handlungsspielräume zu eröffnen, hat das Land NRW Instrumente zur Verlängerung von Bindungen und zum Ankauf neuer Bindungen eingeführt. In der Praxis ist die Umsetzung jedoch mit erheblichen Hürden verbunden: Die Stadt Aachen prüft systematisch alle betroffenen Objekte mit auslaufenden Bindungen und tritt aktiv mit Eigentümer*innen in Kontakt, wenn Potenziale zur Nutzung der Förderinstrumente bestehen. Dabei ist jedoch zu erkennen, dass ein Ankauf von Bindungen häufig an der geringen Attraktivität der Konditionen für Eigentümer*innen im Rahmen der Landesförderung scheitert. Wohnungen, die bereits seit mindestens drei Jahren nicht mehr gebunden sind, unterliegen oft höheren Mieten nach Bürgerlichem Gesetzbuch (BGB), was eine Rückkehr zur niedrigeren Bindungsmiete wirtschaftlich unattraktiv macht.

Bindungsverlängerungen setzen voraus, dass das ursprüngliche Förderdarlehen noch valuiert ist. Viele Bindungen der kommenden Jahre betreffen jedoch Wohnungen, bei denen die Förderdarlehen bereits in der Niedrigzinsphase durch marktübliche Kredite abgelöst wurden. Eine Verlängerung ist dann nicht mehr möglich.

Um die Auswirkungen der Bindungsausläufe differenziert nach Lebensräumen bewerten zu können, wurde in der folgenden Analyse (siehe Karte Abb. 56 am Kapitelende) die Zahl der auslaufenden Bindungen ins Verhältnis zum jeweiligen Gesamtbestand öffentlich geförderter Wohnungen gesetzt. Dadurch lässt sich genauer erkennen, wo der Handlungsbedarf am größten ist.

Besonders drastisch ist die Situation im Lebensraum Kullen: Dort werden in den nächsten zehn Jahren 773 Wohneinheiten aus der Bindung fallen – der höchste

absolute Wert im gesamten Stadtgebiet. Dies entspricht über 90,2 % des dortigen geförderten Wohnungsbestands. Heute lebt noch fast ein Fünftel (20,8 %) aller Haushalte in Kullen in einer öffentlich geförderten Wohnung. Sollte kein entsprechender Neubau oder Bindungersatz erfolgen, wird dieser Anteil bis 2034 auf nur noch 2 % sinken – bei gleichbleibender Haushaltszahl.

Aufgrund der attraktiven Lage in unmittelbarer Nähe zur Uniklinik Aachen und zum RWTH-Campus Melaten besteht zudem die reale Gefahr, dass diese Wohnungen nach Bindungsauslauf modernisiert und auf zahlungskräftige Zielgruppen ausgerichtet werden.

Auch in weiteren Lebensräumen drohen erhebliche Verluste¹ an bezahlbarem Wohnraum bis 2034:

- Driescher Hof: 380 WE, 50,0 %
- Scheibenstraße/Eifelstraße: 322 WE, 92,5 %
- Eilendorf Nord: 246 WE, 83,1 %
- Richterich: 212 WE, 70,0 %
- Lütticher Straße: 203 WE, 62,8 %
- Obere Jülicher Straße: 198 WE, 52,7 %
- Brander Feld: 175 WE, 68,6 %
- Panneschopp: 161 WE, 51,4 %
- Obere Jakobstraße/Hubertusstraße: 160 WE, 75,8 %
- Burtscheid: 152 WE, 68,5 %
- Altforst: 143 WE, 90,5 %
- Vaalser Straße: 141 WE, 66,2 %
- Brand Nord: 126 WE, 50,2 %
- Kronenberg/Rosfeld: 120 WE, 81,6 %
- Untere Jakobstraße: 119 WE, 100 %
- Haaren: 117 WE, 53,7 %
- Walheim: 104 WE, 56,2 %

Ein Beispiel für gezielte Gegenmaßnahmen ist der Driescher Hof, in dem das Thema Wohnen eine Schlüsselrolle im Rahmen der Stadtteilperspektive „Zukunft Forst“ spielt. Aktuell werden dort Maßnahmen zur Verlängerung oder Sicherung von Bindungen sowie Sanierungen nach der Förderlinie RL-Mod mit den Eigentümer*innen erörtert, um bezahlbaren Wohnraum langfristig zu erhalten.

In anderen betroffenen Quartieren wie Kullen soll im Rahmen des Handlungskonzeptes ein Dialog mit großen Wohnungsbestandshalter*innen geführt werden, deren Wohnungen in naher Zukunft aus der Bindung fallen. Eine große Bestandshalterin ist hier die gewoge AG.

Vor allem die zentrumsnah gelegenen, bislang noch bezahlbaren Wohnlagen – oft als „Inseln des Bezahlbaren“ bezeichnet – sind besonders stark vom Verlust öffentlich geförderter Wohnungen betroffen. Zwar könnte dies zu einer größeren sozialen Vielfalt innerhalb der Quartiere führen, gleichzeitig besteht jedoch die Gefahr von Verdrängungseffekten und Gentrifizierung.

Dem gilt es entschieden entgegenzuwirken – sowohl durch wohnungs- als auch städtebaupolitische Maßnahmen. Ziel muss es bleiben, dass auch Haushalte mit

¹ Lebensräume in denen mindestens 50 % des Bestandes an öffentlich geförderten Wohnungen wegfallen und in denen mindestens 100 WE davon betroffen sind.

geringem Einkommen in allen Aachener Quartieren Wohnraum finden können – und nicht an die Peripherie oder aus der Stadt gedrängt werden.

Der Rückgang öffentlich geförderter Wohnungsbestände und die Sicherung bezahlbarer Mieten gehören zu den größten Herausforderungen auf dem Aachener Wohnungsmarkt – sowohl kurzfristig als auch mittelfristig.

Um vorhandene Instrumente wirkungsvoll zu bündeln und neue Lösungen zu entwickeln, wurde die soziale Wohnraumversorgung – bei gleichzeitiger Sicherung der Qualität im Bestand – als eines der zentralen Leitthemen im Handlungskonzept Wohnen der Stadt Aachen verankert. Dieses kommunale Konzept dient als wichtiges Steuerungsinstrument: Es analysiert die lokale Wohnraumsituation und leitet daraus zukunftsorientierte Ziele und Maßnahmen ab, die in einer abgestimmten Gesamtstrategie zusammengeführt werden.

Ein weiterer Fokus liegt auf der nachhaltigen Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum – etwa durch eine sozialgerechte Bodennutzung und die Förderung eines gemeinwohlorientierten Wohnungsmarkts. Beispiele dafür sind Genossenschaften oder die mögliche Gründung einer Dachgenossenschaft. Um diese Themen voranzubringen, fanden im Jahr 2024 zwei Workshops mit Vertreter*innen aus Politik, Verwaltung, bestehenden Genossenschaften und der Immobilienwirtschaft statt. Dort wurden die notwendigen Rahmenbedingungen für eine stärkere Gemeinwohlorientierung im Wohnungsbau diskutiert. Anhand von Beispielen aus anderen Städten wurden auch die möglichen Vorteile einer Dachgenossenschaft oder einer gemeinwohlorientierten Immobilienagentur (GIMA) beleuchtet. Die Ergebnisse dieser Workshops sollen nun in den politischen Gremien weiterberaten werden, um nächste Schritte auf dem Weg zu mehr genossenschaftlichem Wohnbau einzuleiten.

Ein zentrales und bereits bewährtes Instrument zur Schaffung von gefördertem Wohnraum bleibt der Aachener Quotenbeschluss. Dieser greift immer dann, wenn durch neue Bebauungspläne (z. B. Vorhabenbezogene oder Angebotsbaugebietepläne) neues Planungsrecht geschaffen wird. Derzeit gilt: 40 % der neu zu errichtenden Wohnfläche müssen öffentlich gefördert sein.

Für Bauvorhaben in Gebieten mit bestehendem Baurecht oder nach § 34 BauGB, die also keinem Bebauungsplan unterliegen, bietet das Baulandmobilisierungsgesetz seit 2021 – zunächst in einer Testphase bis 2026 – eine neue Möglichkeit: sogenannte sektorale Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2d BauGB. Damit können Kommunen auch dort Festsetzungen zum öffentlich geförderten Wohnungsbau treffen. Diese Regelung wurde mit der BauGB-Novelle 2024 dauerhaft ins Gesetz überführt. Über die strategische Anwendung dieser rechtlichen Optionen wird im Laufe des Jahres weiter beraten und eine Vorgehensweise abgestimmt.

4.2 Vermittlung

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

Angesichts der angespannten Lage auf dem Aachener Wohnungsmarkt stellt die Vermittlung von Wohnraum an Menschen mit Marktzugangsproblemen eine

zentrale Herausforderung dar. Die Stadt Aachen engagiert sich deshalb nicht nur intensiv bei der Akquise und Beratung von Investor*innen im geförderten Wohnungsbau, sondern auch bei der gezielten Wohnungsvermittlung an benachteiligte Haushalte. Sobald eine öffentlich geförderte Wohnung bezugsfertig ist oder frei wird, sind Eigentümer*innen bzw. Hausverwaltungen gesetzlich verpflichtet, dies dem Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration mitzuteilen. Wird der Wohnungsaufsicht ein Leerstand über die Bestands- und Besetzungskontrolle oder durch den monatlichen Datenabgleich mit dem Bürgeramt bekannt, nimmt sie umgehend Kontakt mit den Eigentümer*innen auf. Die Wohnungsvermittlungsstelle informiert daraufhin berechnigte Wohnungssuchende über die verfügbaren Wohnungen und stellt bei Interesse den Kontakt zu den Vermieter*innen her.

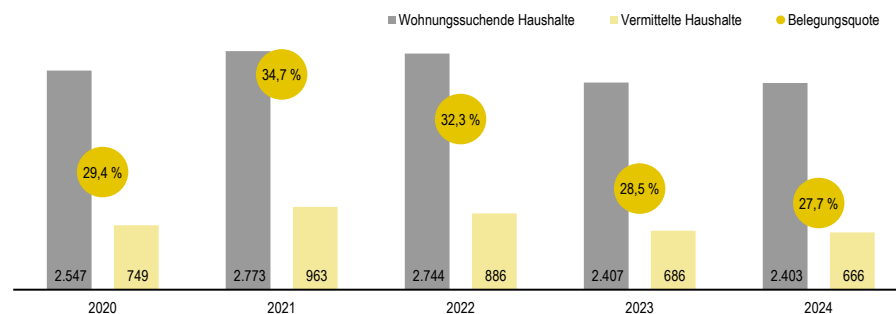
Neben der praktischen Vermittlung steht bei Planung und Belegung öffentlich geförderten Wohnraums auch ein verantwortungsvoller und sensibler Umgang mit sozialen Strukturen im Mittelpunkt. Ziel ist es nicht nur, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, sondern auch sozial durchmischte und stabile Quartiere zu fördern. Um Segregationstendenzen zu vermeiden und Vielfalt zu ermöglichen, wird bei der Belegung auf eine ausgewogene Zielgruppenverteilung geachtet – eine Praxis, die die Stadt Aachen bereits seit Jahren im Rahmen ihrer Sozialplanung verfolgt. Inzwischen sind diese Prinzipien auch in die Förderbedingungen des Landes NRW eingeflossen: Bei Bauprojekten ab 50 Wohneinheiten muss je nach Größe ein Anteil von 10 bis 30 % freifinanzierter Wohnungsbau integriert werden, um eine gute Mischung zu gewährleisten. Zudem gilt: Ein Drittel der geförderten Wohnungen muss in Einkommensgruppe B realisiert werden.

In akuten Fällen von Wohnungsnot bringt der Fachbereich betroffene Personen in Wohnungen mit kommunalem Besetzungsrecht unter. Dabei wird der vom Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss verabschiedete Dringlichkeitskatalog angewendet. Höchste Priorität haben dabei z. B. Menschen, die aktuell wohnungslos sind, unmittelbar vom Wohnungsverlust bedroht sind oder in unzumutbaren Wohnverhältnissen leben. In Ausnahmefällen kann von den Vorgaben des Katalogs abgewichen werden.

Darüber hinaus nutzt die Stadt Aachen auch den eigenen städtischen Wohnungsbestand, um Menschen mit eingeschränktem Marktzugang zu unterstützen. Von den insgesamt 2.409 Wohnungen im städtischen Besitz sind rund 1.600 bindungsfrei, werden jedoch nach sozialen Kriterien belegt. Die durchschnittliche Nettokaltmiete lag zum 31.12.2024 bei 6,02 €/m².

Trotz dieser umfangreichen Maßnahmen bleibt die Lage angespannt: Die Vermittlung geeigneter Wohnungen gestaltet sich schwierig, da der öffentlich geförderte Wohnungsbestand nur einen geringen Marktanteil ausmacht. Viele Antragsteller*innen müssen sich mehrmals und über längere Zeiträume an die Wohnungsvermittlung wenden, bevor eine passende Wohnung gefunden wird. Im Jahr 2024 meldeten sich 2.403 wohnungssuchende Haushalte bei der Stadt Aachen. Davon konnten nur 666 Haushalte in eine adäquate öffentlich geförderte Wohnung vermittelt werden. Die Belegungsquote sank damit erneut – auf 27,7 % (Vorjahr: 28,5 %). Die Unterdeckung ist damit deutlich: 1.737 wohnungssuchende Haushalte blieben ohne passende Wohnung – das entspricht über 70 % aller gemeldeten Fälle. Im Vergleich zum Vorjahr (1.721 unversorgte Haushalte) hat sich die Situation nochmals verschlechtert.

Abbildung 49:
Belegungsquote im geförderten
Wohnraum



4.2.b Wohnungssuchende

Wie bereits dargestellt, konnten zum Stichtag 1.737 Haushalte nicht mit einer öffentlich geförderten Wohnung versorgt werden. Der überwiegende Teil dieser Haushalte – genau 1.609, also 92,6 % – bestand aus minderverdienenden Haushalten.

Eine besonders große Gruppe innerhalb der Wohnungssuchenden stellen weiterhin die Ein-Personen-Haushalte dar: 911 dieser Haushalte erhielten keine passende Wohnung aus dem öffentlich geförderten Bestand. Das spiegelt die generell hohe Anzahl an Einpersonenhaushalten in Aachen wider und zeigt den Bedarf an bezahlbaren 2-Zimmer-Wohnungen auf.

Eine weitere stark betroffene Gruppe sind Familien mit vier oder mehr Personen. Von ihnen konnten 349 Haushalte nicht mit einer öffentlich geförderten Wohnung versorgt werden – ein deutliches Zeichen für das knappe Angebot an bezahlbarem Wohnraum für größere Familien, insbesondere für solche, die auf staatliche Transferleistungen angewiesen sind (vgl. Kapitel 3).

Die Auswertung der Beratungsgespräche zeigt zudem, dass die Lebenssituationen vieler Wohnungssuchender zunehmend komplexer werden. Neben finanziellen Belastungen – wie dem Bezug von Sozialleistungen oder negativen Schufa-Einträgen – erschweren auch andere individuelle Faktoren die erfolgreiche Wohnungsvermittlung. Dies führt nicht nur zu einer höheren Zahl an Kontakten mit der Wohnungsvermittlungsstelle, sondern auch zu einem deutlich höheren Unterstützungsaufwand pro Fall.

4.3 Leerstände

Für Wohnungssuchende in Aachen besteht kaum eine echte Auswahlmöglichkeit – insbesondere, was den Standort innerhalb des Stadtgebiets betrifft. Wie bereits in den vorherigen Kapiteln dargestellt, herrscht ein enormer Nachfragedruck, besonders im öffentlich geförderten Wohnungsmarktsegment, das stark angespannt ist.

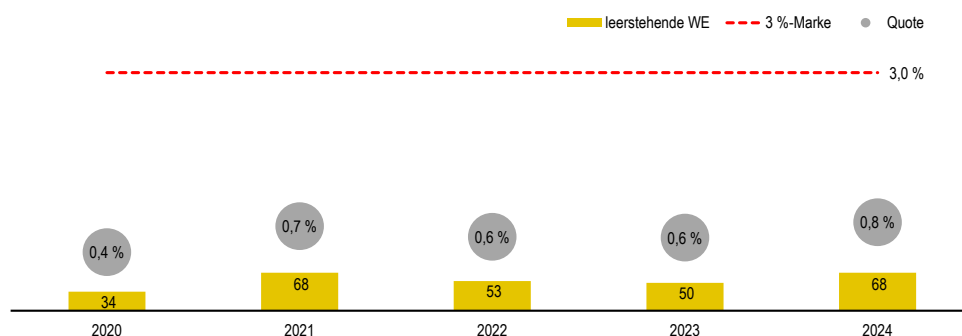
Die in Kapitel 4.1.c beschriebene Verknappung des Angebots bei gleichzeitig anhaltend hoher Nachfrage wird die Wohnraumversorgung in Aachen in den kommenden zehn Jahren weiter verschärfen. Die Stadt steht dadurch vor neuen, grundlegenden Herausforderungen. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, ist es umso wichtiger, alle verfügbaren Ressourcen zur Schaffung von Wohnraum

zu nutzen und zu aktivieren. Das sollte neben dem Neubau auf noch vorhandenen Flächen auch Strategien für den Bestand enthalten.

