



Wohnungs- marktbericht 2026

**Daten und Fakten
zum Aachener
Wohnungsmarkt**



2026



Aachen Burtscheid – Objekt eines privaten Investors mit 233 öffentlich geförderten Wohnheimplätzen für Studierende

Impressum

Stadt Aachen

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

Redaktion
Martin Jordan

Mit ergänzenden Beiträgen von Carina Begaß, Katja Heinrichs, Michaela Riss und Alexandra Weis (alle Stadt Aachen - FB 56/300).

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 (falls nicht gesondert aufgeführt)
Fotografien Objekt Karl-Marx-Allee 220: Michael Schopps & Stefan Frey Immobilien-Projekt-Management AG

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, Studierendenstatistik: IT.NRW; Boden-, Mietwohnungs-, Eigentums-, Eigenheimmarkt: VALUE Marktdatenbank und Stadt Aachen – Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung – Kommunale Bewertungsstelle; Arbeitsmarkt: Bundesagentur für Arbeit; Kapitalmarkt: Deutsche Bundesbank; Baukostenindex: Statistisches Bundesamt; Wohnungsleerstandsdaten: Regionetz GmbH & EVA Aachen; 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

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	8
Ergebnisse in der Zusammenfassung	9
1. Wohnungsnachfrage	12
1.1 Bevölkerungsentwicklung und Haushalte	12
1.2 Hochschulen, Internationalisierung und Wanderungen	18
1.3 Arbeitsmarkt und Transferleistungsbezug	24
2. Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes	28
2.1 Boden- und Immobilienmarkt	28
2.2 Baukosten und Finanzierung	31
2.3 Wohnungstransaktionsmarkt	32
2.4 Kurzbericht Wohnungsgipfel	33
3. Wohnungsmarktentwicklung	38
3.1 Wohnungsbestand und Bautätigkeit	38
3.2 Mietwohnungsmarkt	39
3.3 Wohneigentumsmarkt	50
3.4 Wohnungsleerstand	54

4. Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt	68
4.1 Entwicklung geförderter Wohnungsbestand	68
4.2 Wohnungsvermittlung und Wohnungssuchende	79
4.3 Wohnraumförderung und aktuelle Entwicklungen (+ Highlights der Wohnraumförderung)	81
5. Zugang zum Wohnungsmarkt	90
Perspektiven unterschiedlicher Zielgruppen	
5.1 Studierende und internationale Studierende	92
5.2 Ältere Menschen und Menschen mit Unterstützungsbedarf	95
5.3 Einkommensarme und benachteiligte Haushalte	98
5.4 Städtische Unterbringung von wohnungslosen Menschen und Menschen mit Fluchthintergrund	101
6. Jenseits der Kaltmiete	108
Mietkostenbelastung durch Neben- und Betriebskosten	
7. Förderprojekt MORO	114
Nachhaltige Wohnstrategien für die Region	
8. Kommunales Wohnungsmarktbarometer 2026	118
9. Fazit und Ausblick	126
10. Anhang	128
10.1 Abbildungsverzeichnis	128

Vorwort



*Dr. Michael Ziemons
Oberbürgermeister
der Stadt Aachen*



*Thomas Hissel
Beigeordneter
Wohnen, Soziales und Wirtschaft*

Sehr geehrte Leser*innen,

der Wohnungsmarkt in Aachen bleibt auch im Jahr 2026 von einer anhaltend hohen Nachfrage und einem knappen Angebot geprägt. Bezahlbarer Wohnraum ist für viele Menschen nur schwer zu finden. Besonders betroffen sind Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen, Familien mit Kindern, ältere Menschen sowie Studierende und Auszubildende. Gleichzeitig erschweren hohe Bau- und Grundstückskosten sowie weiterhin anspruchsvolle Finanzierungsbedingungen die Schaffung neuer Wohnungen.

Mit dem sogenannten „Bauturbo“ wurden auf Bundesebene neue rechtliche Möglichkeiten

geschaffen, Planungs- und Genehmigungsverfahren für Wohnungsbauvorhaben zu beschleunigen. Vor diesem Hintergrund fand in diesem Jahr erstmals der Aachener Wohnungsgipfel statt. Gemeinsam mit Vertreter*innen der Wohnungswirtschaft, der Verwaltung und weiteren Akteur*innen wurden Wege diskutiert, um Hemmnisse bei der Wohnraumentwicklung abzubauen und die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiter zu verbessern. Der Wohnungsgipfel hat damit den Auftakt für einen kontinuierlichen Dialog geschaffen, der künftig einen wichtigen Beitrag zur gemeinsamen Weiterentwicklung des Aachener Wohnungsmarktes leisten soll.

Der vorliegende Wohnungsmarktbericht zeigt jedoch auch, dass eine nachhaltige Wohnraumentwicklung weit mehr umfasst als den Neubau allein. Die Aktivierung von Wohnraum im Bestand, die Modernisierung bestehender Gebäude, die langfristige Sicherung öffentlich geförderter Wohnungen sowie die Entwicklung neuer Wohnformen gewinnen zunehmend an Bedeutung. Gerade in einer wachsenden Stadt mit begrenzten Flächen gilt es, vorhandene Potenziale konsequent zu nutzen und gleichzeitig neuen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Besonders deutlich wird dies im öffentlich geförderten Wohnungsmarkt. Trotz einer weiterhin hohen Zahl bewilligter Förderanträge kann der erhebliche Verlust von Mietpreis- und Belegungsbindungen derzeit nicht vollständig ausgeglichen werden. Der langfristige Erhalt und Ausbau bezahlbarer Wohnungen bleibt daher eine der wichtigsten wohnungspolitischen Aufgaben der kommenden Jahre.

Mit dem Wohnungsmarktbericht 2026 erweitert die Stadt Aachen zudem ihre Wohnungsmarktbeobachtung um eine neue qualitative Perspektive. Erstmals ergänzen Fachinterviews mit Beratungsstellen, sozialen Einrichtungen und weiteren Akteur*innen die statistischen Analysen. Die Gespräche machen deutlich, dass der Zugang zum Wohnungsmarkt nicht allein von der Verfügbarkeit von Wohnraum abhängt. Digitale Bewerbungsverfahren, sprachliche und bürokratische Hürden, fehlende Barrierefreiheit oder steigende Neben- und Betriebskosten beeinflussen zunehmend die Chancen unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen auf eine angemessene und

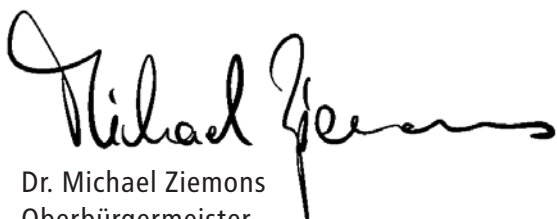
dauerhaft bezahlbare Wohnung. Die Interviews geben damit wichtige Einblicke in alltägliche Herausforderungen, die sich allein aus statistischen Kennzahlen nicht ableiten lassen.

Auch die regionale Zusammenarbeit gewinnt weiter an Bedeutung. Wohnungsmärkte enden nicht an kommunalen Grenzen. Das im Bericht vorgestellte MORO-Projekt zeigt beispielhaft, wie Stadt Aachen, StädteRegion Aachen und weitere Partner gemeinsam Strategien für eine nachhaltige Wohnraumentwicklung in der Euregio erarbeiten und dadurch wichtige Grundlagen für die zukünftige Zusammenarbeit schaffen.

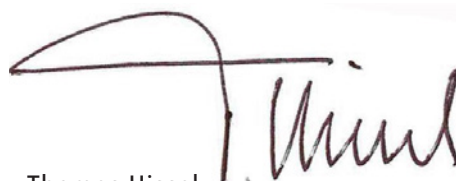
Der Wohnungsmarktbericht 2026 liefert erneut eine fundierte Grundlage für wohnungspolitische Entscheidungen in Aachen. Er verbindet aktuelle Daten mit praktischen Erfahrungen aus der Wohnungsmarktarbeit und macht Entwicklungen sichtbar, die für eine sozialgerechte und zukunftsfähige Wohnraumpolitik von besonderer Bedeutung sind.

Unser Dank gilt allen Institutionen, Wohnungsunternehmen, Verbänden und Expert*innen, die durch Daten, Fachwissen und ihre Bereitschaft zum Austausch zum Gelingen dieses Berichts beigetragen haben. Besonders danken wir den Interviewpartner*innen, die ihre Erfahrungen aus der täglichen Praxis mit uns geteilt und damit den Wohnungsmarktbericht um wertvolle Perspektiven bereichert haben.

Wir wünschen Ihnen eine informative und erkenntnisreiche Lektüre.



Dr. Michael Ziemons
Oberbürgermeister
der Stadt Aachen



Thomas Hissel
Beigeordneter für Wirtschaftsförderung,
Wohnen und Soziales

Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren

	2015	2023	2024	2025
Bevölkerung				
Bevölkerung	253.945	262.846	261.472	262.765
Studierende	54.587	56.896	56.643	56.057
Studienanfänger*innen	9.130	8.483	8.814	9.258
Wanderungssaldo	+ 2.528	+ 1.025	- 1.205	+ 1.481
Haushalte	145.063	152.556	151.982	153.086
davon 1-Personen-Haushalte	82.982	89.418	89.351	90.313
Durchschnittliche Haushaltsgröße	1,75	1,72	1,72	1,72
Wohnungs- und Immobilienmarkt				
Wohnungen	137.007	142.799	143.193	143.477
davon öffentlich geförderte Wohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung	10.006	9.168	8.924	7.886
Bauintensität (fertigestellte Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen des Vorjahres)	4,12	1,25	2,16	1,47
Baufertigstellungen (Wohnungen)	560	178	309	210
Baugenehmigungen (Wohnungen)	1.334	802	407	357
Neu bewilligte öffentlich geförderte Wohneinheiten	131	505	578	318
Baulandpreis (im Durchschnitt je m²) für Ein-/Zweifamilienhäuser für Mehrfamilienhäuser	327 € 292 €	552 € 435 €	600 € 472 €	637 € 497 €
Kaufpreis für Eigentumswohnungen (je m²) Bestand Neubau	1.964 € 2.987 €	3.330 € 5.727 €	3.310 € 5.809 €	3.374 € 5.830 €
Durchschnittlicher Angebotsmietpreis (je m²)	8,00 €	10,12 €	10,73 €	11,19 €
Arbeit und Soziales				
Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze	121.313	140.126	139.348	140.526
Arbeitslosenquote	9,3 %	8,0 %	8,0 %	8,3 %
Personen mit Bezug von Sozialhilfe, Grundsicherung, ALG II, Sozialgeld	29.860	30.299	29.179	28.111
Wohnungssuchende Haushalte (öffentlich geförderte Wohnungen)	3.395	2.407	2.403	2.785

Ergebnisse in der Zusammenfassung

Wohnungsmarktbericht 2026:

Die wichtigsten Erkenntnisse

Der Aachener Wohnungsmarkt bleibt auch im Jahr 2026 durch eine hohe Nachfrage, ein begrenztes Wohnungsangebot und steigende Anforderungen an eine sozial ausgewogene Wohnraumentwicklung geprägt. Trotz einzelner positiver Entwicklungen besteht insbesondere im preisgünstigen und mittleren Marktsegment weiterhin ein erheblicher Nachfrageüberhang. Gleichzeitig verändern sich die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt zunehmend: Neben der Schaffung zusätzlichen Wohnraums gewinnen Fragen des Zugangs zum Wohnungsmarkt, der Bezahlbarkeit des Wohnens sowie der Weiterentwicklung des vorhandenen Wohnungsbestands an Bedeutung.

Demografie und Wohnungsnachfrage

Die Einwohnerzahl Aachens entwickelte sich im Berichtsjahr insgesamt stabil. Gleichzeitig bleibt die Wohnungsnachfrage auf einem hohen Niveau. Der Hochschulstandort prägt den Wohnungsmarkt weiterhin maßgeblich: Trotz leicht rückläufiger Gesamtstudierendenzahlen stieg die Zahl der Studienanfänger*innen wieder deutlich an. Die Nachfrage nach kleinen Wohnungen und WG-geeignetem Wohnraum bleibt damit dauerhaft hoch. Parallel setzt sich der Trend zu kleineren Haushalten fort. Der Anteil der Ein-Personen-Haushalte wächst kontinuierlich, während die Zahl der Familienhaushalte weiter zurückgeht. Gleichzeitig wandern insbesondere Familien mit Kindern verstärkt in das preisgünstigere Umland ab, da geeigneter und bezahlbarer Wohnraum innerhalb der Stadt häufig nicht verfügbar ist.

Die innerstädtische Wohnungsmobilität befindet sich nach wie vor auf einem sehr niedrigen Niveau. Viele Haushalte verbleiben trotz veränderter Wohnbedarfe in ihren Wohnungen, da ein Umzug aufgrund hoher Angebotsmieten oder fehlender Alternativen kaum möglich ist („Locked-In-Effekt“).

Wohnungsangebot und Bautätigkeit

Die Neubautätigkeit bleibt hinter dem tatsächlichen Wohnungsbedarf zurück. Hohe Baukosten, gestiegene Finanzierungskosten sowie begrenzte Flächenpotenziale erschweren weiterhin die Entwicklung neuer Wohnungsbauprojekte.

Gleichzeitig gewinnt die Entwicklung des vorhandenen Wohnungsbestands zunehmend an Bedeutung. Dachgeschossausbauten, Nachverdichtungen, Umnutzungen und die Aktivierung leerstehender Wohnungen leisten bereits heute wichtige Beiträge zur Wohnraumversorgung. Angesichts begrenzter Neubaupotenziale werden diese Instrumente künftig weiter an Bedeutung gewinnen.

Mietwohnungsmarkt und Wohneigentum

Die Angebotsmieten erreichten 2025 erneut einen Höchststand. Besonders stark stiegen die Angebotsmieten im Wohnungsbestand. Günstige Mietangebote werden immer seltener, wodurch sich die Konkurrenz im unteren und mittleren Mietsegment weiter verschärft.

Die Kaufpreise für Wohneigentum haben sich nach den starken Preissteigerungen der Vorjahre teilweise stabilisiert. Für viele Haushalte bleibt der Erwerb eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung aufgrund des weiterhin hohen Preisniveaus und der Finanzierungskosten jedoch kaum realisierbar.

Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt

Die öffentliche Wohnraumförderung bleibt eines der wichtigsten Instrumente zur Versorgung einkommensschwächerer Haushalte mit bezahlbarem Wohnraum. Gleichzeitig nimmt der Bestand öffentlich geförderter Wohnungen infolge auslaufender Bindungen weiter ab. Auch wenn erneut zahlreiche Förderprojekte bewilligt wurden, können die bevorstehenden Bindungsausläufe kurzfristig nicht vollständig kompensiert werden. Der langfristige Erhalt und Ausbau des öffentlich geförderten Wohnungsbestands bleibt daher eine der zentralen wohnungspolitischen Herausforderungen der kommenden Jahre.

Neuer Schwerpunkt:**Zugang zum Wohnungsmarkt**

Erstmals ergänzt der Wohnungsmarktbericht die statistische Analyse durch Fachinterviews mit Beratungsstellen, sozialen Einrichtungen, Verwaltung und Interessenvertretungen.

Die Interviews zeigen, dass sich die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt nicht allein auf das fehlende Wohnungsangebot beschränken. Digitale Bewerbungsverfahren, sprachliche Hürden, fehlende Netzwerke, bürokratische Anforderungen sowie Diskriminierung erschweren vielen Menschen den Zugang zu einer Wohnung zusätzlich. Besonders betroffen sind internationale Studierende, ältere Menschen, Familien, einkommensarme Haushalte sowie wohnungslose Menschen und Menschen mit Fluchthintergrund. Die Interviews machen deutlich, dass Beratungs- und Unterstützungsangebote zunehmend an Bedeutung gewinnen und die Wohnungsmarktbeobachtung durch qualitative Perspektiven sinnvoll ergänzt werden kann.

Neuer Schwerpunkt: Die „zweite Miete“

Neben der Entwicklung der Kaltmieten rücken auch die Neben- und Betriebskosten zunehmend in den Fokus.

Das Fachinterview mit dem Mieterschutzverein Aachen verdeutlicht, dass steigende Energiepreise, höhere Betriebskosten und komplexe Betriebskostenabrechnungen die Gesamtwohnkosten vieler Haushalte erheblich erhöhen. Für zahlreiche Mieter*innen wird damit nicht nur die Kaltmiete, sondern zunehmend die Gesamtmiete zur entscheidenden Belastung.

Wohnungspolitik und Zusammenarbeit

Mit dem erstmals durchgeführten Aachener Wohnungsgipfel wurde 2025 ein neues Dialogformat zwischen Verwaltung, Wohnungswirtschaft und weiteren Akteur*innen geschaffen. Gemeinsam wurden Möglichkeiten diskutiert, Planungs- und Genehmigungsprozesse zu beschleunigen und Hemmnisse für den Wohnungsbau abzubauen.

Neue bundesrechtliche Instrumente wie der sogenannte Bauturbo können hierzu künftig zusätzliche Handlungsmöglichkeiten eröffnen. Gleichzeitig zeigt das MORO-Projekt „Mehr Wohnungsbau ermöglichen“, dass Wohnraumentwicklung zunehmend regional gedacht werden muss. Die Zusammenarbeit innerhalb der StädteRegion und der Euregio gewinnt daher weiter an Bedeutung.

**Aachen bleibt jung ...
und wird älter**

Über 56.000 Studierende
knapp 9.300 Studienanfänger*innen



Demografischer Wandel schreitet voran –
in 2039 ist jede*r fünfte Aachener*in
65 Jahre und älter



1. Wohnungsnachfrage

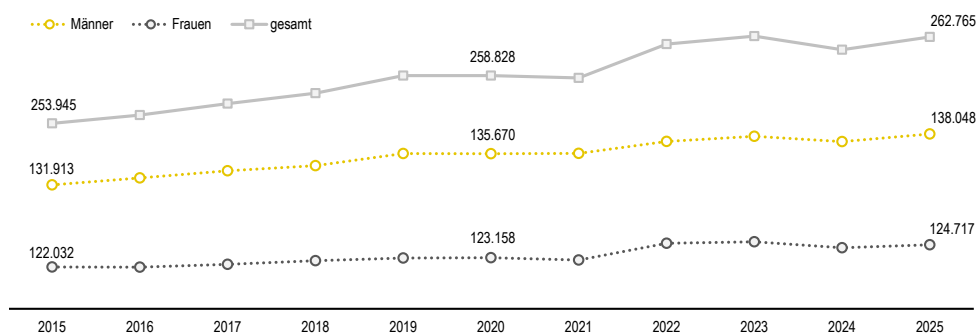
1.1 Bevölkerungsentwicklung und Haushalte

Die Entwicklung der Aachener Bevölkerungszahl ist stark durch den regelmäßigen Zuzug von Studierenden geprägt. Die internationalen Fluchtbewegungen von schutzbedürftigen Menschen in den letzten 10 Jahren sind ein weiterer Faktor der steigenden Bevölkerungszahlen. Gleichzeitig leben immer mehr Menschen in Deutschland wie in Aachen alleine – ein gesellschaftlicher Megatrend, der seit Jahrzehnten einen erheblichen Einfluss auf den Wohnungsmarkt hat.

Bevölkerungsentwicklung

Zum Stichtag 31.12.2025 lebten in der Stadt Aachen insgesamt 262.765 Menschen. Seit 2015 ist die Einwohnerzahl damit um rund 9.000 Personen gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr 2024 stieg die Bevölkerungszahl um 1.293 Personen an.

Abbildung 1:
Bevölkerungsentwicklung

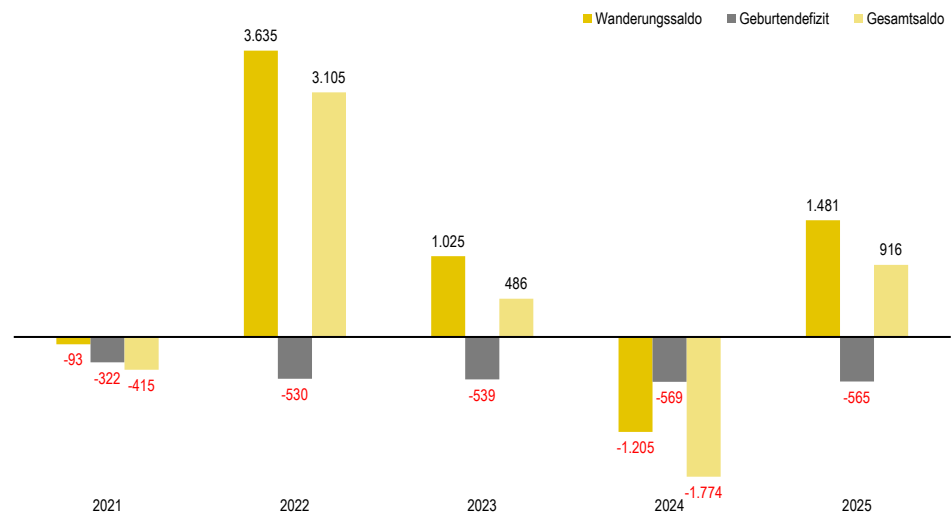


Bevölkerungsbewegungen

Die positive Bevölkerungsentwicklung des vergangenen Jahrzehnts war nicht auf natürliche Bevölkerungsbewegungen zurückzuführen, denn Aachen verzeichnet seit langem ein Geburtendefizit. Sie 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.

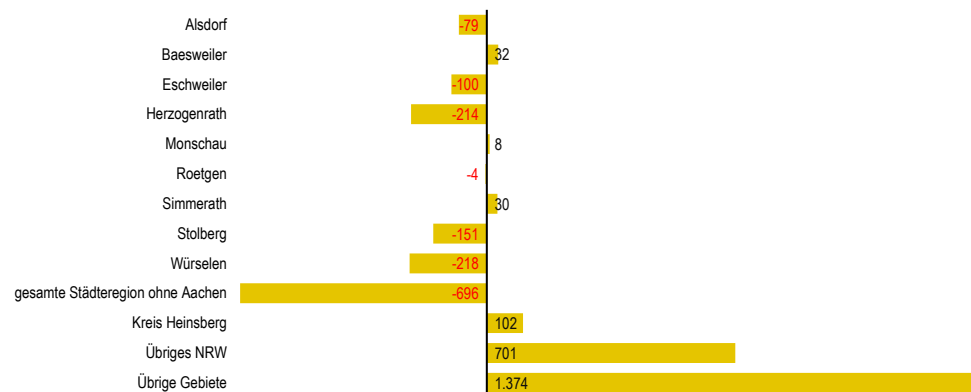
Im Jahr 2025 wurden in Aachen lediglich 1.947 Kinder geboren – und damit fast genauso wenig wie in 2024 mit dem Negativ Rekord von 1.943 Geburten. Dies führt bei 2.512 Sterbefällen zu einem erneut hohen Geburtendefizit von -565.

Abbildung 2:
Bevölkerungsbewegungen
2025 (Stadt Aachen)



Demgegenüber steht ein positives Wanderungssaldo von 1.481 Personen, welches maßgeblich für das Bevölkerungswachstum im Jahr 2025 war. Das Wanderungssaldo unterscheidet sich jedoch stark nach räumlichem Fokus. In die Städteregion Aachen wanderten fast 700 Menschen mehr ab, als von dort nach Aachen zogen. Anders sieht es aus dem übrigen NRW (inkl. Kreis Heinsberg) aus. Hier zogen über 800 Menschen mehr nach Aachen als von Aachen aus in diesen Raum wegzogen. Das Wanderungssaldo mit den übrigen Bundesländern und dem Ausland fiel mit 1.374 noch positiver aus. (siehe Abb. unten: Wanderungsbewegungen 2025 – Stadt Aachen).

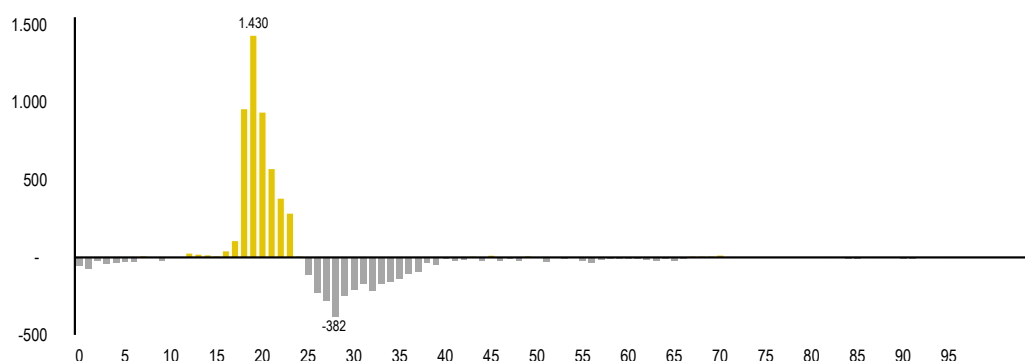
Abbildung 3:
Wanderungsbewegungen
2025 (Stadt Aachen)



Ein wichtiger Einflussfaktor ist die angespannte Wohnraumsituation in Aachen, insbesondere für Familien. Der Mangel an großen Mietwohnungen und an bezahlbarem Wohnraum (vgl. Kap. 3.2) begünstigt den Umzug ins Umland – etwa nach Würselen, Herzogenrath, Eschweiler oder Stolberg.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Wanderungssalden nach Altersjahren differenziert. Der Einfluss der Aachener Hochschulen auf die Bevölkerungsentwicklung bleibt auch 2025 deutlich sichtbar und ist typisch für Universitäts- und Hochschulstädte wie Aachen. Für die Altersgruppe der jungen Erwachsenen (18 - 25 Jahre) ergibt sich im Jahr 2025 ein Wanderungsplus von 4.449 Personen.

Abbildung 4:
Wanderungssaldo 2025 nach
Altersjahren (Stadt Aachen)

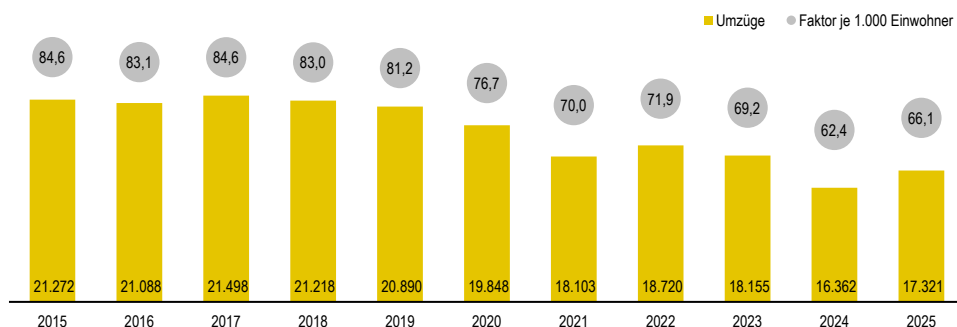


Ebenfalls typisch für Hochschulstandorte ist das negative Wanderungssaldo in der Altersgruppe der 26- bis 45-Jährigen. Diese Personengruppe – oftmals Studienabsolvent*innen, Promovierende oder junge Familien – verlässt Aachen vermehrt. Im Jahr 2025 betrug das Defizit -2.563 Personen. Insgesamt zeigt 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 – sei es als Mietwohnung oder als Eigenheim.

Ein weiterer Indikator für die angespannte Lage ist die innerstädtische Umzugsdynamik. Sie wird anhand der Umzugshäufigkeit je 1.000 Einwohner*innen bemessen. Im Jahr 2025 erreicht diese mit nur 66,1 Umzügen je 1.000 Einwohnende ein erneut sehr niedriges Niveau. Die Zahlen verdeutlichen, wie schwierig 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 aber um etwa 1.000 im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

Abbildung 5:
Innerstädtische Umzugshäufigkeit
(Stadt Aachen)

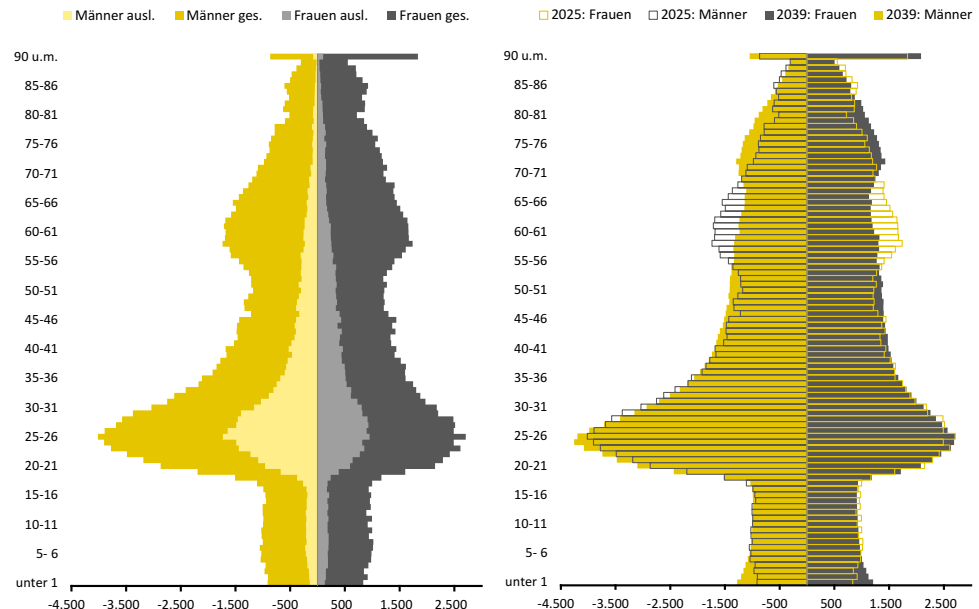


Bevölkerungsentwicklung nach Altersstruktur

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).

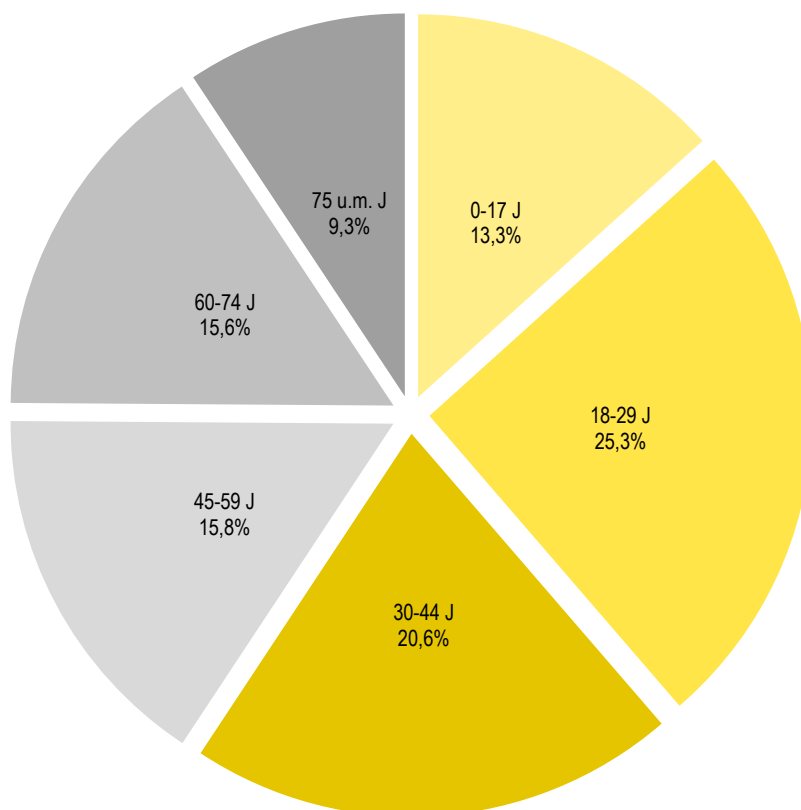
Abbildung 6:
Altersbaum 2025

Abbildung 7:
Aktuelle Bevölkerung vs.
Prognose 2039 (rechts)



Etwas vereinfachter lässt sich diese Ausprägung der Bevölkerung nach Altersgruppen im folgenden Tortendiagramm betrachten. Die Gruppe der 18- bis 29-Jährigen – und damit die Hauptgruppe der Studierenden – macht mehr als ein Viertel der Aachener Bevölkerung aus. Dennoch sank der aktuelle Anteil von 25,3 % im Vergleich zum Jahr 2023 um 0,5 Prozentpunkte.

Abbildung 8:
Aachener Bevölkerungsgruppe
nach Altersgruppe 2025



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 2015 noch zwischen 45 und 55 Jahre alt war, zeigt sie sich 2025 in der Altersgruppe der 55- bis 65-Jährigen. Diese demografische Verschiebung markiert einen bereits spürbaren Alterungsprozess. In den kommenden 12 Jahren wird diese Generation sukzessive das Renteneintrittsalter erreichen.

Die Stadt Aachen hat entsprechend im Sommer 2026 das Demographiekonzept verabschiedet und möchte die hiermit verbundenen spezifischen Anforderungen und Bedarfe aufgreifen und Handlungsempfehlungen ableiten. Gleichzeitig zeigt die Alterspyramide: So stark der Einfluss der Baby-Boomer-Generation auf die Altersstruktur aktuell ist, bleibt er 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. 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.

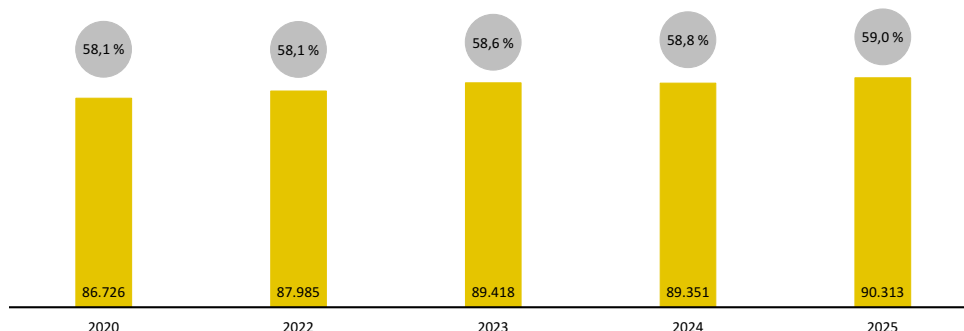
Haushalte

Zum Stichtag 31.12.2025 wurden insgesamt 153.086 Haushalte in Aachen gezählt – so viele wie nie zuvor. Im Vergleich zum Vorjahr wuchs die Zahl um 1.104 Haushalte (2024: 151.982).