Ein besonders nachhaltiges Instrument ist dabei die Nachverdichtung im Bestand – sowohl horizontal (z. B. auf Grundstücken) als auch vertikal (z. B. durch Dachgeschossausbau). Die Stadt Aachen hat diese Möglichkeit im Handlungskonzept Wohnen aufgegriffen und mit dem kommunalen Förderprogramm „mitgeDACHt“ umgesetzt. Im Rahmen dieses Programms werden finanzielle Zuschüsse für die Schaffung neuen Wohnraums vergeben – etwa durch den Ausbau von Dachgeschossen oder durch Grundrissanpassungen, zum Beispiel zur Einrichtung von Einliegerwohnungen. Wie in Kapitel 3 dargestellt stehen, bei niedriger Leerstandsquote, in absoluten Zahlen insgesamt über 5.600 Wohneinheiten leer – modernisierungsbereinigt sind dies 2,2 % Leerstandsquote, was bereits ein sehr niedriger Wert ist. Im öffentlich geförderten Wohnungsbestand liegt die Leerstandsquote seit nunmehr zwölf Jahren in Folge bei deutlich unter 1 % – und damit weit unter der als unbedenklich geltenden 3 %-Marke (siehe Abbildung unten). Wichtig zu beachten: In dieser Quote sind modernisierungsbedingte Leerstände – die landesweit auf etwa 2 % geschätzt werden – noch nicht herausgerechnet. Das bedeutet, dass die wenigen statistisch erfassten Leerstände im geförderten Segment in der Regel bereits für Sanierungsmaßnahmen vorgesehen sind und somit nicht kurzfristig verfügbar sind.

Im öffentlich geförderten Wohnungsmarktsegment besteht faktisch kein leerstehender Wohnraum mehr. Die Versorgungslage ist hier bereits seit Jahren äußerst angespannt.

Abbildung 50:
Leerstandsquote öffentlich geförderter Wohnraum 2020 - 2024



4.4 Städtische Unterbringung von Personen mit Fluchthintergrund und Wohnungslosen

Zum Stichtag 31.12.2024 lebten in der Stadt Aachen insgesamt 2.179 Menschen mit Fluchthintergrund in städtischen Wohnungen oder Übergangseinrichtungen. Im Vergleich zum Vorjahr (2.464 Personen am 31.12.2023) bedeutet das einen erneuten Rückgang. In den Jahren zuvor waren folgende Zahlen zu verzeichnen: 2.651 Personen (2022), 1.867 (2021) und 1.757 (2020).

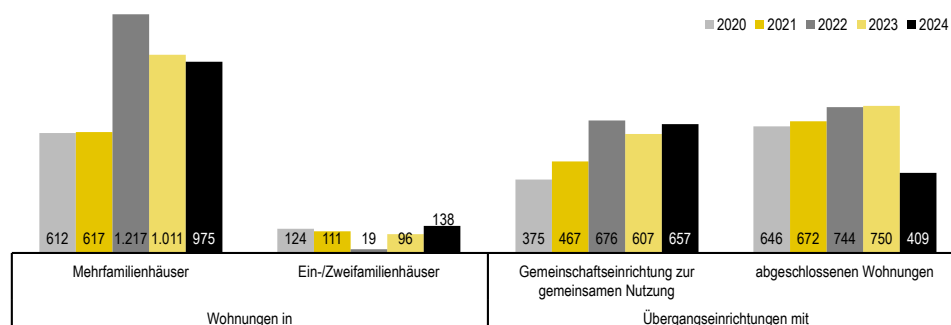
Die erfasste Zahl umfasst nicht jene Geflüchteten, die mittlerweile erfolgreich in den regulären Wohnungs- und Arbeitsmarkt integriert wurden. Vielmehr handelt es sich um Personen ohne gesichertes Bleiberecht oder um anerkannte Geflüchtete, die jedoch bislang keine eigene Wohnung anmieten konnten. Von 2017 bis 2021 blieb die Zahl dieser Personen relativ stabil. Erst mit dem Ausbruch des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine im Jahr 2022 kam es zu einem deutlichen Anstieg der Schutzsuchenden, für die Aachen Unterkünfte bereitstellen musste.

Das langfristige Ziel der Stadt Aachen besteht darin, allen Geflüchteten Wohnraum auf dem regulären Wohnungsmarkt zu ermöglichen. Dabei hat sich das in den vergangenen Jahren entwickelte Unterbringungskonzept bewährt: Die Aufnahme erfolgt zunächst in Übergangseinrichtungen, in denen Küche und Bad gemeinschaftlich genutzt werden. Je nach Haushaltsgröße werden ein oder mehrere Zimmer zugewiesen. Menschen unterschiedlicher Nationalitäten – sowohl Familien als auch Alleinstehende – leben dort gemeinsam.

Der enge Kontakt zum städtischen Betreuungspersonal sowie zu anderen Bewohner*innen hilft den untergebrachten Personen, sich mit den örtlichen Gepflogenheiten vertraut zu machen und notwendige soziale Unterstützung zu erhalten. Gleichzeitig wird darauf hingearbeitet, insbesondere Familien möglichst schnell in abgeschlossene Wohneinheiten oder dezentral gelegene Wohnungen umziehen zu lassen – vorausgesetzt, sie verfügen über ausreichende Selbstständigkeit.

Ziel bleibt es, alle Personen mit gesichertem Aufenthaltsstatus langfristig in privaten Wohnraum zu vermitteln.

Abbildung 51:
Unterbringung von Personen mit
Fluchthintergrund 2020 - 2024



Ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung der Wohnsituation für Geflüchtete wurde durch die Förderrichtlinie des Landes NRW zur Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge (RL Flü) geleistet. Zwischen 2016 und 2020 entstanden in Aachen im Rahmen dieser Förderung in acht Gebäuden insgesamt 97 zusätzliche Wohnungen. Sollten die Bedarfe künftig zurückgehen, werden diese Wohnungen dem regulären öffentlich geförderten Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.

Seit 2016 konnte die Wohnraumsituation für Geflüchtete durch gezielte Maßnahmen im Wohnungsbau deutlich verbessert werden. Zusätzlich bietet der Sozialdienst des Fachbereichs Wohnen, Soziales und Integration umfassende individuelle Unterstützung – von der Wohnungssuche über die Vorbereitung des Auszugs bis hin zur Integration in die neue Nachbarschaft. Dennoch bleibt es für bestimmte Gruppen besonders schwierig, Wohnraum zu finden: alleinlebende Geflüchtete und große Familien haben aufgrund der angespannten Marktlage kaum Chancen auf geeignete Wohnungen.

In einigen Fällen gelang es dem Sozialdienst, dass Familien die von ihnen bewohnten, zunächst nur vorübergehend von der Stadt angemieteten Wohnungen in reguläre Mietverhältnisse überführen konnten.

Darüber hinaus nutzt die Stadt Aachen ihre kommunalen Übergangseinrichtungen auch zur Unterbringung wohnungsloser Personen, um akute Obdachlosigkeit zu

vermeiden. Zum Stichtag 31.12.2024 waren 419 Personen ordnungsrechtlich untergebracht. Zusätzlich wurden einige weitere Personen von freien Trägern der Wohnungslosenhilfe betreut und untergebracht.

Zwischenfazit Öffentlich geförderter Wohnraum

Die soziale Wohnraumversorgung in Aachen steht vor einer strukturellen Belastungsprobe: Der anhaltende Rückgang öffentlich geförderter Wohnungsbestände – insbesondere durch Bindungsausläufe – trifft auf eine konstant hohe Nachfrage von Haushalten mit geringen Einkommen oder erhöhtem Wohnraumbedarf. Familien mit mehreren Kindern, alleinlebende Menschen mit Unterstützungsbedarf oder Transferleistungsbeziehende finden immer schwerer Zugang zu bezahlbarem Wohnraum. Die Zahlen sprechen eine klare Sprache: 2024 blieben über 70 % der wohnungssuchenden Haushalte im öffentlich geförderten Wohnungssegment unversorgt. Gleichzeitig ist die Stadt Aachen enorm bemüht, auch in Zukunft einen verlässlichen Bestand an gefördertem Wohnraum bereitstellen zu können. Der erneute Förderrekord von 578 bewilligten Wohneinheiten zeugt von diesen Anstrengungen.

Doch selbst dieses sehr gute Ergebnis reicht nicht aus, um dem Wegfall von jeweils über 1.000 mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen jährlich in den kommenden Jahren substanziell entgegenzuwirken. Bis 2034 droht ein Rückgang von mehr als der Hälfte des geförderten Bestands – mit spürbaren Folgen in bislang bezahlbaren Quartieren wie Kullen, Eilendorf Nord oder Driescher Hof. Die Stadt reagiert mit aktiver Sozialplanung, gezielter Wohnungsvermittlung, Quotenregelungen im Neubau sowie Maßnahmen zur Nachverdichtung und Umnutzung. Dennoch ist absehbar: Ohne strukturelle Verstetigung bei der Schaffung bezahlbaren – insbesondere geförderten – Wohnraums und flächendeckende Bemühungen, Mietpreis- und Belegungsbindungen auch in Bestandsobjekten zu realisieren, wird sich der Druck im unteren und mittleren Mietsegment weiter verschärfen – und mit ihm die Gefahr sozialer Verdrängung.

Positiv hervorzuheben sind die Fortschritte bei der regionalen Kooperation im Rahmen des Projekts MORO sowie der begonnene Dialog mit Bestandshalter*innen über mögliche Bindungsverlängerungen. Auch das wachsende Interesse an gemeinwohlorientierten Wohnformen und Genossenschaften ist ein wichtiges Signal für eine zukunftsfeste Angebotsstruktur jenseits des klassischen Förderrahmens. Gerade in diesem Segment wird die Stadt Aachen in Zukunft weitere Strukturen aufbauen müssen, um eine relevante Ergänzung zum öffentlichen Wohnungsbau zu etablieren – wie sie in anderen Städten längst Teil der wohnungspolitischen Praxis ist. Die Rahmenbedingungen auf Landes- und Bundesebene müssen dafür ebenso weiterentwickelt werden wie die lokalen wohnungspolitischen Instrumente.

Die derzeit in Vorbereitung befindliche Umsetzung des städtischen Zwei-Säulen-Modells wird zukünftig ein zentraler Baustein dafür sein. Neben der gemeinsamen Stärkung der Gewoge im Verbund mit den weiteren Aktionären zur Steigerung des kommunalen Neubauvolumens, wurde die Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft beschlossen. Sie soll zügig den kommunalen Bestand an Wohnungen sichern und energetisch sanieren sowie Bestandsentwicklung und Nachverdichtung vorantreiben.

4.5 Aktuelle Highlights der Wohnraumförderung (verfasst von Michaela Riss)

Tuchmacherviertel – Ein weiterer Schritt zu einem lebendigen Quartier

Das Areal des heutigen Tuchmacherviertels war bis 2012 Standort der traditionsreichen Tuchfabrik Becker, die seit ihrer Gründung im Jahr 1927 wesentlich zur industriellen Prägung Aachens als Zentrum der Nadel- und Textilproduktion beitrug. Mit dem sukzessiven Rückzug des Unternehmens in den 2000er Jahren endete eine jahrzehntelange Industriegeschichte. Im Jahr 2018 begann der Rückbau der Bestandsgebäude – zugleich der Startschuss für die städtebauliche Entwicklung eines neuen, zeitgemäßen und naturnahen Wohnquartiers mit urbaner Qualität.

Im Jahr 2024 konnte die gewoge AG ein 2.678 m² großes Grundstück im Quartier mit bestehender Baugenehmigung für 27 öffentlich geförderte Wohneinheiten erwerben. Neben der wohnbaulichen Entwicklung liegt ein wesentlicher Schwerpunkt auf der sozialplanerischen Ausgestaltung: Ziel ist die Entstehung eines durchmischten Wohnumfelds mit Angeboten für unterschiedlichste Zielgruppen – von Einpersonenhaushalten über Senior*innen bis hin zu Familien mit Kindern.

Da sich in unmittelbarer Nachbarschaft bereits öffentlich geförderter Wohnraum befindet, wurde zur Vermeidung einseitiger sozialer Konzentrationen das Instrument der mittelbaren Belegung genutzt. Dieses Förderinstrument ermöglicht eine flexible Steuerung der Wohnraumverteilung, wenn damit übergeordnete wohnungspolitische oder städtebauliche Ziele erreicht werden können – insbesondere zur Vermeidung von Segregation und zur Sicherung sozial stabiler Bewohnerstrukturen.

Im konkreten Fall hat die gewoge AG 13 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung im Stadtbezirk Brand als Ausgleichsmaßnahme eingebracht. Die verbleibenden 14 geförderten Wohnungen werden direkt im Tuchmacherviertel im Rahmen des aktuellen Bauprojekts realisiert.

Der Baubeginn erfolgte im Frühjahr 2025. Das Projekt stellt einen weiteren wichtigen Schritt in der Entwicklung eines lebendigen, integrativen und zukunftsorientierten Quartiers im Aachener Stadtgebiet dar.

Abbildung 52:
Visualisierung Tuchmacherviertel.
Quelle: pbs Architekten, Aachen



Kamperstraße – mit Nachverdichtung Wohnraum schaffen

Bei dem Grundstück an der Kamperstraße handelt es sich um eine innerstädtische Brachfläche in direkter Nachbarschaft zu den Gleisanlagen am Hauptbahnhof Aachen. Der Verkaufsbeschluss wurde bereits im Jahr 2019 gefasst. Aufgrund der exzellenten infrastrukturellen Anbindung wurde das Grundstück mit dem Ziel einer Wohnnutzung veräußert. Die städtebauliche Entwicklung des Areals stellt jedoch hohe Anforderungen an Planung und Ausführung: Das Baufeld ist äußerst schmal zugeschnitten und liegt unmittelbar an einer stark frequentierten Bahntrasse – insbesondere die Planung wirksamer Lärmschutzmaßnahmen erwies sich daher als zentrale Herausforderung.

Die Maßnahme steht beispielhaft für eine klimagerechte und sozial ausgerichtete Nachverdichtung im urbanen Raum. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung galt eine Zielquote von 30 % für öffentlich geförderten Wohnraum bezogen auf die neu zu schaffenden Wohneinheiten. Mit insgesamt 78 geplanten Wohneinheiten – davon 27 im öffentlich geförderten Segment – wird diese Zielmarke mit einem realisierten Anteil von rund 35 % übertroffen.

Vorgesehen ist eine kompakte Bebauung mit einem fünfgeschossigen Baukörper zuzüglich Staffelgeschoss. Die Wohnungen sind überwiegend im Bereich von 40 bis 55 m² konzipiert und orientieren sich an der Nachfrage nach kleinteiligem, bezahlbarem Wohnraum in zentraler Lage.

Wohnen auf dem Gelände der ehemaligen Hauptschule Franzstraße

Mit der Aufgabe des Schulstandorts der Klaus-Hemmerle-Hauptschule im Sommer 2013 wurde die Grundlage für eine städtebauliche Nachnutzung im innerstädtischen Bereich geschaffen. Im Rahmen eines ausgelobten Hochbauwettbewerbs setzte sich ein Nutzungskonzept durch, das eine kombinierte Wohn- und Gewerbenutzung vorsieht.

Die geplanten gewerblichen Flächen werden – aufgrund des hohen lokalen Bedarfs – als Großtagespflegestelle zur Kinderbetreuung umgesetzt. Ergänzend dazu wird die Stadt Aachen auf dem benachbarten Grundstück eine neue Kindertagesstätte errichten, wodurch das Vorhaben auch sozial- und familienpolitisch sinnvoll eingebettet wird.

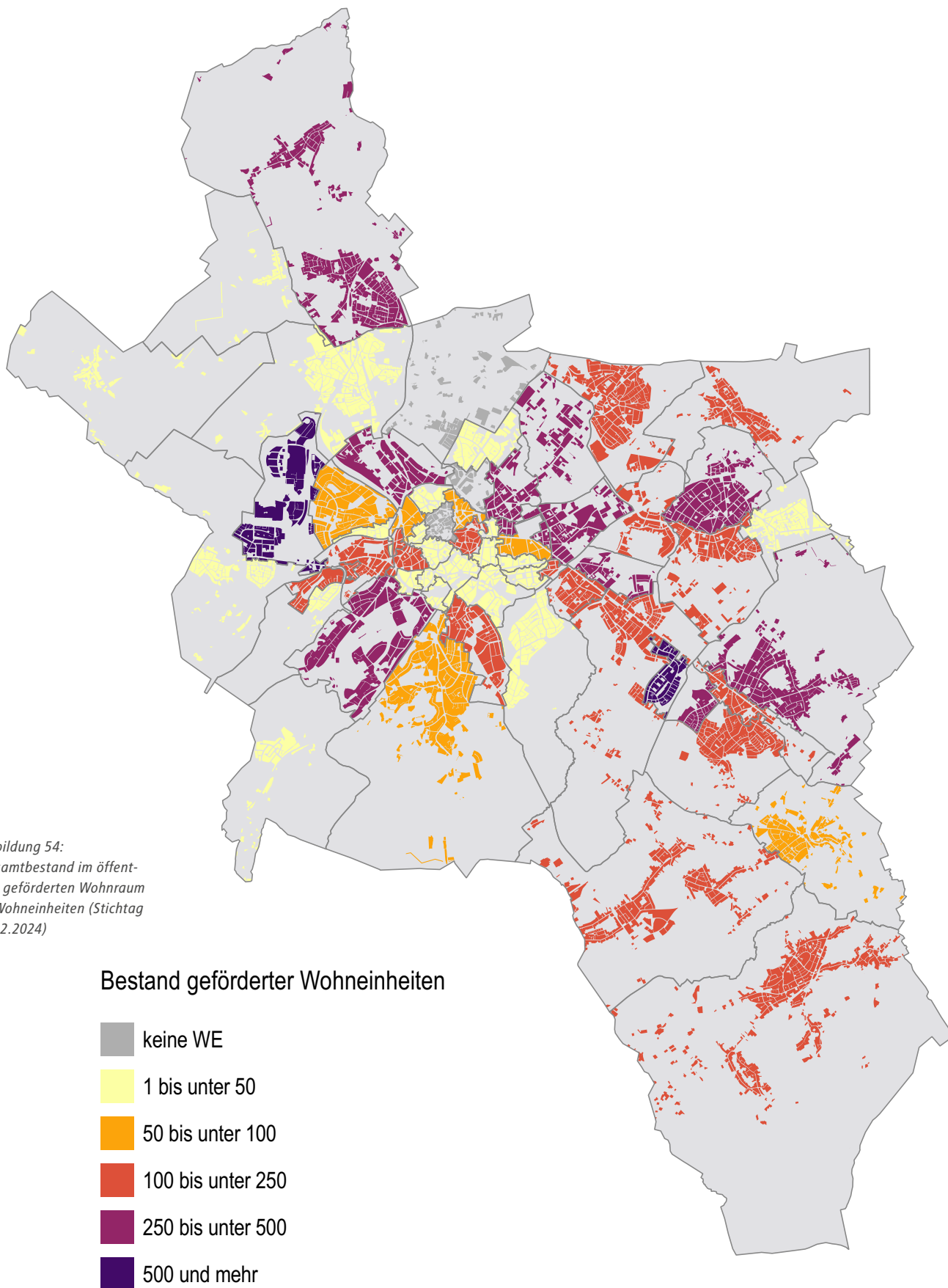
Nach erfolgreicher Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans konnte im vergangenen Jahr die Baugenehmigung erteilt und gleichzeitig die öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen für das Projekt bewilligt werden.