Der durchschnittliche Aachener Haushalt bestand im Jahr 2025 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 erneut leicht auf nun 59,0 %. Somit leben nun erstmals mehr als 90.000 Menschen in Aachen alleine im Haushalt. Dieser gesellschaftliche Langzeittrend beeinflusst den Wohnungsmarkt spürbar, denn die Nachfrage nach Mehrzimmerwohnungen 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 einer der beiden Elternhaushalte als Ein-Personen-Haushalt geführt, da Kinder nur an einem Wohnsitz gemeldet sein können. Der Wohnraumbedarf sinkt in diesen Fällen jedoch nicht, da beide Elternteile entsprechende Wohnungsgrößen mit einer ausreichenden Anzahl an Zimmern benötigen. Hinzu kommen veränderte Lebensstile, niedrigere Geburtenraten, spätere Heiraten oder das Leben in getrennten Wohnungen.

Abbildung 9:
1-Personen-Haushalte
und ihr Anteil an den
Gesamthaushalten¹



Die Zahl der Haushalte mit Kindern ist 2025 erneut auf ein Rekordtief gesunken, auf nur noch 20.481 Kinder-Haushalte (s. Abb. unten). 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 13,4 % aller Aachener Haushalte Kinder. Seit 2008 (16,7 %) ist der Anteil – mit der erwähnten Ausnahme von 2022 – kontinuierlich rückläufig.

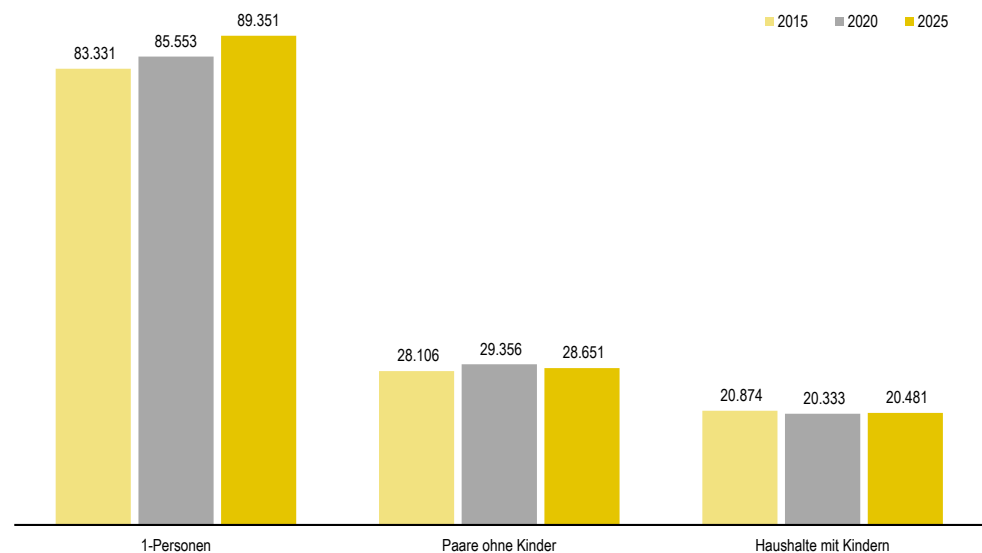
Auch hier ist zu berücksichtigen, dass einige Ein-Personen-Haushalte faktisch Kinder mitbetreuen, etwa bei getrenntlebenden Eltern mit paritätischem Betreuungsmodell. Da die Kinder jedoch nur bei einem Elternteil mit Hauptwohnsitz gemeldet sein können, fließen solche Konstellationen nicht in die Statistik der Haushalte mit Kindern ein.

¹ 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.

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“ analysierte Herausforderungen und entwickelte konkrete Strategien für eine kinderfreundliche Stadtentwicklung (mehr dazu im entsprechenden Kapitel des Wohnungsmarktberichtes 2025).

Abbildung 10:
Entwicklung der Anzahl ausgewählter Haushaltstypen von 2015 bis 2025

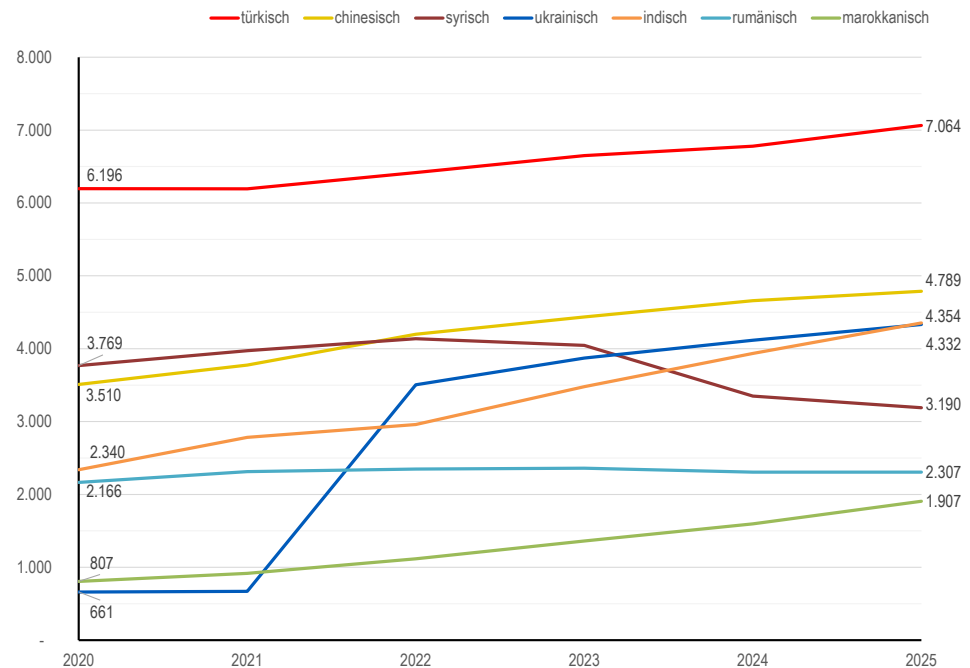


1.2 Hochschulen, Internationalisierung und Wanderungen

Die Bevölkerungsstruktur der Stadt Aachen ist seit dem Beginn des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine verstärkt von internationalem Zuzug geprägt. Zum Stichtag 31.12.2025 hatten 65.259 Aachener*innen keine deutsche Staatsangehörigkeit – ein Anstieg um 0,3 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr auf nun 24,8 % der Gesamtbevölkerung (2024: 24,5 %). Dieser Anteil wuchs von 13,6 % in 2009 kontinuierlich an.

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 viele studentischen Teilgruppen üblich, eher einen temporären Aufenthalt in Aachen anstreben.

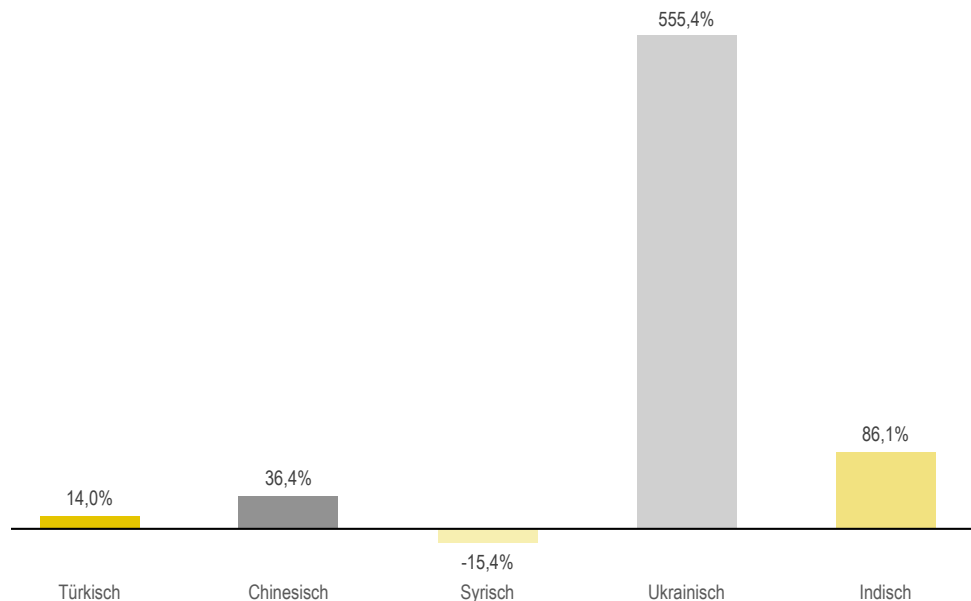
Abbildung 11:
Top 7 - Bevölkerungsgruppen
ohne deutsche Staatsangehörigkeit in Aachen



In den letzten zehn Jahren verzeichnen diese beiden Gruppen ein kontinuierliches Wachstum: Die Zahl der chinesischen Aachener*innen stieg um 133 %, die der indischen sogar um fast 200 %. Beide Gruppen wuchsen auch nach wie vor und verzeichnen Zuwächse im Vergleich zum Vorjahr 2024 (chinesisch +131 Personen, indisch +420 Personen).

Auch der Zuzug von Geflüchteten beeinflusst weiterhin die demografische Entwicklung. Seit Beginn des Ukraine-Kriegs 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 auf nur noch 3.190 Personen (Höchststand 2022 bei 4.137 Personen). 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. Der mit Abstand größte Teil dieser Einbürgerungen geht auf Menschen zurück, die bisher allein eine syrische Staatsbürgerschaft trugen. Die größte ausländische Bevölkerungsgruppe in Aachen bleibt unverändert die türkische mit 7.064 Personen.

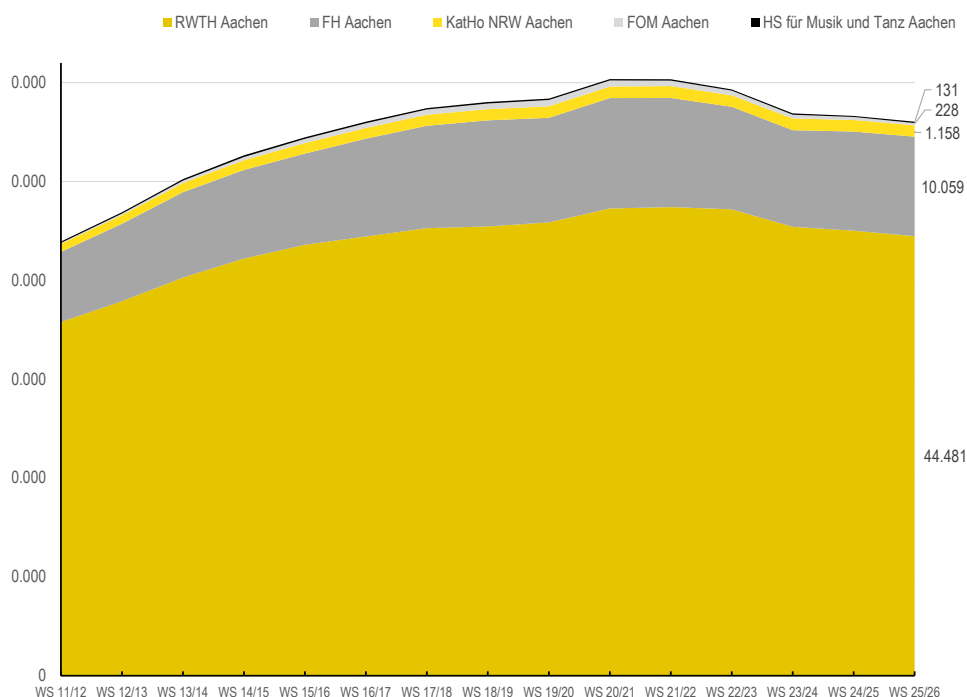
Abbildung 12:
Entwicklung der Top 5 -
Bevölkerungsgruppen ohne
deutsche Staatsangehörigkeit in
Aachen von 2020 – 2025



In den vergangenen Jahren hat sich die Zahl der Studierenden am Hochschulstandort Aachen leicht rückläufig entwickelt (siehe nachfolgende Abbildung) und liegt nun bei 56.057 Studierenden (Vorjahr = 56.643). Vor vier Jahren lag der Wert noch bei knapp über 60.000 Studierenden. 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 Ökonomie und Management – Standort Aachen².

Der Anteil der in Aachen Studierenden zur Gesamtbevölkerung nahm leicht ab auf nun 21,3 % (2024 = 21,7 %). Im landesweiten Vergleich weist Aachen den mit Abstand höchsten Anteil auf – noch deutlich vor Münster, das einen Anteil um 19 % aufweist.

Abbildung 13:
Studierende an Aachener
Hochschulen zum
Wintersemester



² 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 2025/26: 876). Hierbei handelt es sich zumeist um berufsbegleitende Studiengänge, die keine nennenswerten Auswirkung auf den Wohnungsmarkt mit sich bringen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt zudem, dass die Zahl der Studienanfänger*innen für alle Aachener Hochschulen im Jahr 2025 erneut deutlich zugenommen hat. Insgesamt schrieben sich an den fünf Aachener Hochschulstandorten 9.285 Menschen (Vorjahr = 8.814) erstmals für ein Studium ein.

Die erneut hohe Zahl an Studienanfänger*innen verdeutlicht, dass der Hochschulstandort Aachen auch künftig eine kontinuierlich hohe Nachfrage nach studentischem Wohnraum erzeugen wird. Jedes Jahr treten mehrere tausend neue Studierende in Konkurrenz um kleine, preisgünstige Wohnungen und WG-gerechten Wohnraum. Die Nachfrage konzentriert sich damit weiterhin auf das untere und mittlere Mietpreissegment. Durch die Bildung von Wohngemeinschaften besteht zudem eine Nachfrage nach größeren Wohnungen, wodurch Studierende teilweise mit Paarhaushalten oder Familien um Wohnungen im preisgünstigen und mittleren Marktsegment konkurrieren. 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 geplant.

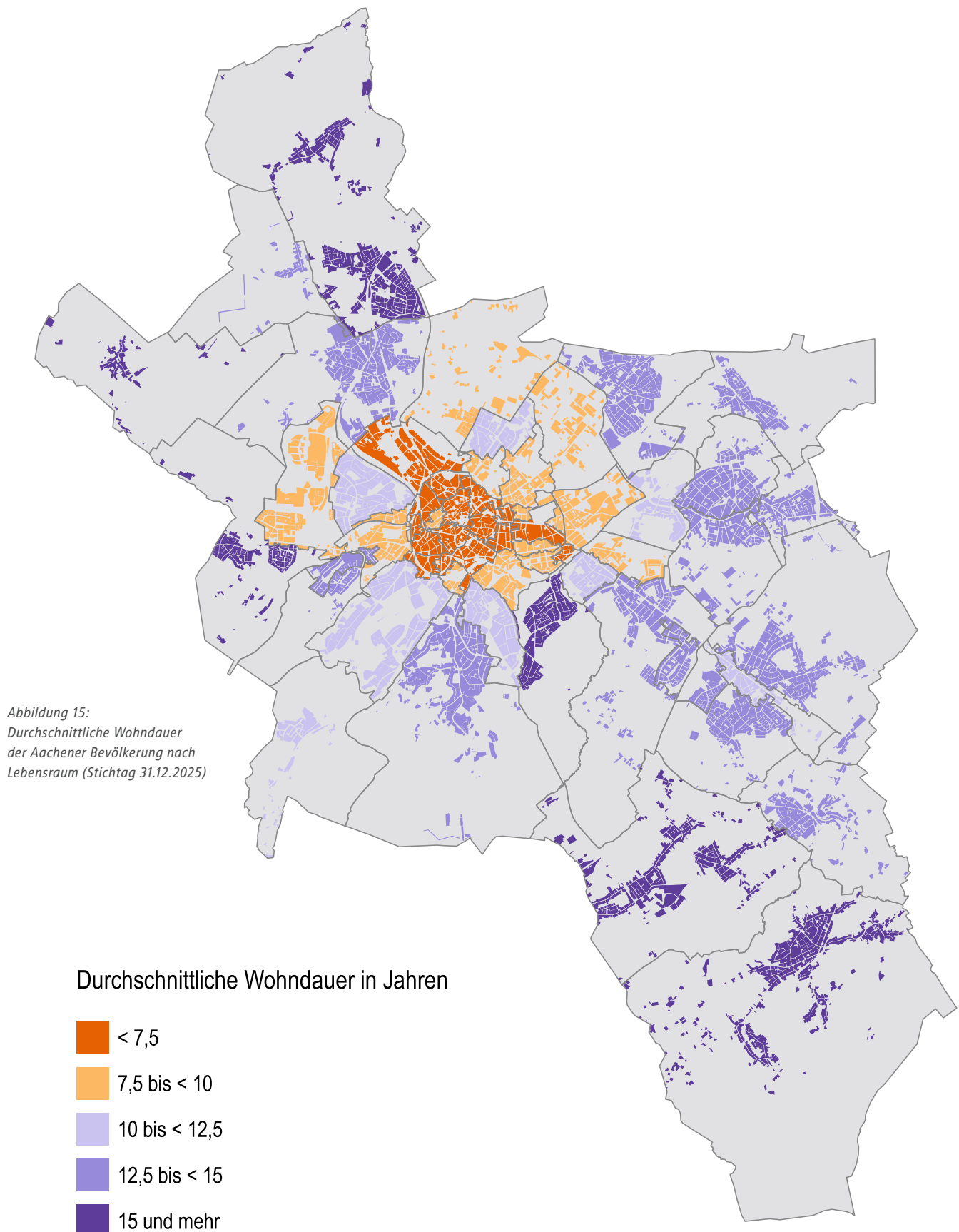
Abbildung 14:
Entwicklung der
Studienanfänger*innen
an Aachener
Hochschulstandorten



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. Die hohe Fluktuation führt zu häufigeren Neuvermietungen und erhöht damit die Dynamik auf dem Mietwohnungsmarkt. Da Neuvermietungen regelmäßig zu höheren Angebotsmieten erfolgen als bestehende Mietverhältnisse, kann dies die Mietpreisentwicklung insbesondere im studentisch geprägten Marktsegment zusätzlich beeinflussen. 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. Diese zeigt sich in Aachen sehr differenziert: Während die durchschnittliche Wohndauer stadtweit bei 10,7 Jahren liegt, verweilen Menschen in hochschulnahen Lebensräumen wie Roermonder Straße (5,8 Jahre) und Templergraben (6,1 Jahre) im Schnitt kaum länger als sechs Jahre. Ähnliche Werte gelten für die meisten zentrumsnahen Lebensräume innerhalb und östlich des Alleenrings, z. B. Theater mit 6,3 Jahren. Im westlich gelegenen Lebensraum Kullen liegt die durchschnittliche Wohndauer bei 8,4 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 bis 16 Jahre, während im peripher gelegenen Orsbach sogar 18,1 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 Demographiekonzept vertieft, welches im Sommer 2026 vom Rat der Stadt Aachen verabschiedet wurde.



1.3 Arbeitsmarkt und Transferleistungsbezug

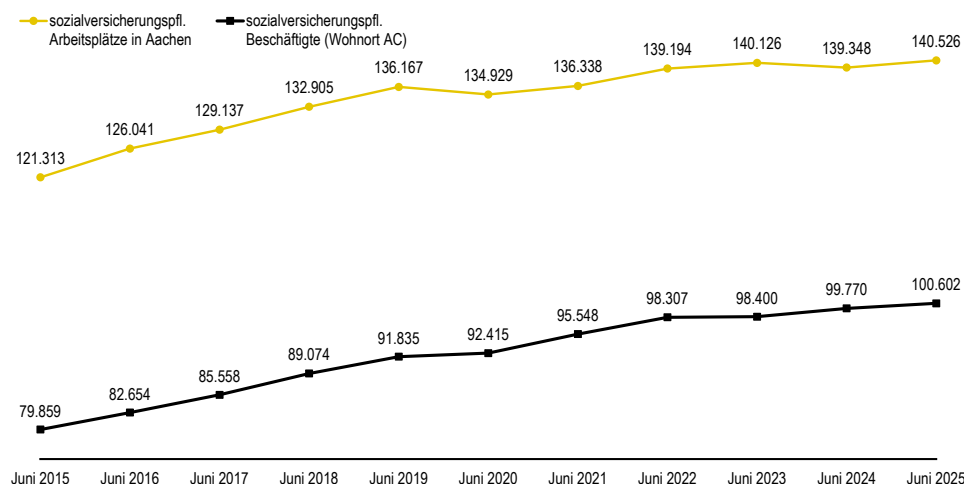
1.3.a Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung und Arbeitslosenquote

Die Einkommenssituation der Aachener Bevölkerung ist ein zentraler Faktor für die Nachfrage in den verschiedenen Preissegmenten des Wohnungsmarktes. 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 2025 verzeichnete der Arbeitsstandort Aachen einen Anstieg um 1.178 auf nun 140.526 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnsitz in Aachen stieg zudem erneut an (+ 832 Personen). Erstmals in der Geschichte Aachens gingen nun mehr als 100.000 Bewohner*innen einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nach. Im Juni 2025 lag der Wert bei 100.602 Personen.

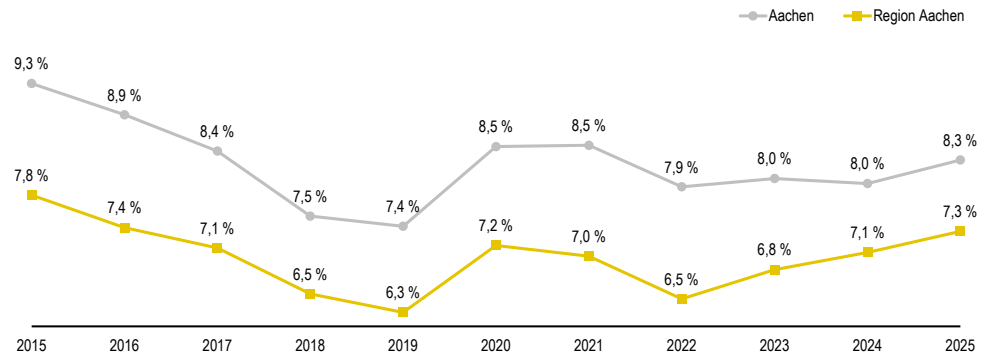
Abbildung 16:
Sozialversicherungspflichtige
Arbeitsplätze und Beschäftigte
in Aachen



Die Entwicklung der Arbeitslosenquote zeigt nach der Stabilisierung seit dem pandemiebedingten Höchststand nun einen leichten Anstieg an. Lag die Quote 2022, 2023 und 2024 noch konstant bei rund 8 %, stieg sie im Jahr 2025 leicht auf 8,3 % an. In der gesamten Region Aachen³ liegt die Quote mit 7,3 % einen Prozentpunkt unter dem Aachener Wert. Hier ist jedoch ein kontinuierlicher Anstieg seit 2022 zu beobachten, der dazu führt, dass der Abstand zur Aachener Arbeitslosenquote sich stetig verringert.

³ räumliche Einheit der Bundesagentur für Arbeit, umfasst die gesamte StädteRegion Aachen, den Kreis Düren sowie den Kreis Heinsberg

Abbildung 17:
Entwicklung Arbeitslosenquote
(Stadt Aachen und Region Aachen)



1.3.b Transferleistungs- und Wohngeldbezug

Mehr als ein Zehntel der Aachener Bevölkerung ist nicht in der Lage, den persönlichen 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. Zum Stichtag 2025 bezogen insgesamt 28.111 Personen in Aachen Transferleistungen. Das entspricht einem Anteil von nur noch 10,7 % an der Gesamtbevölkerung und bedeutet einen Rückgang um über 1.000 Personen gegenüber dem Vorjahr (2024: 29.179 Personen bzw. 11,2 %). Dies ist zudem der niedrigste Wert seit 20 Jahren. Dieser erneut signifikante Rückgang könnte auf eine verbesserte Arbeitsmarktsituation (s.o.) zurückzuführen sein, die es mehr Menschen ermöglicht, ihren Lebensunterhalt eigenständig zu sichern. Demgegenüber ist ein weiterer Faktor, dass das bestehende Wohnungsangebot für einkommensschwache Haushalte in Aachen aktuell unzureichend ist – sowohl hinsichtlich der Bezahlbarkeit als auch der Bedarfsdeckung. Die angespannte Situation auf dem Aachener Wohnungsmarkt, der kontinuierliche Rückgang an günstigem Wohnraum – insbesondere durch den Verlust öffentlich geförderter Wohnungen – führen zu zunehmenden Verdrängungseffekten. Haushalte mit geringem 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 kleinen oder – im Verhältnis zum Bedarf – zu großen Wohnungen zu verbleiben oder aber in das Umland auszuweichen, wo die Wohnkosten meist günstiger sind (vgl. Kapitel 3). Ein Umzug aus Aachen heraus ist für viele daher die einzige Möglichkeit, ihre Wohnsituation an neue Lebensumstände bedarfsgerecht anzupassen.

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.

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 31.12.2025 bezogen 3.975 Aachener Haushalte Wohngeld (2024 = 3.550, 2023 = 3.225). Die Zahlen stiegen demnach in den vergangenen Jahren kontinuierlich an.

Zwischenfazit

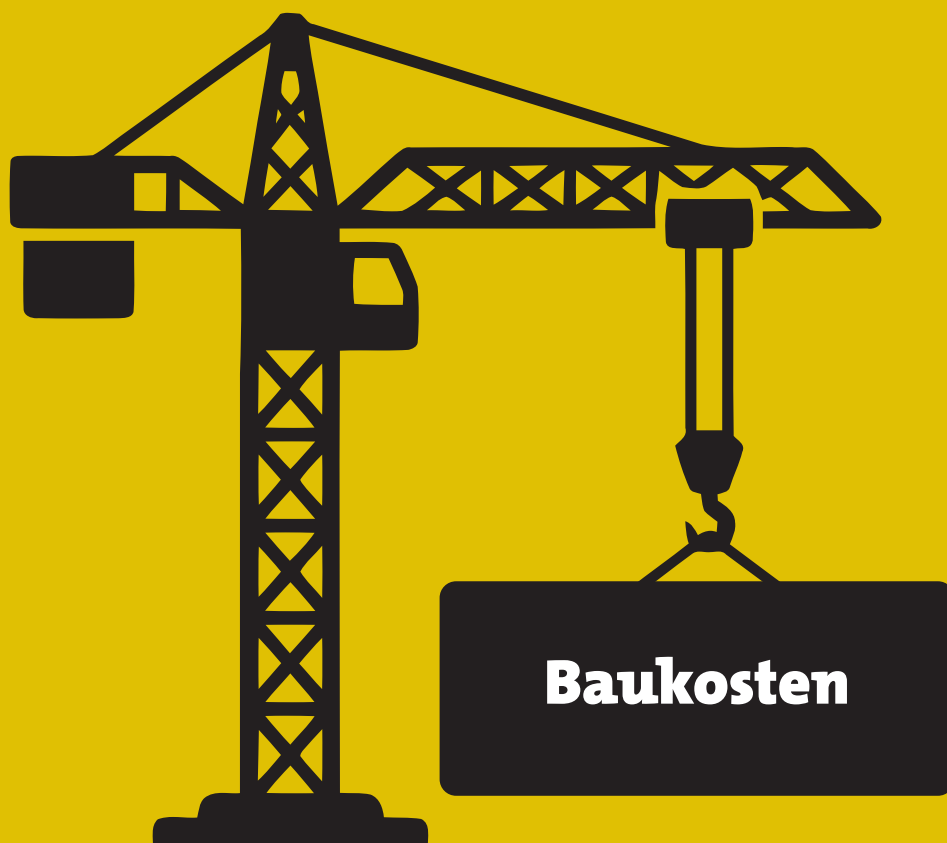
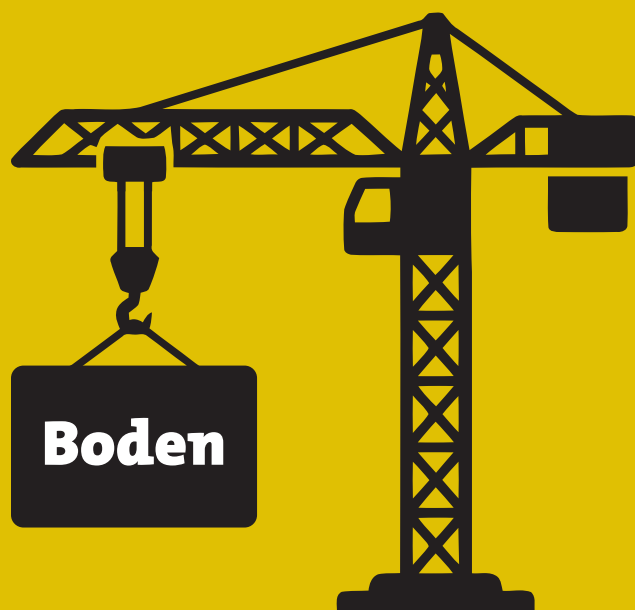
Die Analyse der Wohnungsnachfrage zeigt, dass der Druck auf den Aachener Wohnungsmarkt auch im Jahr 2025 unverändert hoch bleibt. Trotz eines erneuten Bevölkerungswachstums und einer Rekordzahl an Haushalten wird die Nachfrage nach Wohnraum nicht allein durch den Einwohnerzuwachs bestimmt. Vielmehr führen langfristige demografische und gesellschaftliche Entwicklungen – insbesondere die weiter sinkende Haushaltsgröße, der anhaltende Anstieg der Ein-Personen-Haushalte sowie die besondere Prägung Aachens als Hochschulstandort – zu einer dauerhaft hohen Wohnungsnachfrage. Besonders angespannt bleibt die Situation für Haushalte mit geringem Einkommen sowie für Familien, Alleinerziehende und ältere Menschen mit spezifischen Wohnbedarfen. Der Rückgang der Haushalte mit Kindern und die anhaltenden Wanderungsverluste junger Familien verdeutlichen, dass es weiterhin an bezahlbaren und familiengerechten Wohnungen fehlt. Gleichzeitig gewinnt der demografische Wandel zunehmend an Bedeutung: Mit dem Eintritt der Baby-Boomer-Generation in das Rentenalter steigt der Bedarf an barrierefreiem Wohnraum, quartiersnaher Versorgung und geeigneten Pflegeangeboten.

Die Mobilität auf dem Wohnungsmarkt bleibt weiterhin stark eingeschränkt. Die innerstädtische Umzugshäufigkeit verharrt auf einem historisch niedrigen Niveau. Viele Haushalte verbleiben aufgrund hoher Angebotsmieten in ihren bisherigen Wohnungen, obwohl sich ihre Wohnbedürfnisse verändert haben. Dadurch werden notwendige Wohnungswechsel erschwert und vorhandene Wohnungsbestände nur eingeschränkt an den tatsächlichen Bedarf angepasst.

Ein wesentlicher Nachfragefaktor bleibt zudem die internationale Zuwanderung. Neben Fluchtmigration prägt insbesondere die fortschreitende Internationalisierung der Aachener Hochschulen die Bevölkerungsentwicklung. Die Studierendenzahlen bewegen sich weiterhin auf einem sehr hohen Niveau. Gleichzeitig stieg die Zahl der Studienanfänger*innen im Jahr 2025 wieder deutlich an. Damit bleibt der Hochschulstandort auch künftig ein wesentlicher Treiber der Nachfrage nach kleinen und preisgünstigen Wohnungen sowie nach WG-geeignetem Wohnraum. Positiv zu bewerten ist die Verbesserung der Arbeitsmarktsituation sowie der deutliche Rückgang der Transferleistungsbeziehenden auf den niedrigsten Stand seit zwei Jahrzehnten. Dennoch bleibt die Wohnraumversorgung für einkommensschwächere Haushalte eine große Herausforderung. Der Rückgang öffentlich geförderter Wohnungen, steigende Wohnkosten und anhaltende Verdrängungseffekte erschweren den Zugang zu angemessenem Wohnraum weiterhin erheblich.

Insgesamt zeigt sich, dass die Nachfrage nach Wohnraum in Aachen nicht nur quantitativ hoch bleibt, sondern sich zugleich weiter ausdifferenziert. Wohnungspolitisch bleibt es daher erforderlich, ausreichend neuen Wohnraum zu schaffen und diesen zugleich bezahlbar, zielgruppengerecht und demographiefest zu entwickeln. Neben dem Ausbau des öffentlich geförderten Wohnungsbaus gewinnen familiengerechte Wohnangebote, altersgerechte Wohnformen sowie eine integrierte Quartiersentwicklung weiter an Bedeutung.

Wohnungsbau bleibt teuer



2. Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes

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 seit 2015 andauernde Niedrigzinsphase hatte zuvor einen langjährigen Boom in der Immobilienentwicklung begünstigt. Dieser wurde mit dem Inflationsschub abrupt beendet. Diese veränderten Rahmenbedingungen wirken bis heute stark investitionshemmend – mit spürbaren Folgen für die Neubautätigkeit (vgl. Kapitel 3).

2.1. Boden- und Immobilienmarkt

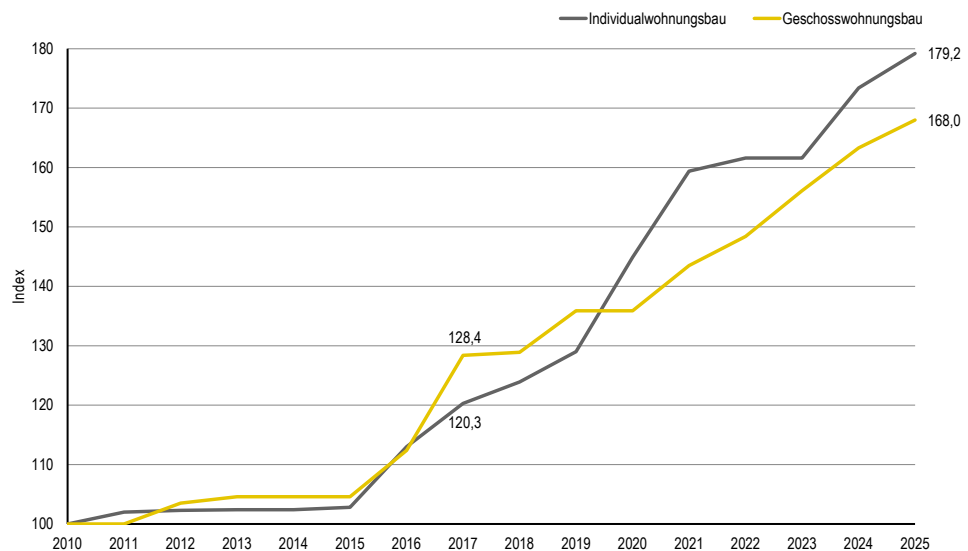
Steigende Bodenpreise gelten als verlässlicher Indikator für eine angespannte Flächenverfügbarkeit. Sie geben Aufschluss darüber, wie viel Bauland mobilisiert werden kann und in welche Richtung sich Miet- und Eigentumspreise perspektivisch entwickeln könnten. Zur Bewertung dieser Entwicklung stehen der Bodindex 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 Bodindex für den Geschosswohnungsbau stieg von 104,6 im Jahr 2015 auf 168 Punkte im Jahr 2025. Für den individuellen Wohnungsbau – also Ein-, Zwei-, Reihen- und Doppelhäuser – fiel der Anstieg sogar noch stärker aus: von 102,8 auf 179,2 Punkte.

Diese Preisentwicklung ist neben der begrenzten Flächenverfügbarkeit vor allem auf die seinerzeit sehr günstigen Finanzierungsbedingungen 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.

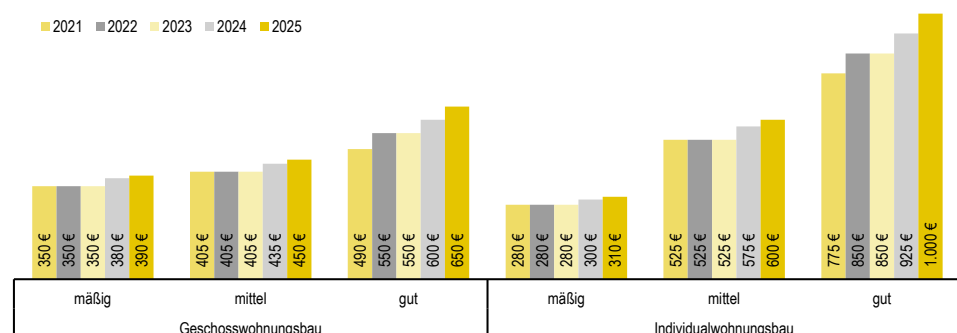
Mit der Zinswende zeigten sich erste Auswirkungen, insbesondere im Bereich des Individualwohnungsbaus, der überwiegend von Privatpersonen nachgefragt wird. Die nahezu gleichzeitige Verteuerung von Finanzierung und Baukosten hatte dazu geführt, dass viele private Haushalte Bauvorhaben finanziell nicht mehr realisieren können. Infolgedessen stagnierte die Preisentwicklung in diesem Segment. In den vergangenen beiden Jahren 2024 und 2025 stiegen die Bodenpreise nun wieder deutlich an.

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 deutlich, so auch im vergangenen Jahr. Für Einfamilienhaus-Grundstücke liegen die Baulandpreise nun bei 600 €/m² in mittleren und steigen erstmals auf 1.000 €/m² in guten Lagen. Auch die Preise für Mehrfamilienhausgrundstücke sind gestiegen – in guten Lagen auf bis zu 650 €/m².

Abbildung 19:
Baulandpreise nach Lage
und Wohnbebauungstyp pro
Quadratmeter



Die gestiegenen Bodenpreise wirken sich direkt auf die Bau- und Mietkosten aus 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 und bezahlbaren Wohnraums dar.

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 realisieren. 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, 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.

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 abgeschlossen und mündete in die erfolgreiche Bewerbung der Stadt Aachen – gemeinsam mit der StädteRegion und weiteren Partnern – für das MORO-Fördervorhaben „Mehr Wohnungsbau ermöglichen“. Dieses wurde im Juni 2026 abgeschlossen. Eine ausführliche Projektbeschreibung finden Sie hier im Bericht im dazugehörigen Kapitel „Förderprojekt MORO. Nachhaltige Wohnstrategien für die Region“.

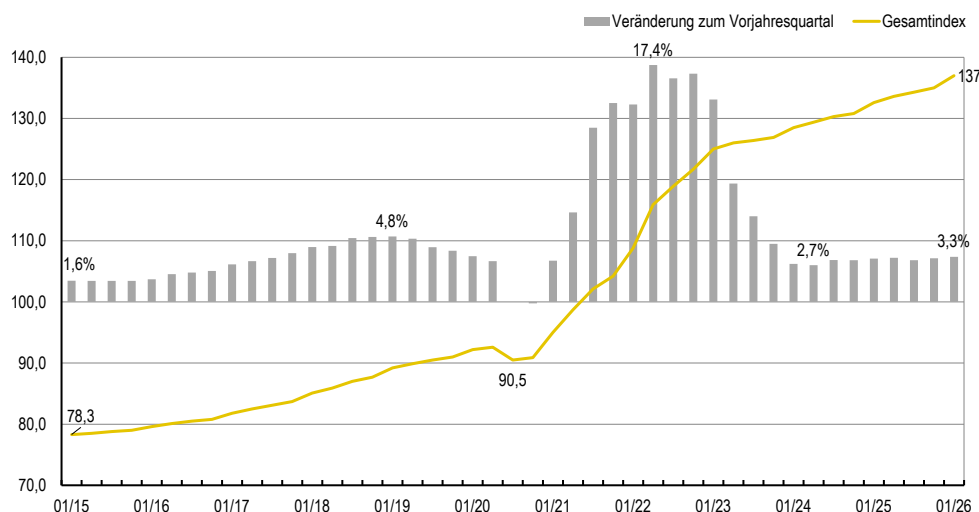
2.2. Baukosten und Finanzierung

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 72,1 % an. Nach den enormen Preissteigerungen in den Jahren 2022 und 2023 stabilisierte sich im Verlauf der Jahre 2024 und 2025 der Anstieg der Baukosten auf rund 3 % jährlich – ein deutlich moderateres Wachstum im Vergleich zu den Vorjahren. Dennoch ist eine Entspannung bei der Preisentwicklung der Baukosten nicht in Sicht. Sinkende Preise sind nicht zu erwarten.

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

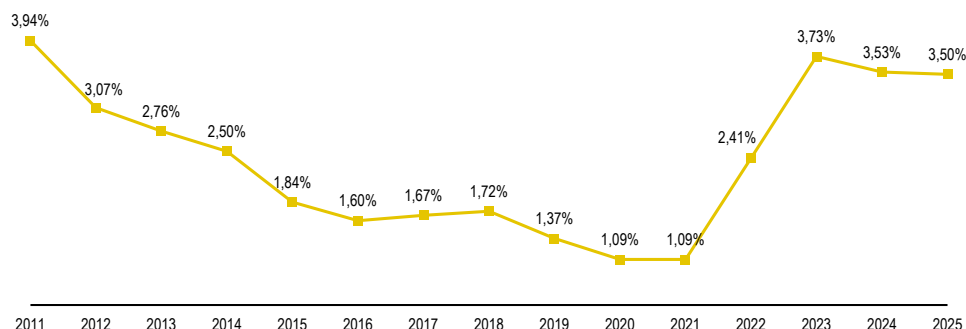


Neben Bodenpreisen und Baukosten stellen die Kapitalmarktbedingungen einen zentralen Einflussfaktor für Investitionen in Wohnraum dar – sowohl im Neubau als auch im Bestand – und wirken sich somit direkt auf das Wohnungsangebot aus. Der für die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung relevante Zinssatz für 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.

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.

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 2025 lag der Zinssatz bei 3,50 %. 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.

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



Die Finanzierung von Neubau oder der Erwerb von Wohnimmobilien stellen 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 in Aachen teils bereits früh im Jahr ausgeschöpft.

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).

2.3. Wohnungstransaktionsmarkt

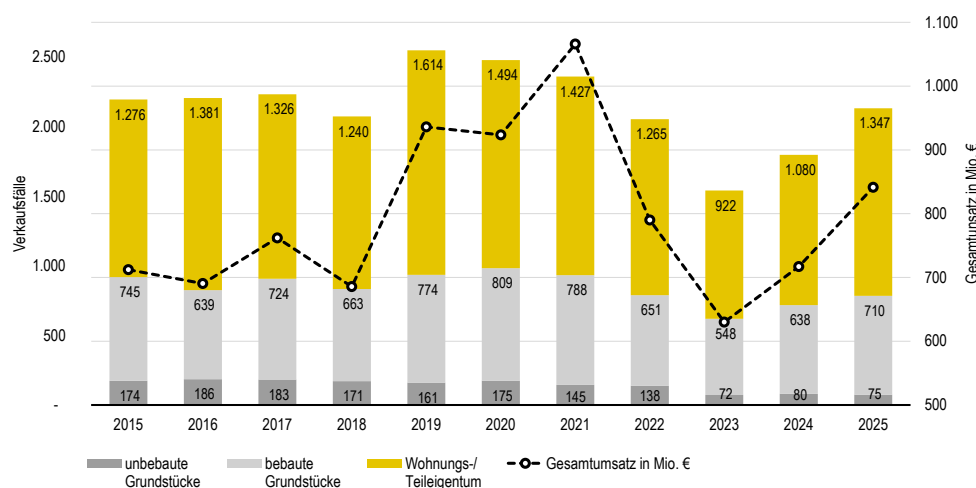
Die halbjährlich erscheinenden Berichte des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) geben einen Überblick über das bundesweite Marktgeschehen. Infolge der wirtschaftlich herausfordernden Rahmenbedingungen wurde nun in den vergangenen drei Jahren seit 2023 bundesweit eine historisch geringe Handelsdynamik bei Wohnungsportfolios verzeichnet.

Entgegen dem bundesweiten Trend entwickelte sich der Aachener Wohnungsmarkt äußerst dynamisch in diesem Segment. Sowohl die Anzahl als auch das Umsatzvolumen der Transaktionen stieg erneut 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: Auch im Jahr 2025 wurden in Aachen lediglich 75 solcher Transaktionen registriert – ein Wert, der auf dem historisch niedrigen Niveau der Vorjahre verharrt. Im Jahr 2015 wurden in diesem Segment, wie in der Abbildung unten zu sehen ist, noch 174 Transaktionen verzeichnet.

Gleichzeitig erhöhte sich der Gesamtumsatz am Aachener Wohnungsmarkt auf 841 Mio. €, verglichen mit 717 Mio. € im Jahr 2024. Auch die Anzahl der Transaktionen im Bereich Wohnungs- und Teileigentum legte zu – von 1.080 im Vorjahr auf nun 1.347.

Abbildung 22:
Entwicklung Aachener Transaktionsmarkt für Bauland und Wohnobjekte



2.4. Kurzbericht Wohnungsgipfel

Vor dem Hintergrund der weiterhin angespannten Lage auf dem Aachener Wohnungsmarkt sowie neuer wohnungspolitischer Instrumente von Bund und Land zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums fand am 4. Februar 2026 erstmals der „Aachener Wohnungsgipfel“ statt. Ziel der Veranstaltung war es, den Austausch zwischen Stadtverwaltung und Wohnungswirtschaft zu intensivieren und gemeinsame Ansätze zur Beschleunigung von Wohnungsbauvorhaben sowie zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Wohnraumentwicklung zu erörtern. Im Mittelpunkt standen insbesondere die Identifizierung bestehender Hemmnisse, die Optimierung von Planungs- und Genehmigungsprozessen sowie die Stärkung der Zusammenarbeit zwischen den beteiligten Akteuren. Der Einladung von Oberbürgermeister Dr. Michael Ziemons folgten über 40 Teilnehmer*innen ins Aachener Rathaus.

Zu Beginn der Veranstaltung stellte die Stadtverwaltung die aktuelle Situation auf dem Aachener Wohnungsmarkt sowie ihre strategischen Ansätze zur Wohnraumentwicklung vor. Thematisiert wurden unter anderem die Entwicklung des Wohnungsmarktes und Potenziale städtischer Entwicklungsflächen. Darüber hinaus informierte die Stadt über aktuelle wohnungspolitische Instrumente von Land und Bund zur Unterstützung des Wohnungsbaus. Vorgestellt

wurden unter anderem das Sonderbudget des Landes Nordrhein-Westfalen für die öffentliche Wohnraumförderung in Höhe von 1,5 Milliarden Euro sowie der sogenannte „Bauturbo“ des Bundes. Durch die Novellierung des Baugesetzbuches erhalten Kommunen unter bestimmten Voraussetzungen zusätzliche Möglichkeiten, Wohnungsbauvorhaben planungsrechtlich zu beschleunigen. Beide Instrumente wurden hinsichtlich ihrer Bedeutung für die zukünftige Wohnraumentwicklung in Aachen eingeordnet und diskutiert.

Abbildung 23:
Impressionen vom Wohnungsgipfel.
Fotografie: Harald Krömer.



Im weiteren Verlauf der Veranstaltung präsentierten Vertreter*innen der Wohnungswirtschaft im Rahmen eines Gallery Walks geplante Wohnungsbauvorhaben. Die anschließende Diskussion bot Gelegenheit, konkrete Projekthemmnisse unmittelbar zwischen Verwaltung und Projektentwicklern zu diskutieren. Im Fokus standen insbesondere Verfahrensabläufe, Abstimmungsprozesse sowie Möglichkeiten zur Verbesserung der Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und Vorhabenträgern.

Der Wohnungsgipfel bildete den Auftakt eines kontinuierlichen Dialogprozesses zwischen Stadtverwaltung und Wohnungswirtschaft. Die identifizierten Themen und Handlungsansätze sollen künftig in regelmäßigen Austauschformaten vertieft werden. Anregungen seitens der Wohnungswirtschaft wurden von der Verwaltung aufgegriffen und in der praktischen Umsetzung erprobt. Über die dabei gewonnenen Erfahrungen wird im nächsten Wohnungsgipfel berichtet und gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft erörtert, inwieweit sich die Ansätze bewähren und sinnvoll weiterentwickelt werden können.

Zwischenfazit

Die Rahmenbedingungen für die Wohnraumentwicklung in Aachen bleiben auch im Jahr 2025 herausfordernd. Zwar hat sich der starke Kostenanstieg bei Bauleistungen gegenüber den Krisenjahren deutlich abgeschwächt, eine spürbare Entlastung ist jedoch nicht eingetreten. Gleichzeitig verharren die Finanzierungskosten auf einem im historischen Vergleich hohen Niveau und die Bodenpreise steigen nach einer kurzen Phase der Stagnation erneut an. Damit bleibt die wirtschaftliche Realisierung neuer Wohnbauprojekte – insbesondere im freifinanzierten Wohnungsbau – weiterhin schwierig.

Die angespannte Situation auf dem Bodenmarkt wirkt sich zunehmend als strukturelles Hemmnis für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums aus. Die Kombination aus Flächenknappheit, steigenden Grundstückspreisen sowie hohen Bau- und Finanzierungskosten führt dazu, dass viele Projekte wirtschaftlich nur mit Unterstützung öffentlicher Förderprogramme umgesetzt werden können. Die hohe Nachfrage nach Wohnraumförderung zeigt, dass die verbesserten Förderkonditionen des Landes NRW derzeit einen wesentlichen Beitrag zur Realisierung neuer Wohnbauvorhaben leisten. Gleichzeitig übersteigt der Förderbedarf vielfach die verfügbaren Mittel.

Mit einer Vielzahl wohnungspolitischer Instrumente verfolgt die Stadt Aachen weiterhin das Ziel, langfristig mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Neben dem Quotenbeschluss, einer aktiven Bodenbevorratung, Konzeptvergaben und der Reaktivierung des Erbbaurechts gewinnen insbesondere gemeinwohlorientierte Eigentumsstrukturen zunehmend an Bedeutung. Ziel ist es, mehr Flächen dauerhaft in kommunaler, genossenschaftlicher oder anderer gemeinwohlorientierter Hand zu sichern und so auch über Förderzeiträume hinaus bezahlbaren Wohnraum zu erhalten.

Der Wohnungsgipfel verdeutlicht, dass die Herausforderungen auf dem Aachener Wohnungsmarkt nicht allein durch zusätzliche Fördermittel oder gesetzliche Instrumente bewältigt werden können. Ebenso wichtig sind ein kontinuierlicher Dialog zwischen allen Beteiligten sowie die gemeinsame Weiterentwicklung von Planungs-, Genehmigungs- und Kooperationsprozessen. Die Novelle des Baugesetzbuchs ermöglicht durch den sogenannten Bauturbo eine beschleunigte Schaffung von Wohnraum. Um dies auch in der Stadt Aachen zielgerichtet voranzubringen, hat die Stadt Aachen ein sogenanntes „Steuerungsgremium Bauturbo“ einberufen. Dieses Vorgehen ist ein erstes Ergebnis des Wohnungsgipfels. Das Gremium tagt nun alle 2 Wochen und holt die verschiedenen, für wohnbauliche Entwicklungen relevanten Fachdienststellen der Stadt Aachen an einen Tisch, um die Vorhaben gemeinsam zu begutachten und zu diskutieren. Auch Vorhabenträger haben die Möglichkeit, Ihre Projekte dort der Verwaltung vorzustellen und in einen direkten Austausch zu gehen.

Gleichzeitig rückt die regionale Zusammenarbeit zunehmend in den Fokus der Wohnraumentwicklung. Die erfolgreiche Kooperation im Rahmen des MORO-Modellvorhabens verdeutlicht, dass die Herausforderungen des Wohnungsmarktes nicht an kommunalen Grenzen enden. Eine abgestimmte Wohnraumentwicklung innerhalb der StädteRegion Aachen und darüber hinaus wird künftig weiter an Bedeutung gewinnen.

Insgesamt bleibt die Angebotsseite des Aachener Wohnungsmarktes erheblich unter Druck. Angesichts der begrenzten Flächenpotenziale wird es künftig neben dem Neubau zunehmend darauf ankommen, den vorhandenen Wohnungsbestand weiterzuentwickeln, Innenentwicklungspotenziale konsequent zu nutzen und gemeinwohlorientierte Wohnungsmarktakeure dauerhaft zu stärken. Nur durch das Zusammenspiel verlässlicher Förderpolitik, aktiver Bodenpolitik und einer langfristig ausgerichteten Wohnraumentwicklung kann die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum nachhaltig verbessert werden.

Woher kommt neuer Wohnraum?



Neubauwohnungen **210 WE**

Bestandsentwicklung
121 WE



Wohnraumschutzsatzung **128 WE**
seit 2019 reaktiviert

459 Wohnungen für Aachen



3. Wohnungsmarkt- entwicklung

3.1 Wohnungsbestand und Bautätigkeit

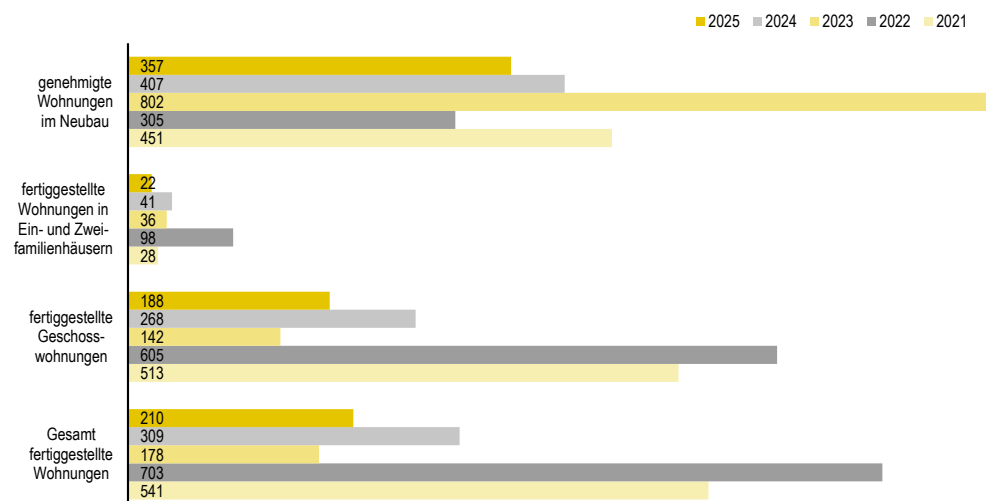
Zum Stichtag 31.12.2025 erfasste die städtische Statistikstelle insgesamt 143.477 Wohnungen im Stadtgebiet Aachen. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Zuwachs um 283 Wohneinheiten (2024: 143.194).

Die im vorherigen Kapitel skizzierten investitionshemmenden Rahmenbedingungen im freifinanzierten Wohnungsbau, die seit 2022 bestehen, bilden sich auch 2025 erneut deutlich in den niedrigen Baufertigstellungszahlen der Stadt Aachen ab. Im Berichtsjahr wurden nur insgesamt 210 Wohnungen fertiggestellt – fast 100 weniger als 2024. Dieser Wert ist äußerst niedrig und nach wie vor als alarmierend zu bewerten.

Der individuelle Wohnungsbau – also Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften sowie Reihenhäuser – liegt mit 22 fertiggestellten Wohneinheiten auf einem Rekordtief. 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 Wohnungsmarktes als auch zum sparsamen Umgang mit Flächenressourcen beiträgt. Im Jahr 2025 wurden durch Maßnahmen wie Dachgeschossausbauten sowie die Umnutzung von Büro- und Gewerbeflächen insgesamt 121 neue Wohneinheiten geschaffen. Zusammen mit den 210 Neubauwohnungen stehen dem Aachener Wohnungsmarkt somit insgesamt 333 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 24:
Genehmigte und fertiggestellte
Wohnungen im Neubau

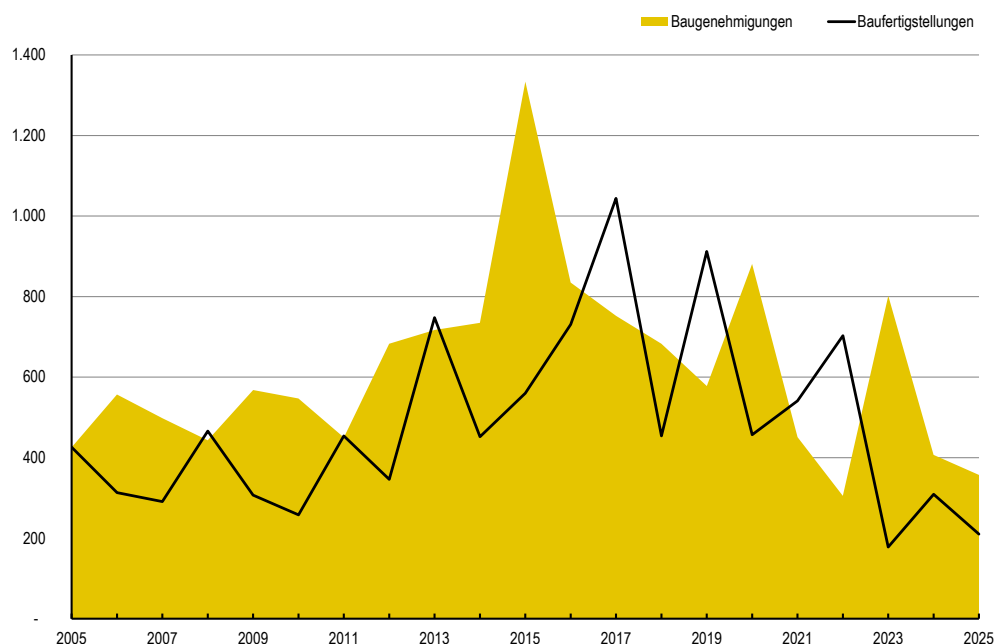


¹ Weitere Informationen und Antragsunterlagen unter: www.aachen.de/mitgedacht

Ein positiver Impuls für die kommenden Jahre ergibt sich aus den hohen Förderzahlen im öffentlich geförderten Wohnungsbau (vgl. Kapitel 4), die sich weiterhin in den Genehmigungszahlen niederschlagen. Nach dem historischen Tiefpunkt der Baugenehmigungen im Neubau im Jahr 2022 mit lediglich 178 genehmigten Wohnungen stieg deren Zahl 2023 deutlich auf 802 und lag 2024 bei 407 Wohneinheiten. Im Berichtsjahr 2025 wurden 357 Wohnungen im Neubau genehmigt. Damit liegt das Genehmigungsniveau zwar unter dem Vorjahreswert, aber weiterhin deutlich über dem historischen Tiefstand von 2022.

Die langfristige Entwicklung der genehmigten und fertiggestellten Wohneinheiten verdeutlicht jedoch, dass das Baugeschehen insgesamt auf einem niedrigen Niveau verbleibt. Trotz einzelner Jahre mit höheren Genehmigungszahlen weist der längerfristige Trend bei den Baufertigstellungen deutlich nach unten. Besonders problematisch ist, dass die gestiegenen Genehmigungszahlen der Jahre 2023 bis 2025 bislang nicht zu einer entsprechenden Erholung der Fertigstellungen geführt haben. Die Entwicklung kann auf verlängerte Realisierungszeiträume und weiterhin schwierige Umsetzungsbedingungen hindeuten.

Abbildung 25:
20-Jahres-Entwicklung der
Baugenehmigungen und Bau-
fertigstellungen im Neubau in
Wohneinheiten



3.2 Mietwohnungsmarkt

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 Mieter*innen und Vermieter*innen 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.

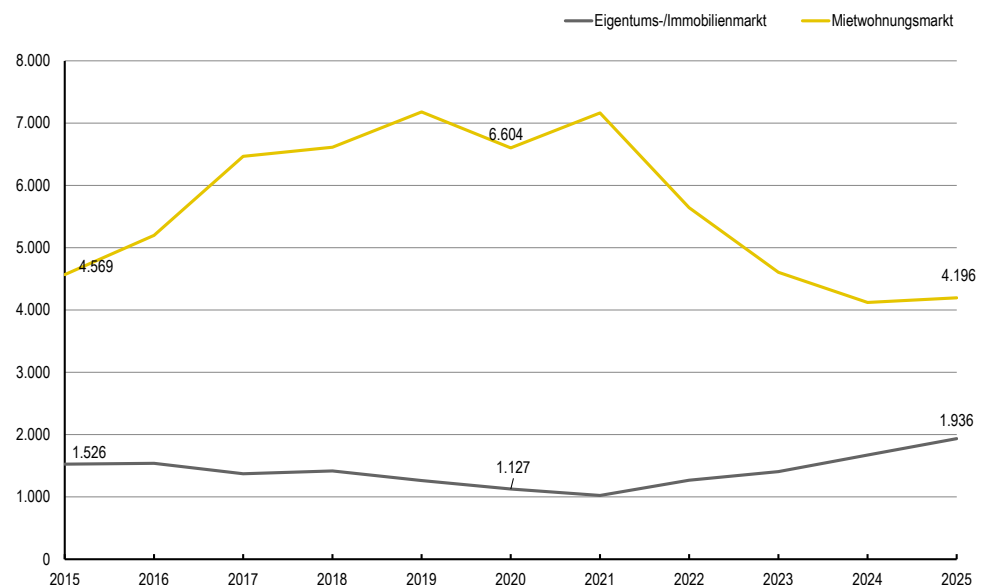
Zur Beobachtung der Mietpreisentwicklung wird daher regelmäßig auf die sogenannten Angebotsmieten zurückgegriffen – also die Mieten, die bei Neu- oder Wiedervermietung auf dem Markt verlangt werden. Grundlage hierfür sind die VALUE-Marktdaten, die nahezu alle veröffentlichten Wohnungsangebote, sowohl Online als auch in 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 2025 wurden insgesamt 4.196 Mietwohnungen auf dem Aachener Wohnungsmarkt angeboten. Gegenüber dem historischen Tiefstand des Vorjahres ist damit erstmals wieder ein leichter Anstieg des Angebotsvolumens zu beobachten. 2024 waren lediglich 4.121 Mietangebote registriert worden. Das aktuelle Angebotsniveau liegt jedoch weiterhin deutlich unter den Werten früherer Jahre. Im Jahr 2021 wurden noch 7.069 Mietwohnungen angeboten.

Der langfristige Rückgang des Mietwohnungsangebots ist Ausdruck der anhaltenden Anspannung auf dem Aachener Wohnungsmarkt. Viele Haushalte verbleiben trotz veränderter Wohnbedarfe in ihren bestehenden Mietverhältnissen, da ein Wohnungswechsel häufig mit erheblichen Mehrkosten verbunden ist oder passende Alternativen fehlen. Die geringe Umzugshäufigkeit führt dazu, dass Wohnungen seltener neu vermietet und damit auch seltener öffentlich angeboten werden (siehe Kapitel 1: Umzugshäufigkeit).

Die leichte Zunahme des Angebotsvolumens im Jahr 2025 stellt vor diesem Hintergrund noch keine grundlegende Trendwende dar. Das Mietwohnungsangebot liegt weiterhin rund 41 % unter dem Niveau von 2021.

Abbildung 26:
Datenvolumen (Anzahl der Angebote) zum Aachener Wohnungsmarkt



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 2015 – 2025 lag diese laut Statistischem Bundesamt bei 26,9 %, im Zeitraum 2020 – 2025 bei 19,9 %.

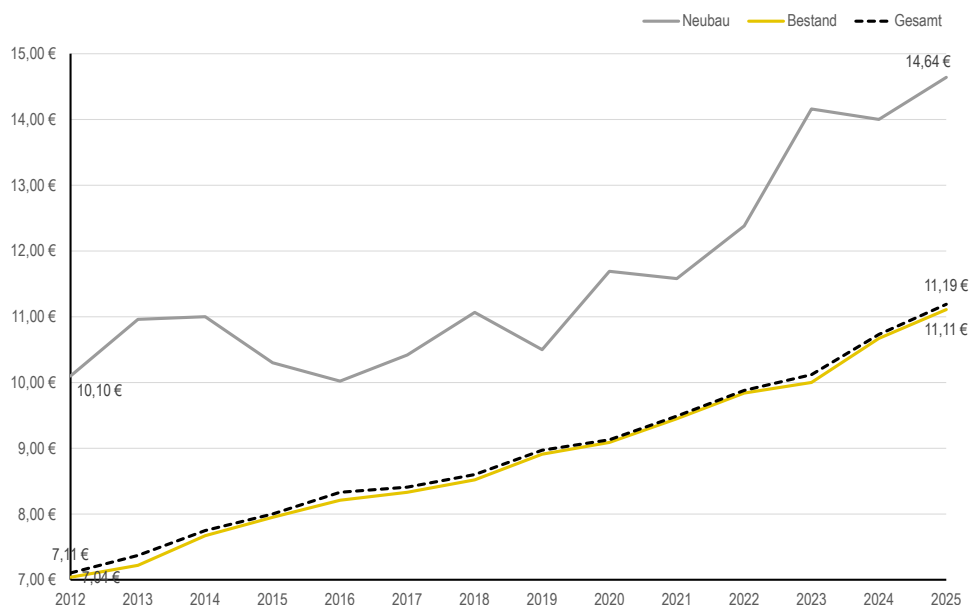
Wer im Jahr 2025 in Aachen eine Wohnung neu anmieten wollte, musste im Median 11,19 € Kaltmiete pro Quadratmeter zahlen. Damit setzt sich der langfristige Anstieg der Angebotsmieten weiter fort. Seit Beginn des Betrachtungszeitraums im Jahr 2012 stieg die gesamtstädtische Medianmiete von 7,11 €/m² um 57,4 % auf den aktuellen Höchststand.

Eine differenzierte Betrachtung von Neubau- und Bestandswohnungen zeigt deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau. Neu errichtete Wohnungen wurden 2025 im Median für 14,64 €/m² angeboten. Für Bestandswohnungen lag die Medianmiete bei 11,11 €/m². Da der überwiegende Teil der Mietangebote auf Bestandswohnungen entfällt, wird die Entwicklung der gesamtstädtischen Angebotsmiete maßgeblich durch dieses Marktsegment geprägt.

Im längerfristigen Vergleich sind die Angebotsmieten in beiden Marktsegmenten erheblich gestiegen. Im Neubau erhöhte sich die Medianmiete von 10,10 €/m² im Jahr 2012 um 45,0 % auf 14,64 €/m² im Jahr 2025. Die Bestandsangebotsmieten stiegen im gleichen Zeitraum von 7,04 €/m² um 57,8 % auf 11,11 €/m². Damit fiel der prozentuale Mietpreisanstieg im Bestand deutlich stärker aus als im Neubau.

Gleichzeitig hat sich der absolute Abstand zwischen den Angebotsmieten im Neubau und im Bestand vergrößert. Lag die Differenz 2012 bei 3,06 €/m², betrug sie 2025 3,53 €/m². Relativ zum Mietpreisniveau der Bestandswohnungen hat sich der Abstand jedoch verringert: Neubauwohnungen waren 2012 noch rund 43 % teurer als Bestandswohnungen, 2025 lag der Preisaufschlag bei rund 32 %. Die Entwicklung zeigt, dass sich die Bestandsangebotsmieten langfristig stärker an das hohe Mietpreisniveau des Neubaus angenähert haben.