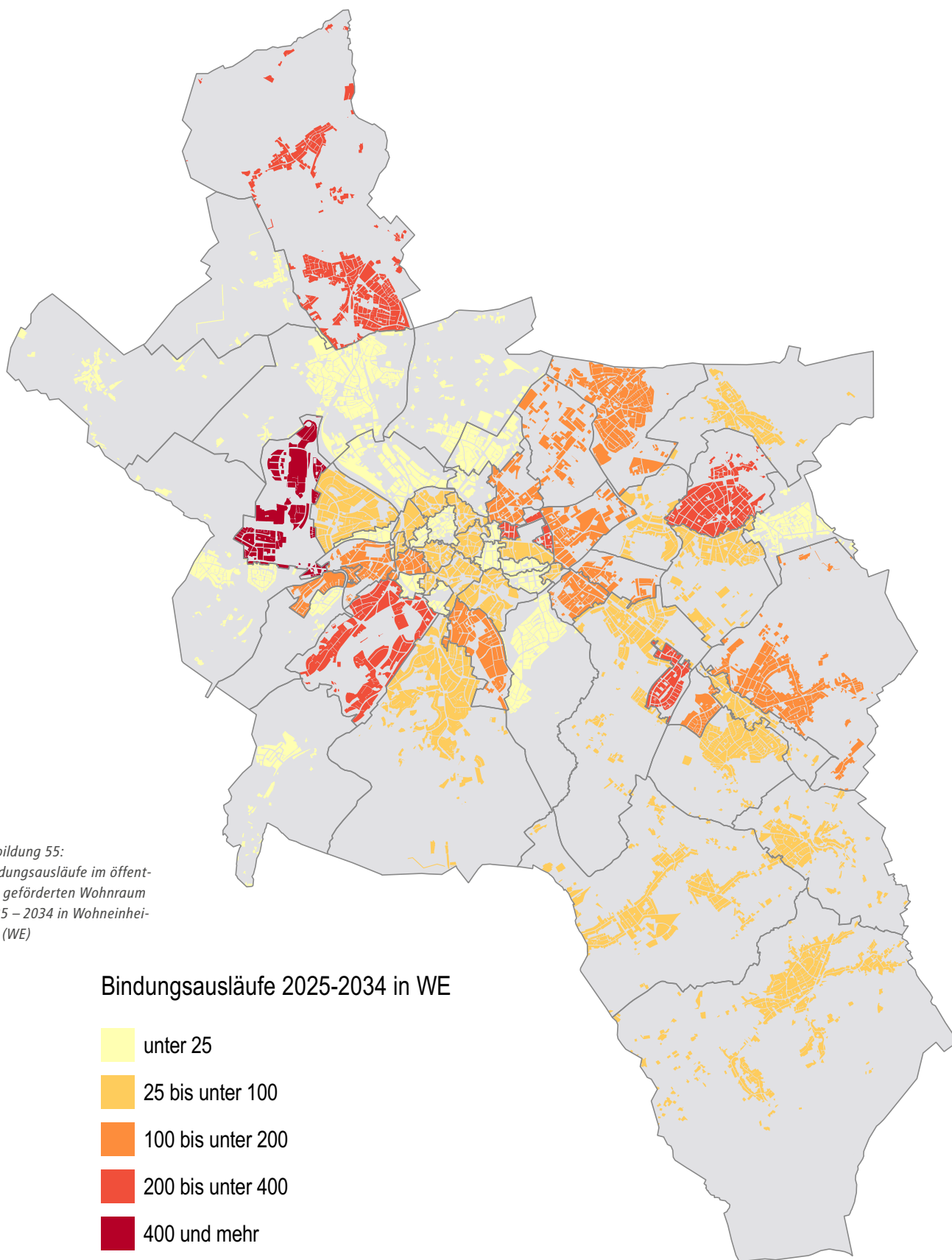
Im geplanten Gebäudekomplex entstehen insgesamt 108 Wohneinheiten, eine Großtagespflegeeinrichtung sowie eine Tiefgarage. Von den Wohneinheiten werden 33 Wohnungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung realisiert – aufgeteilt auf die Einkommensgruppen A und B.

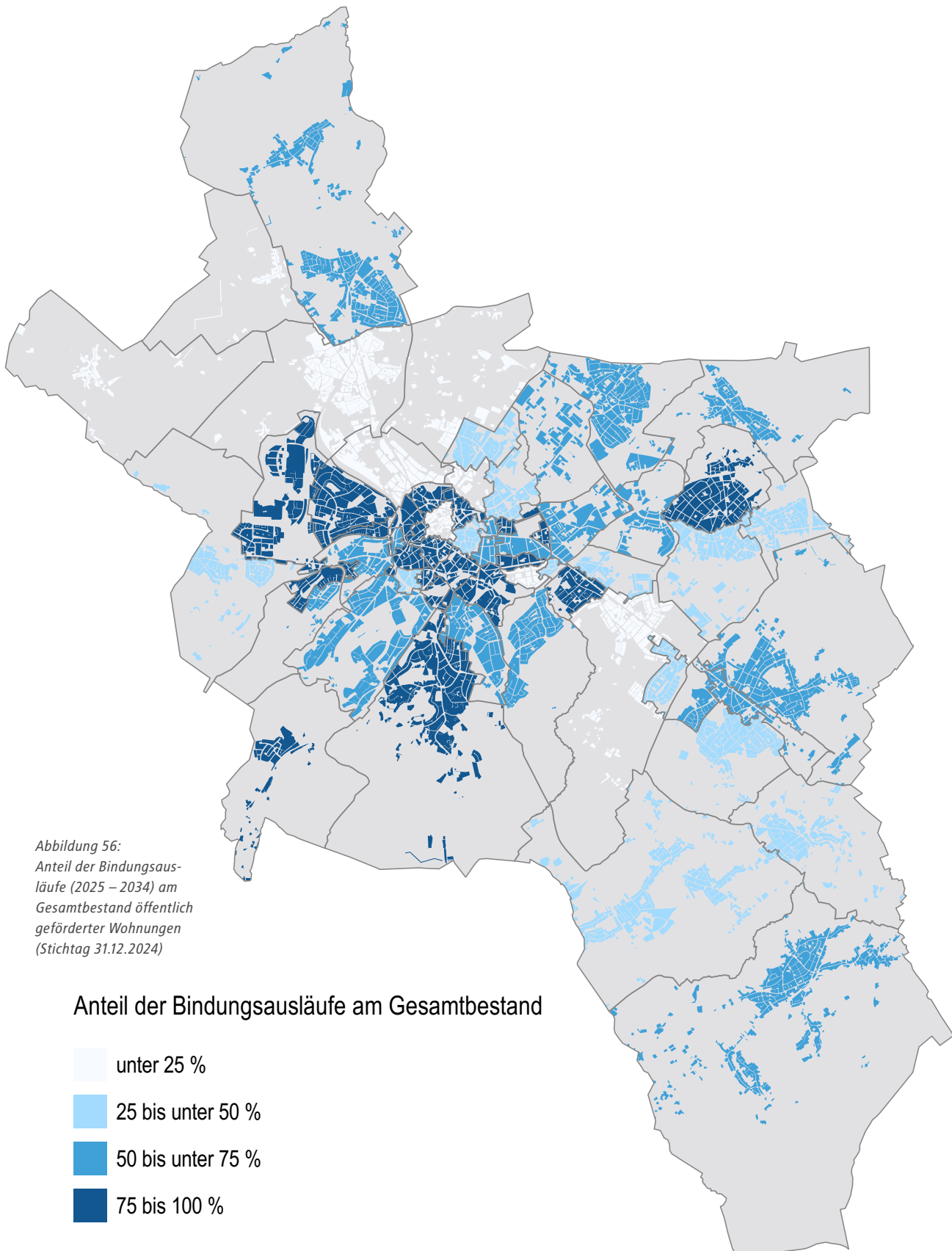
Der Baubeginn ist nach Abschluss der derzeit laufenden archäologischen Untersuchungen vorgesehen. Das Projekt stellt einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumschaffung in zentraler Lage dar und verbindet bedarfsgerechtes, gefördertes Wohnen mit einer qualitätvollen Quartiersentwicklung und infrastruktureller Ergänzung.

Abbildung 53:
Visualisierung Franzstraße.
Quelle: kadawittfeldarchitektur |
rendertaxi







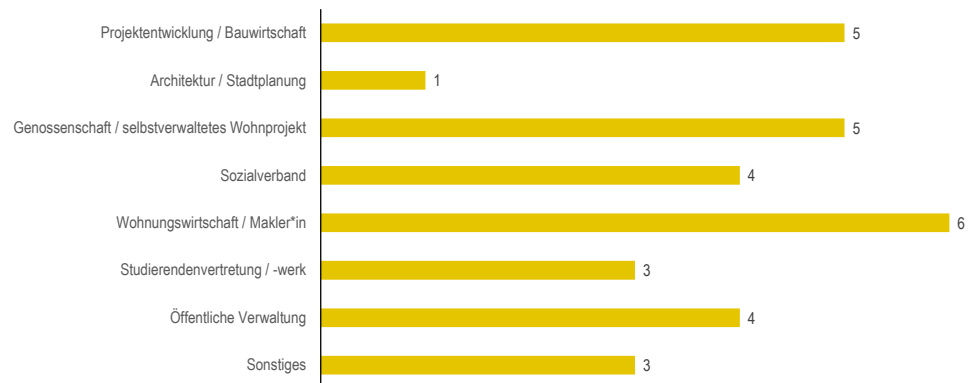


5 Kommunales Wohnungsmarktbarometer 2025

Mit dem vorliegenden Wohnungsmarktbericht 2025 wird auch die subjektive Einschätzung von Aachener Wohnungsmarktextpertinnen im Rahmen einer jährlichen Befragung wieder Teil der Berichterstattung. Insgesamt wurden 64 Expertinnen um ihre persönliche Einschätzung gebeten. Davon nahmen 31 Personen teil – ein für derartige Befragungen sehr hoher Rücklauf mit einer breiten fachlichen Streuung. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass es sich nicht um eine repräsentative Erhebung handelt. Perspektivisch sollen Zeitreihen zur Entwicklung der Stimmungslage ergänzt werden.

Die befragten Expert*innen des Wohnungsmarktbarometers der Stadt Aachen stammen aus ganz unterschiedlichen fachlichen Bereichen des Themas Wohnen. Die folgende Abbildung zeigt die große inhaltliche Streuung der Teilnehmenden. So ergibt sich ein vielfältiges und kompetentes Meinungsbild. Die hohe Beteiligung zeugt zudem vom Engagement der Aachener Wohnungsmarktextpert*innen, sich in den wohnungspolitischen Diskurs einzubringen und ihr Know-how über den lokalen Wohnungsmarkt zu teilen.

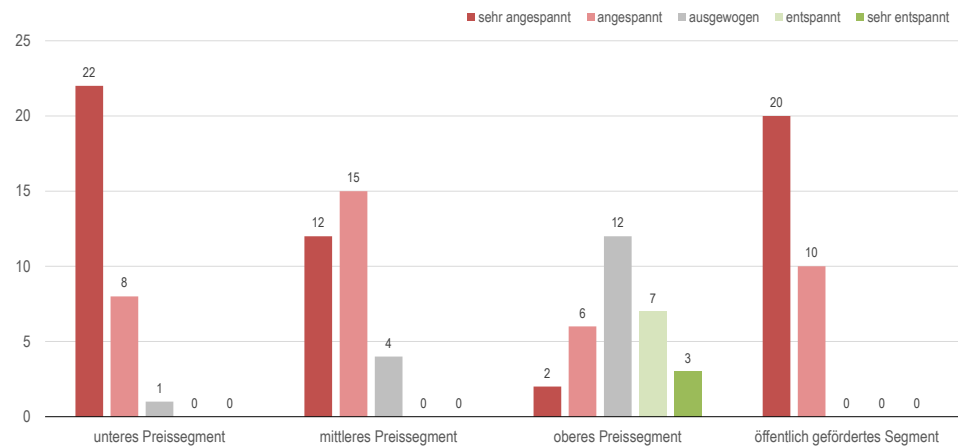
Abbildung 57:
In welchen Bereichen sind die befragten Expert*innen tätig



Das Ziel der Befragung ist es, die Einschätzung der Aachener Expert*innen zum aktuellen und zukünftigen Stand des lokalen Wohnungsmarktes zu erhalten. Abgefragt wurden Einschätzungen zum Wohnungsmarkt in verschiedenen Segmenten und Preisklassen sowie für verschiedene Zielgruppen. Auch die Einschätzung des Investitionsklimas ist ein wichtiger Indikator für die strategische Steuerung von Maßnahmen auf kommunaler Seite.

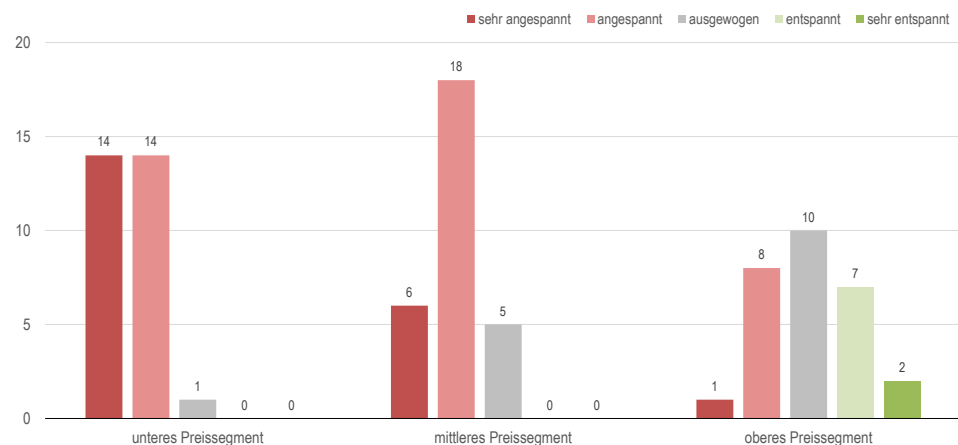
Die Einschätzung der Wohnungsmarktlage durch die Aachener Expert*innen deckt sich mit den empirischen Analysen des Berichts (siehe folgende Abbildung). Die Lage im unteren Preissegment sowie im öffentlich geförderten Wohnungsbau wird von fast allen Befragten als angespannt oder sehr angespannt bewertet. Auch das mittlere Preissegment wird überwiegend als zumindest angespannt eingeschätzt. Lediglich das obere Preissegment wird mehrheitlich als ausgewogen oder entspannt beurteilt.

Abbildung 58:
Einschätzung der Marktsituation
bei Mietwohnungen für verschiede-
ne Segmente



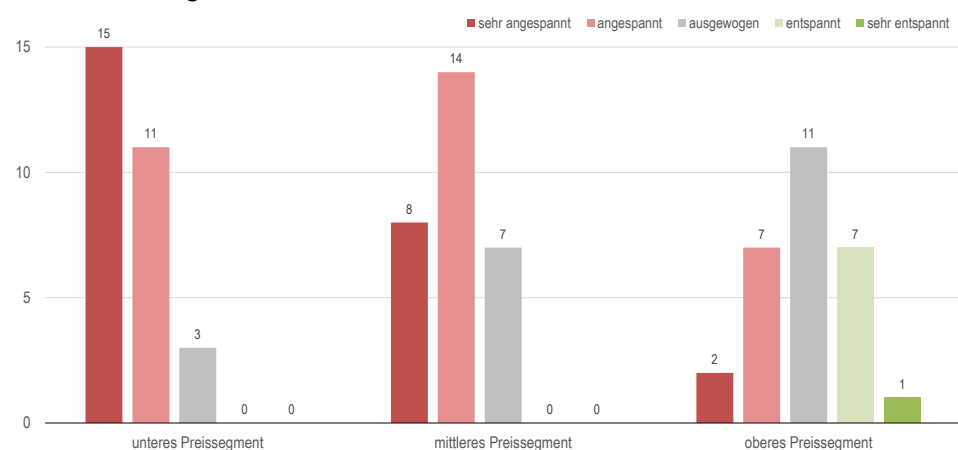
Für selbstgenutzte Einfamilienhäuser aller Art zeigt sich ein ähnliches Bild, wenn auch leicht abgeschwächt. Die Expert*innen beurteilen die Lage ebenfalls als angespannt, jedoch wird die Einstufung „sehr angespannt“ seltener vergeben. Das obere Preissegment wird – wie auch im Mietbereich – eher als entspannt oder ausgewogen wahrgenommen.