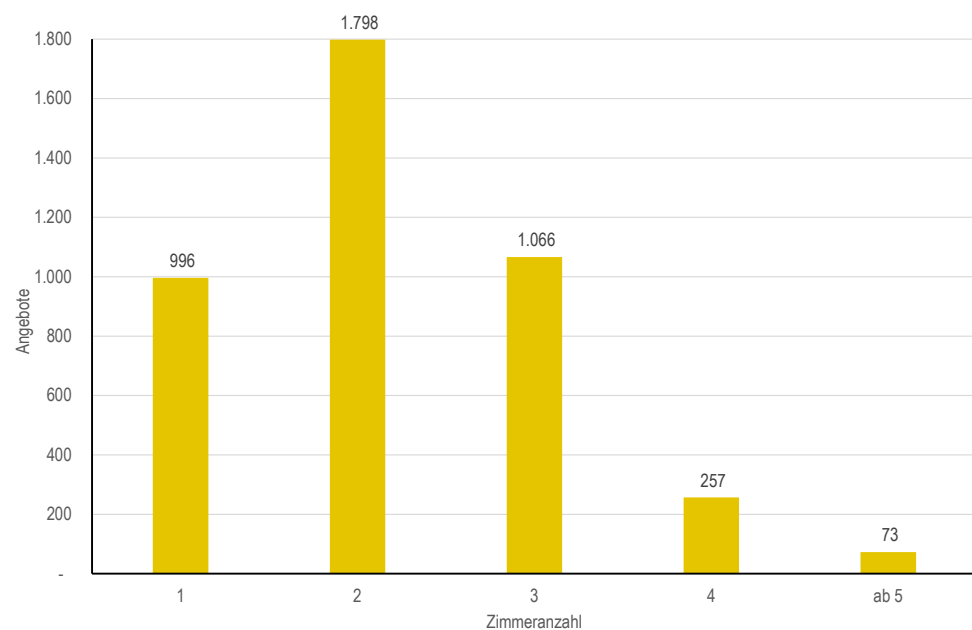
Abbildung 27:
Entwicklung Angebotsmietpreis
(Median) in €/m² in Aachen



Wird das Mietangebot in der Stadt Aachen nach der Anzahl der Zimmer analysiert, wird schnell deutlich, dass der Wohnungsmarkt vor allem Ein-Personen-Haushalte mit einem ausreichenden Angebot versorgt. Das Mietangebot wird deutlich von kleinen Wohnungen geprägt. Zwei Drittel aller Angebote

entfallen auf Wohnungen mit ein oder zwei Zimmern. Demgegenüber verfügen lediglich 7,9 % der angebotenen Wohnungen über mindestens vier Zimmer. Für Familien und größere Haushalte ist das verfügbare Mietwohnungsangebot damit besonders begrenzt. Entsprechend verwundert die weiterhin jährlich sinkende Zahl und Anteil von Haushalten mit Kindern in Aachen nicht (vgl. Kapitel 1). Im Rahmen der Förderberatung für den öffentlich geförderten Wohnungsbau gestaltet die Stadt Aachen den Wohnungsmix in diesem Segment mit einem Fokus auf Familien aktiv mit. Mehr zu diesem Segment im Kapitel 4.

Abbildung 28:
Mietangebot in Aachen
nach Zimmerzahl 2025



Im Rahmen der qualitativen Weiterentwicklung der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung werden seit dem Wohnungsmarktbericht 2019 die durchschnittlichen Angebotsmietpreise auf kleinräumiger Ebene analysiert. Um eine belastbare Datenbasis zu gewährleisten, werden die Mietpreise jeweils für zwei aufeinanderfolgende Jahre zusammengefasst – aktuell für die Jahre 2024/25 und für den zeitlichen Vergleich dazu 2014/15. Dadurch ist eine ausreichend große Fallzahl für jeden Lebensraum gegeben.

Die folgende Karte visualisiert den Quadratmetermietpreis² (Medianwert) aller in den Jahren 2024 und 2025 öffentlich angebotenen Mietwohnungen auf Lebensraumbene. Dabei wird die räumliche Struktur des Aachener Wohnungsmarktes deutlich: Die höchsten Angebotsmieten konzentrieren sich vor allem auf zentrale und innenstadtnahe Lagen, zugleich bestehen auch in einzelnen peripheren Wohnlagen überdurchschnittliche Mietniveaus. In den zentralen Lagen liegen die Quadratmetermieten flächendeckend bei 11 € oder mehr – teils sogar deutlich darüber. Für Haushalte mit niedrigem oder mittlerem Einkommen oder erhöhten Raumbedarfen sind diese Gebiete damit kaum noch eine realistische Wohnoption.

² 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. Um der fortschreitenden Preisentwicklung gerecht zu werden, wurden die Wertgrenzen der Kategorien in der Kartendarstellung dieses Jahr wieder um einen Euro erhöht, so dass die günstigste Kategorie bei unter 9 €/m² liegt. In dieser befinden sich nur noch 3 Lebensräume. Eine Anpassung könnte also bereits nächstes Jahr erneut anstehen.

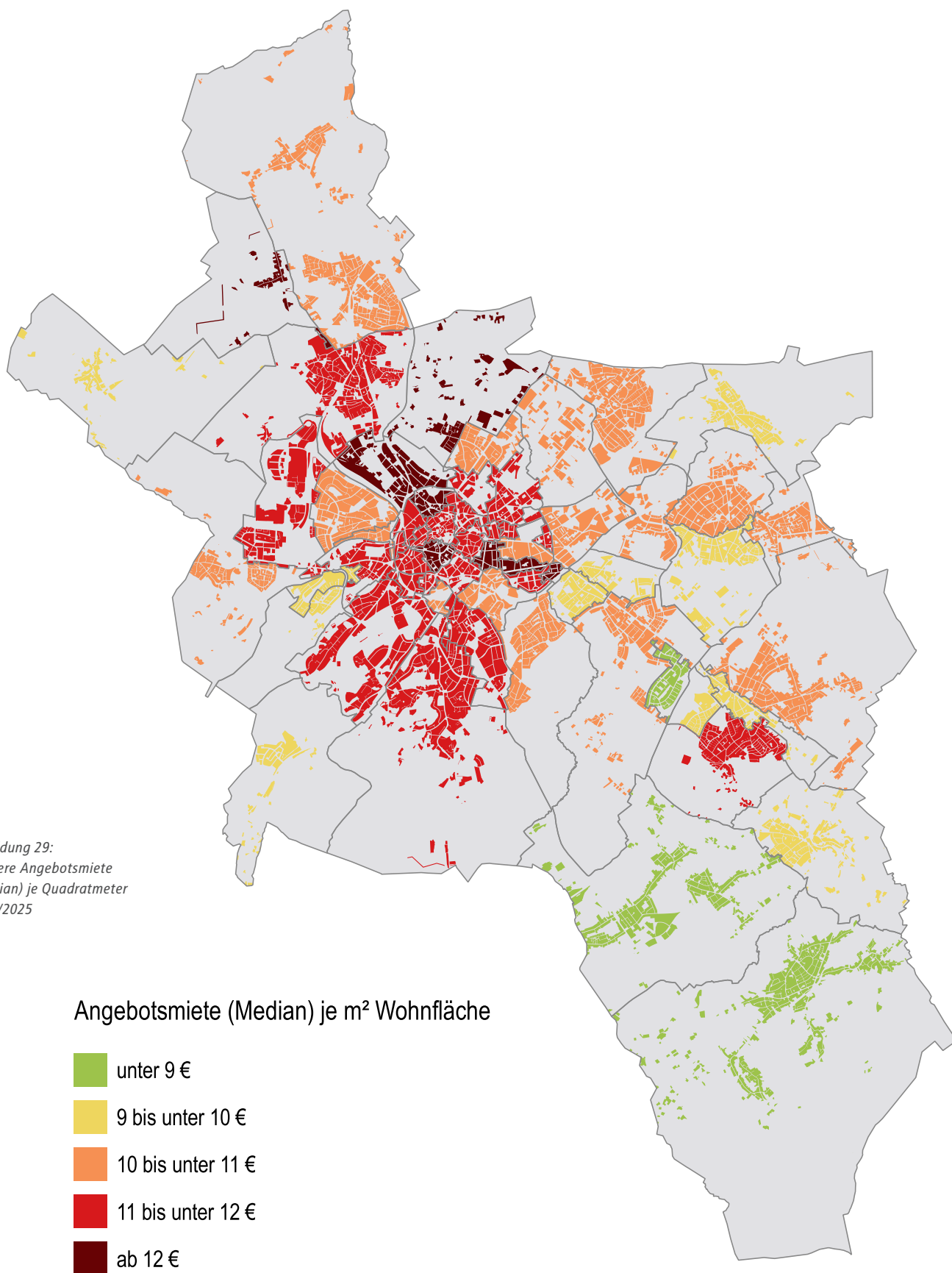


Abbildung 29:
Mittlere Angebotsmiete
(Median) je Quadratmeter
2024/2025

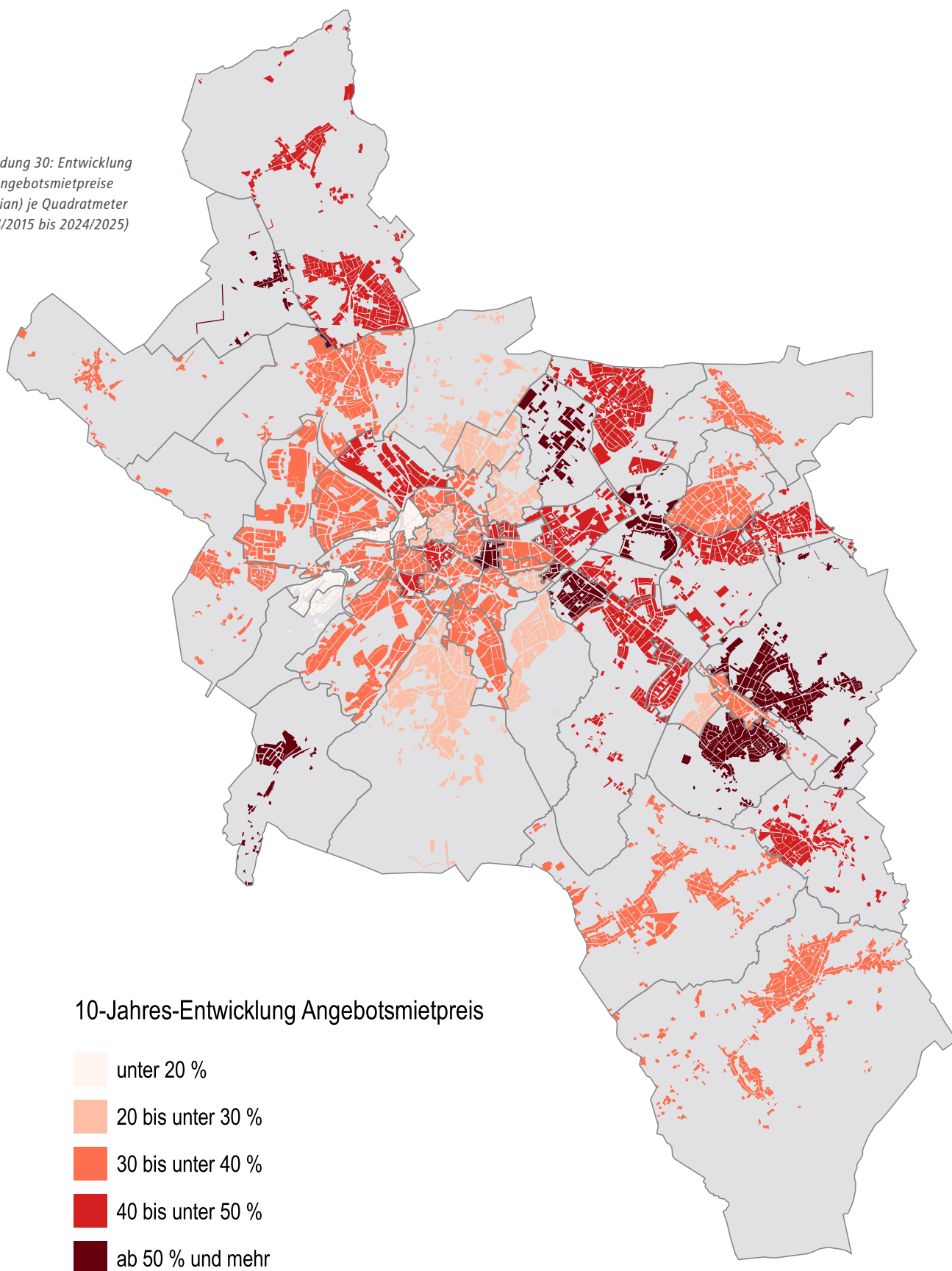
Um neben dem aktuellen Mietniveau auch die Mietpreisdynamik kleinräumig zu analysieren, stellt die nachfolgende Karte die Entwicklung der Angebotsmieten im Zeitraum 2014/15 bis 2024/25 dar³. Die höchsten prozentualen Steigerungsraten zeigen sich häufig in den „Inseln des Bezahlbaren“ – also in Lebensräumen, in denen das Ausgangsniveau der Angebotsmieten zuvor vergleichsweise niedrig war.

Besonders starke Mietpreisanstiege von über 50 % verzeichneten u. a. die Lebensräume Obere Jülicher Straße (+64,9 %), Wilhelmstraße (+56,0 %), Rothe Erde (+54,4 %), Altforst (+51,8 %) Drimbornstraße (+66,7 %) aber auch der Preuswald (+66,9 %) und Brand Nord (+56,5 %) wie auch Brand Süd (+55,0 %).

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. 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 Im Gegensatz zum bisherigen Zeitintervall, konnte dieses Jahr aufgrund der Datenverfügbarkeit auf eine Betrachtung der Preisentwicklung der letzten zehn Jahre umgestellt werden. Entsprechend haben sich die Wertkategorien der Karte geändert.

Abbildung 30: Entwicklung
der Angebotsmietpreise
(Median) je Quadratmeter
(2014/2015 bis 2024/2025)



Mietwohnungsmarkt nach Preisklassen

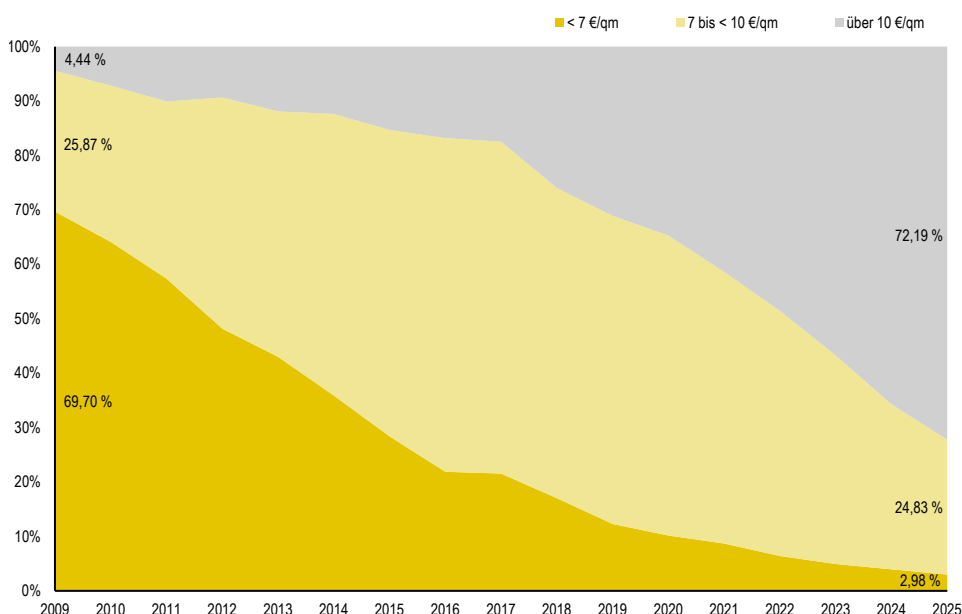
Die langfristige Entwicklung der Mietangebote nach Preisklassen verdeutlicht auch 2025 die fortschreitende Verschiebung des Aachener Mietwohnungsmarktes in höhere Preissegmente.

Während im Jahr 2009 noch 69,7 % aller angebotenen Wohnungen dem unteren Preissegment von weniger als 7 Euro je Quadratmeter zuzuordnen waren, betrug dieser Anteil 2025 nur noch 2,98 %. Das ehemals marktprägende preisgünstige Segment ist damit nahezu vollständig verschwunden.

Auch der Anteil des mittleren Preissegments von 7 bis unter 10 Euro je Quadratmeter ist weiter zurückgegangen und lag 2025 bei 24,83 %. Demgegenüber entfielen 72,19 % aller Mietangebote auf Wohnungen mit Angebotsmieten von mindestens 10 Euro je Quadratmeter.

Damit hat sich die Angebotsstruktur innerhalb von rund 15 Jahren grundlegend verändert. Während preisgünstige Mietangebote 2009 noch den überwiegenden Teil des Marktes ausmachten, werden inzwischen fast drei Viertel aller Wohnungen zu Quadratmetermieten von mindestens 10 Euro angeboten.

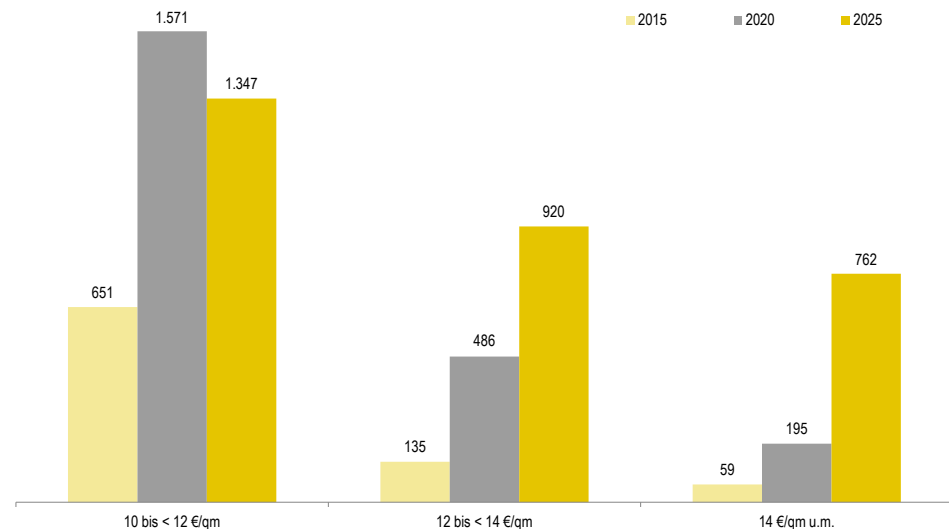
Abbildung 31:
Langfristige Entwicklung Marktanteile Mietangebote nach Preisklassen



Die differenzierte Betrachtung der höheren Preissegmente verdeutlicht die zunehmende Verschiebung des Angebots. Im Jahr 2025 wurden 1.347 Wohnungen mit Quadratmetermieten zwischen 10 und unter 12 Euro angeboten. Weitere 920 Angebote lagen zwischen 12 und unter 14 Euro je Quadratmeter. 762 Mietangebote und damit eine inzwischen erhebliche Zahl entfielen auf das Preissegment von mindestens 14 Euro je Quadratmeter.

Im Vergleich zu 2020 hat sich insbesondere das hochpreisige Marktsegment stark ausgeweitet. Die Zahl der Angebote mit mindestens 14 Euro je Quadratmeter hat sich von 195 auf 762 nahezu vervierfacht. Gleichzeitig ging die Zahl der Angebote zwischen 10 und unter 12 Euro je Quadratmeter zurück.

Abbildung 32:
Anzahl Mietangebote nach
Preissegment



Die Entwicklung verdeutlicht, dass sich der Aachener Mietwohnungsmarkt nicht nur insgesamt verteuert, sondern sich die Angebotsstruktur zunehmend in höhere Preissegmente verlagert. Für einkommensschwache Haushalte sind große Teile des freifinanzierten Mietwohnungsmarktes inzwischen faktisch nicht mehr zugänglich.

In der Folge verbleiben viele Haushalte trotz veränderter Lebenssituationen in ihren bestehenden Wohnungen oder orientieren sich in Richtung der umliegenden Kommunen. Dies verstärkt die geringe Umzugsmobilität innerhalb des Stadtgebiets und trägt zugleich zu steigenden Pendelverflechtungen und zusätzlichen Belastungen der regionalen Infrastruktur bei.

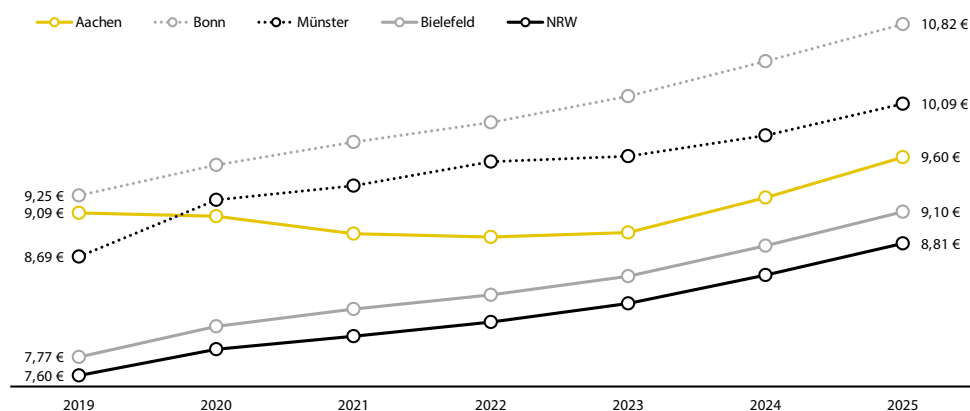
Wohngeldmieten

Die durchschnittliche Wohngeldmiete basiert auf allen bewilligten Wohngeldanträgen eines Jahres und wird durch IT.NRW bereitgestellt.

Im Jahr 2025 stieg die durchschnittliche Wohngeldmiete in Aachen auf 9,60 Euro je Quadratmeter. Gegenüber dem Vorjahr ist damit erstmals seit mehreren Jahren wieder ein deutlicher Anstieg zu beobachten. Zwischen 2019 und 2023 hatte sich die durchschnittliche Wohngeldmiete weitgehend stabil entwickelt. Während die Angebotsmieten bereits seit Jahren kontinuierlich steigen, waren die Wohngeldmieten in Aachen lange vergleichsweise stabil. Die Entwicklung von 2023 – 2025 deutet darauf hin, dass steigende Wohnkosten zunehmend auch die im Wohngeldbezug befindlichen Haushalte erreichen.

Trotz des aktuellen Anstiegs liegt das Mietniveau weiterhin unter dem der Vergleichsstädte Bonn und Münster. In Bonn betrug die durchschnittliche Wohngeldmiete im Berichtsjahr 10,82 Euro je Quadratmeter, in Münster 10,09 Euro. Bielefeld lag mit 9,10 Euro ebenso wie der nordrhein-westfälische Durchschnitt von 8,81 Euro unter dem Aachener Niveau.

Abbildung 33:
Entwicklung der Wohngeldmieten
in Aachen, NRW und vergleichba-
ren Kommunen je m² Wohnfläche



Barrierefreie und barrierearme Mietangebote

Im Zuge des demografischen Wandels gewinnt die Verfügbarkeit barrierefreier und barrierearmer Wohnangebote zunehmend an Bedeutung für eine zukunftsfähige Wohnraumversorgung in Aachen. Ein ausreichendes Angebot altersgerechter Wohnungen kann zugleich dazu beitragen, Wohnungswechsel älterer Haushalte zu erleichtern und dadurch größere, bislang untergenutzte Wohnungen wieder für andere Haushalte verfügbar zu machen.

Die Marktdaten für das Jahr 2025 verdeutlichen jedoch weiterhin den erheblichen Mangel an entsprechend ausgewiesenen Wohnungsangeboten. Von insgesamt 4.196 angebotenen Mietwohnungen verfügten lediglich 157 Angebote über eine Angabe zur Barrierefreiheit oder Barrierearmut. Dies entspricht einem Anteil von 3,7 %.

Der überwiegende Teil dieser Angebote entfiel auf Bestandswohnungen. Insgesamt wurden 141 entsprechend gekennzeichnete Bestandswohnungen angeboten. Im Neubausegment wiesen lediglich 16 Wohnungen eine Angabe zur Barrierefreiheit oder Barrierearmut auf.

Die geringe Zahl entsprechend ausgewiesener Angebote verdeutlicht, dass der Bedarf an barrierefreiem und barrierearmem Wohnraum über den regulären Wohnungsmarkt derzeit nur unzureichend gedeckt werden kann. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der wachsenden Zahl älterer und mobilitätseingeschränkter Menschen (siehe Kapitel „Pflege und Wohnen“ im Wohnungsmarktbericht 2025).

Eine zusätzliche Herausforderung ergibt sich aus der Preisstruktur: Barrierefreie Neubauwohnungen lagen 2025 mit 15,93 €/m² deutlich über dem durchschnittlichen Quadratmeterpreis nicht-barrierefreier Neubauwohnungen (14,19 €/m²). Auch im Bestand zeigt sich ein Aufpreis: Mietwohnungen mit Ausweisung der Barrierefreiheit kosteten im Mittel 12,50 €/m² – fast 1,50 € 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 34:
Barrierefreie und -arme
Mietwohnungsangebote 2025



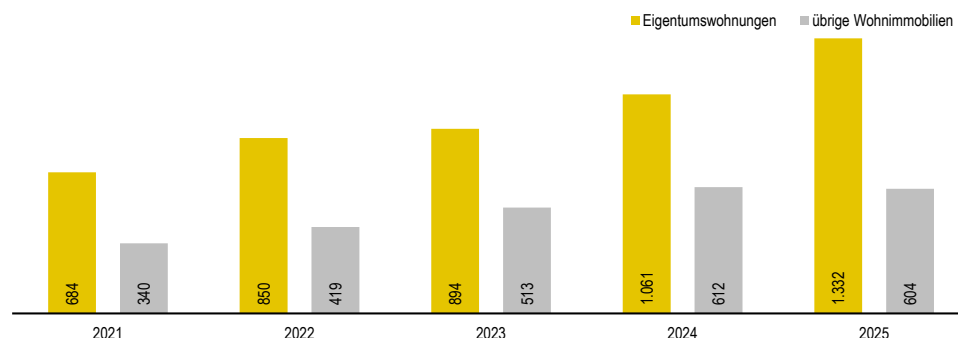
3.3 Wohneigentumsmarkt

Die Zahl der Kaufangebote auf dem Aachener Eigentumsmarkt ist 2025 erneut gestiegen und lag bei insgesamt 1.936 Angeboten. Im Vorjahr waren 1.673 Immobilien angeboten worden, 2023 insgesamt 1.407. Damit setzt sich die seit mehreren Jahren zu beobachtende Zunahme des Angebots auf dem Eigentumsmarkt fort.

Die Entwicklung unterscheidet sich allerdings zwischen den Marktsegmenten. Die Zahl der angebotenen Eigentumswohnungen stieg von 1.061 im Jahr 2024 auf 1.332 Angebote im Jahr 2025 deutlich an. Bei den übrigen Wohnimmobilien – insbesondere Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern – ging das Angebot dagegen leicht von 612 auf 604 Objekte zurück.

Ein möglicher Erklärungsansatz für das wachsende Angebot an Eigentumswohnungen sind die weiterhin schwierigen Finanzierungsbedingungen und die damit verbundene geringere Nachfrage nach Wohneigentum. Gleichzeitig dürfte der fortschreitende Generationenwechsel im Wohnungsbestand dazu beitragen, dass ältere Eigentümer*innen ihre Immobilien aufgrund veränderter Wohnbedarfe, steigender Unterhaltungs- und Sanierungsanforderungen oder eines bevorstehenden Umzugs häufiger veräußern.

Abbildung 35:
Immobilienangebote:
Neubau und Bestand



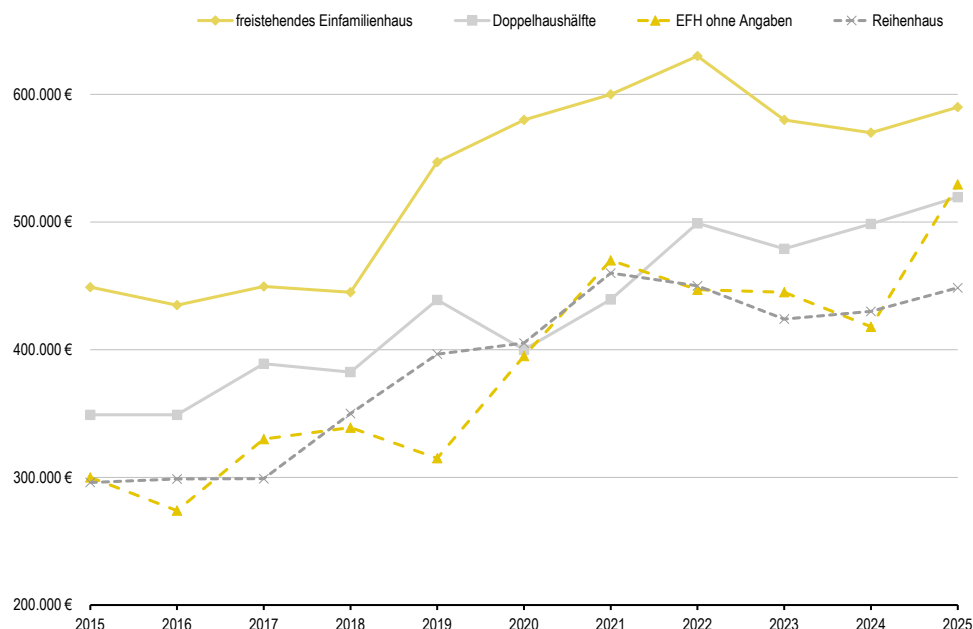
Die Preisentwicklung für unterschiedliche Arten von Einfamilienhäusern zeigt seit 2019 einen deutlichen Anstieg, der 2023 erstmals unterbrochen wurde. Nach einer weiteren leichten Preiskorrektur im Jahr 2024 ist 2025 bei mehreren Gebäudetypen wieder ein Anstieg der Angebotspreise zu beobachten.

Der Medianpreis für freistehende Einfamilienhäuser stieg auf rund 590.000 Euro und liegt damit wieder über dem Vorjahresniveau. Auch bei Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern ohne nähere Typisierung zeigt sich ein deutlicher Preisanstieg. Reihenhäuser verzeichneten dagegen nur eine moderate Preisentwicklung.

Die Entwicklung zeigt, dass die Preiskorrektur auf dem Aachener Markt für Einfamilienhäuser zunächst nicht weiter anhält. Trotz der weiterhin hohen Finanzierungs- und Lebenshaltungskosten bleibt das Angebot knapp, während die Nachfrage nach Einfamilienhäusern im Stadtgebiet weiterhin hoch ist.

Unabhängig von der kurzfristigen Preisentwicklung bleiben Einfamilienhäuser in Aachen für viele Haushalte kaum erschwinglich. Neben den hohen Kaufpreisen müssen Erwerbsnebenkosten sowie häufig erhebliche Modernisierungs- und energetische Sanierungsbedarfe berücksichtigt werden. Die Bildung von Wohneigentum als Instrument der Vermögensbildung bleibt damit insbesondere für Haushalte mit mittleren Einkommen stark eingeschränkt.

Abbildung 36:
Bestand: Medianpreise
nach Haustypen



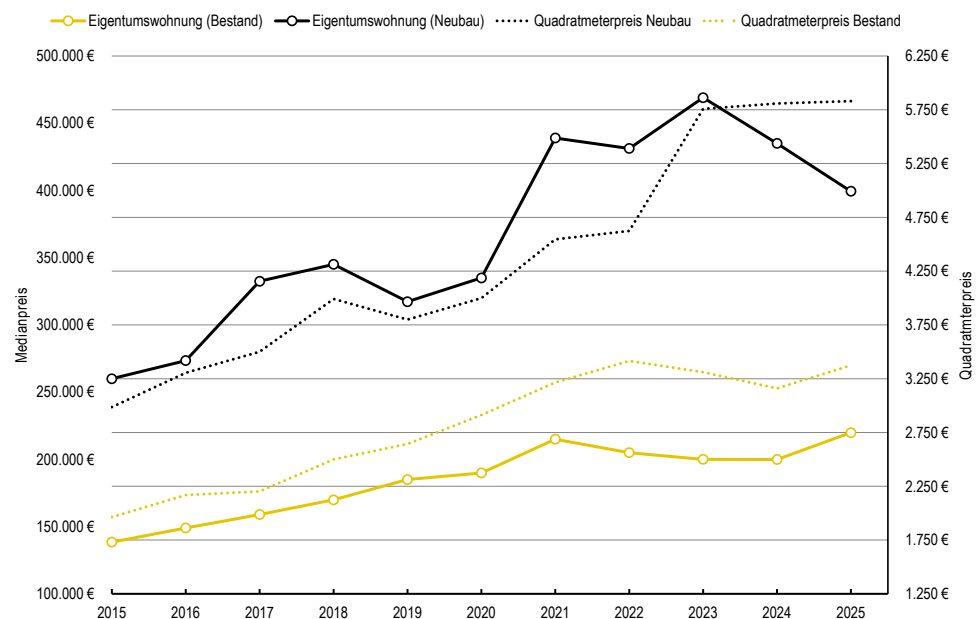
Bei Eigentumswohnungen im Bestand ist dagegen erstmals seit mehreren Jahren wieder ein deutlicher Anstieg des Medianpreises zu beobachten. Dieser erhöhte sich von rund 200.000 Euro im Jahr 2024 auf etwa 220.000 Euro im Berichtsjahr.

Die unterschiedliche Entwicklung der Gesamtpreise spiegelt sich nur teilweise in den Quadratmeterpreisen wider. Der Quadratmeterpreis neu errichteter Eigentumswohnungen stieg 2025 leicht auf 5.830 Euro und erreichte damit einen neuen Höchststand. Gleichzeitig sank der Median des Gesamtpreises. Dies deutet darauf hin, dass 2025 im Neubausegment verstärkt kleinere Wohnungen angeboten wurden.

Auch bei Bestandswohnungen stieg der Quadratmeterpreis nach dem Rückgang des Vorjahres wieder an und lag 2025 bei 3.374 Euro. Damit zeigt sich nach der vorübergehenden Marktberuhigung erneut ein Preisanstieg.

Die langfristige Betrachtung verdeutlicht weiterhin die erhebliche Verteuerung von Wohneigentum. Sowohl im Neubau als auch im Bestand liegen die Quadratmeterpreise deutlich über dem Niveau von 2015 und haben sich wesentlich stärker erhöht als das allgemeine Preisniveau.

Abbildung 37:
Eigentumswohnungen: Median-
und Quadratmeterpreis im Bestand
und Neubau



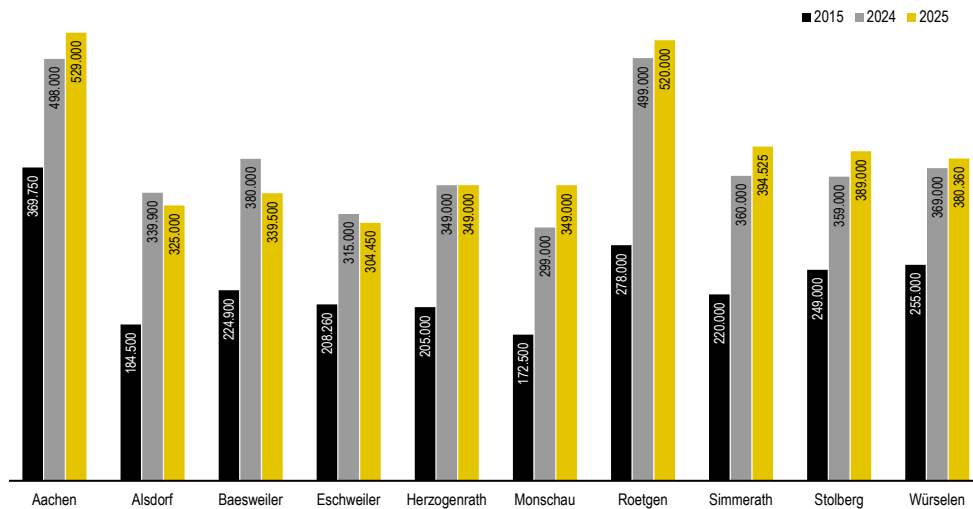
Wohneigentumsangebot im städteregionalen Vergleich

Ein Blick auf die Kommunen der StädteRegion Aachen zeigt 2025 eine überwiegend steigende Preisentwicklung bei Einfamilienhäusern. Nachdem die Angebotspreise in mehreren Kommunen 2023 und teilweise auch 2024 zurückgegangen waren, ist im aktuellen Berichtsjahr in der Mehrzahl der Kommunen wieder ein Anstieg zu beobachten.