Abbildung 59:
Einschätzung der Marktsituation
für selbstgenutztes Eigentum in
Einfamilienhäusern (EFH, RH, DHH
etc.) für verschiedene Segmente



Die Marktlage für selbstgenutzte Eigentumswohnungen wird ähnlich eingeschätzt. Die folgende Abbildung zeigt eine vergleichbare Verteilung der Antworten. Insgesamt herrscht in nahezu allen Wohnungsmarktsegmenten – ob Miete oder Eigentum – eine deutlich angespannte Lage, mit Ausnahme des oberen Preissegments.

Abbildung 60:
Einschätzung der Marktsituation
für selbstgenutztes Eigentum in
Eigentumswohnungen für verschiede-
ne Segmente



Zusätzlich wurden die Befragten gebeten, eine Einschätzung der Wohnungsmarktlage in fünf Jahren abzugeben. Das Meinungsbild unterscheidet sich kaum von der aktuellen Lage. Einige Expert*innen gehen davon aus, dass sich das mittlere und obere Preissegment bei Mietwohnungen und Einfamilienhäusern künftig etwas stärker anspannen wird. Für das untere sowie das öffentlich geförderte Segment wird dagegen keinerlei Entspannung erwartet.

Die größten Herausforderungen beim Thema Bezahlbarkeit und Angebot sehen die Expert*innen im Rückgang des öffentlich geförderten Wohnungsbestands (20 Nennungen) sowie in steigenden Angebotsmieten im unteren Preissegment (17). Als weitere Herausforderung insbesondere für Familien (jeweils 15 Nennungen) wurden das fehlende Angebot an Viel-Zimmer-Wohnungen oder Miet-Einfamilienhäusern für kinderreiche Familien, zu wenige kleine Wohnungen im unteren Preissegment und zu wenige größere (ab Vier-Zimmer-) Wohnungen im unteren Segment benannt. Weitere häufig genannte Problemlagen sind der Mangel an barrierefreien Wohnungen (12) sowie in Übereinstimmung mit dem Kapitel „Pflege und Wohnen“ – der Mangel an altersgerechten Wohnformen mit integrierten Pflegedienstleistungen (10 Nennungen). Das knappe Angebot an bezahlbarem Wohnraum für Studierende und Auszubildende wurde ebenfalls angemerkt (12).

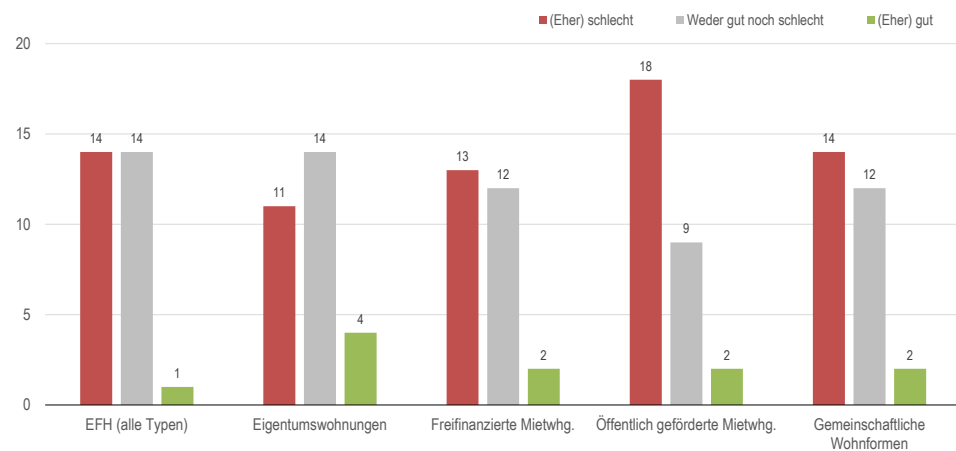
Bei der Frage nach den Rahmenbedingungen (für den Neubau gleichermaßen wie für die Bestandshaltung) auf dem Aachener Wohnungsmarkt wurde von nahezu allen Befragten ein Punkt besonders hervorgehoben: die hohen Bau- und Modernisierungskosten (26 Nennungen), die allerdings kein lokales Problem sind. Diese Einschätzung korrespondiert mit den Ausführungen im Kapitel 2 und wird den Wohnungsbau voraussichtlich auch in den kommenden Jahren stark beeinflussen. Weitere relevante Herausforderungen in diesem Bereich sind die geringe Neubautätigkeit (17 Nennungen), die in engem Zusammenhang mit den Rahmenbedingungen steht, wie z.B. die knappe Verfügbarkeit von Bauland für Geschosswohnungsbau (15), hohe Finanzierungskosten infolge der Zinswende (13) sowie gestiegene Anforderungen an klimagerechtes Bauen (12).

Bei der Frage nach zukünftig bedeutsamen Wohnformen nannten zwei Drittel der Befragten das Thema „Wohnen mit Pflegebausteinen“ (20 Nennungen). Entsprechende Bedarfe hierzu werden ebenfalls im Kapitel „Pflege und Wohnen“ dargestellt. Auch gemeinschaftliches Wohnen wurde von etwa der Hälfte der Expertinnen als relevantes Zukunftsthema identifiziert. Mikroapartments hingegen wurden nur noch von acht Befragten als zukünftig bedeutsam bewertet.

In den offenen Antworten wurden außerdem mehrfach familiengerechte Wohnformen genannt. Weitere Stichworte zeigen das Potential für Entwicklungs-, Beratungs- und Vernetzungsangebote, die den Wohnraumbestand als Ressource in den Fokus nehmen. Hier würden Unterstützungsangebote beim Wohnungswechsel aus Einfamilienhäusern nach der Familienphase, neue Housing-First-Konzepte mit Quartiersbezug für wohnungslose Menschen, Wohnraumangebote für Auszubildende und Berufsstarter*innen sowie die Nachnutzung innerstädtischer Leerstände im stationären Einzelhandel als Themen genannt.

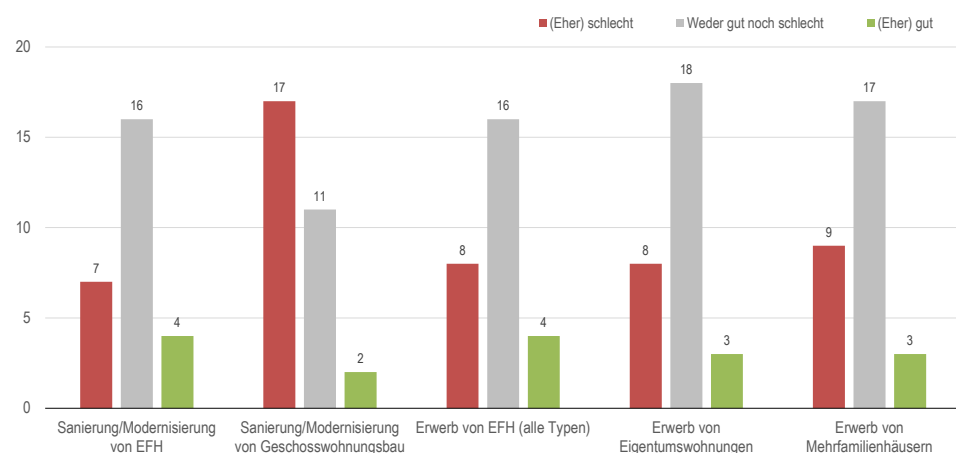
Das Investitionsklima im Neubau für künftige Wohnungsbauvorhaben wird von den Expert*innen in allen Segmenten als durchweg gemischt oder negativ eingeschätzt. Besonders kritisch wird die Situation im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau gesehen: 18 Befragte beurteilen die Investitionsaussichten in diesem Segment als (eher) schlecht. Zwar sind die Konditionen in der Wohnraumförderung derzeit äußerst attraktiv, jedoch fehlt es zum einen an passenden Baugrundstücken und zum anderen an genügend Fördermitteln seitens des Landes, um alle Förderanträge positiv zu bewilligen (vgl. Kapitel 4). Für Eigentumswohnungen halten immerhin vier Personen das Investitionsklima für (eher) positiv.

Abbildung 61:
Einschätzung des Investitionsklimas beim Neubau in verschiedenen Segmenten



Ein ähnliches Bild ergibt sich – wie die nächste Abbildung zeigt – für das Investitionsklima im Bereich der Bestandsimmobilien, wenn auch mit etwas weniger negativer Tendenz. Die Mehrheit sieht hier überwiegend neutrale Rahmenbedingungen. Eine klare Ausnahme stellt die Einschätzung zu Sanierungen und Modernisierungen im Geschosswohnungsbau dar: Diese wird von den meisten Befragten als negativ bewertet.

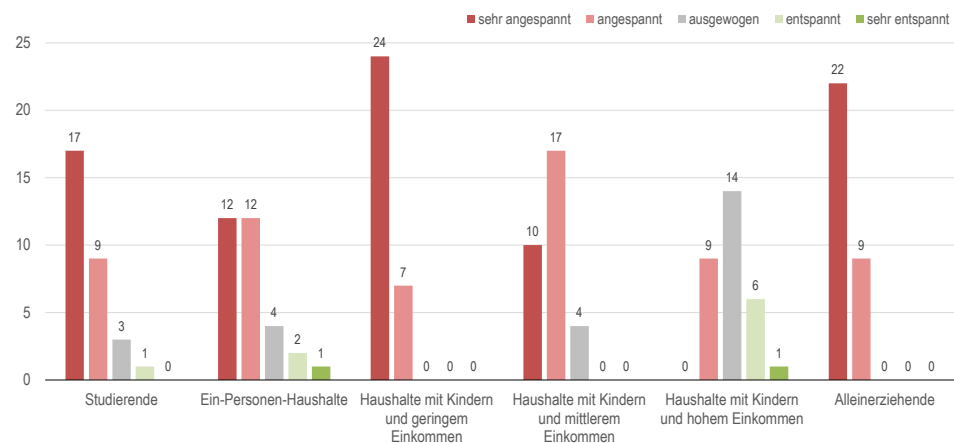
Abbildung 62:
Einschätzung des Investitionsklimas beim Bestand in verschiedenen Segmenten



Auch zur Wohnsituation unterschiedlicher Zielgruppen wurden Einschätzungen eingeholt. Die Ergebnisse sind in den folgenden beiden Diagrammen dargestellt. Insgesamt sehen die Expert*innen die Lage für nahezu alle Zielgruppen als angespannt bis sehr angespannt. Damit decken sich die subjektiven

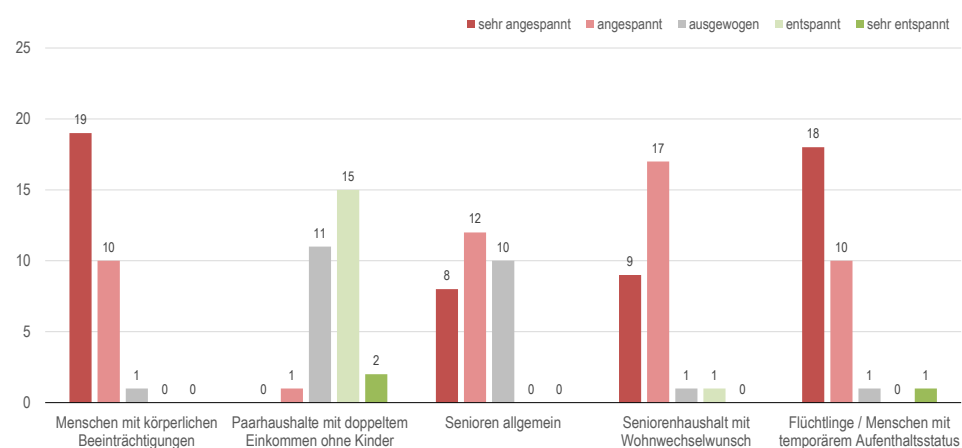
Einschätzungen mit den Ergebnissen der empirischen Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Aachen. Besonders betroffen erscheinen Haushalte mit Kindern – unabhängig davon, ob mit geringem oder mittlerem Einkommen oder alleinerziehend. Lediglich bei Haushalten mit hohem Einkommen wird die Lage mehrheitlich als entspannt oder ausgewogen wahrgenommen.

Abbildung 63:
Beurteilung der Wohnsituation
ausgewählter Zielgruppen – Dia-
gramm 1v2



Ein deutlich anderes Bild ergibt sich für die in der zweiten Abbildung dargestellten Zielgruppen. Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen sowie Seniorenhaushalte mit Wohnwechselwunsch – zwei Gruppen, die sich zum Teil überschneiden – wird durchweg eine angespannte bis sehr angespannte Lage attestiert. Angesichts des geringen Angebots an barrierefreien Wohnungen (siehe Kapitel 3) überrascht dies nicht. Auch Menschen mit Fluchthintergrund und/oder temporärem Aufenthaltsstatus sind nach Einschätzung der Befragten stark von Wohnraumknappheit betroffen. Als einzige Zielgruppe wird die Wohnsituation von „DINKS“ (Double Income, No Kids) – also Paaren mit zwei Einkommen und ohne Kinder – mehrheitlich als entspannt oder sehr entspannt eingeschätzt. Diese Gruppe zeichnet sich durch einen hohen Pro-Kopf-Verbrauch an Wohnfläche aus.

Abbildung 64:
Beurteilung der Wohnsituation
ausgewählter Zielgruppen – Dia-
gramm 2v2



Zusammenfassend zeigt das Meinungsbild der Befragten in fast allen Bereichen deutliche Übereinstimmungen mit den Analysen und Ergebnissen des vorliegenden Wohnungsmarktberichts. Die subjektiven Einschätzungen decken sich weitgehend mit der empirischen Analyse. In den kommenden Jahren können die Ergebnisse zudem durch Zeitreihen ergänzt und deren Entwicklung nachvollzogen werden.

6 Pflege und Wohnen

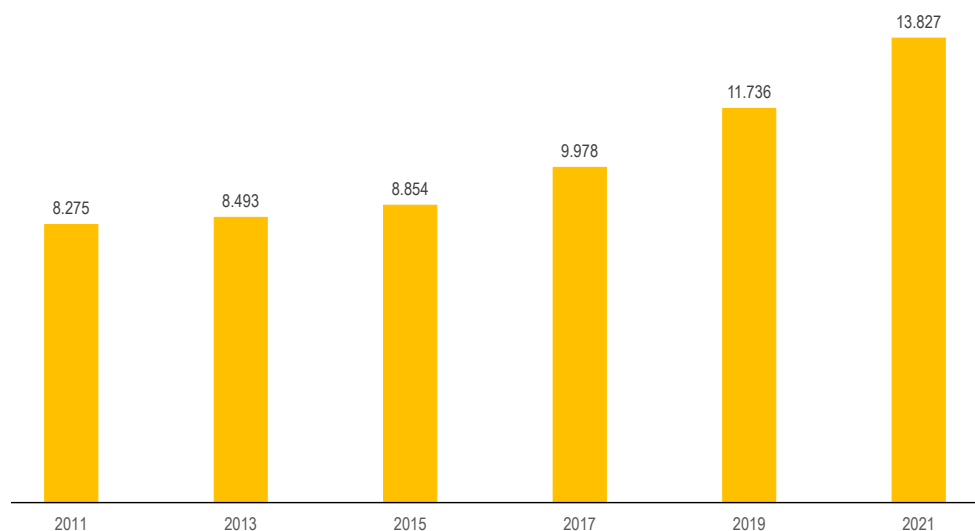
Verfasst von Darian Gläser

Die Wohnbevölkerung in Deutschland unterliegt in den nächsten Jahren aufgrund des demographischen Wandels einer maßgeblichen Transformation. Dabei verändern sich durch die Alterung der Gesellschaft insbesondere die Anforderungen an das Wohnen. Das Thema Pflege muss diesbezüglich explizit berücksichtigt werden. Schon jetzt kann von einem Pflegenotstand gesprochen werden. So fehlen auch in der Stadt Aachen dringend benötigte Versorgungskapazitäten. Dabei ist dieser Bedarf weitaus enger mit dem Thema Wohnen verknüpft, als es möglicherweise zuerst scheint.

Eine Betrachtung der aktuellen Pflegesituation in Aachen hilft die Verknüpfung mit dem Thema Wohnen besser einzuordnen. Die nachfolgende Abbildung vermittelt einen guten Eindruck über die rasante Entwicklung der Pflegebedürftigen in Aachen. Waren es 2015 noch knapp 9.000 stieg die Zahl bis zum Jahr 2021 auf nun fast 14.000 Pflegebedürftige in Aachen an. Ein Wachstum von mehr als 56 % innerhalb von sechs Jahren. Die Tendenz zeigt dabei weiter deutlich nach oben. Der demografische Schwerpunkt der Babyboomer-Generation ist in dieser Statistik noch kaum abgebildet. Entsprechend ist in den kommenden Jahren mit einem weiteren deutlichen Anstieg zu rechnen.

Unter Pflegebedürftige fallen grundsätzlich alle Personen, die Pflegegeld bzw. Pflegeleistungen in Anspruch nehmen. Im Kontext des Wohnens gilt es für viele Menschen natürlich schon vor dem akuten Bedarf adäquate Rahmenbedingungen für ein selbstbestimmtes Leben im Alter zu schaffen. Der gesamte von dem Thema betroffene Personenkreis dürfte die 14.000 Pflegebedürftige noch deutlich übersteigen.

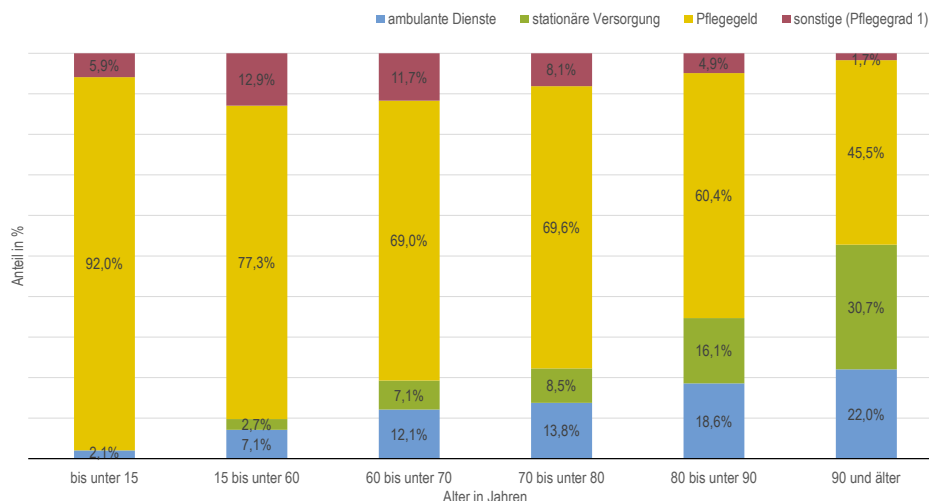
Abbildung 65:
Entwicklung der Pflegebedürftigen in der Stadt Aachen 2011-2021.
Quelle: eigene Darstellung, Rüter & Xhonneux 2023:14.



Wird die wachsende Nachfrage dem vorhandenen Angebot im Aachener Versorgungssystem gegenübergestellt, kann schon jetzt ein akutes Defizit beobachtet werden. So fehlen im Jahr 2025 allein im vollstationären Bereich 385 Pflegeplätze. Dies entspricht etwa fünf neuen Pflegeheimen, die nicht existieren und dennoch zur Deckung des Bedarfs zum jetzigen Zeitpunkt in Betrieb sein müssten. Der Nachholbedarf bei der Schaffung neuer Pflegekapazitäten ist dementsprechend groß. Gleichzeitig ist deutlich abzusehen, dass der Bedarf weiter stark ansteigt. Es besteht dringender Handlungsbedarf.

Das beschriebene Pflegesegment der vollstationären Heime ist grundsätzlich losgelöst vom Thema Wohnen. Der kurze Exkurs verdeutlicht das aktuell dort bestehende Versorgungsdefizit und die zu befürchtenden zukünftigen Pflegeengpässe. Dabei werden nach wie vor 87 % der Pflegebedürftigen nicht im vollstationären Bereich, sondern im häuslichen Umfeld versorgt. Die nachfolgende Abbildung zeigt dabei die große Relevanz auf, die Angehörige bei der Erbringung von Pflegedienstleistungen über alle Alterskategorien hinweg haben. Hinter den Anteilen von Pflegegeld verbergen sich die Personen, die ausschließlich durch Angehörige, Bekannte, Nachbarn o.ä. gepflegt werden. Die Bedeutung ambulanter Dienste wiederum nimmt mit dem Alter der Pflegebedürftigen stark zu, was darauf hinweist, dass die Pflegesituation mit zunehmenden Alter der Pflegebedürftigen schwieriger wird und daher die Unterstützung professioneller Pflege im häuslichen Umfeld benötigt wird.

Abbildung 66:
Anteile der Versorgungsformen
nach Altersgruppen in der Stadt
Aachen im Jahr 2023. Quelle:
IT.NRW - Statistisches Landesamt.



Diese Pflegerealität erfordert Wohnraum, der darauf vorbereitet ist. Der Wunsch vieler älterer Menschen, im gewohnten Umfeld oder zumindest in der gewohnten Nachbarschaft und dem eigenen sozialen Unterstützungsnetzwerk zu bleiben, ist weit verbreitet. Voraussetzung dafür sind barrierefreie Wohnverhältnisse: stufenlose Zugänge, Aufzüge, breite Türrahmen und bodengleiche Duschen sind Mindeststandards. Zudem benötigen ambulante Pflegedienste ebenfalls angemessene Wohnumstände und Platz. Aktuell machen Angebote für barrierefreie oder -arme Wohnungen nur 4,5 % des Mietangebotssegments aus. Auch bei neu gebauten Mietwohnungen lag der Anteil entsprechender Wohnungen bei enttäuschenden 15 %. Gegenüber dem Vorjahr ist dieser Anteil sogar rückläufig – ein klarer Handlungsauftrag für alle Akteur*innen dieses Themenkomplexes.

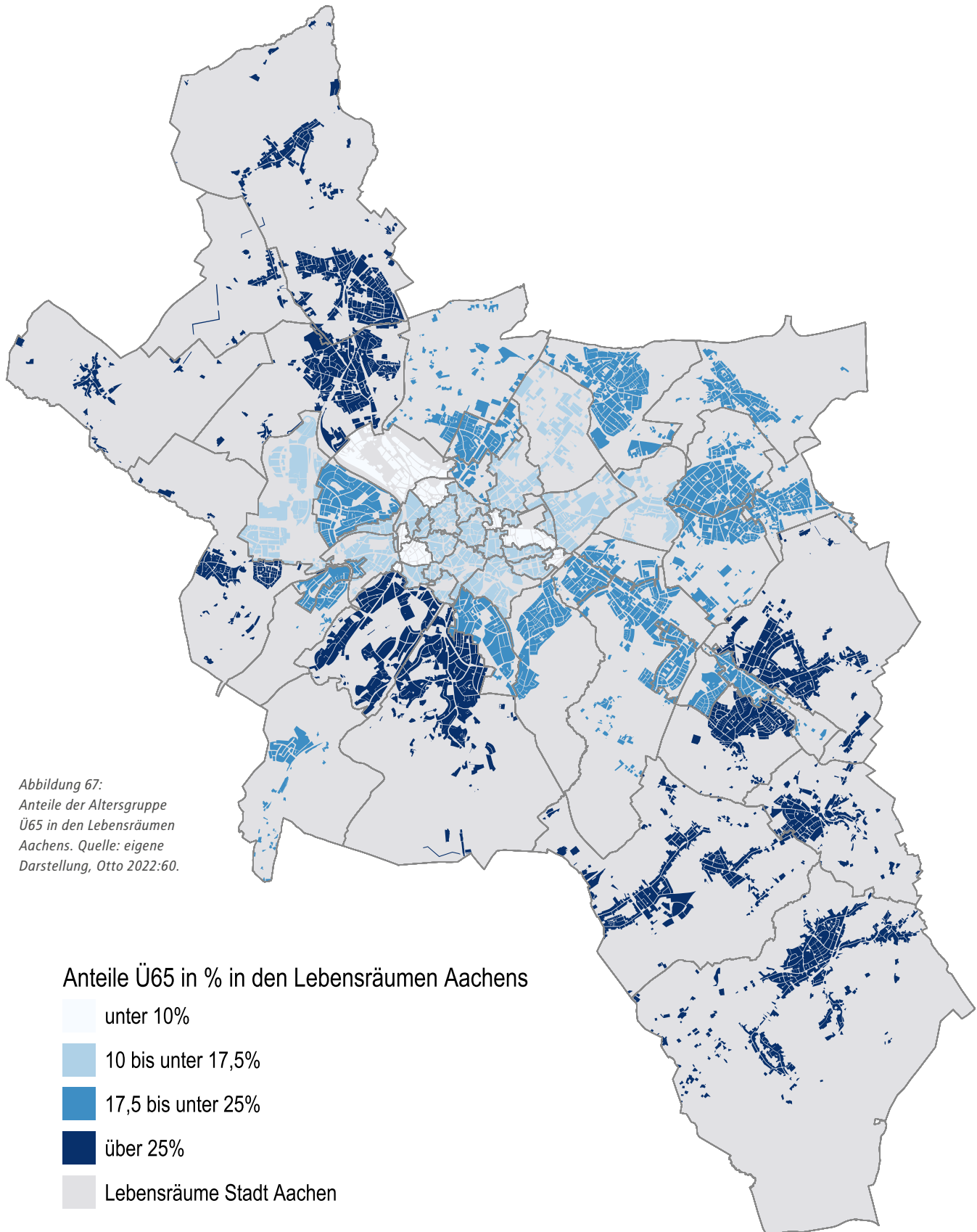
Geeigneter Wohnraum ermöglicht das Altern in vertrauter Umgebung. Darüber hinaus bedarf es aber auch einer Wohnumgebung und Infrastruktur, die das Altern im Quartier ermöglicht. Verzahnt gedachte Quartierskonzepte können dabei ein wichtiger Ankerpunkt sein. Sie stärken das Prinzip „Pflege im Quartier“. Nahversorgungsangebote, ein Pflegestützpunkt im Quartier, Seniorenwohnen und Begegnungs-/Beratungsangebote können dabei gemeinsam gedacht werden. Andere Kommunen gehen mit gutem Beispiel voran und etablieren solche Vorhaben in Quartieren, indem sie bewusst Bestandsgebäude oder Flächen mit solchen Mischnutzungen etablieren und dies in kooperativen Prozessen mit Trägereinrichtungen gemeinsam entwickeln. Solche Quartierskonzepte können Wegezeiten ambulanter Dienste minimieren, ermöglichen Kontinuität in der Versorgung, fördern soziale Netzwerke und reduzieren den Druck auf stationäre Einrichtungen. Die Strukturen lassen sich oft nahtlos in bestehende Quartiere integrieren.

Gerade auch in Aachens stark alternden Außenbezirken könnten solche Quartierskonzepte hilfreich sein, um aktuelle und kommende Pflegebedarfslagen abzufedern. Daneben gibt es aber auch Quartiere wie z.B. den Driescher Hof, wo eine Unterdeckung an pflegerischen Versorgungsformen auf eine steigende Zahl Älterer trifft. Gerade in solchen verdichteten Räumen können verbleibende Entwicklungsflächen eine Chance sein, solche Quartierskonzepte unterzubringen.

Neben den bislang beschriebenen klassischen Formen von Wohnen und der Pflege im familiären Umfeld treten neue, intermediäre Wohnformen in den Vordergrund. Das betreute Wohnen ermöglicht eine Kombination aus selbstständigem Leben und bedarfsorientierter Unterstützung. Zunächst genügt eine seniorengerechte Wohnung mit Grundservice, bei steigendem Unterstützungsbedarf können Leistungen individuell ergänzt werden. Dieses Modell vereint Selbstständigkeit mit Versorgungssicherheit und sozialer Teilhabe.

Eine weitere Alternative bieten Pflegewohngemeinschaften. Hier leben mehrere pflegebedürftige Menschen gemeinsam und erhalten Unterstützung in gemeinschaftlich genutzten Räumen. Diese Wohnform verbindet soziale Nähe mit effizienter pflegerischer Versorgung. In Aachen existieren bereits fünf solcher WGs, und es ist davon auszugehen, dass weitere folgen – nicht zuletzt, weil kommende Senior*innen-Generationen mit gemeinschaftlichen Wohnformen wie WGs bereits positive Erfahrungen gemacht haben.

Der Wohnraum ist somit die zentrale Stellschraube für eine zukunftsfähige, demographiegerechte Stadtentwicklung. Pflegebedürftigkeit beginnt im Zuhause – und genau dort müssen die Strukturen und Pflegeangebote stimmen. Nur wenn ausreichender, barrierefreier und vielfältiger Wohnraum zur Verfügung steht, können sowohl Pflege als auch Teilhabe im Alter gelingen. Aachen steht vor der Aufgabe, diese Entwicklung aktiv zu gestalten – durch wohnungspolitische, pflegebezogene und quartiersorientierte Maßnahmen. Die Sicherung des Wohnens im Alter ist damit keine Randaufgabe, sondern Kernbestandteil sozial gerechter und inklusionsorientierter Stadtentwicklung.



7 Exkurs: Urbanes Wohnen mit Kindern

Ein Gastbeitrag der RegioKontext GmbH

Was wäre eine Stadt ohne Kinder? Ohne die Menschen, die mit Kindern wohnen? Haushalte mit Kindern prägen das städtische Leben entscheidend und bilden ein wichtiges Fundament der Stadtgesellschaft. Kinder beleben urbane Räume, sie sichern die Lebendigkeit und Entwicklung einer Stadt über die Generation hinweg.

Das Thema „Wohnen mit Kindern“ gewinnt für Städte zunehmend an Bedeutung. Denn die unter dem Begriff „Familie“ zusammengefassten Strukturen sind heute vielfältiger denn je: Alleinerziehende, Patchwork-Familien, Mehrgenerationenhaushalte – hier ist das Modell der klassischen Kernfamilie nur eines von vielen. Die damit verbundene Pluralität an Wohn- und Lebenskonzepten orientiert sich an unterschiedlichsten Bedürfnissen. Sie eint jedoch auch die häufige Erfahrung starker Nachteile bei der Wohnraumversorgung in der Stadt – auch weil konkrete Bedürfnisse nicht ausreichend bekannt sind oder (teils) einseitig in die spezifische Wohnform des Eigenheims projiziert werden. In der Bau- und Wohnungspolitik sowie in der Wohnraumförderung genießt das Eigenheim seit Jahrzehnten einen hohen Stellenwert. Andere Lebenskonzepte mit Kindern und die damit verbundenen Wohnbedarfe finden daneben bislang wenig Raum innerhalb der politischen und gesellschaftlichen Diskussion.

Es braucht mehr Wissen über die konkreten Wohnbedarfe von Haushalten mit Kindern im urbanen Raum sowie eine stärkere Sichtbarkeit in der Stadt- und Quartiersentwicklung. Diese zentrale Anliegen wurden mit dem Handlungskonzept Wohnen im Jahr 2022 durch die Stadt Aachen verabschiedet. Um Aachen auch künftig als attraktiven Wohnstandort für Haushalte mit Kindern zu profilieren, sind differenzierte Informationen über ihre Lebensrealitäten und Anforderungen an städtisches Wohnen erforderlich. Vor diesem Hintergrund wurde im Frühjahr 2024 das Forschungsprojekt „Urbanes Wohnen mit Kindern in Aachen“ durch das Berliner Beratungsinstitut RegioKontext durchgeführt. Das Projekt stieß bundesweit auf Resonanz – nicht zuletzt, weil es sich systematisch neuen Grundlagen für ein gemeinsames Verständnis der Stadtgesellschaft annahm: Was bedeutet zeitgemäßes urbanes Wohnen mit Kindern? Welche Anforderungen haben Haushalte mit Kindern an ihren Wohnraum und das urbane Wohnumfeld? Und wer genau sind diese Haushalte überhaupt?

Ziel der Untersuchung war es, die Vielfalt von Lebens- und Wohnformen mit Kindern sichtbar zu machen, ihre konkreten Bedarfslagen zu identifizieren und daraus Impulse für eine sozialgerechte und zukunftsorientierte Stadtentwicklung zu gewinnen. Die Ergebnisse bilden einen wichtigen Baustein für die Profilbildung Aachens als

familienfreundlichen Wohnstandort und sollen die Grundlage für eine entsprechende Perspektive künftig auch in der Wohnungsmarktbeobachtung liefern. Das Forschungsprojekt gliederte sich in zwei Verfahrensschritte. Zunächst bildete die statistische Betrachtung mit den Daten der Aachener Wohnungsmarktbeobachtung einen wichtigen ersten Zugang, um Entwicklungen zu erkennen und Begriffe – wie z.B. „Familie“ – einzuordnen. Die (breitere) statistische Betrachtung von Haushalten mit Kindern ermöglichte eine erste Differenzierung. Es zeigte sich, dass dies jedoch nur in Ausschnitten die vielfältigen Lebensrealitäten abbilden kann. Um solche Lücken zu schließen, wurde der Fokus gezielt auf eine qualitative Befragung gelegt: In Gesprächen mit Aachener Haushalten wurden Einblicke in die alltäglichen Handlungs- und Verhaltensweisen gewonnen sowie heterogene Bedürfnisse und Herausforderungen rund ums Wohnen mit Kindern sichtbar gemacht. Die Ergebnisse verdichten sich in prototypischen Steckbriefen, die die Lebens- und Wohnrealitäten von Haushalten mit Kindern in der Stadt erzähl- und erlebbar werden lassen.

Familie ist ein Prozess. Familie ist vielfältig.

Was unter „Familienwohnen“ verstanden wird, lässt sich heute kaum eindeutig statistisch erfassen. „Familie“ ist nicht nur divers – mit unterschiedlichsten Lebensrealitäten und Wertvorstellungen – sondern vor allem prozesshaft. Sie verändert sich im Zeitverlauf: durch Familiengründung, Trennung oder das Älterwerden von Kindern. Auch hinter 1-Personen-Haushalten können Elternteile stehen, die im Wechselmodell Kinder betreuen – statistisch unsichtbar, aber wohnraumrelevant.

In Aachen leben aktuell in rund 14 Prozent der Haushalte Kinder, 26 Prozent der Bevölkerung leben in einem Haushalt mit Kind. Die häufigste Konstellation ist dabei der Ein-Kind-Haushalt. Das dennoch breite Spektrum beim urbanen Wohnen mit Kindern macht eindrücklich sichtbar, dass die Phase des Familienwohnens dabei oft nur einen überschaubarer Abschnitt im Lebenslauf darstellt.

Abbildung 68:
Statistische Annäherung an
Haushaltsformen mit Kindern
in Aachen
Quelle: Abteilung Statistik
Stadt Aachen; Darstellung:
RegioKontext GmbH



Aus dem demografischen Wandel resultiert eine kürzere Phase des „Familienwohnens“ im Lebenslauf: statistisch werden Menschen später Eltern, gebären weniger Kinder (Rückgang der Mehrkinderfamilie) und die Lebenserwartung steigt. Damit wird die Lebensphase, in der man kinderlos wohnt und weniger Wohnfläche benötigt, anteilig und absolut länger. Die Lebensphase, in der Haushalte mehr Platz benötigen, wird kürzer. Dies erhöht gleichzeitig die Bedeutung von flexiblen Wohnlösungen, die sowohl den aktuellen als auch den zukünftigen Bedürfnissen gerecht werden.