Aachen und Roetgen weisen weiterhin die höchsten Medianpreise für Einfamilienhäuser auf. In Aachen stieg der Medianpreis von 498.000 Euro im Jahr 2024 auf 529.000 Euro im Jahr 2025. In Roetgen erhöhte sich der Median von 499.000 auf 520.000 Euro.

In den übrigen Kommunen liegen die Angebotspreise überwiegend deutlich unter dem Aachener Niveau. Besonders ausgeprägt bleibt der Preisunterschied gegenüber Kommunen wie Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler und Herzogenrath. Das niedrigere Preisniveau im Umland stellt insbesondere für Familien mit mittleren Einkommen weiterhin einen wichtigen Anreiz dar, ihren Wohnstandort aus Aachen in die umliegenden Kommunen zu verlagern.

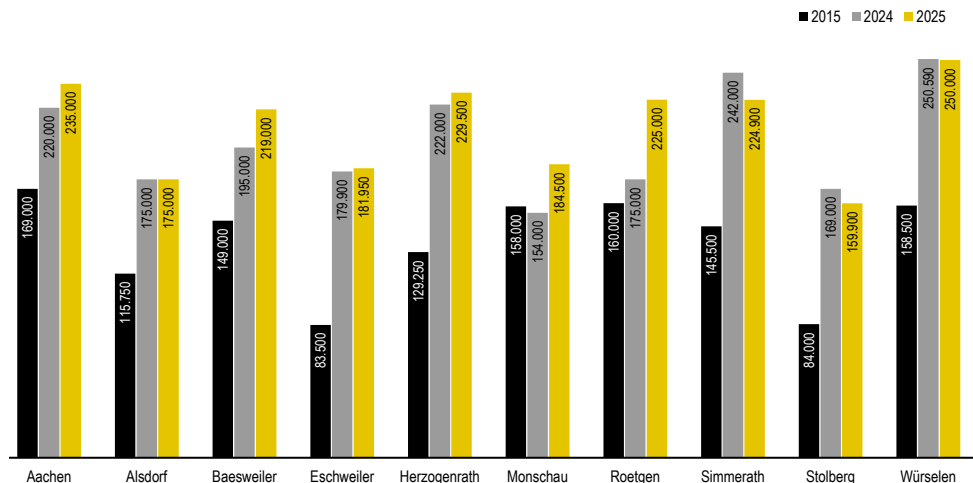
Abbildung 38:
Einfamilienhäuser: Medianpreise in der StädteRegion Aachen in Euro



Auch bei Eigentumswohnungen zeigt sich 2025 eine überwiegend stagnierende bis steigende Preisentwicklung. In Aachen erhöhte sich der Medianpreis von 220.000 Euro im Jahr 2024 auf 235.000 Euro im Jahr 2025. Deutliche Preissteigerungen sind unter anderem auch in Baesweiler, Herzogenrath und Monschau zu beobachten, während die Entwicklung in einzelnen Kommunen rückläufig oder weitgehend stabil verläuft.

Langfristig verbleiben die Preise für Eigentumswohnungen in allen Kommunen der StädteRegion deutlich über dem Niveau von 2015. Die starke Preisentwicklung während des Immobilienbooms hat sich zunehmend auf das Umland übertragen und dort zu einer nachhaltigen Verteuerung des Wohneigentums geführt.

Abbildung 39:
Eigentumswohnungen: Medianpreise in der StädteRegion Aachen in Euro



3.4 Wohnungsleerstand

Bei den Daten zum Wohnungsleerstand handelt es sich um einen zentralen Indikator zur Einschätzung der An- oder Entspannung auf dem Wohnungsmarkt – sowohl insgesamt als auch in seinen Teilsegmenten.

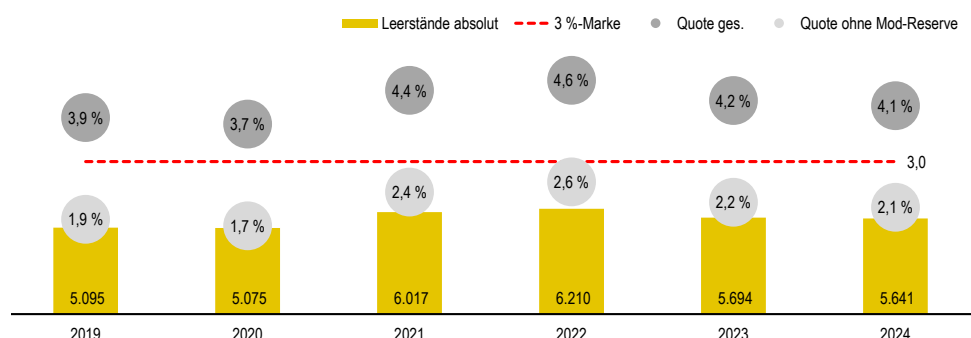
In der Fachliteratur gilt eine Leerstandsquote von bis zu 3 % des Gesamtwohnungsbestands als erforderlich, damit ein Wohnungsmarkt als ausreichend funktionsfähig gilt. Liegt die Quote darunter, deutet dies in der Regel auf eine angespannte Marktsituation hin, da notwendige Umzüge durch fehlende Alternativen 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.

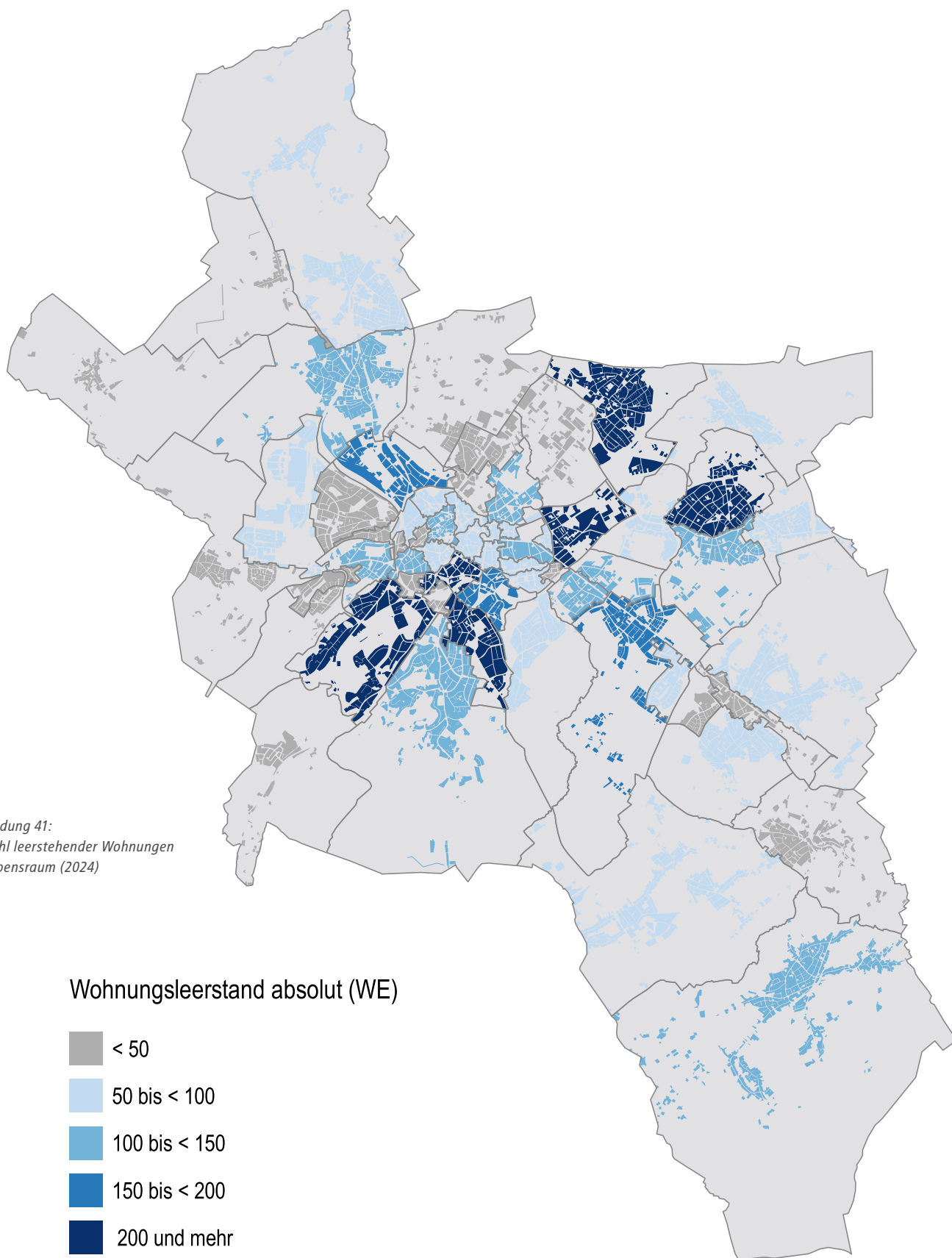
Die gesamtstädtische Leerstandsquote lag im Jahr 2024 bei 4,1 % (Vorjahr: 4,2 %). Unter Berücksichtigung eines geschätzten Modernisierungsleerstands von 2 %, wie er auch landesweit angenommen wird, ergibt sich eine bereinigte Leerstandsquote von 2,1 %. Die Entwicklung bestätigt damit die bereits in den Vorjahren beobachtete, anhaltend angespannte Marktsituation.

Trotz der relativ niedrigen Quote entspricht dies absolut betrachtet mehr als 5.600 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. Am Ende des Kapitels finden Sie hierzu einen Erfahrungsbericht aus dem Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration zur alltäglichen Arbeit mit der Wohnraumschutzsatzung.

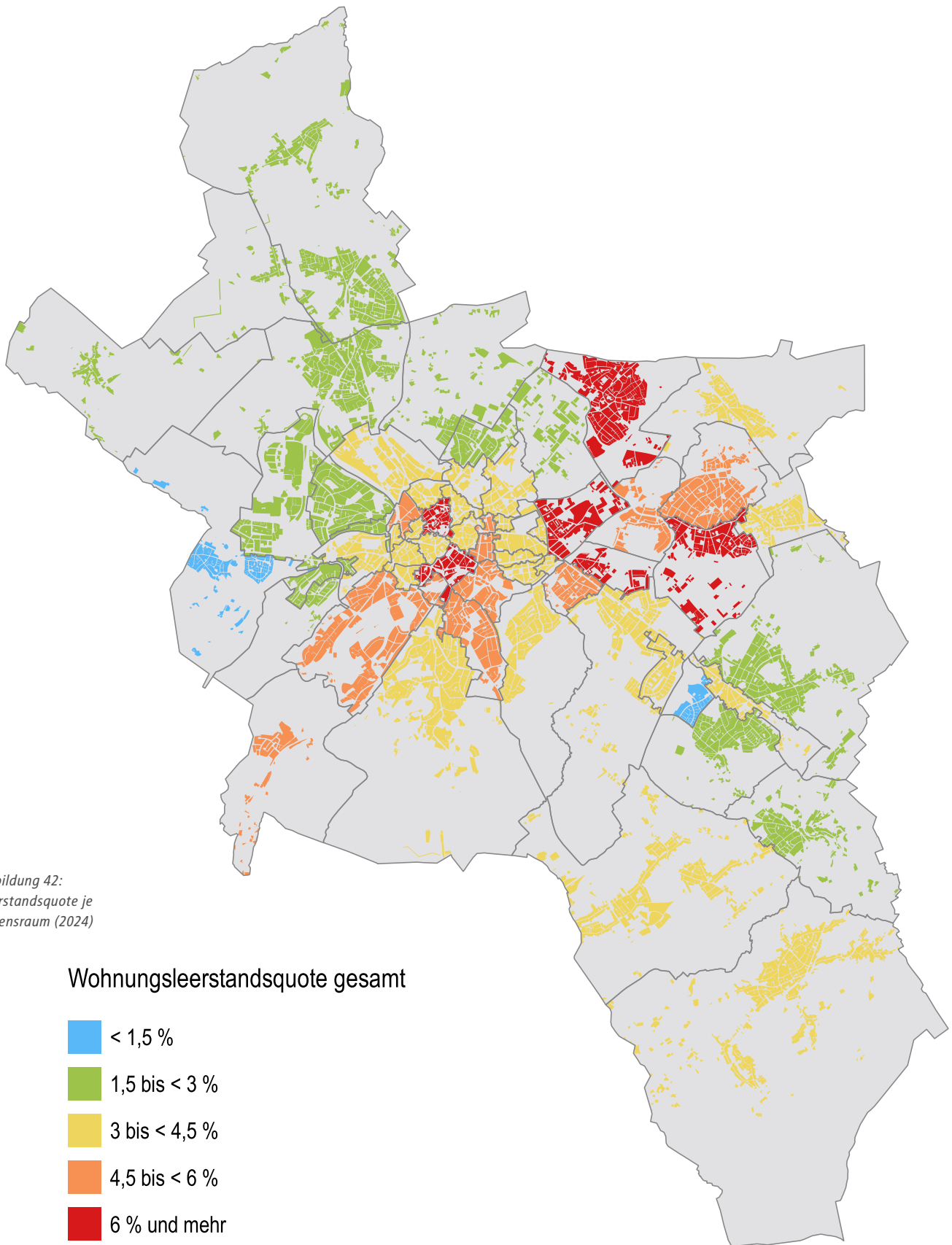
Abbildung 40:
Leerstandsquote gesamt:
Stadtgebiet Aachen



Die kleinräumige Analyse der Leerstände auf Ebene der 60 Lebensräume zeigt, dass die Verteilung im Stadtgebiet sehr ungleich ist. Die höchsten absoluten Leerstandszahlen wurden im Jahr 2024 insbesondere südlich und östlich der Innenstadt sowie in Haaren festgestellt. In folgenden Lebensräumen wurden jeweils mehr als 200 leerstehende Wohnungen gezählt: Panneschopp (330 WE), Haaren (281 WE), Bahnhof/Marschierter (244 WE), Eilendorf Nord (230 WE), Burtscheid-Mitte (225 WE) und Lütticher Straße (203 WE). Weitere innenstadtnahe Lebensräume und der Lebensraum Obere Trierer Straße 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 folgende Karte bildet sämtliche Wohnungen ab, die im Jahr 2024 mindestens über drei Monate unbewohnt waren. Besonders auffällig sind Bahnhof/Marschierter (7,0 %), Schönforst (6,8 %), Markt (6,8 %), Paneschopp (6,7 %), Haaren (6,2 %) und Eilendorf Süd (6,1 %), die mit einer Leerstandsquote von über 6 % deutlich über dem für einen funktionierenden Wohnungsmarkt akzeptierten Schwellenwert liegen.

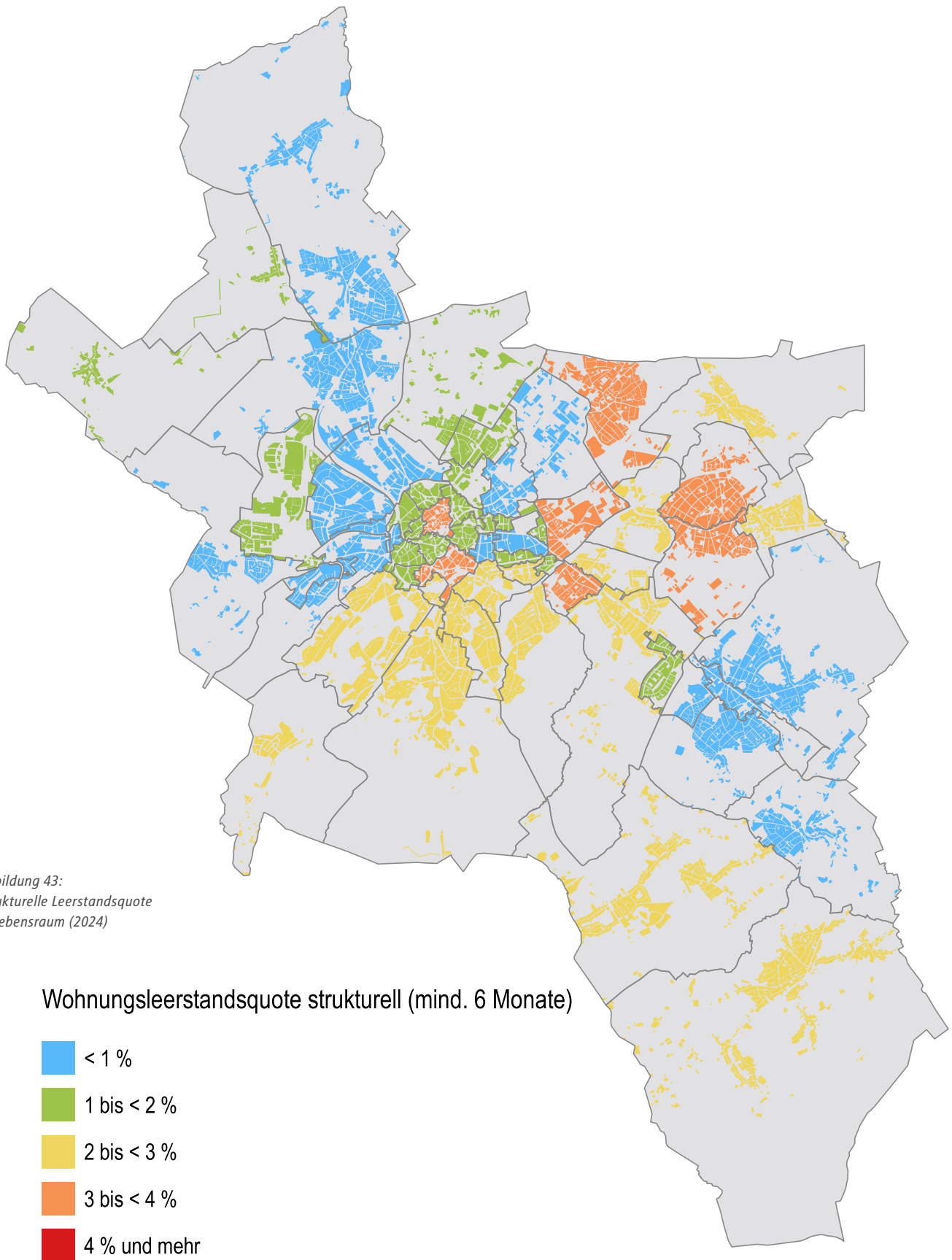


In einem letzten analytischen Schritt wird der strukturelle Leerstand betrachtet – also Wohnraum, der über mindestens sechs Monate hinweg leer stand. Dabei werden modernisierungsbedingte Leerstände herausgerechnet, sodass ausschließlich dauerhaft oder langfristig dem Markt entzogene Wohneinheiten in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

Im Jahr 2022 waren die Lebensräume Suermondtviertel/Gasborn, Monheimsallee, Kaiserplatz/Rehmviertel und Wilhelmstraße noch von einem hohen strukturellen Leerstand von über 4 % betroffen. In den Jahren 2023 und 2024 hat sich dieses Bild merklich verändert. In diesen Teilräumen sind entsprechende Leerstände zurückgegangen und liegen unter 2 %, teils sogar unter 1 %.

Ein möglicher Erklärungsansatz liegt in den fortgeschrittenen Maßnahmen zur Innenstadtterneuerung sowie in gezielten kommunalen Interventionsstrategien, insbesondere zur Weiterentwicklung der östlichen Innenstadt. Die Entwicklung deutet darauf hin, dass viele der zuvor 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 verfolgt weiterhin das Ziel, strukturelle Leerstände insbesondere in den betroffenen Innenstadtquartieren konsequent zu reduzieren und vorhandene Wohnraumpotenziale zu aktivieren.

Lebensräume mit einer strukturellen Leerstandsquote von 4 % und mehr waren im Jahr 2024 nicht mehr zu finden. Die Lebensräume Eilendorf Süd, Markt und Haaren verzeichneten hier Quoten von über 3,5 %.



Stadt Aachen, Fachbereich
Wohnen, Soziales und Inte-
gration, Abteilung Service
Wohnen, Wohnungsauf-
sicht, Fabienne Schmitz
(stellv. Abteilungsleitung)

Exkurs:

Wohnraumschutzsatzung: Kommunale Praxis zur Vermeidung von Leerstand und Zweckentfremdung

Die Aktivierung leerstehender Wohnungen stellt einen wichtigen Baustein zur Sicherung des Wohnungsangebots in Aachen dar. Neben der Schaffung neuer Wohnungen gewinnt deshalb die Mobilisierung vorhandenen Wohnraums zunehmend an Bedeutung. Einen wichtigen Beitrag hierzu leistet die Wohnungsaufsicht der Stadt Aachen durch die Umsetzung der Wohnraumschutzsatzung. Ziel der Satzung ist es, den vorhandenen Wohnraum zu erhalten und einer zweckwidrigen Nutzung oder einem ungerechtfertigten Entzug vom Wohnungsmarkt entgegenzuwirken. Damit leistet sie einen wichtigen Beitrag zur Sicherung des Wohnungsbestandes.

Als Zweckentfremdung im Sinne der Aachener Wohnraumschutzsatzung gelten insbesondere

- die Nutzung von Wohnraum zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken über 50 Prozent der Gesamtwohnfläche,
- Kurzzeitvermietung,
- der längerfristige Leerstand von Wohnraum
- sowie der Abbruch oder die bauliche Veränderung von Wohnraum, wenn dieser dadurch für Wohnzwecke dauerhaft nicht mehr geeignet oder nutzbar ist.

Derartige Nutzungen bedürfen, soweit keine gesetzliche Ausnahme greift, grundsätzlich einer Genehmigung nach der Wohnraumschutzsatzung.

Nach dem Wohnraumstärkungsgesetz besteht für die Kurzzeitvermietung von Wohnraum in Kommunen mit einer Wohnraumschutzsatzung, wie der Stadt Aachen, eine Registrierungspflicht. Zur Umsetzung dieser Registrierung wurde die Wohnraum-Identitätsnummer eingeführt. Sie ist ein behördliches Identifizierungsmerkmal, das jeder zur Kurzzeitvermietung angebotenen Unterkunft eindeutig zugeordnet wird.

Die Wohnraum-Identitätsnummer muss bei jeder öffentlichen Anzeige oder Bewerbung der Unterkunft gut sichtbar angegeben werden und dient der Kontrolle der zulässigen Kurzzeitvermietung nach dem Wohnraumstärkungsgesetz und der Wohnraumschutzsatzung.

Für die Beantragung und Verwaltung der Wohnraum-Identitätsnummer wird das Online-Portal „Gemeinsam-Online“ genutzt. Vermieter*innen, die Wohnraum zur Kurzzeitvermietung anbieten möchten, können dort ihre Unterkunft registrieren. Über das Portal werden außerdem die gesetzlich vorgeschriebenen Belegungen über einen digitalen Belegungskalender gemeldet.

Die Wohnungsaufsicht erhält auf unterschiedlichen Wegen Kenntnis von möglichen Zweckentfremdungen oder Leerständen. Verfügungsberechtigte können Anträge auf Genehmigung einer Zweckentfremdung stellen. Darüber hinaus können Hinweise auf Leerstände oder Zweckentfremdungen per E-Mail oder über das Serviceportal der Stadt Aachen, z.B. über den Leerstandsmelder, eingereicht werden. Regelmäßig werden zudem die über das Portal „Gemeinsam-Online“ registrierten Wohnraum-Identitätsnummer überprüft. Ergänzend führt die Wohnungsaufsicht eigene Recherchen auf einschlägigen Plattformen wie Airbnb, Booking.com oder Monteurzimmer.de durch.

Gehen Hinweise auf mögliche Zweckentfremdungen oder Leerstände ein, prüft die Wohnungsaufsicht den Sachverhalt anhand vorhandener Unterlagen und eigener Recherchen. Soweit erforderlich werden Ortsbesichtigungen durchgeführt, um die tatsächliche Nutzung des Wohnraums zu überprüfen und Hinweise auf Leerstand oder Zweckentfremdung zu verifizieren. Hierbei werden die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse festgestellt und rechtlich bewertet. Im Einzelfall werden auch andere Behörden am Verfahren beteiligt.

Auf Grundlage der ermittelten Tatsachen und den Rückmeldungen auf die Anhörungen erfolgt anschließend die rechtliche Bewertung des Sachverhalts. Dabei wird geprüft, ob die Voraussetzungen eines Verstoßes gegen die Wohnraumschutzsatzung erfüllt sind. Die Entscheidung erfolgt unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben sowie der im Verfahren gewonnenen Erkenntnisse. Es handelt sich dabei immer um Einzelfallentscheidungen.

Bestätigt sich ein Verstoß gegen die Wohnraumschutzsatzung und wird dieser nicht freiwillig beseitigt, leitet die Wohnungsaufsicht die erforderlichen ordnungsbehördlichen Maßnahmen ein. Hierzu kann insbesondere der Erlass einer Ordnungsverfügung gehören, mit der die Wiederherstellung rechtmäßiger Zustände angeordnet wird. Zur Durchsetzung der Anordnungen können Zwangsmittel, insbesondere Zwangsgelder von bis zu 100.000 Euro, angedroht und gegebenenfalls festgesetzt werden. Unabhängig vom verwaltungsrechtlichen Verfahren wird geprüft, ob der festgestellte Sachverhalt zugleich eine Ordnungswidrigkeit nach der Wohnraumschutzsatzung darstellt. Ist dies der Fall, kann ein Bußgeldverfahren eingeleitet werden. Je nach Schwere des Verstoßes können Bußgelder von bis zu 500.000 Euro verhängt werden.

Auch nach Erlass einer Verfügung begleitet die Wohnungsaufsicht das Verfahren weiter. Es wird überwacht, ob die angeordneten Maßnahmen innerhalb der gesetzten Fristen umgesetzt werden. Hierzu können weitere Ortsbesichtigungen durchgeführt oder geeignete Nachweise angefordert werden. Sobald die angeordneten Maßnahmen vollständig umgesetzt und überprüft wurden, wird das Verwaltungsverfahren abgeschlossen.

Die Erfahrungen der Wohnungsaufsicht zeigen, dass die Wohnraumschutzsatzung ein wichtiges Instrument zur Sicherung des bestehenden Wohnungsangebots darstellt. Gleichzeitig macht die praktische Anwendung deutlich, dass sich Wohnungsmarkt und Nutzungsformen kontinuierlich verändern. Eine regelmäßige Weiterentwicklung der rechtlichen Rahmenbedingungen und ihrer praktischen Umsetzung bleibt daher erforderlich, um Wohnraum dauerhaft dem Wohnungsmarkt zu erhalten.

Wohnraumschutzsatzung in Zahlen (01.08.2019 bis zum 27.02.2026)

- **1.111 gemeldete Sachverhalte.** Davon:
 - 511 Fälle Kurzzeitvermietungen
 - 308 Fälle Leerstand
 - 134 Fälle Abbruch/Abriss
 - 73 Fälle gewerbliche Nutzung
 - 85 Fälle sonstige Gründe
- **843 Verfahren abgeschlossen:**
 - davon 168 mit Einsatz des Außendienstes
 - davon 267 Fälle, die nicht von der Satzung erfasst sind
 - 61 Fälle Zweckentfremdung von Wohnraum, die durch Ausgleichsmaßnahmen genehmigt werden konnten
 - 29 Fälle genehmigt aufgrund überwiegend öffentlichen oder berechtigten privaten Interesses
 - Insgesamt **128 Wohnungen** konnten dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt werden.
- **268 Fälle** waren zum Stichtag 27.02.2026 noch in Bearbeitung

Die dargestellten Kennzahlen verdeutlichen, dass die Wohnraumschutzsatzung nicht nur ein ordnungsrechtliches Instrument ist, sondern einen konkreten Beitrag zur Aktivierung vorhandenen Wohnraums und damit zur Stabilisierung des Aachener Wohnungsmarkts leistet.

Zwischenfazit Wohnungsmarktentwicklung:

Die Entwicklung des Aachener Wohnungsmarkts bestätigt auch im Jahr 2025 die anhaltende strukturelle Anspannung. Besonders deutlich zeigt sich dies beim Baugeschehen: Mit lediglich 210 fertiggestellten Wohnungen wurde erneut nur ein sehr niedriger Wert erreicht. Auch die Baugenehmigungen gingen gegenüber dem Vorjahr zurück. Die zusätzlichen 121 Wohnungen, die durch Dachgeschossausbauten, Umnutzungen und weitere Maßnahmen im Bestand geschaffen wurden, leisten einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung und zum sparsamen Umgang mit Flächenressourcen, können die geringe Neubautätigkeit jedoch nicht ausgleichen. Gleichzeitig zeigt die Entwicklung der vergangenen Jahre, dass höhere Genehmigungszahlen bislang nicht zu einer entsprechenden Erholung der Baufertigstellungen geführt haben.

Auf dem Mietwohnungsmarkt ist erstmals seit mehreren Jahren wieder ein leichter Anstieg des Angebotsvolumens zu beobachten. Eine grundlegende Entspannung ist damit jedoch nicht verbunden: Das Mietangebot liegt weiterhin rund 41 % unter dem Niveau von 2021, während die Angebotsmieten mit 11,19 €/m² einen neuen Höchststand erreichen. Besonders problematisch ist die langfristige Verschiebung der Angebotsstruktur. Fast drei Viertel aller angebotenen Wohnungen weisen inzwischen Quadratmetermieten von mindestens 10 Euro auf, während das ehemals marktprägende preisgünstige Segment nahezu vollständig verschwunden ist. Der starke Anstieg der Bestandsangebotsmieten zeigt zudem, dass sich der Preisdruck längst nicht mehr auf den Neubau beschränkt.

Auch räumlich verringern sich die Möglichkeiten, auf preisgünstigere Wohnlagen innerhalb des Stadtgebiets auszuweichen. Gerade in Quartieren mit bislang vergleichsweise niedrigen Angebotsmieten sind teilweise besonders hohe Mietpreissteigerungen zu beobachten. Die verbleibenden „Inseln des Bezahlbaren“ werden kleiner und konzentrieren sich zunehmend auf wenige Bereiche des Stadtgebiets. Damit wächst das Risiko einer weiteren sozialräumlichen Polarisierung des Aachener Wohnungsmarkts.

Neben der Bezahlbarkeit wird die sozial orientierte Wohnraumversorgung zunehmend durch die Struktur des verfügbaren Angebots erschwert. Zwei Drittel aller angebotenen Mietwohnungen verfügen lediglich über ein oder zwei Zimmer; nur 7,9 % der Angebote weisen mindestens vier Zimmer auf. Für Familien und größere Haushalte ist das verfügbare Angebot damit besonders begrenzt. Gleichzeitig sind lediglich 3,7 % der Mietangebote als barrierefrei oder barrierearm ausgewiesen und diese Wohnungen werden überwiegend zu überdurchschnittlichen Mieten angeboten. Auch die steigenden Wohngeldmieten deuten darauf hin, dass höhere Wohnkosten zunehmend Haushalte mit niedrigen Einkommen erreichen. Große Teile des freifinanzierten Mietwohnungsmarktes sind für diese Haushalte inzwischen kaum noch zugänglich.

Auf dem Eigentumsmarkt hat sich die vorübergehende Preisberuhigung nicht fortgesetzt. In mehreren Marktsegmenten steigen die Angebotspreise wieder, während hohe Finanzierungskosten, Erwerbsnebenkosten und zusätzliche Modernisierungsanforderungen den Zugang zu Wohneigentum weiterhin erschweren. Insbesondere für Haushalte mit mittleren Einkommen bleibt die Bildung von Wohneigentum in Aachen nur eingeschränkt realisierbar. Das niedrigere Preisniveau in Teilen der StädteRegion verstärkt zugleich den Anreiz insbesondere für Familien, ihren Wohnstandort in das Umland zu verlagern.

Die Leerstandsdaten bestätigen ebenfalls die angespannte Marktsituation. Die um den angenommenen Modernisierungsleerstand bereinigte Leerstandsquote lag 2024 mit 2,1 % weiterhin unterhalb der für einen funktionierenden Wohnungsmarkt erforderlichen Fluktuationsreserve. Zugleich bleibt die Aktivierung längerfristig leerstehender Wohnungen ein wichtiges Potenzial zur besseren Nutzung des vorhandenen Wohnungsbestands.

Die kleinräumige Analyse macht zugleich deutlich, dass sich Leerstände räumlich sehr unterschiedlich verteilen. Während in einzelnen Lebensräumen weiterhin vergleichsweise hohe Leerstandsquoten bestehen, ist der strukturelle Leerstand in mehreren zuvor auffälligen Innenstadtquartieren in den vergangenen Jahren deutlich zurückgegangen. Dies deutet darauf hin, dass kommunale Maßnahmen zur Aktivierung leerstehenden Wohnraums – wie bei der Umsetzung der Wohnraumschutzsatzung – sowie städtebauliche Entwicklungsprozesse erste Wirkungen entfalten.