Zwischen Wunsch und Wirklichkeit: Auf der Suche nach geeignetem Wohnraum.

Trotz vielfältiger Lebenssituationen wiederholten sich bestimmte Befundmuster: Haushalte mit Kindern stehen vor besonderen Herausforderungen, wenn es um die Suche nach geeignetem Wohnraum geht – etwa bei Größe, Lage oder leistbarem Mietpreis. Deutlich wurde dabei: Unabhängig von individuellen Idealvorstellungen äußerten nahezu alle befragten Haushalte mit Kindern einen zentralen Wunsch – eine ausreichende Anzahl an Zimmern als Mindeststandard, insbesondere getrennte Schlafräume für Eltern und Kinder.

Dass dies in Aachen schwer zu realisieren ist, zeigen sowohl die Interviews als auch die Wohnungsmarktdaten. Der angespannte Markt führt zu einer hohen Nachfrage, während innerhalb bestehender Wohnraumstrukturen nur geringe Freisetzungspotenziale bestehen. Gleichzeitig sind die Möglichkeiten für Neubau begrenzt – und das vorhandene Neubauangebot zielt häufig auf kleinere Wohneinheiten mit ein bis zwei Zimmern. Die Angebotsentwicklung der letzten zehn Jahre unterstreicht dies: Der Anteil der Wohnungen mit drei und mehr Zimmern ist von 45 % (2013) auf 34 % (2022) gesunken, während kleinere Wohnungen zunehmen.

Abbildung 69:
Auf der Suche nach geeignetem Wohnraum – Ergebnisse der Haushaltsbefragung 2024
Darstellung: RegioKontext GmbH

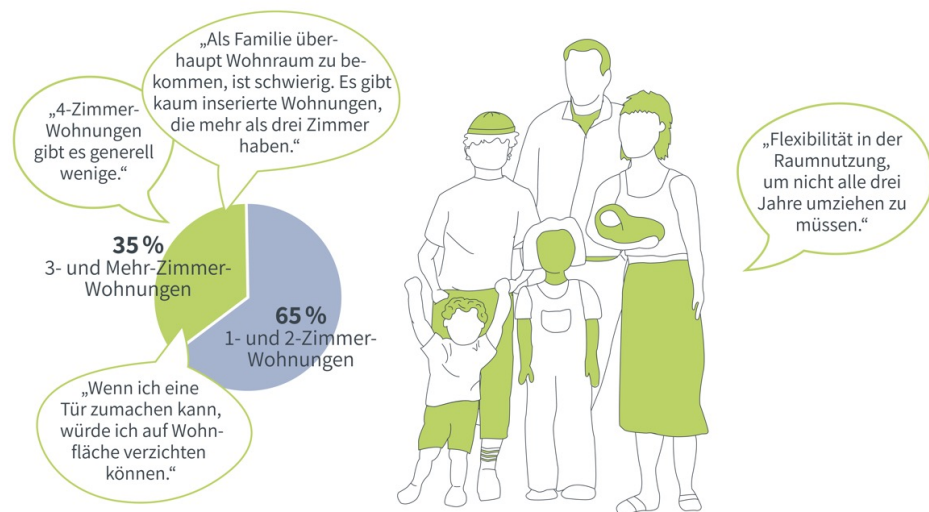


Abbildung:
Anteil 1- und 2-Zimmer-Wohnungen und 3- und Mehr-Zimmer-Wohnungen an den Mietangeboten 2024 (VALUE Marktdatenbank)

Diese Entwicklung verstärkt den Konkurrenzdruck im preiswerten und mittleren Mietsegment. Haushalte mit niedrigem Einkommen oder mit mehreren Personen – wie oft im Fall des Wohnens mit Kindern – finden kaum noch bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraum. In der Folge verzichten viele auf eigentlich benötigte Wohnfläche oder verbleiben notgedrungen in Wohnverhältnissen, die nicht mehr passen. Besonders deutlich zeigt sich die Diskrepanz bei der Wohnraumnutzung: Während ein Viertel aller Einpersonenhaushalte in vier oder mehr Räumen lebt, müssen 17 % der Haushalte mit vier oder mehr Personen mit drei oder weniger Räumen auskommen. Hinzu kommt, dass die wenigen verfügbaren großen Wohnungen stark umkämpft sind – mit teils strukturellen Nachteilen für Haushalte mit Kindern. Die Interviews spiegeln

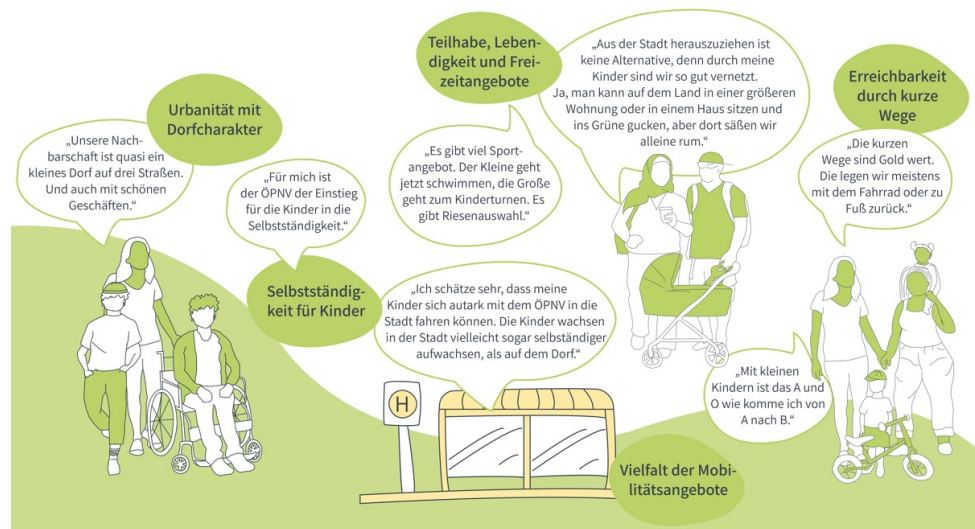
wider, dass die Wohnungssuche für Haushalte mit Kindern oft sehr langwierig und frustrierend ist. Nicht selten wird von über einem Jahr intensiver Suche berichtet. Für einige Haushalte bildet dann der Umzug ins Umland die einzige Option den Wohnraum an ihren flächenmäßigen Bedarfe anzupassen – auch, weil die Mietkosten für eine 4-Zimmer-Wohnung in Aachen mit denen eines Einfamilienhauses im Umland vergleichbar sind oder teils drunter liegen.

Wohnstandortqualitäten für Haushalte mit Kindern

Jenseits der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt zeigt sich: Viele Familien schätzen die urbanen Qualitäten sehr. Die Vielfalt an Mobilitätsangeboten ermöglicht Kindern früh ein hohes Maß an Selbstständigkeit – etwa durch die Nutzung des ÖPNV und die kurzen Wege zu Schulen, Spiel- und Sportplätzen sowie Freizeitangeboten. Auch der Zugang zu einem vielseitigen und dichten Angebot bei Sport, Kultur und Gesundheit trägt zu dem „Klebstoff“ bei, der Familien nach eigener Aussage in der Stadt hält. Die Wohnquartiere innerhalb der Stadt werden dabei als „Dorf“ beschrieben, in denen nachbarschaftliche Strukturen bestehen, sich viel Alltag abspielt und ein sozialer Ankerpunkt existiert. Zudem bietet die urbane Umgebung in der Regel mehr Flexibilität, um auf veränderte Lebensumstände zu reagieren – sei es ein Jobwechsel, der Schulwechsel der Kinder oder die Trennung.

Das Bild von Aachen als „urbanes Dorf“, das viele Vorzüge für Haushalte mit Kindern bietet, fasst die Ergebnisse der qualitativen Befragung anschaulich zusammen. Die Sicherstellung vom Wohnen mit Kind(ern) in der Stadt muss neben der Stärkung der Wohnumfeldqualitäten jedoch an den Grundlagen der Wohnraumschaffung und -vergabe ansetzen.

Abbildung 70:
Was macht Aachen attraktiv als Wohnstandort mit Kindern? – Ergebnisse der Haushaltsbefragung 2024
Darstellung: RegioKontext GmbH



Familie braucht mehr als nur das Einfamilienhaus-Modell

Das Projekt zeigt, dass die klassische Gleichung „Familie = Einfamilienhaus“ der heutigen Vielfalt an Familienwirklichkeiten nicht (mehr) gerecht wird. Für die Aachener Stadtentwicklung eröffnen sich damit auch Chancen, weil plurale Wohnungslösungen für pluralisierte Lebensmodelle zu entwickeln sind. Dazu gehören gestaltende Aufgaben wie eine gezielte Wohnraumschaffung, eine familienfreundliche Vergabe und der Ausbau von Mehrzimmerwohnungen.

Als weiterer Befund wurde herausgearbeitet, dass die Lebensphase, in der Menschen kinderlos wohnen und entsprechend weniger Wohnfläche benötigen, absolut und anteilig länger wird. Auch hier bieten sich neue Zugänge für flexible und bedarfsgerechte Wohnkonzepte. Dies steht im starken Kontrast zu den meist unelastischen Verhältnissen am Wohnungsmarkt. Frühere Wohnentscheidungen haben oft für viel längere Zeit Bestand als ursprünglich geplant. Ursächlich hierfür ist auch das Fehlen von angemessenen Alternativen am Wohnungsmarkt. Eine bedarfsgerechte Versorgung von Haushalten mit Kindern kann nicht allein durch Neubau geleistet werden, sie setzt auch eine Aktivierung geeigneter Potenziale im Bestand voraus.

Es gilt die Ergebnisse der Studie in einen weiteren fachlichen Austausch zu überführen, konkrete Ansätze des Handelns auszuarbeiten und diese in politischen Beschlüssen abzusichern. Dafür benötigt es einen interdisziplinären Ansatz von Verwaltung und Politik sowie eine enge Zusammenarbeit über Ressortgrenzen hinweg. Mit gezielten Weichenstellungen kann die Stadt Aachen hier in Zukunft eine Vorreiterrolle einnehmen, unter der Gestaltungs- und Leitfrage: Wie kann familiengerechter, bezahlbarer und zugleich urbaner Wohnraum heute und in Zukunft aussehen – und zu einem weiteren Beitrag des „Klebstoffs“ werden, der die Haushalte mit Kindern im „urbanen Dorf Aachen“ hält?

2027



**Aachen Mitte – Objekt eines privaten Investors
mit 33 geförderten Wohneinheiten**

8 Fazit und Ausblick

Die Lage auf dem Aachener Wohnungsmarkt bleibt auch im Jahr 2025 angespannt – trotz punktueller Fortschritte in zentralen Handlungsfeldern. Insbesondere der öffentlich geförderter Wohnungsbau zeigt eine positive Dynamik: Die in den vergangenen zwei Jahren bewilligten Förderanträge markieren Höchststände und deuten auf ein wachsendes Interesse von Investierenden an öffentlich geförderten Projekten hin. Mit der Fertigstellung zahlreicher Projekte in den kommenden Jahren wird ein spürbarer Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung erwartet. Dennoch ist diese Entwicklung vielmehr eine Orientierung an der aktuellen Marktsituation als eine nachhaltige Trendwende. Denn sie hängt, wie auch die erfreulich hohe Nachfrage nach Fördermitteln der Wohnbauförderung des Landes NRW, von den jährlich angepassten Konditionen und der Verfügbarkeit ausreichender Mittel ab. In Anbetracht dessen wären konsequente Aufstockungen der Fördertöpfe sinnvoll.

Demgegenüber steht ein weiterhin schwacher freifinanzierter Wohnungsneubau, der für viele Menschen die Grenzen des Leistbaren sprengt: Steigende Baukosten, hohe Zinsen und fehlende wirtschaftliche Planungssicherheit führen zur Zurückhaltung privater Investierender. Die Zahl der Baufertigstellungen ist nach wie vor niedrig, das Angebot im Mietsegment nimmt ab, insbesondere im unteren und mittleren Preissegment. Wohnbedarfe – insbesondere von Haushalten mit geringem oder mittlerem Einkommen, Alleinerziehenden oder Familien mit mehreren Kindern – lassen sich immer schwerer erfüllen. Die innerstädtische Umzugshäufigkeit ist auf einem historisch niedrigen Niveau. Entsprechend verschärft sich die Konkurrenz um bezahlbaren Wohnraum weiter. Dies zeigt sich auch an den stark sinkenden Marktanteilen günstiger Mietangebote und den zunehmenden

Wanderungsbewegungen in das preisgünstigere Umland. Parallel dazu entwickelt sich der Mietwohnungsmarkt deutlich in Richtung hochpreisiger Segmente.

Trotz leichter Preiskorrekturen bleibt Wohneigentum für viele Bevölkerungsgruppen in Aachen unerschwinglich. Die Folge ist eine zunehmende soziale Selektivität des Wohnungsmarkts – mit Verdrängungseffekten in Richtung Umland. Die Bodenknappheit innerhalb Aachens begrenzt die Entwicklungsmöglichkeiten zusätzlich. Umso wichtiger ist der strategische Blick über die Stadtgrenzen hinaus. Der eingeleitete Prozess zur interkommunalen Zusammenarbeit im Rahmen des MORO-Förderprojekts „Mehr Wohnungsbau ermöglichen“ ist ein zukunftsweisender Schritt. Ziel ist die Entwicklung einer gemeinsamen regionalen Wohnbauentwicklung mit Nachbarkommunen, die der wachsenden Wohnraumnachfrage strukturiert begegnet.

Folgerichtig gewinnt der Umgang mit dem vorhandenen Wohnungsbestand weiter an Bedeutung: Bestandsaktivierung, Nutzungswechsel, Nachverdichtung und barrierefreier Umbau sind zentrale Hebel, um dem demografischen Wandel gerecht zu werden. Die Förderung von Dachgeschossausbauten („mitgeDACHt“) und das weiterentwickelte Leerstandsmanagement bieten gute Ansätze. Die Potentiale im Bestand können mit weiteren Anreizen, guter Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit sowie zielgerichteter Beratung deutlich wirksamer genutzt werden und die bedarfsgerechte Verteilung des bestehenden Wohnraums unterstützen. Wie auch im Kapitel „Pflege und Wohnen“ deutlich wird: Nur wenn ausreichender, barrierefreier und vielfältiger Wohnraum zur Verfügung steht, können sowohl Pflege als auch Teilhabe im Alter gelingen. Aachen steht vor der Aufgabe, diese

Entwicklung aktiv zu gestalten – durch wohnungspolitische, pflegebezogene und quartiersorientierte Maßnahmen.

Die Analyse der Marktentwicklung zeigt in aller Deutlichkeit, dass sich die strukturelle Anspannung auf dem Aachener Wohnungsmarkt weiter verfestigt hat. Trotz einzelner positiver Entwicklungen, wie der Aktivierung von Wohnraum im Bestand oder einer leichten Preisberuhigung im Eigentumssegment, bleibt die Gesamtlage weiterhin durch ein deutliches Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage geprägt. Insbesondere für Haushalte mit geringem oder mittlerem Einkommen, Familien, Transferleistungsempfänger*innen sowie mobilitätseingeschränkte und ältere Menschen bestehen zunehmend Zugangsbarrieren zum lokalen Wohnungsmarkt.

Besonders kritisch bleibt die Situation für einkommensschwache Haushalte und Transferleistungsempfänger*innen. Die Zahl angemessener Wohnungsangebote nach SGB II/SGB XII ist für Haushalte mit mehr als einer Person dramatisch gering. Entsprechend groß ist der Druck auf das Segment des öffentlich geförderten Wohnens. Gleichzeitig stehen viele dieser Wohnungen in den kommenden Jahren vor dem Wegfall ihrer Mietpreis- und Belegungsbindung – bei bislang unzureichenden Möglichkeiten zur Verlängerung oder zum Ankauf von Bindungen. Ohne weiterentwickelte Förderinstrumente droht eine schleichende Erosion der sozialen Wohnraumversorgung.

Vor diesem Hintergrund bleibt die Verfügbarkeit und Bezahlbarkeit von Wohnraum eine der drängendsten sozialen Herausforderungen auf kommunaler Ebene. Die Fortschreibung und Umsetzung des Handlungskonzeptes Wohnen mit gezielten Projekten zur Wohnraumversorgung, zur Aktivierung von Leerständen, zur Förderung von Bestandsentwicklungen und zur Stärkung des öffentlich geförderten Wohnens ist weiterhin zwingend erforderlich.

Für eine langfristig tragfähige Strategie bedarf es daher eines Zusammenspiels mehrerer Bausteine: Einerseits der konsequenten

Ausschöpfung der Potenziale der öffentlichen Wohnraumförderung – mit ausreichend Mitteln, attraktiven Konditionen und zügiger Bewilligung. Andererseits einer Stärkung des gemeinwohlorientierten Sektors: Das derzeit in Umsetzung befindliche städtische Zwei-Säulen-Modell – mit der Stärkung der Gewoge und der Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft – und die Unterstützung genossenschaftlicher Initiativen bilden hier entscheidende Säulen. Beide Strukturen bieten die Möglichkeit, dauerhaft bezahlbaren Wohnraum jenseits kurzfristiger Marktlogiken zu schaffen – und somit nachhaltige Impulse für eine sozial gerechte Wohnraumentwicklung in Aachen zu setzen.