Insgesamt trifft die hohe Wohnraumnachfrage weiterhin auf ein quantitativ unzureichendes, zunehmend teures und in Teilen nicht bedarfsgerechtes Wohnungsangebot. Aus Sicht einer sozial orientierten, kommunalen Wohnraumversorgung besteht die zentrale Herausforderung deshalb darin, sowohl zusätzlichen Wohnraum zu schaffen als auch die vorhandenen Wohnungsbestände stärker für eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung zu mobilisieren. Der langfristige Erhalt preisgünstiger Wohnungen, die Ausweitung dauerhaft gebundener und gemeinwohlorientierter Wohnungsbestände, die Aktivierung und Weiterentwicklung des Wohnungsbestands sowie die Schaffung familien-gerechter und barrierearmer Wohnungen gewinnen dabei weiter an Bedeutung. Angesichts der begrenzten Steuerungsmöglichkeiten auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt kommt der öffentlichen Wohnraumförderung und dem Aufbau kommunaler und anderer gemeinwohlorientierter Wohnungsbestände eine zunehmend zentrale Rolle für die Sicherung einer sozial ausgewogenen Wohnraumversorgung zu.

Neben der Schaffung neuer Wohnungen gewinnt damit die Aktivierung und Sicherung des vorhandenen Wohnungsbestands zunehmend an Bedeutung. Neubau, Bestandsentwicklung und Wohnraumschutz bilden gemeinsam die wesentlichen Bausteine einer nachhaltigen kommunalen Wohnungsmarktpolitik.

Gefördertes Wohnen weiter unter Druck ... auch in 2025

318
neu bewilligte
Wohnungen

7.886 WE
in Mietpreis- und
Belegungsbindung

1.038
Wohnungen fallen
aus ihrer Bindung

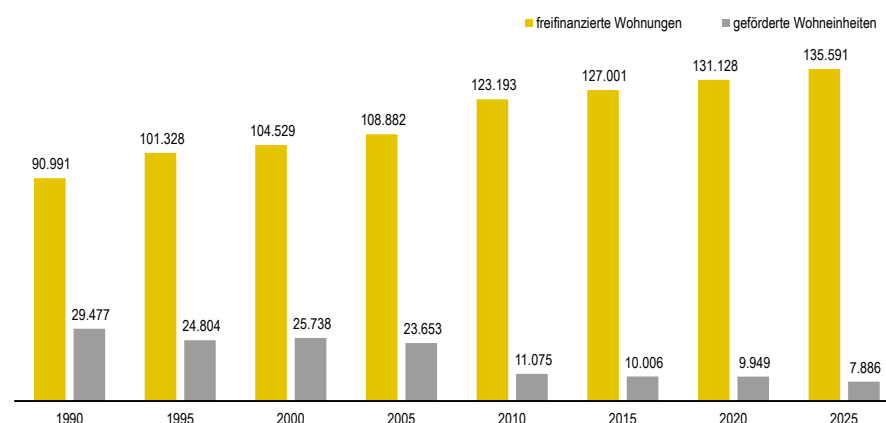
4. Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt

4.1 Entwicklung geförderter Wohnungsbestand

Mit dem Wohnraumförderprogramm (Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen NRW 2025) 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 2025 wurden landesweit insgesamt 13.356 Wohneinheiten mit öffentlichen Mitteln gefördert. Das bewilligte Fördervolumen betrug dabei 2,4 Milliarden Euro (zum Vergleich: 2,3 Mrd. € im Vorjahr, 2,1 Mrd. € in 2023, 1,1 Mrd. € in 2022, 0,96 Mrd. € in 2021 und 1,0 Mrd. € im Jahr 2020).

Zum Stichtag 31.12.2025 gab es im Stadtgebiet Aachen nur noch 7.886 öffentlich geförderte Wohneinheiten – das sind 1.038 weniger als im Vorjahr. Damit verloren innerhalb eines Jahres 11,6 % des Gesamtbestandes des öffentlich geförderten Wohnungsmarktes ihre Mietpreis- und Belegungsbindung. Das starke Förderergebnis von 318 neu bewilligten Wohneinheiten im Jahr 2025 kann lediglich 30 % dieser Bindungsausläufe ersetzen. Der Anteil und somit die Bedeutung solcher Wohnungen für die soziale Wohnraumversorgung der Stadt Aachen schwindet deutlich. Der öffentlich geförderte Wohnungsbestand macht nur noch 5,5 % des gesamten Wohnungsbestands in Aachen aus (zum Vergleich: 6,2 % im Vorjahr, 2005: 17,8 %, 1990: 24,5 %). Von den geförderten Wohnungen standen 7.105 Einheiten (entspricht 90,1 %) Haushalten mit geringem Einkommen zur Verfügung – also Inhaber*innen eines Wohnberechtigungsscheins der Einkommensgruppe A. Weitere 361 Wohneinheiten (etwa 4,6 %) waren für Haushalte der Einkommensgruppe B vorgesehen, die bis zu 40 % über den Einkommensgrenzen der Gruppe A liegen. Hinzu kommen 420 öffentlich geförderte Eigentumsmaßnahmen, was einem Anteil von 5,3 % am gesamten Bestand an gefördertem Wohnraum entspricht.

Abbildung 44:
Entwicklung der geförderten und
freifinanzierten Wohnungsbestände
1990 – 2025

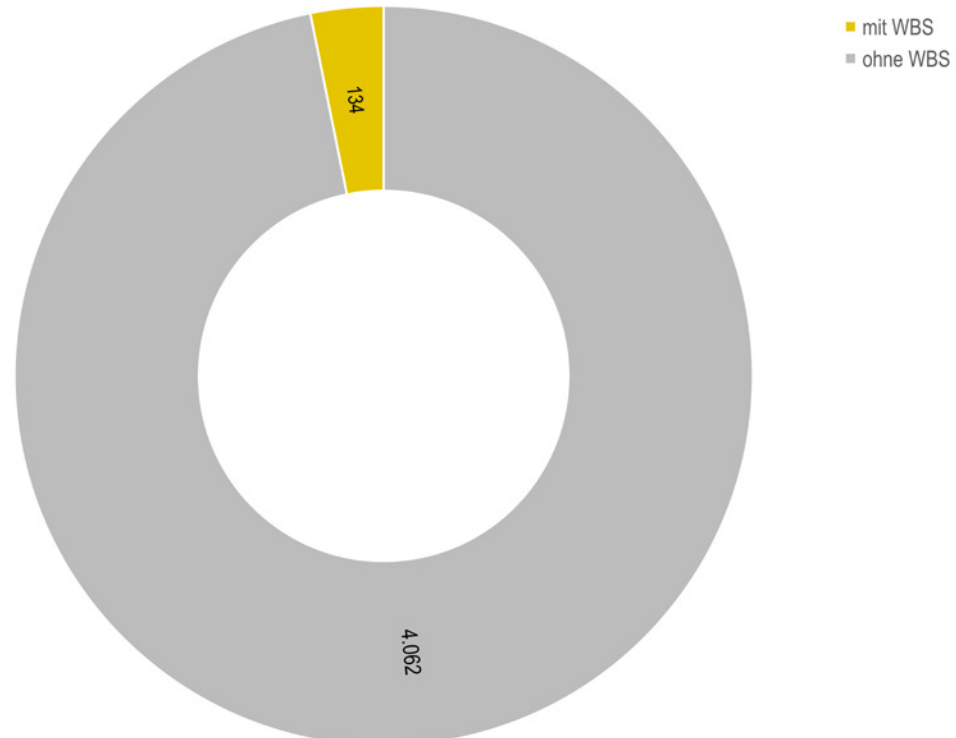


Ende der 1980er Jahre standen noch über 31.000 geförderte Wohneinheiten zur Verfügung – das entsprach mehr als einem Viertel des damaligen Wohnungsbestands. Durch die sinkenden Bestände hat der öffentlich geförderte Wohnraum heute einen nur noch sehr begrenzten Einfluss auf die Stabilisierung der Mietpreise. In den kommenden vier Jahren wird dieser noch weiter massiv abnehmen.

Im Rahmen des Wohnungsmarktberichtes wurden alle im Jahr 2025 sichtbaren und auswertbaren Mietangebote untersucht, ob für sie die Anmietung mit einem 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 folgende Abbildung macht deutlich, wie groß der Unterschied im Angebot zwischen freifinanzierten Wohnungen (grau dargestellt) und den mit WBS verfügbaren Wohnungen (gelb dargestellt) ist. Nur 134 der insgesamt 4.196 Mietangebote waren für Menschen mit Wohnberechtigungsschein vorgesehen – das entspricht 3,2 % des Gesamtangebots. Im Vergleich zum Vorjahr ist dieser Anteil leicht gestiegen (2024: 2,2 %)

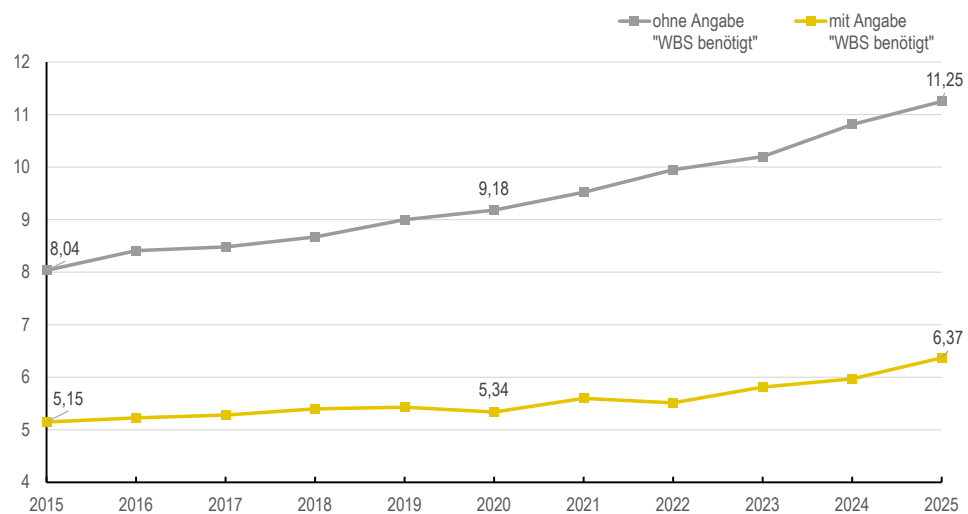
Abbildung 45:
Wohnberechtigungsschein auf dem
freien Mietwohnungsmarkt (2025)



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 2025 lag der mittlere Quadratmeterpreis für WBS-Wohnungen bei 6,37 €/m² – das sind 4,88 €/m² weniger als bei nicht geförderten Mietangeboten, die durchschnittlich 11,25 €/m² kosteten.

Darüber hinaus zeigen WBS-Wohnungen seit 2015 nur eine moderate Preissteigerung von 24 % pro Quadratmeter, während freifinanzierte Mietwohnungen im selben Zeitraum um 40 % teurer wurden. Im Vergleich mit der historischen Steigerung des Verbraucherpreisindex laut Statistischem Bundesamt liegen die Wohnungen mit WBS somit deutlich unterhalb der allgemeinen Teuerungsrate von 30 % in diesem Zeitraum und bieten eine verlässliche und langfristig bezahlbare Wohnoption. Demgegenüber liegt die Teuerungsrate der freifinanzierten Wohnungsangebote deutlich über dem Anstieg des Verbraucherpreisindex.

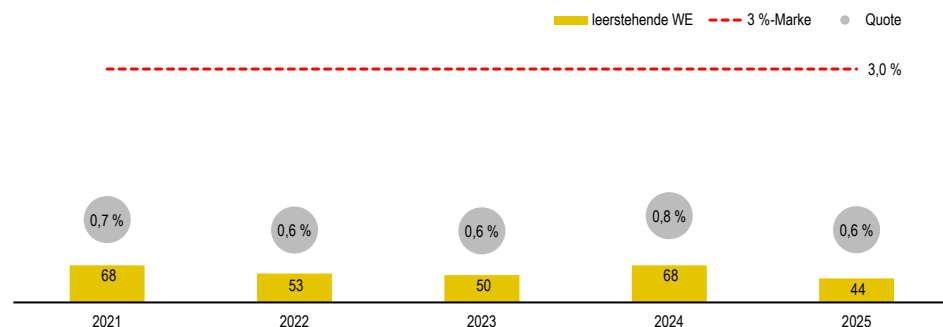
Abbildung 46:
Angebotsmietpreise (Median) von
Wohnungen mit und ohne WBS in
€/m²



Im öffentlich geförderten Wohnungsbestand liegt die Leerstandsquote seit nunmehr dreizehn 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 47:
Leerstandsquote öffentlich geförderter Wohnraum 2021 – 2025



Bindungsausläufe und Neubaubedarf

Mit dem Ende der Bindungsfrist einer öffentlich geförderten Wohnung entfallen die Mietpreis- und Belegungsbindungen. Die Wohnung geht in den freifinanzierten Wohnungsmarkt über und die Kommune verliert ihre Einflussmöglichkeiten auf Mietpreis und Belegung.

Der aktuelle Rückgang des öffentlich geförderten Wohnungsbestands wird zusätzlich durch vorzeitige Rückzahlungen von Förderdarlehen während der Niedrigzinsphase verstärkt. Insbesondere zwischen 2015 und 2017 wurden Förderdarlehen vorzeitig abgelöst, da eine Refinanzierung über den Kapitalmarkt zu günstigeren Konditionen möglich war. Nach Ablauf der gesetzlichen Nachwirkungsfrist von zehn Jahren fallen diese Wohnungen nun vollständig aus der Mietpreis- und Belegungsbindung.

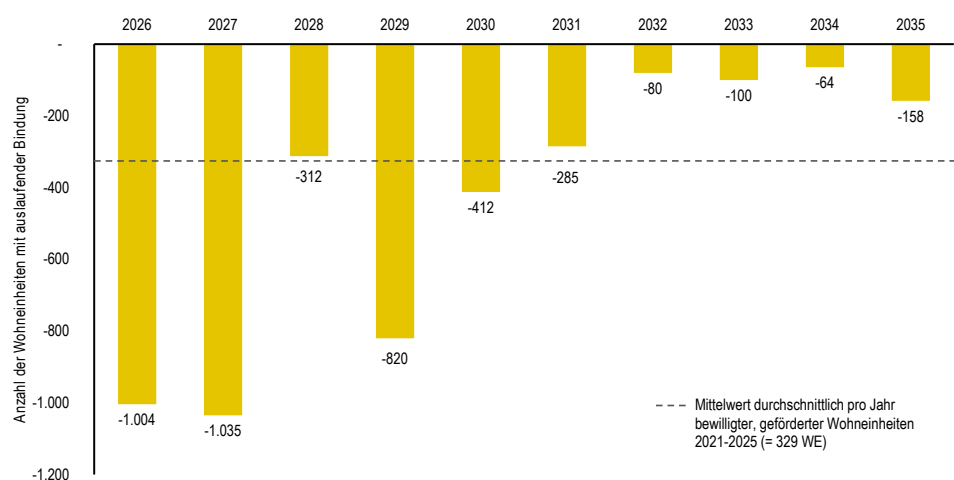
Die Förderrichtlinien des Landes Nordrhein-Westfalen wurden inzwischen angepasst. Eine vorzeitige Rückzahlung der Förderdarlehen hat bei neuen Förderfällen keinen Einfluss mehr auf die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung. Die Folgen früherer Rückzahlungen wirken jedoch weiterhin auf den Aachener Wohnungsmarkt.

Nach dem bereits im Vorfeld absehbaren Verlust von 1.038 gebundenen Wohnungen im Jahr 2025 wird sich der Bestandsrückgang in den kommenden Jahren fortsetzen. Nach aktuellem Stand werden bis Ende 2035 weitere 4.270 Wohnungen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen. Dies entspricht 54,1 % des zum 31.12.2025 vorhandenen öffentlich geförderten Wohnungsbestands.

Weitere besonders hohe Bindungsverluste werden in den Jahren 2026, 2027 und 2029 erwartet. Bei einem großen Teil dieser Wohnungen handelt es sich um Förderobjekte, deren Darlehen während der Niedrigzinsphase vorzeitig zurückgezahlt wurden.

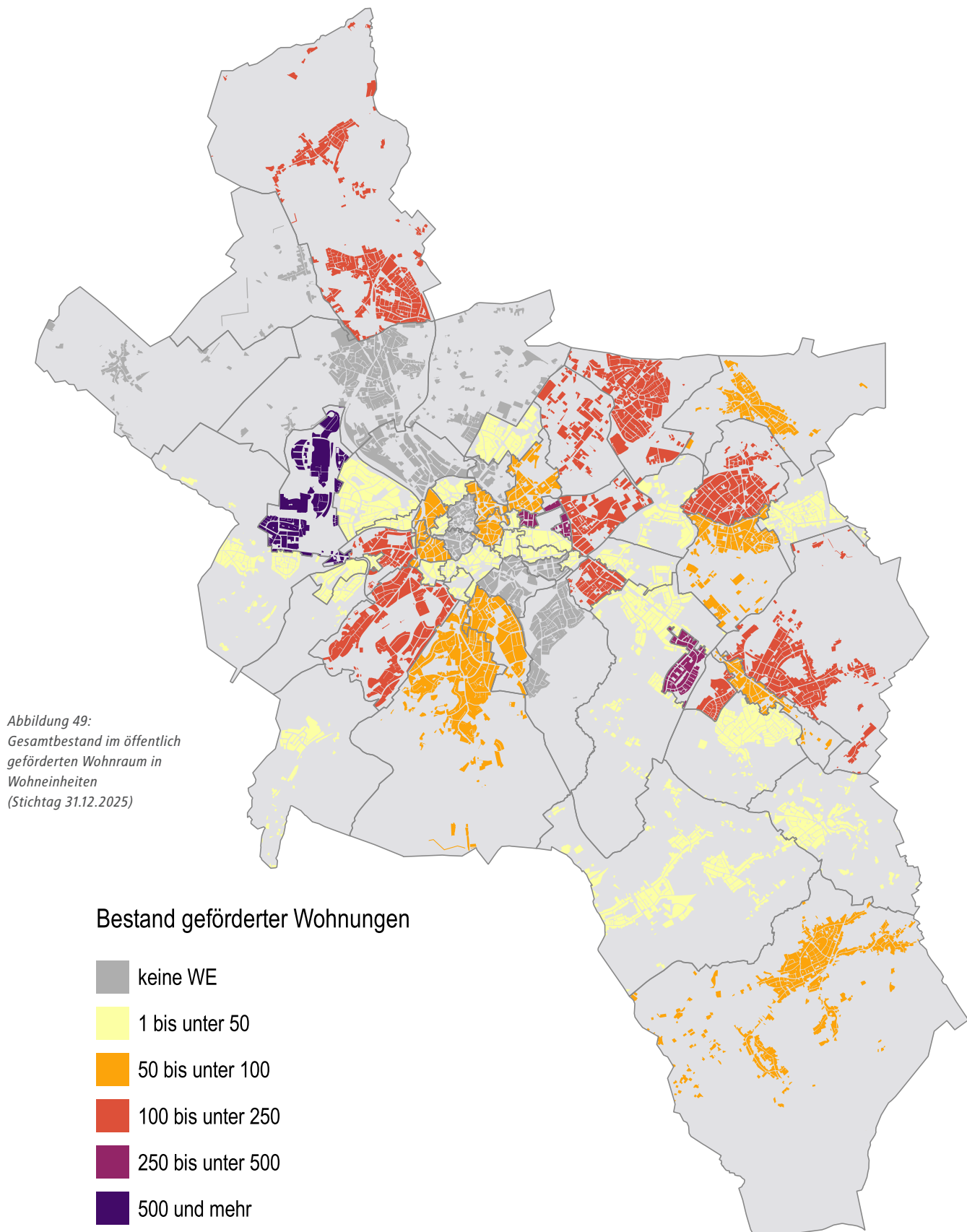
Die folgende Abbildung stellt die erwarteten Bindungsausläufe der durchschnittlichen Zahl der in den Jahren 2021 bis 2025 bewilligten geförderten Wohneinheiten gegenüber. Diese lag bei 329 Wohneinheiten pro Jahr. Der Vergleich verdeutlicht, dass selbst die hohe Förderaktivität der vergangenen Jahre den bevorstehenden Verlust gebundener Wohnungen nicht ausgleichen kann.

Abbildung 48:
Bindungsausläufe geförderter
Wohnungen 2026 bis 2035



Die gesamtstädtische Betrachtung verdeckt allerdings erhebliche Unterschiede innerhalb des Stadtgebiets. Der öffentlich geförderte Wohnungsbestand ist räumlich ungleich verteilt, sodass auch die Auswirkungen der bevorstehenden Bindungsverluste einzelne Quartiere sehr unterschiedlich treffen.

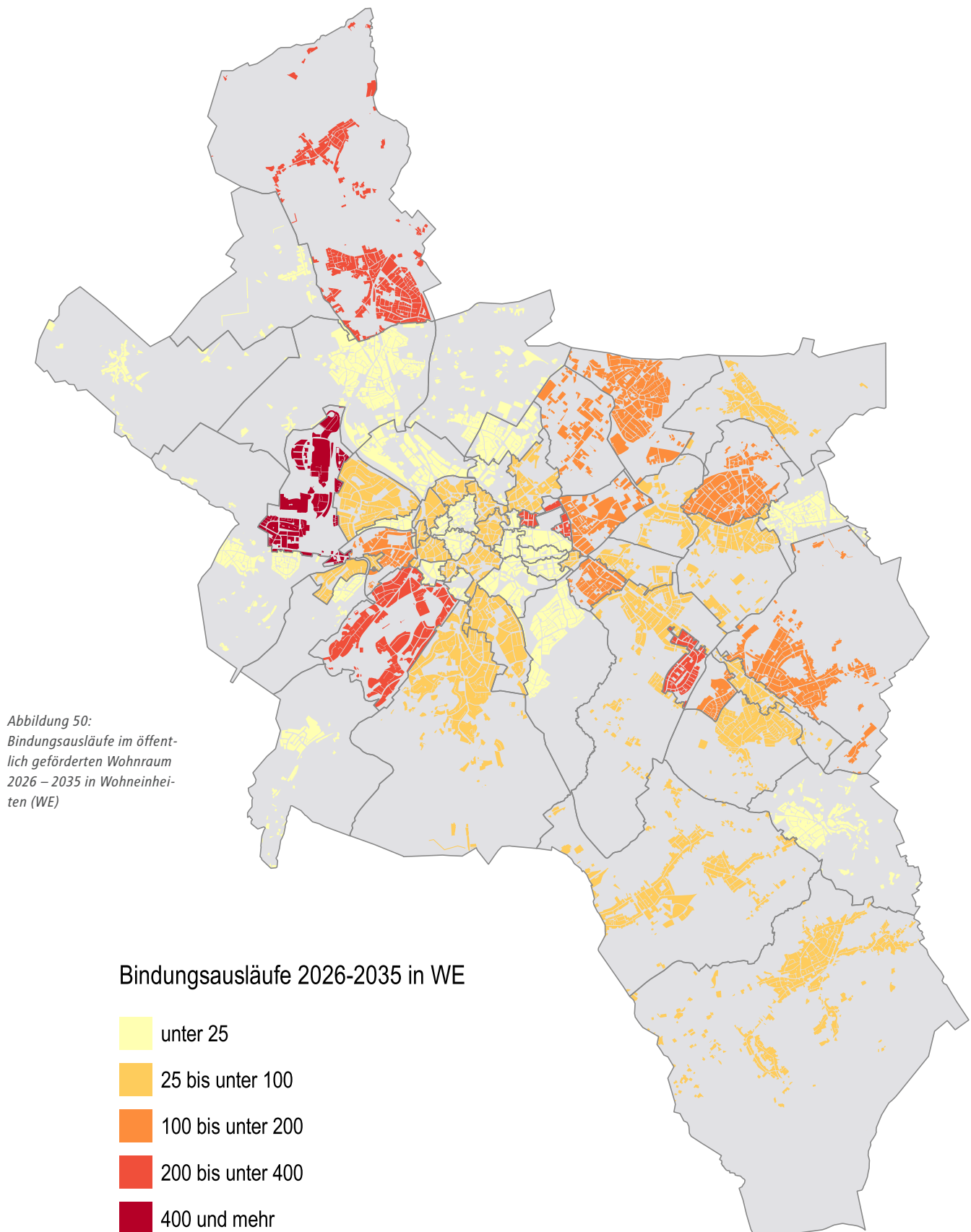
Die folgende Karte zeigt zunächst die Verteilung der 7.886 öffentlich geförderten Wohnungen zum Stichtag 31.12.2025. Besonders hohe Bestände befinden sich in Kullen (785 Wohneinheiten), Driescher Hof (758), der Unteren Jülicher Straße (427) und Schönforst (394). Auch in vergleichsweise hochpreisigen Wohnlagen wie der Lütticher Straße (323) und Richterich (282) bestehen noch größere Bestände an gefördertem Wohnraum.



Die räumliche Verteilung der bis 2035 erwarteten Bindungsausläufe zeigt, dass sich die Verluste auf einzelne Lebensräume konzentrieren. Während Quartiere ohne nennenswerten geförderten Wohnungsbestand kaum betroffen sind und in einigen Gebieten überwiegend jüngere Förderbestände mit langfristigen Bindungen bestehen, drohen anderen Lebensräumen erhebliche Verluste an bezahlbarem Wohnraum.

Die höchsten absoluten Bindungsverluste werden erwartet in:

- Kullen (762 WE),
- Driescher Hof (380 WE),
- Scheibenstraße/Eifelstraße (262 WE),
- Lütticher Straße (209 WE),
- Richterich (204 WE).



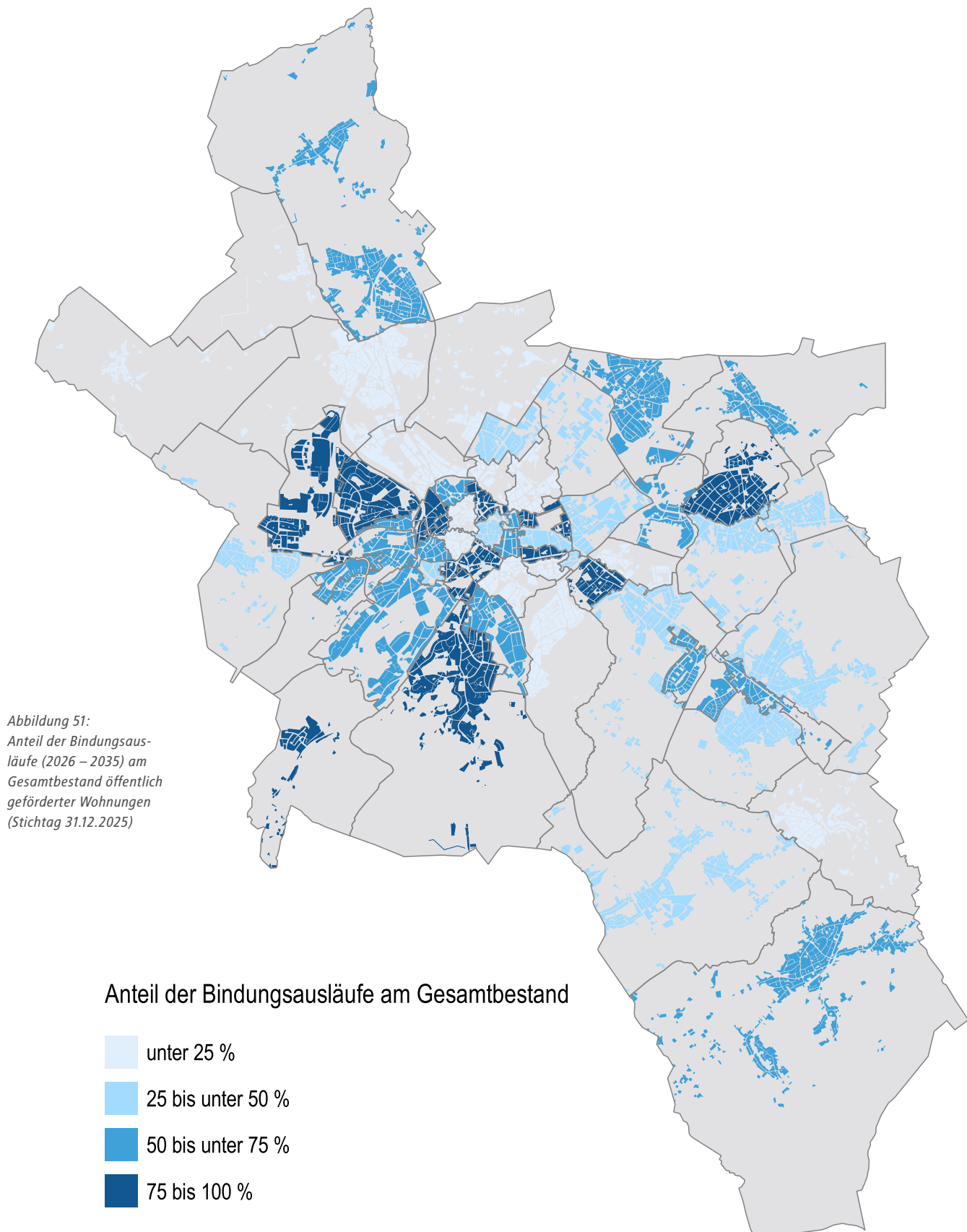
Für die Bewertung des wohnungspolitischen Handlungsbedarfs ist neben der absoluten Zahl der Bindungsausläufe insbesondere deren Verhältnis zum vorhandenen geförderten Wohnungsbestand relevant.

Besonders deutlich zeigt sich dies im Lebensraum Kullen. Dort werden bis Ende 2035 voraussichtlich 762 Wohnungen und damit 97,1 % des heutigen geförderten Wohnungsbestands aus der Bindung fallen. Aktuell leben dort noch 19,4 % aller Haushalte des Lebensraums in einer öffentlich geförderten Wohnung. Ohne neuen geförderten Wohnraum oder eine anderweitige Sicherung bestehender Bindungen würde dieser Anteil bei gleichbleibender Haushaltszahl auf nur noch 0,6 % sinken.

Aufgrund der Nähe zur Uniklinik Aachen und zum RWTH-Campus Melaten besteht zudem das Risiko, dass Wohnungen nach dem Bindungsauslauf modernisiert und anschließend zu höheren Mieten angeboten werden. Damit könnte der Verlust geförderter Wohnungen in Kullen erhebliche Auswirkungen auf die sozialen Strukturen des Quartiers haben.

Auch in weiteren Lebensräumen fällt bis 2035 mindestens die Hälfte des heutigen geförderten Wohnungsbestands aus der Bindung, wobei jeweils mindestens 100 Wohnungen betroffen sind:

- Driescher Hof: 380 Wohneinheiten bzw. 50,1 %,
- Scheibenstraße/Eifelstraße: 262 bzw. 91,0 %,
- Lütticher Straße: 209 bzw. 64,7 %,
- Richterich: 204 bzw. 72,3 %,
- Eilendorf Nord: 192 bzw. 79,7 %,
- Brander Feld: 151 bzw. 65,4 %,
- Vaalser Straße: 121 bzw. 62,7 %,
- Haaren: 114 bzw. 58,2 % und
- Altforst: 103 bzw. 87,3 %.



Die räumliche Analyse zeigt, dass die Bindungsausläufe nicht allein zu einem gesamtstädtischen Rückgang des bezahlbaren Wohnungsangebots führen. Besonders betroffen sind Quartiere, in denen öffentlich geförderte Wohnungen bislang einen wesentlichen Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung leisten. Der Verlust dieser Bestände erhöht das Risiko steigender Mieten und der Verdrängung einkommensschwächerer Haushalte. Zugleich erschwert der Mangel an bezahlbaren Wohnalternativen notwendige Wohnungswechsel. Haushalte verbleiben dadurch teilweise in Wohnungen, die hinsichtlich Größe oder Ausstattung nicht mehr ihren Lebensumständen entsprechen, während der vorhandene Wohnraum nicht bedarfsgerecht genutzt werden kann.

Die Sicherung bezahlbaren Wohnraums erfordert deshalb eine Strategie, die über den geförderten Neubau hinausgeht. Neben Umnutzung, Nachverdichtung und Modernisierung müssen bestehende Bindungen möglichst verlängert und zusätzliche Mietpreis- und Belegungsbindungen im Wohnungsbestand gewonnen werden. Ergänzend können Konzepte zur Wohnsuffizienz und zur Vermittlung geeigneter Wohnalternativen dazu beitragen, den vorhandenen Wohnungsbestand bedarfsgerechter zu nutzen.

Das Land Nordrhein-Westfalen stellt Förderinstrumente zur Verlängerung bestehender und zum Erwerb neuer Bindungen bereit. Die Stadt Aachen prüft systematisch Objekte mit auslaufenden Bindungen und nimmt bei geeigneten Potenzialen Kontakt mit den Eigentümer*innen auf. Die praktische Anwendung dieser Instrumente ist jedoch begrenzt: Bindungsverlängerungen setzen grundsätzlich voraus, dass das ursprüngliche Förderdarlehen noch valuiert ist. Bei vielen der in den kommenden Jahren auslaufenden Bindungen wurden die Darlehen bereits während der Niedrigzinsphase abgelöst. Der Erwerb neuer Bindungen scheitert zudem häufig daran, dass die Förderkonditionen gegenüber den am freifinanzierten Wohnungsmarkt erzielbaren Mieten für Eigentümer*innen wirtschaftlich wenig attraktiv sind. Die einmalige Zahlung der Förderung steht in ihrer Höhe in keinem Verhältnis zur sich hieraus ergebenden Bindungsdauer.

Umso wichtiger bleibt die konsequente Anwendung kommunaler Instrumente zur Schaffung und dauerhaften Sicherung bezahlbaren Wohnraums. Hierzu zählen insbesondere der Aachener Quotenbeschluss, eine aktive Bodenpolitik und die Stärkung kommunaler, genossenschaftlicher und anderer gemeinwohlorientierter Wohnungsmarktakeure. In besonders betroffenen Quartieren sind darüber hinaus integrierte wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Strategien erforderlich. Im Driescher Hof werden im Rahmen der Stadtteilperspektive „Zukunft Forst“ bereits Möglichkeiten zur Sicherung und Verlängerung von Bindungen sowie zur geförderten Modernisierung mit Eigentümer*innen erörtert. Auch in Kullen soll der Dialog mit größeren Wohnungsbestandshalter*innen über den langfristigen Erhalt bezahlbarer Wohnungsbestände intensiviert werden. Erste Projekte befinden sich hier im Rahmen der Modernisierungsförderung in der Planung.

Angesichts der Größenordnung der bevorstehenden Bindungsverluste wird es künftig entscheidend sein, Neubau, Bestandssicherung und Quartiersentwicklung stärker miteinander zu verbinden. Ziel muss es bleiben, bezahlbaren

Wohnraum in unterschiedlichen Lagen des Stadtgebiets zu erhalten und neu zu schaffen, um die soziale Mischung zu sichern und eine zunehmende räumliche Konzentration einkommensschwacher Haushalte zu vermeiden.