Das städtische Zwei-Säulen-Modell sieht neben der gemeinsamen Stärkung der Gewoge im Verbund mit den weiteren Aktionären zur Steigerung des kommunalen Neubauvolumens, zusätzlich die Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft vor. Sie soll zügig den kommunalen Bestand an Wohnungen sichern und energetisch sanieren sowie Bestandsentwicklung und Nachverdichtung vorantreiben. Damit leistet die Umsetzung des Zwei-Säulen-Modells nicht nur einen wichtigen Beitrag zur Versorgung der Aachener Bevölkerung mit leistbarem Wohnraum, sondern auch zur Sicherung des Bestands und zur Stärkung kommunaler Handlungsfähigkeit auf einem zunehmend angespannten Markt.

Zusammengefasst zeigt der aktuelle Wohnungsmarktbericht: Die Herausforderungen sind vielschichtig und tiefgreifend. Die seit vielen Jahren von der Stadt Aachen auf den Weg gebrachten Lösungsansätze müssen langfristig weitergedacht werden. Entscheidend wird zudem sein, die begonnenen Prozesse zur strukturellen Weiterentwicklung konsequent zu verfolgen und neue kommunalpolitische Instrumente mit Entschlossenheit und klarem strategischem Fokus zu ergänzen. So wird Aachen – gemeinsam mit seinen engagierten Wohnungsmarktakteur*innen - die Weichen für eine zukunftsfähige, soziale und bedarfsgerechte Wohnraumversorgung stellen.

9 Anhang

9.1 Abbildungsverzeichnis

Seite	Abb.-Nr.	Beschreibung
14	1	Bevölkerungsentwicklung
15	2	Wanderungsbewegungen 2024 – Stadt Aachen
16	3	Bevölkerungsbewegungen 2024 – Stadt Aachen
16	4	Wanderungssaldo 2024 nach Altersjahren – Stadt Aachen
17	5	Innerstädtische Umzugshäufigkeit Stadt Aachen
18	6	Aachener Bevölkerungsgruppe nach Altersgruppe 2024
19	7	Altersbaum 2024
19	8	Aktuelle Bevölkerung vs. Prognose 2039
20	9	Top 7 - Bevölkerungsgruppen ohne deutsche Staatsangehörigkeit in Aachen
21	10	Entwicklung der Top 5 - Bevölkerungsgruppen ohne deutsche Staatsangehörigkeit in Aachen von 2019 – 2024
21	11	Studierende an Aachener Hochschulen zum Wintersemester
22	12	Entwicklung der Studienanfänger*innen an Aachener Hochschulstandorten
24	13	1-Personen-Haushalte und ihr Anteil an den Gesamthaushalten
24	14	Entwicklung der Anzahl ausgewählter Haushaltstypen von 2014 bis 2024
25	15	Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze und Beschäftigte in Aachen
25	16	Entwicklung Arbeitslosenquote – Stadt Aachen und Region Aachen
28	17	Durchschnittliche Wohndauer der Aachener Bevölkerung nach Lebensraum (Stichtag 31.12.2024)
31	18	Bodenindexreihen für die Stadt Aachen
32	19	Baulandpreise nach Lage und Wohnbebauungstyp pro Quadratmeter
34	20	Gesamtindex für Bauleistungen beim Neubau von Wohngebäuden inkl. Umsatzsteuer (2021 = Index 100)
34	21	Entwicklung Hypothekenzins mit 5-10-jähriger Laufzeit
36	22	Entwicklung Aachener Transaktionsmarkt für Bauland und Wohnobjekte
38	23	Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen
39	24	20-Jahres-Entwicklung der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Neubau in Wohneinheiten
41	25	Datenvolumen (Anzahl der Angebote) der empirica-Preisdatenbank zum Aachener Wohnungsmarkt
41	26	Anzahl Kaufangebote nach Immobilientyp
42	27	Bestand - Medianpreise nach Haustypen
43	28	Eigentumswohnungen: Median- und Quadratmeterpreis im Bestand und Neubau
44	29	Einfamilienhäuser - Medianpreise in der StädteRegion Aachen in Euro
44	30	Eigentumswohnungen - Medianpreise in der StädteRegion Aachen in Euro
45	31	Entwicklung Angebotsmietpreis (Median) in €/m² in Aachen und vergleichbaren NRW-Städten

Seite	Abb.-Nr.	Beschreibung
47	32	Langfristige Entwicklung Marktanteile Mietangebote nach Preisklassen
48	33	Anzahl Mietangebote nach Preissegment
49	34	Anteil angemessener Wohnungen (KdU) nach Haushaltsgröße
50	35	Entwicklung der Wohngeldmieten in Aachen, NRW und vergleichbaren Kommunen je m² Wohnfläche
51	36	Barrierefreie und -arme Mietwohnungsangebote 2024
52	37	Leerstandsquote gesamt – Stadtgebiet Aachen
55	38	Mittlere Angebotsmiete (Median) je Quadratmeter 2023/2024
56	39	Entwicklung der Angebotsmietpreise (Median) je Quadratmeter (2018/2019 –2023/2024)
57	40	Anzahl leerstehender Wohnungen je Lebensraum (2023)
58	41	Leerstandsquote je Lebensraum (2023)
59	42	Strukturelle Leerstandsquote je Lebensraum
60	43	Entwicklung der geförderten und freifinanzierten Wohnungsbestände 1989 - 2024
62	44	Wohnberechtigungsschein auf dem freien Mietwohnungsmarkt (2024)
62	45	Angebotsmietpreise (Median) von Wohnungen mit und ohne WBS in €/m²
64	46	Entwicklung der Wohnbauförderung in Aachen einschließlich Um- und Ausbau
64	47	20-Jahres-Entwicklung der Wohnbauförderung (Anzahl der bewilligten Wohneinheiten)
66	48	Bindungsausläufe geförderter Wohnungen 2025 bis 2034
72	49	Belegungsquote im geförderten Wohnraum
73	50	Leerstandsquote öffentlich geförderter Wohnraum 2020 - 2024
74	51	Unterbringung von Personen mit Fluchthintergrund 2020 - 2024
76	52	Visualisierung Tuchmacherviertel. Quelle: pbs Architekten, Aachen
78	53	Visualisierung Franzstraße. Quelle: kadawittfeldarchitektur rendertaxi
79	54	Gesamtbestand im öffentlich geförderten Wohnraum in Wohneinheiten (Stichtag 31.12.2024)
80	55	Bindungsausläufe im öffentlich geförderten Wohnraum 2025 – 2034 in Wohneinheiten (WE)
81	56	Anteil der Bindungsausläufe (2025 – 2034) am Gesamtbestand öffentlich geförderter Wohnungen (Stichtag 31.12.2024)
82	57	In welchen Bereichen sind die befragten Expert*innen tätig
83	58	Einschätzung der Marktsituation bei Mietwohnungen für verschiedene Segmente
83	59	Einschätzung der Marktsituation für selbstgenutztes Eigentum in Einfamilienhäusern (EFH, RH, DHH etc.) für verschiedene Segmente
83	60	Einschätzung der Marktsituation für selbstgenutztes Eigentum in Eigentumswohnungen für verschiedene Segmente
85	61	Einschätzung des Investitionsklimas beim Neubau in verschiedenen Segmenten
85	62	Einschätzung des Investitionsklimas beim Bestand in verschiedenen Segmenten
86	63	Beurteilung der Wohnsituation ausgewählter Zielgruppen – Diagramm 1v2
86	64	Beurteilung der Wohnsituation ausgewählter Zielgruppen – Diagramm 2v2
88	65	Entwicklung der Pflegebedürftigen in der Stadt Aachen 2011-2021. Quelle: eigene Darstellung, Rüter & Xhonneux 2023:14.
89	66	Anteile der Versorgungsformen nach Altersgruppen in der Stadt Aachen im Jahr 2023. Quelle: IT.NRW - Statistisches Landesamt.
91	67	Anteile der Altersgruppe Ü65 in den Lebensräumen Aachens. Quelle: eigene Darstellung, Otto 2022:60.
93	68	Statistische Annäherung an Haushaltsformen mit Kindern in Aachen Quelle: Abteilung Statistik Stadt Aachen; Darstellung: RegioKontext GmbH
94	69	Auf der Suche nach geeignetem Wohnraum – Ergebnisse der Haushaltsbefragung 2024 Darstellung: RegioKontext GmbH
95	70	Was macht Aachen attraktiv als Wohnstandort mit Kindern? – Ergebnisse der Haushaltsbefragung 2024 Darstellung: RegioKontext GmbH

9.2 Mietspiegel 2024 für das Stadtgebiet Aachen

Stadt Aachen

**Qualifizierter Mietspiegel
für nicht preisgebundenen Wohnraum**

vom 16. November 2023

Herausgegeben von der Stadt Aachen

Stand November 2023

Inhaltsverzeichnis

MIETSPIEGELERSTELLUNG	3
RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ZWECK DES MIETSPIEGELS	4
ANWENDUNGSBEREICH DES MIETSPIEGELS	4
MIETBEGRIFF	4
MIETERHÖHUNG NACH DEM MIETRECHT	5
 BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE	 6
SCHRITT 1: ERMITTLUNG DES DURCHSCHNITTlichen MIETNIVEAUS	6
SCHRITT 2: ERMITTLUNG VON ZU-/ABSCHLÄGEN	7
SCHRITT 3: ERMITTLUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE	10
SPANNBREITE	11
 BERECHNUNGSHILFE UND BERATUNGSSTELLEN	 12
ANWENDUNGSBEISPIEL	12
AUSKUNFT ZUM MIETSPIEGEL	13
DOWNLOAD UND ONLINE-MIETSPIEGEL	13

Allgemeine Informationen zum Mietspiegel und Mietrecht

Mietspiegelerstellung

Der Mietspiegel Aachen 2024 wurde auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen im Bereich der Stadt Aachen erstellt. Er basiert auf Daten, die im Zeitraum von Mai 2023 bis Juli 2023 bei 9.000 mietspiegelrelevanten Haushalten eigens zum Zwecke der Mietspiegelerstellung erhoben wurden. Die Haushalte wurden zufällig ausgewählt, die Daten mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens erhoben. Es wurde eine schriftliche Befragung von Vermietern durchgeführt.

Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen mit Hilfe der Regressionsmethode errechnet. Bei der Regressionsanalyse wird die Netto-Kaltmiete als eine Funktion von einer Vielzahl von Einflussfaktoren modelliert. Zugleich können wohnwertsteigernde und wohnwertmindernde Einflussfaktoren isoliert und bestimmt werden. Es handelt sich bei dem Regressionsmodell um einen multiplikativ-additiven Ansatz.

Anwendung für die Regressionsauswertung findet das "Regensburger Modell". Bei diesem wird die Netto-Kaltmiete eines Mietobjekts über die multiplikative Verknüpfung in einem zweistufigen Verfahren geschätzt. In einem ersten Schritt wird der Einfluss der Wohnfläche berechnet, während im zweiten Schritt Zu- und Abschläge für Baujahresklassen und andere Wohnwertmerkmale berechnet werden.

An der Erstellung des Mietspiegels hat eine projektbegleitende Arbeitsgruppe mitgewirkt. Die Projektleitung lag beim Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration der Stadt Aachen. In der Arbeitsgruppe waren vertreten:

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

Die Auswertung der Daten und die wissenschaftliche Bearbeitung des Mietspiegels erfolgte durch Analyse & Konzepte immo.consult GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg.

Der Mietspiegel wurde von den Interessenvertretern am 02.11.2023 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und tritt zum 01. Januar 2024 für die Dauer von 2 Jahren in Kraft.

Rechtliche Grundlagen und Zweck des Mietspiegels

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) eine Übersicht über die in Aachen gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (= *ortsübliche Vergleichsmiete*). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich – entsprechend den gesetzlichen Voraussetzungen – aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über ortsübliche Vergleichsmieten verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Der Mietspiegel dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Anwendungsbereich des Mietspiegels

Der Mietspiegel **gilt nur** für nicht preisgebundenen Wohnraum im Wohnflächenbereich zwischen 15 m² und 140 m² in Mehrfamilienhäusern. Aufgrund von rechtlichen Bestimmungen oder Sonderwohnraumverhältnissen **fallen nicht** in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- öffentlich geförderter und anderen Preisbindungen unterliegender Wohnraum (z.B. Sozialwohnungen mit Berechtigungsschein);
- Wohnraum, der ganz oder größtenteils gewerblich genutzt wird;
- Wohnraum in Studenten- und Jugendwohn-, Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder in sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen abdeckt (z.B. Betreuung und Verpflegung);
- Untermietverhältnisse;
- möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Ausstattung mit Einbauküchen und Einbauschränken);
- Dienst- oder Werkswohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind;
- Ein- und Zweifamilienhäuser

Mietbegriff

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisen handelt es sich um die **Netto-Kaltmiete** in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Darunter versteht man den Mietpreis ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sein dürfen somit: laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, des Hausmeisters, der Hausreinigung und der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen, der laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne und der sonstigen laufenden Betriebskosten.

Die Miete für eine Garage bzw. einen Stellplatz oder etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Netto-Kaltmiete ebenfalls nicht enthalten.

Mietverträge sind in der Praxis unterschiedlich gestaltet. Sind Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (= Brutto-/Inklusivmiete oder Teilinklusivmiete), muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

Mieterhöhung nach dem Mietrecht

Nach den mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen, wenn

- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist (Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen sowie von Betriebskostenerhöhungen sind hierbei ohne Bedeutung),
- die verlangte Miete die **ortsübliche Vergleichsmiete** nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenerhöhungen abgesehen) geändert worden sind, und
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht (Mieterhöhungen infolge Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten bleiben bei der Kappungsgrenze unberücksichtigt).

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber schriftlich geltend machen und begründen. Als Begründungsmittel gesetzlich anerkannt sind Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, die Benennung der Mietpreise von mindestens drei Vergleichswohnungen oder von Mietdatenbanken und Mietspiegel.

Seit der Mietrechtsreform 2001 ist die Stellung von Mietspiegeln aufgewertet. Neben einfachen Mietspiegeln gibt es jetzt das Instrument des „**qualifizierten Mietspiegels**“. Ein qualifizierter Mietspiegel setzt voraus, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist, von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Vermietern und Mietern anerkannt wurde, nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und alle 4 Jahre neu erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel gilt als vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren. Zwar kann der Vermieter, auch wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, der Angaben für die betreffende Wohnung enthält, weiterhin ein anderes der angeführten Begründungsmittel wählen. In diesem Fall muss er dennoch auf die Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels im Erhöhungsschreiben hinweisen.

Der Mieter hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist zu, muss er die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Monats an zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Bei Nichtzustimmung kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen und das Gericht befindet dann über das Mieterhöhungsverlangen.

Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Hierbei sind jedoch die Vorschriften zur Mietpreisbremse, des Wirtschaftsstrafgesetzes und des Strafgesetzbuchs hinsichtlich Mietpreisüberhöhung und Mietwucher zu beachten. Der Mietspiegel kann dabei als Orientierungshilfe herangezogen werden.

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt in drei Schritten:

1. Im **Schritt 1** wird das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche bestimmt.
2. Im **Schritt 2** werden prozentuale Zu- und Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau insbesondere aufgrund von Baujahr, Besonderheiten bei Wohnungs- und Gebäudeausstattung, Energieeffizienz und Wohnlage ermittelt.
3. Im **Schritt 3** werden die Ergebnisse aus den Schritten 1 und 2 zusammengefasst, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu berechnen.

Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) für bestimmte Wohnflächenklassen in Euro pro m² und Monat wieder.

Bei der Berechnung der **Wohnfläche** sind folgende Grundsätze zu beachten: Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mind. 1 Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter. Die Flächen von Balkonen, Loggien etc. werden nach § 2 Abs. 2 Ziff. 2 Wohnflächenverordnung in der Regel mit einem Viertel und bei hohem Nutzwert maximal bis zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in die zutreffende Zeile ein.
2. Für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Feld A der Tabelle 3.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche¹

Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete
m ²	Euro/m ²	m ²	Euro/m ²	m ²	Euro/m ²	m ²	Euro/m ²
15 - 16	12,85	47 - 48	7,69	79 - 80	7,28	111 - 112	7,53
17 - 18	11,90	49 - 50	7,62	81 - 82	7,29	113 - 114	7,56
19 - 20	11,14	51 - 52	7,56	83 - 84	7,29	115 - 116	7,58
21 - 22	10,54	53 - 54	7,51	85 - 86	7,30	117 - 118	7,61
23 - 24	10,05	55 - 56	7,46	87 - 88	7,31	119 - 120	7,64
25 - 26	9,64	57 - 58	7,42	89 - 90	7,32	121 - 122	7,67
27 - 28	9,30	59 - 60	7,39	91 - 92	7,34	123 - 124	7,69
29 - 30	9,01	61 - 62	7,36	93 - 94	7,35	125 - 126	7,72
31 - 32	8,77	63 - 64	7,34	95 - 96	7,37	127 - 128	7,75
33 - 34	8,56	65 - 66	7,32	97 - 98	7,38	129 - 130	7,78
35 - 36	8,37	67 - 68	7,31	99 - 100	7,40	131 - 132	7,81
37 - 38	8,22	69 - 70	7,29	101 - 102	7,42	133 - 134	7,84
39 - 40	8,08	71 - 72	7,29	103 - 104	7,44	135 - 136	7,88
41 - 42	7,96	73 - 74	7,28	105 - 106	7,46	137 - 138	7,91
43 - 44	7,86	75 - 76	7,28	107 - 108	7,49	139 - 140	7,94
45 - 46	7,77	77 - 78	7,28	109 - 110	7,51		

¹Wohnungen von 15,00 m² bis 16,99 m² sind in das Feld 15 - 16 m² einzuordnen

Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen

Die in Tabelle 1 ermittelte Basis-Nettomiete gibt das durchschnittliche Mietniveau für eine Standardwohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche an. Daneben können Besonderheiten bei Baualtersklasse, Ausstattung, Modernisierung, Wohnlage u. ä. den Mietpreis einer Wohnung beeinflussen. Die Tabelle 2 weist **Zu- oder Abschläge zur Basis-Nettomiete** aufgrund besonderer Wohnwertmerkmale aus. Sie enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als signifikant mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben und in ausreichender Anzahl für die Auswertung vorlagen.

Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten vom Vermieter erstattet wurden –, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt. Bei der Höhe der ausgewiesenen Zu- und Abschläge handelt es sich jeweils um durchschnittliche Werte.

Grundsätzlich ist die Wohnung in die **Baualtersklasse** einzuordnen, in der das Gebäude fertig erstellt bzw. die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn durch An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum geschaffen wurde (z.B. Ausbau einer Dachgeschosswohnung), ist die Baualtersklasse zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte.

Anwendungsanleitung für die Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die in verschiedenen Kategorien angeführten Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen.
2. Tragen Sie zutreffende Zu- und/oder Abschläge in das Feld „Übertrag“ am Rand der Tabelle 2 ein.
3. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 die Summe aller Zu- und Abschläge.
4. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie die Ergebnisse in die Tabelle 3.

Tabelle 2: Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete für mietpreisbeeinflussende Wohnwertmerkmale

Wohnwertmerkmale	Zu-/Abschlag	Übertrag
Kategorie 1) Beschaffenheit (Baujahr)		
Baujahre bis 1918	+ 10%	
Baujahre 1919 – 1948	+ 8%	
Baujahre 1949 – 1960	+ 8%	
Baujahre 1961 – 1976	± 0 %	
Baujahre 1977 – 1981	+ 4%	
Baujahre 1982 – 1993	+ 6%	
Baujahre 1994 – 2006	+ 10%	
Baujahre 2007 – 2015	+ 15%	
Baujahre 2016 – 2023	+ 24%	
Kategorie 2) Wohnungsausstattung		
Souterrain-Wohnung	- 9 %	
Bodengleiche Dusche	+ 2 %	
Handtuchtrockner-Heizkörper	+ 2 %	
Fußbodenheizung im Bad	+ 2 %	
Zweites Bad oder WC	+ 2 %	
Die Wohnung ist über einen Aufzug erreichbar.	+ 3 %	
Die Wohnung ist rollstuhlgerecht nach DIN18040-2.	+ 7 %	
Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche mit Schränken und mind. Spüle, Herd und Kühlschrank.	+ 8 %	
Die Wohnung verfügt über hochwertigen Fußbodenbelag (z.B. Echtholzparkett oder Dielenböden, Naturstein hohen Standards).	+ 6 %	
Die Wohnung verfügt über keinen Balkon / Terrasse und keinen Garten.	- 5 %	
Die Wohnung verfügt über ein Durchgangszimmer.	- 4 %	
Die Wohnung verfügt nur über einen Einzelofen als Heizquelle.	-12 %	
Die Wohnung wird über Fernwärme oder Geothermie beheizt.	+ 4 %	
Kategorie 3) Modernisierung		
Kernsanierung ab 2010	+ 9 %	
Fenster austausch (mind. 50 %) ab 2010 (ohne Kernsanierung)	+ 4 %	
Kategorie 4) Wohnlage (Verzeichnis online abrufbar)		
Wohnlage (sehr) einfach	- 5 %	
Wohnlage mittel	± 0 %	
Wohnlage gut	+ 6 %	
Wohnlage sehr gut	+ 10 %	
Summe aller Zu-/Abschläge von Tabelle 2:		

Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des nachfolgenden Berechnungsschemas wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

- Wählen Sie die Basismiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Feld A.
- Ermitteln Sie die prozentualen Zu-/Abschläge in den 4 Kategorien der Tabelle 2 und bilden Sie deren Summe (Feld B). Diese Summe kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.
- Rechnen Sie die Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m² um (Feld C), indem Sie die Summe der Zu-/Abschläge (Feld B) durch 100 teilen und mit der Basismiete (Feld A) multiplizieren.
- Berechnen Sie die mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Feld D), indem Sie die Summe aus Basismiete (Feld A) und Zu-/Abschlägen (Feld C) bilden.
- Berechnen Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Feld E), indem Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Feld D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

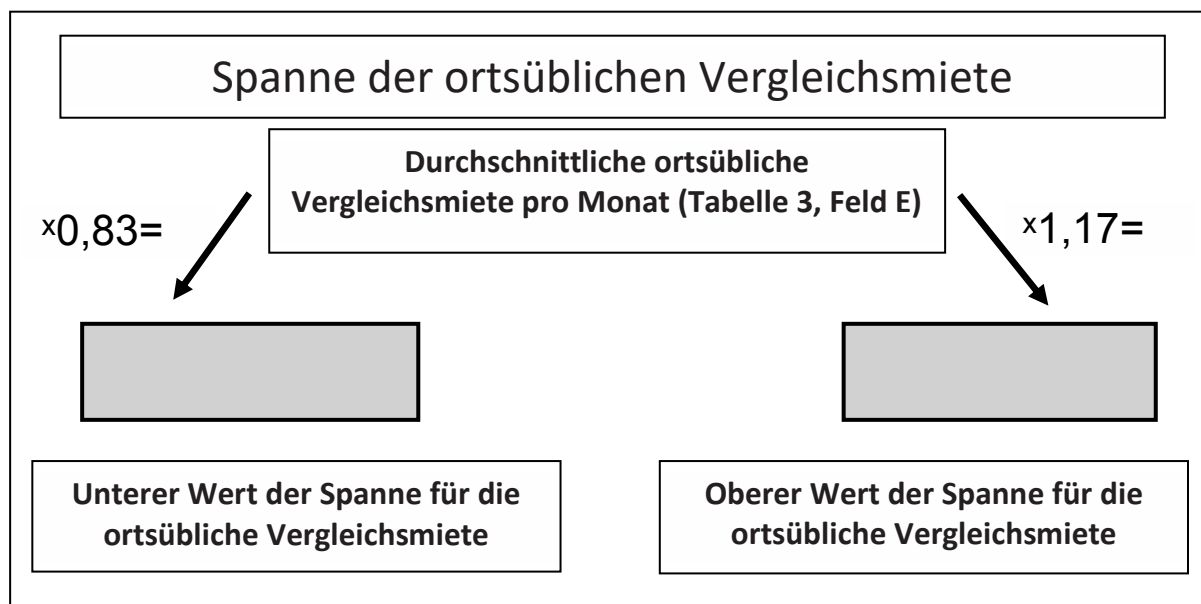
SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE		PROZENT	EURO/M ²	FELD
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche				A
Schritt 2 (Tabelle 2)	Kategorie 1) Beschaffenheit (Baujahr)				
	Kategorie 2) Wohnungsausstattung				
	Kategorie 3) Modernisierung				
	Kategorie 4) Wohnlage				
	Summe der Zu-/Abschläge:				B
Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m²:		Feld B	: 100	* Feld A	=
					C
mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete: (Euro/m ²)		Feld A	+ Feld C	=	D
mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)		Feld D	* Wohnfläche	=	E

Spannbreite

In den bisherigen Schritten haben Sie die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt, die im Durchschnitt für eine Wohnung mit den vorliegenden Eigenschaften gezahlt wird. Die tatsächlich für eine bestimmte Wohnung gezahlte Miete kann vom Durchschnitt abweichen.

Gründe für diese Abweichung können unterschiedlichste Ursachen sein. Eine Miete wird zwischen Mieter und Vermieter vereinbart und bei der Preisbildung können auch Mietdauer und soziale Aspekte eine Rolle spielen. Zudem können Lage- und Ausstattungsmerkmale unterschiedlich ausgeprägt sein. Beispielsweise ist die Einbauküche in einer Wohnung eben nicht genau gleichwertig zur Einbauküche in einer anderen Wohnung. Auch aus diesen Gründen werden unterschiedliche Mieten gezahlt, auch wenn zwei Wohnungen nach den oben genannten Kriterien als gleich anzusehen wären. Für die ortsübliche Miete kann also nicht ein bestimmter Wert angegeben werden, der dann genau einzuhalten wäre. Darüber hinaus gibt es Merkmale, die in den Mietzuschlägen und Mietabschlägen (siehe Tabelle 2) nicht berücksichtigt sind (zum Beispiel weitere Ausstattungsbesonderheiten), welche ebenso auf die Preisbildung wirken können. So können sich beispielsweise Rollläden, Einbruchschutz oder Fußbodenheizung in den Wohnräumen wohnwerterhöhend auswirken, wogegen Nachtstromspeicherheizungen, einfache Teppichböden als überwiegender Bodenbelag oder Einfachverglasung wohnwertmindernd auswirken können.

Da Mietspiegel nicht die gesamte Streuung an Merkmalen berücksichtigen können, werden Wohnungen gewöhnlich als ortsüblich bezeichnet, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegen, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne reicht in Aachen von - 17 % bis + 17 % bezogen auf die oben ermittelte Durchschnittsmiete in Tabelle 3 (Feld E).



Bitte beachten Sie beim Vergleich der laut dem Mietspiegel ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete, dass hier nur die Netto-Kaltmiete für die gemietete Wohnfläche betrachtet wird. Weitere Nebenleistungen sind darin nicht enthalten.

Berechnungshilfe und Beratungsstellen

Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche	78 m ²	7,28 €/m ²
Schritt 2 (Tabelle 2)	Kat. 1) Baujahr	1905	+ 10 %
	Kat. 2) Wohnungsausstattung	Handtuchtrockner-Heizkörper	+ 2 %
	Kat. 2) Wohnungsausstattung	Bodengleiche Dusche	+ 2 %
	Kat. 2) Wohnungsausstattung	hochwertiger Fußbodenbelag	+ 6 %
	Kat. 2) Wohnungsausstattung	kein Balkon	- 5 %
	Kat. 3) Modernisierung	Kernsanierung 2010	+ 9 %
	Kat. 4) Wohnlage	gut	+ 6 %

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE		PROZENT	EURO/M ²	FELD
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche			7,28	A
Schritt 2 (Tabelle 2)	Kat. 1) Baujahr		+ 10 %		
	Kat. 2) Wohnungsausstattung		+ 5,0 %		
	Kat. 3) Modernisierung		+ 9 %		
	Kat. 4) Wohnlage		+ 6 %		
	Summe der Zu-/Abschläge:		+ 30 %		B
Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m²:		Feld B	: 100	* Feld A	=
		30 %	: 100	* 7,28	= 2,18
mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete: (Euro/m ²)		Feld A	+ Feld C	=	D
		7,28	2,18	= 9,46	
mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)		Feld D	* Wohnfläche	=	E
		9,46	* 78	= 737,88	

Spannbreite:

Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die Beispielwohnung beträgt 9,46 Euro/m². Ortsüblich sind Mietpreise, die sich in dem Preisintervall – 17 % und + 17 % befinden. Die Grenzen dieses Intervalls liegen folglich bei 6,04 und 8,52 Euro/m².

Auskunft zum Mietspiegel

- Mieterschutzverein für Aachen und Umgegend e.V.
Talstr. 2, 52068 Aachen, Tel. 0241/94979-0,
info@mieterverein-aachen.de, <https://mieterverein-aachen.de/>
- Aachener Haus & Grund e.V.
Boxgraben 36a, 52064 Aachen, Tel. 0241/4747610,
kontakt@HausundGrund-Aachen.de, www.HausundGrund-Aachen.de
- Initiative Aachen e.V.
Karmeliterhöfe – Karmeliterstr. 10, 52064 Aachen,
initiative-aachen@t-online.de, www.initiative-aachen.de
- Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration
Verwaltungsgebäude Hackländerstr. 1, 52064 Aachen, Tel. 0241/432-0,
service.wohnen@mail.aachen.de, www.aachen.de

Download und Online-Mietspiegel

- Homepage der Stadtverwaltung:

<https://serviceportal.aachen.de/suche/-/vr-bis-detail/dienstleistung/3218/show>



- Online-Mietspiegel:

<https://omsp.analyse-konzepte.de/aachen/>



Impressum

Herausgeber:

Stadt Aachen
Markt
52058 Aachen

Auswertung:

ANALYSE & KONZEPTE immo.consult GmbH
Gasstraße 10
22761 Hamburg

Copyright beim Herausgeber:

© 2023 Stadt Aachen

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise) und Speicherung in elektronische „Systeme“ nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.

Der Mietspiegel wurde sorgfältig erstellt, die Stadt Aachen und die beteiligten Stellen übernehmen keine Gewähr für die bereitgestellten Informationen. Sie haften nicht für Schäden, die sich aus der Verwendung des Mietspiegels ergeben.

Rechtlicher Hinweis

Dieser Wohnungsmarktbericht 2025 erscheint als kommentierter Bericht mit der Datenfortschreibung zum 31.12.2024. Es kann vorkommen, dass zum Zeitpunkt der Berichterstellung Einzeldaten Dritter zum vorgenannten Stichtag nicht vorlagen; es werden dann die Daten zum 31.12.2023 herangezogen. Der Bericht dient ausschließlich informativen Zwecken. Er wurde durch den Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration der Stadt Aachen erstellt. Für den Bericht wurden Daten und Erkenntnisse aus eigenen und zulässigen, öffentlich zugänglichen Quellen herangezogen; die Quellen wurden nicht durch unabhängige Dritte geprüft. Der Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration der Stadt Aachen sowie die Autor*innen übernehmen trotz sorgfältiger Prüfung und Arbeit keine Haftung, Garantie oder Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Eignung der Informationen für bestimmte Zwecke.

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

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

Der Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration der Stadt Aachen und die Autor*innen sind nicht verpflichtet, diesen Wohnungsmarktbericht 2025 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.

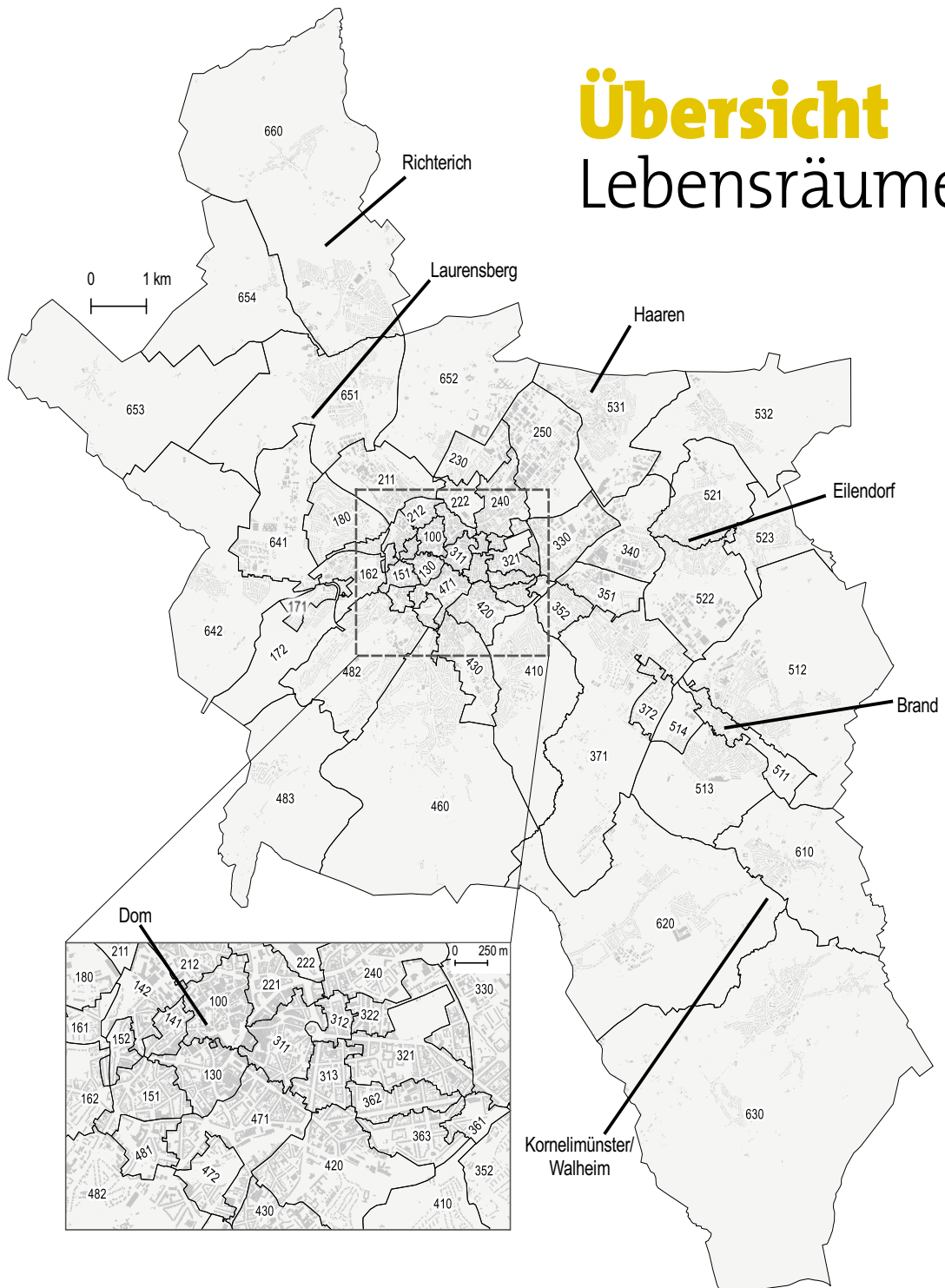
September 2025

2027

Aachen Mitte – Objekt eines privaten Investors mit 33 geförderten Wohneinheiten



Übersicht Lebensräume



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

Übersicht

Lebensräume



Aachen

09/2025

Stadt Aachen
Die Oberbürgermeisterin
Fachbereich Wohnen,
Soziales und Integration

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

www.aachen.de