4.2 Wohnungsvermittlung und Wohnungssuchende

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.

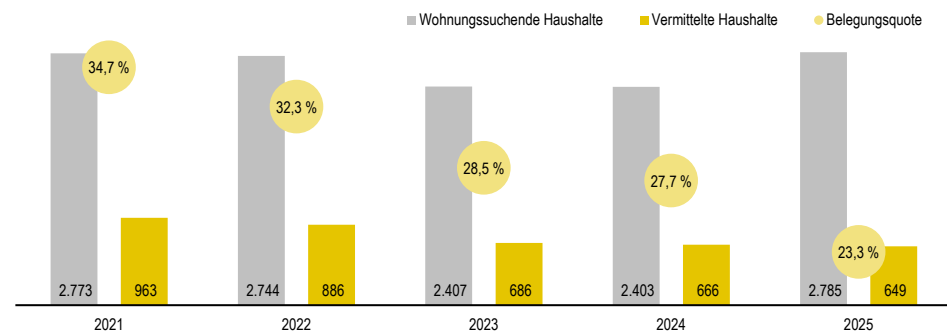
Inzwischen sind diese Prinzipien auch in die Förderbedingungen des Landes NRW eingeflossen: Bei Bauprojekten ab 50 Wohneinheiten muss je nach Größe ein Anteil von 10 bis 30 % freifinanzierter Wohnungsbau integriert werden, um eine gute Mischung zu gewährleisten. Zudem gilt: Ein Drittel der geförderten 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 1.644 bindungsfrei, werden jedoch nach sozialen Kriterien belegt. Die durchschnittliche Nettokaltmiete lag zum 31.12.2025 bei 6,16 €/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 2025 meldeten sich 2.785 wohnungssuchende Haushalte bei der Stadt Aachen. Davon konnten nur 649 Haushalte in eine adäquate öffentlich geförderte Wohnung vermittelt werden. Die Belegungsquote sank damit erneut – diesmal auf 23,3 % (Vorjahr: 27,7 %). Die Unterdeckung ist damit erheblich: 2.136 wohnungssuchende Haushalte blieben ohne passende Wohnung – das entspricht über 75 % aller gemeldeten Fälle. Im Vergleich zum Vorjahr (1.737 unversorgte Haushalte) hat sich die Situation nochmals enorm verschlechtert.

Abbildung 52:
Belegungsquote im geförderten
Wohnraum



Wie bereits dargestellt, konnten zum Stichtag 2.136 Haushalte nicht mit einer öffentlich geförderten Wohnung versorgt werden. Der überwiegende Teil dieser Haushalte – genau 1.804, also 84,5 % – bestand aus minderverdienenden Haushalten.

Eine besonders große Gruppe innerhalb der Wohnungssuchenden stellen weiterhin die Ein-Personen-Haushalte dar: 1.195 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 410 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 Wohnraumförderung und aktuelle Entwicklungen

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.

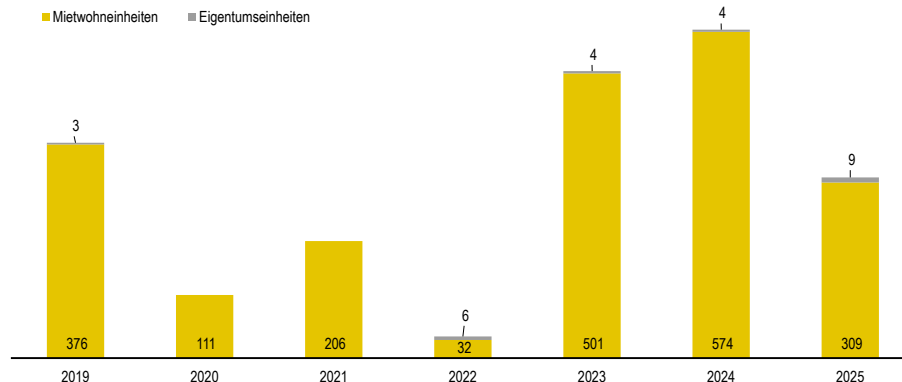
Durch die enge Zusammenarbeit zwischen der Stadt Aachen, der Städteregion Aachen, Wohnungsgesellschaften und Investoren konnten in den letzten Jahren große öffentlich geförderte Wohnbauprojekte realisiert werden. Von 2016 bis 2021 lagen die zur Verfügung gestellten Mittel konstant zwischen 18 und 38 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 wie auch in 2025 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.

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.

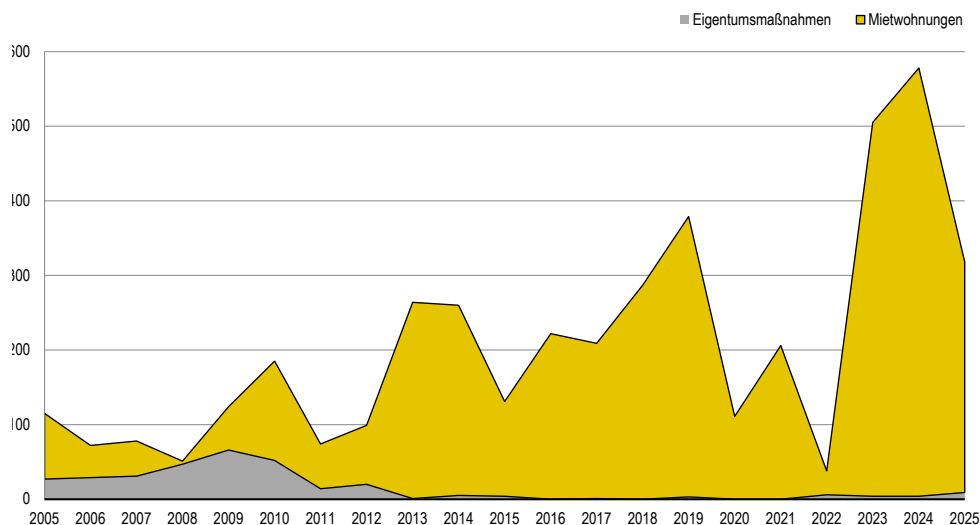
Mit insgesamt 318 bewilligten Wohneinheiten wurde nach den Förderrekorden der beiden Vorjahre erneut ein gutes Förderergebnis erreicht. Für den Bau dieser Wohnungen wurden Fördermittel in Höhe von 67,9 Millionen Euro bewilligt. Dies übersteigt sogar noch einmal das Volumen des letzten Jahres. Bei den 2025 geförderten Objekten handelt es sich mehrheitlich um regulären Mietwohnungsbau, der auch größere Wohneinheiten bzw. Familienwohnungen bereitstellt. Entsprechend sind die Kosten und Fördervolumina deutlich höher als bspw. bei Wohnraum für Studierende und Auszubildende, welcher im Förderjahr 2024 im Fokus stand.

Abbildung 53:
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. Im Berichtsjahr 2025 liegt die Anzahl dann trotz Rückgangs immer noch auf einem sehr hohen Niveau – in dem dargestellten Zeitraum ist es der viert-höchste Wert.

Abbildung 54:
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 eher in ländlicheren oder suburbanen 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 drei Jahren konnten auf diese Weise insgesamt 17 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.

Highlights der Wohnraumförderung

Studierendenwohnheim Karl-Marx-Allee 220

Die herausfordernde Umsetzung der Revitalisierung des Grundstückes Karl-Marx-Allee 220 ist erfolgreich beendet. Lange Zeit stand das Gebäude des ehemaligen „Landesbetriebes Straßenbau“ – im damaligen Eigentum des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW (BLB-NRW) – leer und entwickelte sich ab 2013 zu einem deutlich sichtbaren Leerstand an einer exponierten Lage in der Stadt Aachen. Die Verkaufsbemühungen des BLB-NRW gestalteten sich schwierig. 2020 konnte die Stadt Aachen eine Nutzungsvereinbarung mit dem BLB-NRW erwirken. Dabei wurde festgelegt, dass an dieser Stelle öffentlich geförderter Wohnraum in Form von Studierendenwohnungen entstehen soll. Im Vorfeld sollte ein Werkstattverfahren in kooperativer Mehrfachbeauftragung zur Sicherung von städtebaulichen Qualitäten erfolgen. Nach dem Verkauf des Grundstückes an den in der öffentlichen Wohnraumförderung erfahrenen Investor Stefan Frey aus Köln erfolgte die Auslobung zum Qualifizierungsverfahren Ende 2021. Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen durch eine externe Jury und den Investor setzten sich Anfang 2022 die pbs-Architekten aus Aachen im Architekturwettbewerb erfolgreich durch.

Abbildung 55:
Visualisierung Studierendenwohn-
heim Karl-Marx-Allee
Quelle: pbs Architekten Aachen



Die Planungsvorgaben waren anspruchsvoll: so mussten unter anderem Starkregen, Baumbestand und Kaltluftschneise berücksichtigt werden, aber auch die Vorgaben der öffentlichen Wohnraumförderung und die Belange des Investors, der die Planung sehr eng begleitet hat. Diese bestanden u.a. in der Vorgabe der Energie-Effizienzklasse BEG 40, dem Einbau von Luft-Wärmepumpen, der Belegung der Dachflächen mit PV-Anlagen und einer Fassadenbegrünung. Der Bauantrag konnte im gleichen Jahr ebenso wie der Förderantrag zur Finanzierung des Projektes durch die Wohnraumförderung eingereicht werden. In 2023 konnte dann die Baugenehmigung erteilt werden und es erfolgte die Förderzusage für den öffentlich geförderten Wohnraum durch die Bewilligungsbehörde der StädteRegion Aachen. Nach den umfangreichen Abbruchmaßnahmen im gleichen Jahr wurde Anfang 2024 mit dem Hochbau begonnen. Im Jahr 2026 erfolgte dann die Fertigstellung der kompletten Anlage und die nachfolgende Möblierung. In der anspruchsvollen Architektur sind 233 qualitativ hochwertige und bezahlbare Wohnheimplätze für Studierende mit kompletter Möblierung und wohnlichen Gemeinschaftsräumen für alle Studierende entstanden, die vom Investor als Marke Plug & Study betrieben wird.

Familiengerechtes Wohnen in der Schagenstraße

Anfang 2024 startete die Stadt Aachen das Konzeptverfahren für das Grundstück an der Schagenstraße unter dem Titel „Kurze Wege für kurze Beine – Wohnen mit Kindern“. Ziel des Verfahrens war es, auf dem städtischen Grundstück ein qualitätsvolles und familiengerechtes Wohnungsangebot mit ergänzender sozialer Infrastruktur zu entwickeln.

Nach Auswahl des überzeugendsten Konzepts wurde das Vorhaben im Rahmen der Anhandgabephase in enger Abstimmung zwischen dem Projektträger KD Aachen Brand GmbH und Co.KG, einer Tochter der Stefan Frey AG aus Köln, seinem Planungsteam und den beteiligten städtischen Fachbereichen weiterentwickelt.

Nach einer intensiven und optimierten Planungsphase konnten Ende März 2025 sowohl der Bauantrag als auch der Förderantrag der öffentlichen Wohnraumförderung eingereicht werden.

Mit dem Ratsbeschluss zum Abschluss des Erbbaurechtsvertrags im Juli 2025 und der Erteilung der Baugenehmigung im Oktober 2025 wurden die wesentlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen. Auch die Förderzusage durch das Land NRW vertreten durch die StädteRegion Aachen konnte als Voraussetzung für den Baubeginn in 01/2026 Ende Oktober erteilt werden.

Auf dem knapp 10.000 m² großen Grundstück entstehen insgesamt 69 öffentlich geförderte Wohnungen mit rund 6.000 m² Wohnfläche, da der Investor eine Umsetzung nur unter der Maßgabe von 100% gefördertem Wohnraum angeboten hat. Ein vielfältiger Wohnungsmix schafft Wohnangebote für unterschiedliche Haushaltsgrößen und trägt insbesondere zur Verbesserung des Wohnraumangebots für kinderreiche Familien bei. Ergänzt wird das Wohnungsangebot durch eine integrierte sechszügige Kindertagesstätte, wodurch Wohnen und soziale Infrastruktur räumlich miteinander verbunden werden.

Die Gebäude werden im energetischen Standard BEG 40 Netto Null errichtet und sie zeigen, wie die Schaffung bezahlbaren Wohnraums mit hohen Anforderungen an Energieeffizienz und Klimaschutz einhergehen kann. Nach aktuellem Planungsstand wird mit einer Bezugsfertigkeit im Jahr 2027 gerechnet.

Abbildung 56:
Visualisierung Schagenstraße.
Quelle: Stefan Frey Immobilien-
Projekt-Management AG.



Das Vorhaben hat für die Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbestands in Aachen-Brand besondere Bedeutung. In den vergangenen zehn Jahren wurden in diesem Lebensraum lediglich 30 neue öffentlich geförderte Wohnungen geschaffen. Mit den nun entstehenden 69 Wohnungen wird das Angebot an bezahlbarem Wohnraum deutlich erweitert. Die Wohnungen stehen Haushalten mit Wohnberechtigungsschein der Einkommensgruppen A und B zur Verfügung und bleiben in Bewirtschaftung und Eigentum des Inverstors Stefan Frey AG.

Das Projekt zeigt beispielhaft, wie kommunale Bodenpolitik, Konzeptvergabe, Erbbaurecht und öffentliche Wohnraumförderung miteinander verbunden werden können. Durch die Vergabe eines städtischen Grundstücks nach qualitativen Kriterien und die enge Zusammenarbeit zwischen Projektträger und Verwaltung entstehen langfristig bezahlbarer Wohnraum, familiengerechte Wohnangebote und soziale Infrastruktur. Damit leistet das Vorhaben einen Beitrag zu einer sozial ausgewogenen und nachhaltigen Quartiersentwicklung.

Brachflächenaktivierung im Reichsweg

Mit der Entwicklung einer ehemaligen Brachfläche am Reichsweg schafft die gewoge AG neuen bezahlbaren Wohnraum und leistet zugleich einen Beitrag zur Aufwertung und Weiterentwicklung des Quartiers. Das Vorhaben zeigt, wie bislang ungenutzte Flächenpotenziale im bestehenden Siedlungsraum für die Wohnraumentwicklung aktiviert werden können. Insgesamt entstehen 18 öffentlich geförderte Wohnungen. Der Wohnungsmix richtet sich an vor allem an Familien - 89 % der Wohnungen haben 4 oder mehr Zimmer - und trägt

damit zu einem bedarfsgerechten Wohnraumangebot im Quartier bei. Durch die zentrale Lage und die gute Anbindung an bestehende Infrastruktur und Versorgungsangebote profitieren die zukünftigen Bewohner*innen von kurzen Wegen im Alltag.

Abbildung 57:
Baustelle Reichsweg.
Quelle: gewoge AG.



Die städtebauliche und architektonische Gestaltung des Vorhabens orientiert sich am bestehenden Umfeld und ergänzt die vorhandene Bebauungsstruktur. Ein begrünter, gemeinschaftlich nutzbarer Innenbereich schafft zusätzliche Aufenthaltsqualität und bietet Möglichkeiten für Begegnung und nachbarschaftlichen Austausch. Das Bauvorhaben verbindet damit die Schaffung öffentlich geförderter Wohnraums mit der Aktivierung einer innerstädtischen Brachfläche und der Weiterentwicklung des Wohnumfelds. Es verdeutlicht, welchen Beitrag kommunale Wohnungsunternehmen zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung und zu einer sozial orientierten Quartiersentwicklung leisten können.

Kernsanierung öffentlich geförderter Wohnungen in der Trierer Straße

Neben dem Neubau ist die Modernisierung und Sanierung bestehender Wohnungsbestände ein wichtiger Baustein der öffentlichen Wohnraumförderung. Sie ermöglicht es, die Wohnqualität und energetische Standards älterer Gebäude zu verbessern und zugleich bezahlbare Wohnungen langfristig zu sichern. Besonders vor dem Hintergrund knapper Flächenressourcen in Aachen ist der Umgang mit dem Bestand für eine bedarfsorientierte und qualitätsvolle Wohnraumentwicklung auf dem Stadtgebiet elementar.

Ein Beispiel hierfür sind die Gebäude Trierer Straße 231–235 im Bestand der gewoge AG. Aufgrund des Alters und Zustands der Gebäude besteht ein erheblicher Sanierungsbedarf. Gleichzeitig kommt dem Erhalt der dortigen bezahlbaren Wohnungen im Rahmen der integrierten Quartiersentwicklung und der Stadtteilperspektive „Zukunft Forst“ eine besondere Bedeutung zu. Auch im dazu gehörigen Beteiligungsprozess wurde der hohe Bedarf an bezahlbarem Wohnraum im Stadtteil deutlich.

Die Gebäude liegen im Lebensraum Aachen-Forst/Schönforst, in dem zum Stichtag 31.12.2025 insgesamt 193 öffentlich geförderte Wohnungen vorhanden sind. Bis Ende 2034 werden dort voraussichtlich 48 Wohnungen und damit rund ein Viertel des heutigen geförderten Wohnungsbestands aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen.

Die Wohngebäude an der Trierer Straße sind durch überdurchschnittlich lange Mietverhältnisse und eine hohe Verbundenheit der Bewohner*innen mit ihrem Wohnumfeld geprägt. Der Erhalt bezahlbarer Mieten trägt daher nicht nur zur Sicherung der sozialen Wohnraumversorgung bei, sondern unterstützt zugleich stabile Nachbarschaften und die langfristige soziale Entwicklung des Quartiers.

Abbildung 58:
Baustelle Trierer Straße
Quelle: gewoge AG



Durch die öffentliche Förderung der Modernisierung werden alle bisher freifinanzierten 57 Wohnungen langfristig als bezahlbarer Wohnraum gesichert und fortan nur an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein (WBS) vermietet. Hierfür werden Fördermittel in Höhe von 12,5 Millionen Euro eingesetzt. Das Vorhaben zeigt beispielhaft, wie die Modernisierung bestehender Wohnungsbestände dazu beitragen kann, bezahlbaren Wohnraum zu erhalten, bestehende Nachbarschaften zu stabilisieren und die Ziele der integrierten Quartiersentwicklung mit der öffentlichen Wohnraumförderung zu verbinden.

Zwischenfazit Öffentlich geförderter Wohnraum:

Der öffentlich geförderte Wohnungsmarkt steht vor einer strukturellen Verschärfung der Versorgungssituation. Trotz erneut hoher Förderaktivitäten ist der Bestand mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen im Jahr 2025 deutlich gesunken. Mehr als 1.000 Wohnungen fielen innerhalb eines Jahres aus der Bindung; die 318 neu bewilligten Wohneinheiten konnten diesen Verlust nur zu einem Teil kompensieren. Damit setzt sich der langfristige Bedeutungsverlust des öffentlich geförderten Wohnungsbestands fort. Sein Anteil am gesamten Aachener Wohnungsbestand liegt inzwischen bei nur noch 5,5 %. Besonders problematisch ist die absehbare Entwicklung der kommenden Jahre. Bis Ende 2035 werden nach heutigem Stand weitere 4.270 Wohnungen und damit mehr als die Hälfte des aktuell gebundenen Bestands ihre Mietpreis- und Belegungsbindungen verlieren. Selbst die hohen Förderergebnisse

der vergangenen Jahre reichen nicht aus, um diese Entwicklung auszugleichen. Die zentrale Herausforderung besteht daher nicht allein darin, neue geförderte Wohnungen zu schaffen, sondern zugleich bestehende Bindungen zu sichern, neue Bindungen im Wohnungsbestand zu gewinnen und dauerhaft bezahlbare Wohnungsbestände aufzubauen.

Die Auswirkungen dieser Entwicklung verteilen sich räumlich sehr unterschiedlich über das Stadtgebiet. Besonders hohe Bindungsverluste drohen in Quartieren, die bislang einen wesentlichen Beitrag zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte leisten. In einzelnen Lebensräumen wird innerhalb der kommenden zehn Jahre ein Großteil des geförderten Wohnungsbestands aus der Bindung fallen. Damit steigt das Risiko von Mietsteigerungen, Verdrängungsprozessen und einer zunehmenden sozialräumlichen Konzentration einkommensschwacher Haushalte. Die Sicherung bezahlbarer Wohnungsbestände wird deshalb zunehmend auch zu einer Aufgabe der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik.

Gleichzeitig verschärft sich die unmittelbare Versorgungssituation. Im Jahr 2025 konnten nur 23,3 % der bei der Stadt Aachen gemeldeten wohnungssuchenden Haushalte in eine öffentlich geförderte Wohnung vermittelt werden. Mehr als drei Viertel der Haushalte blieben ohne passendes Wohnungsangebot. Besonders betroffen sind Ein-Personen-Haushalte sowie größere Familien. Der faktisch nicht vorhandene Leerstand im geförderten Wohnungsbestand verdeutlicht zusätzlich, dass kurzfristig keine Wohnraumreserven zur Verfügung stehen.

Die öffentliche Wohnraumförderung bleibt vor diesem Hintergrund das zentrale Instrument zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Die hohen Förderergebnisse der vergangenen Jahre zeigen, dass die verbesserten Förderkonditionen wirken und zahlreiche Projekte ermöglichen. Die Nachfrage nach Wohnraumförderung bleibt seitens der Aachener Wohnungswirtschaft anhaltend hoch. Gleichzeitig wird deutlich, dass Neubauförderung allein den Rückgang des gebundenen Wohnungsbestands nicht kompensieren kann. Erforderlich ist daher eine breitere Strategie, die neben dem Neubau auch Bindungsverlängerungen, den Erwerb neuer Belegungsbindungen, Modernisierung und Umnutzung sowie den dauerhaften Aufbau kommunaler, genossenschaftlicher und anderer gemeinwohlorientierter Wohnungsbestände umfasst.

Mit dem Quotenbeschluss, der aktiven Wohnungsvermittlung, der Prüfung von Bindungsverlängerungen und dem Handlungskonzept Wohnen verfügt die Stadt Aachen bereits über wichtige wohnungspolitische Instrumente. Angesichts der Größenordnung der bevorstehenden Bindungsverluste müssen diese Ansätze konsequent weiterentwickelt und durch dauerhaft verlässliche und ausreichende Fördermittel des Landes ergänzt werden. Entscheidend wird künftig sein, nicht nur möglichst viele neue geförderte Wohnungen zu schaffen, sondern bezahlbaren Wohnraum langfristig der Marktlogik zu entziehen und dauerhaft für Haushalte mit eingeschränktem Zugang zum Wohnungsmarkt zu sichern.

Zugang zum Wohnungsmarkt



Sprache

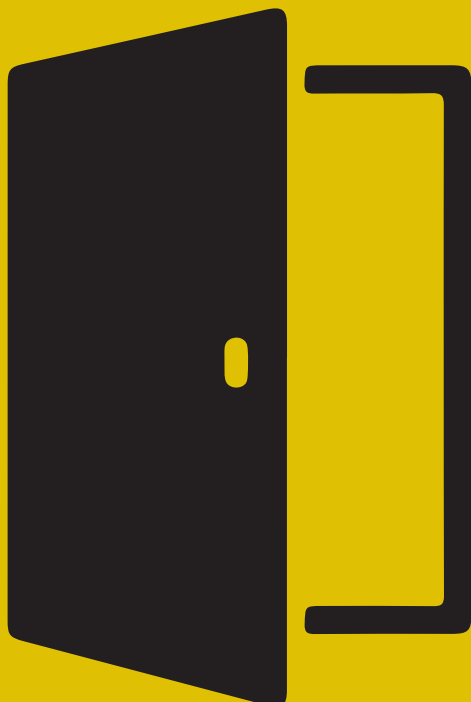
Diskriminierung

Digitalisierung

Einkommen

Bürokratie

Barrierefreiheit



5. Zugang zum Wohnungsmarkt – Perspektiven unterschiedlicher Zielgruppen

Der Aachener Wohnungsmarkt ist seit Jahren durch eine hohe Nachfrage und ein begrenztes Angebot gekennzeichnet. Insbesondere im preisgünstigen und mittleren Mietsegment übersteigt die Nachfrage das verfügbare Angebot deutlich. Für Wohnungssuchende bedeutet dies nicht nur steigende Mietpreise, sondern häufig auch einen erheblichen Aufwand bei der Suche nach geeignetem Wohnraum.

Neben der Verfügbarkeit und Bezahlbarkeit von Wohnungen beeinflussen weitere Faktoren die Chancen auf einen erfolgreichen Zugang zum Wohnungsmarkt. Die Wohnungssuche findet heute zu großen Teilen über digitale Plattformen statt und setzt häufig voraus, dass Interessierte kurzfristig auf neue Angebote reagieren und die erforderlichen Bewerbungsunterlagen bereitstellen können. Hierzu zählen beispielsweise Einkommensnachweise, Schufa-Auskünfte, Mietschuldenfreiheitsbescheinigungen, Selbstauskünfte oder Nachweise über Beschäftigungsverhältnisse.

Auf angespannten Wohnungsmärkten kann die Geschwindigkeit des Bewerbungsprozesses eine zusätzliche Herausforderung darstellen. Stark nachgefragte Wohnungsangebote erhalten innerhalb kurzer Zeit zahlreiche Anfragen und sind teilweise nur für einen begrenzten Zeitraum verfügbar. Wohnungssuchende müssen daher neue Angebote regelmäßig beobachten und kurzfristig reagieren können.

Zusätzliche Vorteile bieten kostenpflichtige Angebote großer Wohnungsplattformen, die beispielsweise erweiterte Kommunikationsmöglichkeiten, eine bevorzugte Darstellung von Bewerbungen oder einen früheren Zugang zu einzelnen Wohnungsangeboten versprechen. Auch wenn solche Angebote keine erfolgreiche Vermittlung garantieren, können die damit verbundenen zusätzlichen Kosten für Haushalte mit begrenzten finanziellen Ressourcen eine weitere Zugangshürde darstellen.

Die zunehmende Digitalisierung der Wohnungssuche kann insbesondere für Menschen mit geringen digitalen Kompetenzen oder eingeschränktem Zugang zu digitalen Endgeräten und Dienstleistungen eine Herausforderung sein. Die Nutzung von Online-Portalen, die Erstellung digitaler Bewerbungsunterlagen und die kurzfristige Beschaffung erforderlicher Nachweise setzen entsprechende Kenntnisse und Ressourcen voraus.

Auch sprachliche Barrieren, fehlende Kenntnisse über Abläufe und Anforderungen des deutschen Mietwohnungsmarktes oder ein begrenzter Zugang zu persönlichen Netzwerken können die Wohnungssuche erschweren. Unterstützungsangebote und persönliche Beratung können deshalb insbesondere für Wohnungssuchende an Bedeutung gewinnen, die die Anforderungen des Wohnungsmarktes nicht ohne Unterstützung bewältigen können.

Hinzu kommt, dass unterschiedliche Bevölkerungsgruppen auf dem angespannten Wohnungsmarkt teilweise um dieselben Wohnungsangebote konkurrieren. Haushaltsgröße, Einkommen, Wohnflächenbedarf und besondere Anforderungen an Lage oder Ausstattung einer Wohnung beeinflussen dabei die Möglichkeiten, geeigneten Wohnraum zu finden.

Die Herausforderungen beim Zugang zum Wohnungsmarkt gehen damit über die reine Verfügbarkeit von Wohnungen hinaus. Neben dem Wohnraumangebot und den finanziellen Möglichkeiten eines Haushalts können auch digitale Kompetenzen, sprachliche und administrative Voraussetzungen sowie soziale Ressourcen den Verlauf der Wohnungssuche beeinflussen.

Um die konkreten Zugangsbedingungen unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen näher zu beleuchten, ergänzt der Wohnungsmarktbericht die quantitative Wohnungsmarktbeobachtung um qualitative Einschätzungen aus der Praxis. Im Folgenden greift der Bericht auf den Erfahrungsschatz von vier Fachstellen zurück, die im Rahmen ihrer beruflichen Tätigkeit regelmäßig Menschen bei der Wohnungssuche, der Sicherung ihrer Wohnsituation oder dem Übergang in regulären Wohnraum beraten und begleiten.

Die Fachinterviews richten den Blick auf internationale Studierende, ältere Menschen und Menschen mit Unterstützungsbedarf, einkommensarme und sozial benachteiligte Haushalte sowie wohnungslose Menschen und Menschen mit Fluchthintergrund. Im Mittelpunkt stehen die jeweiligen Zugangsbedingungen zum Aachener Wohnungsmarkt, wiederkehrende Barrieren, bestehende Unterstützungsangebote und mögliche Handlungsansätze.

*Fachinterview,
RWTH International
Academy, Wohnberatung,
Christine Cox*

5.1. Studierende und internationale Studierende

a. Wie erleben internationale Studierende aktuell den Zugang zum Aachener Wohnungsmarkt – insbesondere in den ersten Wochen vor und nach ihrer Ankunft?

Internationale Studierende der RWTH International Academy erleben den Zugang zum Aachener Wohnungsmarkt häufig als sehr schwierig. Viele wissen vor ihrer Ankunft nicht, über welche Plattformen seriöse Wohnungsangebote gefunden werden können und wie sich vertrauenswürdige von unseriösen Angeboten unterscheiden lassen. Hinzu kommt, dass zentrale Aspekte des deutschen Mietsystems – etwa Kautionen, Mietzahlungen, Nebenkostenabrechnungen, Rechte und Pflichten von Mietenden oder die Wohnsitzanmeldung – häufig unbekannt sind.

Darüber hinaus fehlt vielen internationalen Studierenden die Möglichkeit, Mietpreise realistisch einzuordnen, da ihnen Vergleichswerte wie der Mietspiegel oder allgemeine Standards des deutschen Wohnungsmarktes nicht vertraut sind. Dadurch fällt es schwer zu beurteilen, ob Angebote angemessen oder überteuert sind und welche Vertragsbedingungen üblich beziehungsweise zulässig sind. Die Wohnungssuche beginnt und erfolgt zunächst ausschließlich aus dem Heimatland. Dadurch besteht ein erhöhtes Risiko, Opfer betrügerischer Wohnungsangebote zu werden. Wurde bis zur Ankunft keine passende Unterkunft gefunden, entsteht insbesondere in den ersten Wochen ein hoher zeitlicher und organisatorischer Druck.

b. Welche bürokratischen, kulturellen oder finanziellen Hürden erschweren internationalen Studierenden aus Ihrer Sicht besonders die Wohnungssuche in Aachen?

Internationale Studierende sind bei der Wohnungssuche häufig mit sprachlichen, bürokratischen und finanziellen Hürden konfrontiert. Viele verfügen zunächst nicht über ausreichende Deutschkenntnisse, während Mietverträge und behördliche Informationen überwiegend nur auf Deutsch vorliegen. Verständnishilfen oder mehrsprachige Erläuterungen fehlen häufig.

Zusätzlich können viele Studierende die von Vermietenden geforderten Unterlagen nicht vorlegen, da sie direkt aus dem Ausland anreisen. Dazu zählen beispielsweise Bürgschaften, Einkommensnachweise oder Bescheinigungen zur Mietschuldenfreiheit. Oft besteht zudem noch kein deutsches Bankkonto, während gleichzeitig für die Kontoeröffnung in der Regel bereits eine Wohnsitzanmeldung erforderlich ist. Bis dahin verfügen viele lediglich über ein Sperrkonto. Hohe Vorabüberweisungen aus dem Heimatland für Kaution und erste Mietzahlungen werden dann für einige Vermieter zur Voraussetzung, was diese Art von Zugang dann besonders interessant für Betrüger macht.

Erschwerend kommt hinzu, dass Termine zur Wohnsitzanmeldung bei der Stadt Aachen insbesondere zu Semesterbeginn oft erst mehrere Wochen später verfügbar sind. Dadurch verzögern sich weitere notwendige Schritte wie Kontoeröffnung oder Vertragsabschlüsse. Problematisch ist außerdem, dass die Terminbuchung und viele Informationen der Stadt Aachen nicht vollständig auf Englisch verfügbar sind.

Neben den bürokratischen Herausforderungen spielen auch kulturelle Unterschiede eine Rolle. Wohnstandards, Rechte und Pflichten von Mietenden unterscheiden sich international teilweise deutlich. Nicht alle Vermietenden sind bereit oder ausreichend sensibilisiert, auf diese Unterschiede einzugehen oder damit umzugehen.

c. Welche Unterstützungsangebote oder Vorgehensweisen funktionieren aus Ihrer Erfahrung bereits gut, um internationale Studierende erfolgreich mit Wohnraum zu versorgen?

Aus unserer Erfahrung sind vor allem umfassende und frühzeitige Informationsangebote hilfreich. Internationale Studierende benötigen klare Informationen darüber, welche Unterlagen erforderlich sind, welche Schritte bei der Wohnungssuche zu beachten sind und wie verschiedene Prozesse miteinander zusammenhängen – beispielsweise die Verbindung zwischen Wohnsitzanmeldung, Kontoeröffnung und Mietzahlung. Aber auch im Alltag brauchen sie Informationen: Wie wird was bedient, wie wird was gepflegt und instandgesetzt. Dazu haben wir Videos gedreht, denn auch das Putzen einer Toilette oder das Bedienen eines Fensters mit Dreh-/Kippfunktion stellt sie vor eine noch nie dagewesenen Herausforderung. Sie kommen teilweise von zu Hause, wissen es nicht besser oder in ihrem Land gelten andere Standards.

Hilfreich sind zudem Informationen zu Themen wie Nebenkosten, Mietzahlungen sowie Rechten und Pflichten von Mietenden. Besonders wichtig ist der Hinweis, bereits vor der Einreise einen Termin zur Wohnsitzanmeldung möglichst nah am Ankunftsdatum zu buchen. Entscheidend ist dabei, dass sämtliche Informationen in englischer Sprache verfügbar sind.

Darüber hinaus haben sich bei uns die Anmietung und Weitervermietung eigenen Wohnraums sowie Kooperationen mit seriösen Vermietenden bewährt. Auch temporäre Notfalloptionen, etwa über Hotels oder Boardinghäuser, können in den ersten Wochen nach der Ankunft eine wichtige Unterstützung darstellen. Eine zentrale Übersicht über entsprechende Angebote würde den Zugang zusätzlich erleichtern.

d. Welche Veränderungen oder zusätzlichen Angebote wären notwendig, um den Zugang internationaler Studierender zum Aachener Wohnungsmarkt künftig zu verbessern?

Um den Zugang internationaler Studierender zum Wohnungsmarkt zu verbessern, wären insbesondere mehrsprachige Informations- und Unterstützungsangebote notwendig. Dazu gehört vor allem eine vollständige englischsprachige Bereitstellung der Informationen und Terminbuchungssysteme der Stadt Aachen, insbesondere im Bereich der Wohnsitzanmeldung.

Darüber hinaus wäre ein zentrales Informationsangebot sinnvoll, das grundlegende Fragen verständlich erklärt: Welche Unterlagen werden benötigt? Welche Schritte müssen in welcher Reihenfolge erfolgen? Wie funktionieren Mietzahlungen, Nebenkosten oder Mietverträge in Deutschland? Welche Rechte und Pflichten haben Mietende? Auch Hinweise zur frühzeitigen Terminbuchung noch vor der Einreise sollten darin enthalten sein.

Zusätzlich wären mehr temporäre Wohnangebote sowie niedrigschwellige Vermittlungsangebote hilfreich, insbesondere für die ersten Wochen nach der Ankunft.

e. Welche Rolle könnten Stadt, Hochschulen, Studierendenwerk oder andere Akteure künftig wahrnehmen, um internationale Studierende bei Wohnungssuche und Wohnungszugang besser zu unterstützen?

Stadt, Hochschulen, Studierendenwerk und weitere Akteure könnten künftig eine stärkere koordinierende und unterstützende Rolle übernehmen. Sinnvoll wäre insbesondere der Aufbau zentraler, mehrsprachiger Informations- und Beratungsstellen (ggf. auch in Form von Online-Onboarding-Videos), die internationale Studierende bereits vor ihrer Anreise begleiten und über alle relevanten Schritte informieren.

Darüber hinaus könnten gemeinsame digitale Plattformen geschaffen werden, auf denen geprüfte und seriöse Wohnungsangebote gebündelt zur Verfügung stehen. Kooperationen und Infoveranstaltungen mit Vermietenden könnten dazu beitragen, Vorbehalte gegenüber internationalen Studierenden abzubauen und alternative Nachweise oder vereinfachte Verfahren zu ermöglichen. Es wäre für diese Vermietenden sicher eine Erleichterung, wenn sie einen Ansprechpartner finden, der bei Problemfällen mit internationalen Mietern ggf. in der Landessprache vermitteln kann, durch eine Art Ombudsperson, die die Unterschiede im Mietsysteme hier und im Heimatland kennt und vermitteln kann.

Auch die Bereitstellung zusätzlicher temporärer Wohnmöglichkeiten – etwa für die ersten Wochen nach der Ankunft – könnte den Druck auf Studierende deutlich reduzieren. Gleichzeitig könnten Stadt und Hochschulen durch mehrsprachige Informationsmaterialien, kulturelle Sensibilisierung und transparent gemachte Verwaltungsprozesse dazu beitragen, bürokratische Hürden abzubauen und den Zugang zum Wohnungsmarkt insgesamt verständlicher und fairer zu gestalten.

*Fachinterview,
Stadt Aachen,
Wohnbereich Wohnen,
Soziales und Integration,
„Leitstelle Älter werden in
Aachen“, Wohnberatung,
Verena Comanns*

5.2. Ältere Menschen und Menschen mit Unterstützungsbedarf

a. Wie erleben Senior*innen sowie Menschen mit Behinderung, Pflegebedarf oder Demenz aktuell ihre Wohnsituation und ihre Möglichkeiten auf dem Aachener Wohnungsmarkt?

Der Mangel an bezahlbaren, barrierefreien oder rollstuhlgerechten Wohnungen in Aachen wirkt sich auf die Wohnungssuche der o. g. Zielgruppe sehr deutlich aus. Die Wohnberatung der Leitstelle „Älter werden in Aachen“ erhält täglich Anfragen von Bürger*innen, die aufgrund ihres Alters oder ihrer Einschränkungen ihre Wohnsituation ändern müssen. Zu unterscheiden sind hier Menschen in einer akuten Notsituation (die Wohnung ist nach einem Unfall oder einer gesundheitlichen Verschlechterung nicht mehr erreichbar oder das Bad ist nicht pflegegeeignet) und solchen, die präventiv ihren bisherigen Wohnraum zugunsten einer kleineren, seniorengerechten Lösung aufgeben möchten. Der Großteil der Menschen wünscht sich den Verbleib im vertrauten Quartier, um die Selbstständigkeit zu erhalten und sich nicht im fortgeschrittenen Alter an ein neues soziales Umfeld gewöhnen zu müssen. Auch dieser oft enge räumliche Fokus erschwert die Wohnungssuche.

Deutlich zugenommen hat die Gruppe der Senior*innen, die nach langer Mietdauer wegen Eigenbedarf gekündigt werden oder die ihre steigende Miete nicht mehr zahlen können, nachdem ihre Wohnung aus der Mietpreisbindung gefallen ist.

Ebenfalls anwachsend ist die Gruppe von Familien mit einem schwerbehinderten Familienmitglied. Das Angebot an großen barrierefreien Mehrzimmerwohnungen im unteren und mittleren Preissegment ist verschwindend gering.

b. Welche Hürden begegnen diesen Zielgruppen besonders häufig bei der Suche nach geeignetem Wohnraum oder bei der Anpassung ihrer Wohnsituation?

Im Wettbewerb um barrierefreie Wohnungen konkurrieren Ältere und Menschen mit Behinderungen mit (jüngeren) Gutverdienern, die Ausstattungen wie Aufzüge oder bodengleiche Duschen als Komfort-Mehrwert zu schätzen wissen. Diesen gegenüber haben Senior*innen zwei entscheidende Nachteile: Zum einen sind ihre Renteneinkünfte in der Regel geringer, zum anderen sind sie oftmals mit der schnellen und weitgehend digitalisierten Wohnungssuche überfordert. Ein Teil der älteren Wohnungssuchenden ist auf die Anforderungen digitaler und stark beschleunigter Bewerbungsverfahren weder technisch noch organisatorisch ausreichend vorbereitet, was in der Praxis eine erhebliche Barriere ist. Oftmals bestehen fast schon naive, veraltete Vorstellungen („Der Vermieter kann gerne bei der Schufa anrufen. Ich habe nichts zu verbergen.“), auch was Quadratmeterpreise und Wohnlagen angeht. Die Menschen wissen, dass ein Mangel an Wohnraum herrscht, beziehen dies aber selten auf ihre eigene Situation.

Teilweise haben auch die Vermieter Vorbehalte gegenüber älteren Menschen und Menschen mit geringem Einkommen, darüber hinaus müssten sie u. U. einem möglichen altersgerechten Umbau der Wohnung zustimmen. Nur Personen mit Pflegegrad haben die Möglichkeit, diese Anpassungen des Wohnraums von der Pflegekasse fördern zu lassen.

c. Welche Unterstützungsangebote oder Beratungsansätze funktionieren aus Ihrer Sicht bereits gut und helfen den Betroffenen konkret weiter?

Die Wohnberatung der Leitstelle „Älter werden in Aachen“ bietet von Montag bis Freitag fachkundige Beratung zum Thema, die vor Ort oder telefonisch erfolgt, in Einzelfällen sind auch Hausbesuche möglich. Nach einer ersten Analyse der Situation werden weitere Maßnahmen angeboten, z. B. Klärung von offenen Fragen, Kooperation mit anderen Abteilungen der Stadtverwaltung und StädteRegion Aachen (Beratungsstelle Wohnraumanpassung/Pflege, Wohnungsamt, Übergangswohnen etc.; Unterstützung beim WBS-Antrag, tagesaktueller Versand von Wohnungsangeboten des freien Marktes; Begleitung zu Besichtigungsterminen). Die Angebote werden von Seiten der Bürger*innen gut angenommen.

Seit Dezember 2025 finden im gesamten Stadtgebiet Vortragsveranstaltungen zum Thema „Abenteuer Wohnungssuche. Wie sich Seniorinnen und Senioren gut rüsten“ mit den folgenden Inhalten statt: Übersicht über den Wohnungsmarkt in Aachen, Mietermappe, Schufa-Auskunft, Wohnberechtigungsschein, weitere Wohnformen, Wohnraumanpassung, Umzug. Im Schnitt sind die Vorträge gut besucht und dienen als Wegbereiter für anschließende individuelle Beratungen.

d. Welche Bedarfe werden in Zukunft aus Ihrer Sicht wichtiger, damit ältere oder unterstützungsbedürftige Menschen möglichst selbstbestimmt wohnen können?

Die Nachfrage der o. g. Zielgruppen nach bezahl- und erreichbarem Wohnraum ist immens, wobei die Anforderungen an Barrierefreiheit so heterogen wie die Zielgruppen der verschiedenen Nutzer*innen sind. Viele Menschen im fortgeschrittenen Alter wünschen sich eine kleine(re) Wohnung, die ihren körperlichen Voraussetzungen entspricht. Darüber hinaus sollte sie sich idealerweise in einem bekannten Stadtteil befinden, so dass Arztbesuche, Nahversorgung, ÖPNV-Anbindung und alltägliche Verrichtungen möglich bleiben.

Betreutes Wohnen stellt eine attraktive, aber für viele Zielgruppen unerschwingliche Alternative zur Privatwohnung dar – die Kombination von selbstständigem Wohnen, einer barrierearmen Umgebung und leicht dazubuchbarer Unterstützung entspricht den Anforderungen vieler älterer Menschen. Abhängig von Ausstattung und Leistungsangebot liegen die Quadratmeterpreise deutlich über denen des regulären Wohnungsmarktes.

Die Nachfrage ist auch hier überdurchschnittlich hoch: In Aachen werden ca. 15 Wohnanlagen von unterschiedlichen Anbietern betrieben; gerade die zentral gelegenen Adressen haben häufig Wartezeiten von 5-10 Jahren. Hier besteht ein besonders hoher Bedarf.

Um der Alterseinsamkeit zu begegnen, interessieren sich Senior*innen auch für das gemeinschaftliche Wohnen – allerdings oftmals erst in einem Alter, in dem nicht mehr viel Zeit ist für die aufwändigen Planungen, die der Gründung eines neuen Wohnprojekts vorangehen. Und der Einstieg in eines der bestehenden Projekte ist selten und vom Glück abhängig. Auch kleinere Wohngemeinschaften, in der gemeinsam gelebt und – nach Bedarf – gepflegt wird, ist von individuellem Engagement abhängig und wird in Aachen nicht strukturell angeboten.

Insbesondere für die Gruppe der jungen Menschen mit Behinderungen und Pflegebedarf fehlen in Aachen adäquate Betreuungs- und Wohnangebote, die einen selbstbestimmten Alltag ermöglichen könnten. Besonders für jüngere schwerbehinderte Menschen ist betreutes Wohnen mit 24-Stunden-Betreuung keine Alternative, da in diesen Wohngruppen fast ausschließlich Ältere leben.

Mit nur zwei Standorten ist die Auswahl an inklusiven Wohnangeboten in Aachen überschaubar. Im Neubau des Inklusiv Wohnen e. V. in Brand leben Studierende zusammen mit Bewohnern mit Handicap, einige davon mit hohem Betreuungsbedarf. In Eilendorf leben junge, schwerbehinderte Menschen in einem betreuten Wohnhaus der Hephata Wohnen GmbH, initiiert von der Elterninitiative Weg-Gehfährtten e. V.

e. Welche zusätzlichen Maßnahmen oder Angebote seitens der Stadt Aachen oder anderer Akteure würden den Zugang dieser Zielgruppen zum Wohnungsmarkt verbessern?

Wohnberatung und Wohnraumanpassung als Bausteine der Daseinsfürsorge tragen erheblich dazu bei, entweder länger in den eigenen vier Wänden verbleiben zu können oder die Kompetenz zu erhöhen, eine Alternative zu suchen. Viele ältere Menschen sehen sich überfordert mit den modernen Kommunikationstechnologien (Callcenter, Chat-Roboter etc.) und wünschen sich, ihre Anliegen im persönlichen Beratungssetting oder telefonisch vorzubringen.

Zunehmend sind auch die Angebote für die ältere Generation, in Begegnungszentren und Kirchengemeinden die eigene digitale Kompetenz auf- und auszubauen. So bieten in Aachen z. B. die städtisch geförderten Pluspunkt-Begegnungszentren im gesamten Stadtgebiet „PC-Cafés“ oder individuellen Beratungstermine an, in denen auch Themen der digitalen Wohnungssuche bearbeitet werden können.

*Fachinterview,
Arbeiterwohlfahrt Kreis-
verband Aachen Stadt e.V.,
Team Soziale Dienste*

5.3. Einkommensarme und benachteiligte Haushalte

a. Wie stellt sich die aktuelle Situation einkommensarmer oder sozial benachteiligter Menschen auf dem Aachener Wohnungsmarkt aus Ihrer Sicht dar?

Nach unserer Einschätzung stellt sich die Situation einkommensarmer und sozial benachteiligter Menschen auf dem Aachener Wohnungsmarkt als äußerst angespannt dar. Die Erfahrungen aus der täglichen Beratungsarbeit zeigen, dass die Chancen dieser Personengruppen, angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zu finden, aufgrund des knappen Angebots grundsätzlich sehr gering sind.

Besonders problematisch scheint es, dass Leistungsbeziehende von Vermietenden teilweise bereits im Vorfeld als potenzielle Mietparteien ausgeschlossen werden. Zudem kann in der Beratungspraxis regelmäßig beobachtet werden, dass Wohnungssuchende trotz eingereichter Bewerbungsunterlagen gar keine Rückmeldung mehr erhalten. Dies erschwert den Suchprozess zusätzlich und führt bei vielen Ratsuchenden zu einem Gefühl von Frustration und Perspektivlosigkeit.

Darüber hinaus kann ein struktureller Wandel auf dem Wohnungsmarkt wahrgenommen werden, insofern, als private Vermieter*innen zunehmend seltener als Anbieter auftreten und stattdessen große Wohnungsbaugesellschaften an Bedeutung gewinnen. Diese werden von uns meist als weniger zugänglich erlebt, wodurch persönliche Kontakte und individuelle Austauschmöglichkeiten abgenommen haben. Insgesamt verdeutlichen die Erfahrungen aus den Beratungsprozessen, dass neben dem allgemeinen Wohnungsmangel auch strukturelle Benachteiligungen den Zugang zum Wohnungsmarkt erheblich erschweren.

b. Welche Barrieren erleben die von Ihnen begleiteten Menschen besonders häufig bei der Wohnungssuche?

Die Erfahrungen aus der Beratungsarbeit weisen darauf hin, dass die begleiteten Personen mit einer Vielzahl von Hürden bei der Wohnungssuche konfrontiert sind. Schon die Suche nach geeignetem Wohnraum gestaltet sich häufig schwierig, da sprachliche Barrieren und fehlende digitale Kompetenzen die Nutzung von Online-Portalen erschweren. Da Wohnungsangebote und Bewerbungsverfahren zunehmend digitalisiert sind, besteht oftmals ein erheblicher Unterstützungsbedarf.

Eine weitere Herausforderung liegt in der Beschaffung und Einreichung der erforderlichen Unterlagen. Hierzu zählen unter anderem Leistungs- oder Einkommensnachweise, Mietschuldenfreiheitsbescheinigungen sowie SCHUFA-Auskünfte. Die Beantragung dieser Dokumente ist oft mit zeitaufwendigen Verwaltungsprozessen verbunden. Für Menschen im Leistungsbezug (SGB II, SGB XII) verzögert die vorherige erforderliche amtliche Prüfung

der Angemessenheit einen Anmietungsprozess. Dadurch gehen wertvolle Zeit und damit auch Chancen auf konkrete Wohnungsangebote verloren.

Darüber hinaus wird in den Beratungsprozessen regelmäßig deutlich, dass viele Ratsuchende mit Vorurteilen und Diskriminierung konfrontiert sind. Besonders betroffen sind Menschen im Leistungsbezug, Personen mit Migrationsgeschichte, Menschen mit geringen Deutschkenntnissen, Alleinerziehende, große Familien sowie ältere oder gesundheitlich eingeschränkte Personen. Nach unserer Einschätzung ist die Bereitschaft vieler Vermietender, diesen Personengruppen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, vergleichsweise gering.

c. Welche Unterstützungsangebote oder Instrumente helfen derzeit besonders dabei, Menschen erfolgreich in Wohnraum zu vermitteln?

Aus unserer Sicht sind insbesondere die Unterstützungsangebote hilfreich, die die wirtschaftliche Situation der Betroffenen stabilisieren und den Zugang zu bestehenden Hilfesystemen erleichtern. Ein zentraler Bestandteil der Beratungsarbeit ist zunächst die Information über Sozialleistungen sowie in einem weiteren Schritt die Unterstützung bei der Beantragung entsprechender Hilfen.

Darüber hinaus ist auch die Beantragung eines Wohnberechtigungsscheins ein wichtiges Instrument. Die Zusammenarbeit mit der Stadt Aachen bei der Vermittlung öffentlich geförderten Wohnraums ist grundsätzlich ein hilfreicher Weg bei der Wohnungssuche. Die Erfahrungen zeigen jedoch, dass die Wirksamkeit dieser Angebote durch lange Wartelisten begrenzt ist.

Eine weitere wichtige Funktion der Beratungsstellen besteht in der Begleitung und Unterstützung während des gesamten Suchprozesses. Hierzu gehören die Zusammenstellung erforderlicher Unterlagen, die Kommunikation mit Behörden sowie die Orientierung innerhalb komplexer Verwaltungsstrukturen. In besonders prekären Wohnsituationen ist zudem eine persönliche Begleitung hilfreich. Die hierfür verfügbaren personellen Ressourcen sind jedoch leider begrenzt.

Kooperationen mit privaten Vermietenden oder Wohnungsbaugesellschaften bestehen bislang hingegen kaum, wobei es einzelfallbezogen durchaus eine gute Zusammenarbeit gibt.

d. Wo sehen Sie aktuell die größten Versorgungslücken oder strukturellen Probleme beim Zugang zum Wohnungsmarkt für diese Zielgruppen?

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum stellt wohl das zentrale strukturelle Problem dar. Insbesondere Wohnungen für größere Familien sowie Wohnungen, die preislich innerhalb der geltenden Angemessenheitsgrenzen für Leistungsbeziehende liegen, sind in Aachen nur in sehr begrenztem Umfang verfügbar.

Daneben erschweren sprachliche Barrieren den Zugang zum Wohnungsmarkt zusätzlich. Die Erfahrungen aus der Beratungspraxis zeigen, dass mehrsprachige Informations- und Verwaltungsangebote den Zugang deutlich erleichtern könnten. Dies könnte auch die Notwendigkeit vermittelnder Unterstützungsstrukturen reduzieren.

Weitere Versorgungslücken sehen wir in den Verwaltungsabläufen öffentlicher Stellen. Lange Bearbeitungszeiten, komplexe Verfahren und die verzögerte Bereitstellung notwendiger Dokumente erschweren eine erfolgreiche Wohnungssuche erheblich. Insbesondere die Prüfung von Mietangeboten und die Ausstellung erforderlicher Nachweise können häufig nicht mit der Dynamik und Geschwindigkeit des Wohnungsmarktes Schritt halten.

e. Welche Veränderungen oder neuen Maßnahmen wären aus Ihrer Sicht notwendig, um den Zugang benachteiligter Haushalte zum Aachener Wohnungsmarkt künftig zu verbessern?

Aus unserer Sicht stellt die Schaffung zusätzlichen bezahlbaren Wohnraums die wichtigste Voraussetzung für eine nachhaltige Verbesserung der Situation dar. Neben dem Neubau von Wohnungen muss auch die bessere Nutzung vorhandener Wohnressourcen gefördert werden und neue Wohnformen müssen mitgedacht werden.

Darüber hinaus sehen wir Vereinfachungen bei der Wohnungssuche als sinnvoll an. Ein möglicher Ansatz könnte die Einrichtung eines kommunalen Wohnungsportals sein, über das Wohnungssuchende relevante Dokumente zentral hinterlegen und sich unkompliziert auf Wohnungsangebote bewerben könnten. Gleichzeitig möchten wir betonen, dass digitale Angebote persönliche Ansprechpartner*innen nicht ersetzen sollten.

Weiterhin sehen wir Reformbedarf bei bestehenden Verwaltungsprozessen. Notwendige Dokumente sollten schneller verfügbar gemacht, Entscheidungswege verkürzt und Verfahren transparenter gestaltet werden. Die Erfahrungen aus der Beratungsarbeit verdeutlichen insgesamt, dass eine nachhaltige Verbesserung des Zugangs zum Wohnungsmarkt sowohl den Ausbau des Wohnungsangebots als auch den Abbau administrativer, sprachlicher und sozialer Barrieren erfordert.

5.4. Städtische Unterbringung von wohnungslosen Menschen und Menschen mit Fluchthintergrund

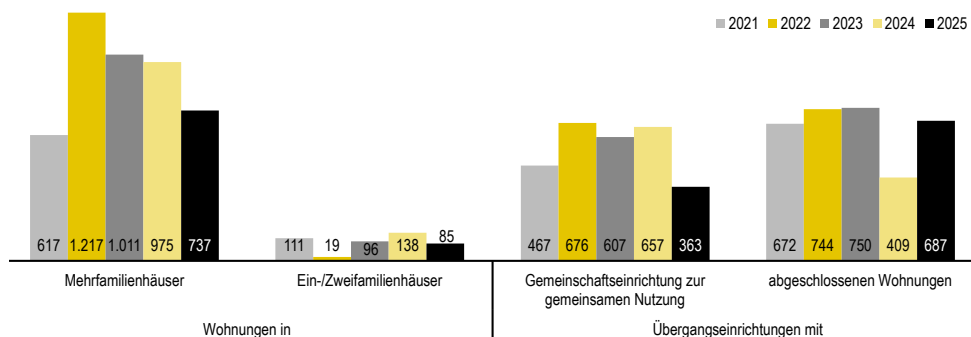
Wohnungslose Menschen und Menschen mit Fluchthintergrund gehören zu den Zielgruppen, deren Zugang zum regulären Wohnungsmarkt besonders stark eingeschränkt ist. Ein Teil dieser Menschen lebt deshalb über längere Zeit in kommunalen Übergangseinrichtungen oder anderen Formen der städtischen Unterbringung. Die Entwicklung der Unterbringungszahlen wird im Folgenden betrachtet. Im Anschluss gibt es dann mittels Fachinterview aus dem Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration erneut einen Einblick in die alltägliche Praxis bei der kommunalen Unterbringung.

Zum Stichtag 31.12.2025 lebten in Aachen insgesamt 1.872 Menschen mit Fluchthintergrund in städtischen Wohnungen oder Übergangseinrichtungen. Gegenüber 2024 mit 2.179 Personen und 2023 mit 2.464 Personen ist die Zahl erneut zurückgegangen. Erfasst werden dabei Personen, die weiterhin auf eine städtische Unterbringung angewiesen sind. Geflüchtete, die bereits eigenen Wohnraum gefunden haben, sind in diesen Zahlen nicht enthalten.

Nach einer vergleichsweise stabilen Entwicklung zwischen 2017 und 2021 stieg der Unterbringungsbedarf infolge des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine im Jahr 2022 deutlich an. Seitdem sind die Unterbringungszahlen wieder rückläufig. Das langfristige Ziel der Stadt Aachen besteht darin, Personen mit gesichertem Aufenthaltsstatus den Übergang in regulären Wohnraum zu ermöglichen.

Die kommunale Unterbringung erfolgt in unterschiedlichen Wohnformen. Neben Gemeinschaftseinrichtungen stehen abgeschlossene Wohnungen in Übergangseinrichtungen sowie von der Stadt angemietete Wohnungen und Wohngebäude zur Verfügung. Der städtische Sozialdienst unterstützt die untergebrachten Personen bei der Wohnungssuche, der Vorbereitung eines Auszugs und dem Übergang in ein reguläres Mietverhältnis.

Abbildung 59:
Unterbringung von Personen mit
Fluchthintergrund 2021 – 2025



Zur Verbesserung der Wohnsituation von Geflüchteten wurden zwischen 2016 und 2020 im Rahmen der Förderrichtlinie des Landes Nordrhein-Westfalen zur Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge in Aachen insgesamt 97 zusätzliche Wohnungen errichtet. Bei einem künftig sinkenden Unterbringungsbedarf

können diese Wohnungen dem regulären öffentlich geförderten Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.

Trotz rückläufiger Unterbringungszahlen bleibt der Übergang in den regulären Wohnungsmarkt für viele Geflüchtete schwierig. Besonders alleinlebende Personen und große Familien finden aufgrund des knappen Angebots an kleinen beziehungsweise größeren bezahlbaren Wohnungen nur schwer geeigneten Wohnraum. In einzelnen Fällen gelingt es, zunächst von der Stadt angemietete Wohnungen in reguläre Mietverhältnisse zwischen den Bewohner*innen und den Eigentümer*innen zu überführen.

Auch wohnungslose Menschen werden zur Vermeidung akuter Obdachlosigkeit ordnungsrechtlich untergebracht. Zum Stichtag 30.11.2025 lebten 440 Personen in städtischen Übergangseinrichtungen. Weitere wohnungslose Menschen werden durch freie Träger der Wohnungslosenhilfe betreut und untergebracht.

Die Unterbringungszahlen verdeutlichen, dass kommunale Übergangseinrichtungen eine wichtige Funktion bei der Vermeidung von Obdachlosigkeit und der Aufnahme schutzsuchender Menschen erfüllen. Sie zeigen zugleich, dass der Zugang zum regulären Wohnungsmarkt für einen Teil der untergebrachten Personen dauerhaft erschwert bleibt. Das folgende Fachinterview mit Mitarbeitenden des Übergangswohnens richtet daher den Blick auf die konkreten Zugangsbarrieren, bewährte Unterstützungsansätze und bestehende Handlungsbedarfe beim Übergang aus der kommunalen Unterbringung in regulären Wohnraum.

*Fachinterview,
Stadt Aachen,
Fachbereich Wohnen,
Soziales und Integration,
Übergangswohnen für
Asylbewerber, ausländische
Flüchtlinge, Spätaussiedler
und Obdachlose,
Sandra Knabe*

a. Wie stellt sich die aktuelle Situation wohnungsloser Menschen sowie von Menschen mit Fluchthintergrund beim Zugang zum Aachener Wohnungsmarkt aus Ihrer Sicht dar? Welche Unterschiede gibt es zwischen den Zielgruppen?

Der Zugang zum knappen Wohnungsmarkt in Aachen ist für die Zielgruppen der geflüchteten und der wohnungslosen Menschen mit erheblichen Hürden verbunden. Beide Personengruppen konkurrieren mit allen anderen Wohnungssuchenden um den begrenzt zur Verfügung stehenden Wohnraum. Darüber hinaus sind sie häufig zusätzlich von Diskriminierung und Vorurteilen betroffen.

Für geflüchtete Menschen gestaltet sich der Zugang zu Wohnungsanzeigen und Vermieter*innen häufig durch fehlende Sprachkenntnisse in Wort und Schrift schwierig. Bei der Kommunikation mit Vermieter*innen sind sie daher auf persönliche Unterstützung angewiesen. Auch ein lediglich befristetes Aufenthaltsrecht in Deutschland kann einem Vertragsabschluss entgegenstehen.

Wohnungslose Menschen erleben ablehnende Reaktionen vor allem, wenn die potenziellen Vermieter*innen erkennen, dass der beabsichtigte Umzug aus einem Obdach erfolgen soll. Wohnungslosigkeit wird häufig mit finanziellen Problemen oder sozialer Instabilität assoziiert.

Zudem führt häufig auch allein die Tatsache, dass die Bewerber*innen Transferleistungen erhalten, zu einer negativen Entscheidung hinsichtlich des angebotenen Wohnraums. Dies ist bei den Personengruppen der geflüchteten und wohnungslosen Menschen häufig der Fall.

Viele Menschen verbleiben mangels Alternativen daher über längere Zeit in Einrichtungen der Geflüchteten – oder Wohnungslosenhilfe. Dies hat insbesondere für Familien mit Kindern negative Auswirkungen und führt zu (weiterer) sozialer Ausgrenzung.

b. Welche Hürden erschweren diesen Zielgruppen besonders häufig den Übergang aus der städtischen Unterbringung in regulären Wohnraum?

Der Übergang aus einer städtischen Übergangswohneinrichtung in regulären Wohnraum scheitert häufig an einer Kombination aus strukturellen, wirtschaftlichen und individuellen Faktoren.

So sind insbesondere preisgünstige Wohnungen, die mit geringem Einkommen oder Sozialleistungen finanzierbar sind, kaum verfügbar. Für wohnungslose und geflüchtete Menschen gilt gleichermaßen eine starke Konkurrenz um günstige Wohnungen.

Die aufgrund der großen Anzahl an Bewerber*innen häufig anzutreffenden hohen Anforderungen von Vermietenden (regelmäßiges Erwerbseinkommen, positive Schufa-Auskünfte, Mietschuldenfreiheitsbescheinigungen, Barkautionen und/oder Bürgschaften) können beide Zielgruppen häufig nicht erfüllen.

Die Unkenntnis über den deutschen Wohnungsmarkt hinsichtlich der Abläufe, Rechte und Pflichten des deutschen Mietsystems erschweren den Auszug aus den Übergangswohneinrichtungen für die Personengruppe der Geflüchteten. Im Fall des Bestehens von Wohnsitzauflagen ist für Geflüchtete der Zugang zum Wohnungsmarkt auch räumlich begrenzt.

c. Welche Unterstützungsangebote, Kooperationen oder Verfahren haben sich in der Praxis bewährt, um Menschen erfolgreich in Wohnraum zu vermitteln?

Der städtische Sozialdienst, der die in den Einrichtungen für wohnungslose und geflüchtete Menschen untergebrachten Personen betreut, unterstützt die Klient*innen aktiv bei der Wohnungssuche. Erster Schritt ist in der Regel die Beantragung eines Wohnberechtigungsscheins, um den Bezug von öffentlich gefördertem Wohnraum zu ermöglichen. Gemeinsam werden geeignete freie Wohnungen gesucht und Vermietende schriftlich oder telefonisch kontaktiert. Die erforderlichen (Bewerbungs-) Unterlagen werden gesichtet bzw. zusammengestellt. Wohnungsbesichtigungen und gegebenenfalls erforderliche Behördengänge werden auf Wunsch begleitet.

Ein eigens für die Wohnungsvermittlung eingerichtetes Sachgebiet im Bereich des städtischen Sozialdienst hält den Kontakt zu den Wohnungsunternehmen und potentiellen Vermietenden. Die städtische Mitarbeiterin ist im guten Austausch mit den maßgeblichen Akteuren und kann im Rahmen ihres Netzwerkes für Menschen aus den Übergangswohneinrichtungen werben. Erfolgreiche Vermittlungen führen immer wieder zu neuen konkreten Wohnungsangeboten, für die die Kollegin in Abstimmung mit dem gesamten Sozialdienst passgenau interessierte wohnungslose oder geflüchtete Menschen vermitteln kann.

Der städtische Sozialdienst bietet zudem eine Nachbetreuung von in der Regel drei Monaten an. In diesem Zeitraum stehen die bisher zuständigen Sozialarbeiter*innen als Ansprechpartner*innen zur Verfügung. Sie begleiten die ersten Mietzahlungen, die Zahlungen an die Energieversorgungsunternehmen und stehen für alle Fragen zu Rechten und Pflichten im Vertragsverhältnis und zur Gestaltung eines angenehmen Miteinanders zur Verfügung. Erfahrungsgemäß sinkt dadurch für Vermietende das wahrgenommene Risiko einer Vermietung an Zielgruppen mit besonderen Unterstützungsbedarfen.

d. Wo sehen Sie derzeit die größten strukturellen Herausforderungen oder Versorgungslücken bei der Wohnraumversorgung wohnungsloser Menschen und Menschen mit Fluchthintergrund?

Die größte strukturelle Herausforderung bei der Wohnraumversorgung geflüchteter und wohnungsloser Menschen stellt der anhaltende Mangel an bezahlbarem Wohnraum dar.

Insbesondere in den Segmenten kleiner Wohnungen für Einzelpersonen und großer Wohnungen für (Groß-)Familien ist die Konkurrenz der Wohnungssuchenden groß. Die Anforderungen an adäquaten Wohnraum steigen stetig. Die zu versorgenden Personengruppen sind hinsichtlich ihres Alters, gesundheitlicher Einschränkungen bis hin zur Pflegebedürftigkeit und Familiengröße heterogen und brauchen hinsichtlich Beschaffenheit und Lage sehr differenzierten Wohnraum. Es erfordert hohen personellen Aufwand, für die untergebrachten Personen ein passendes, tatsächlich zur Verfügung stehendes Wohnungsangebot zu ermitteln und Vermietende zu motivieren, sich für Einzelpersonen und Familien aus den städtischen Unterkünften für wohnungslose und geflüchtete Menschen zu entscheiden.

e. Welche Veränderungen oder zusätzlichen Maßnahmen wären aus Ihrer Sicht notwendig, um den Zugang dieser Zielgruppen zum Aachener Wohnungsmarkt künftig zu verbessern? Welche Rolle könnten dabei Stadtverwaltung, Wohnungswirtschaft und soziale Träger übernehmen?

Angesichts stetig steigender Klient*innenzahlen im Bereich der Wohnungslosenhilfe ist ein großes Augenmerk auf die rechtzeitige und umfassende Prävention von Wohnungsverlusten zu legen. Die Sicherung und der Erhalt des vorhandenen Wohnraums ist wichtigstes Ziel, um die mit eintretender Wohnungslosigkeit einhergehenden Nachteile und Folgen zu vermeiden. Dies gilt insbesondere für Familien mit minderjährigen Kindern.

So sollte präventive Beratung bereits in Bildungseinrichtungen erfolgen. Betroffene müssen niederschweligen Zugang zu Informationen zur finanziellen Unterstützung erhalten. Bereits bestehende finanzielle Hilfen zur Sicherung gefährdeter Mietverhältnisse müssen bekannt gemacht, beworben und möglicherweise ausgebaut werden. (Krisen)Interventionen bei Vermietenden und individuelle Beratung betroffener Mieter*innen müssen das vorhandene Angebot ergänzen, um drohende Wohnungsverluste bzw. Zwangsräumungen abzuwenden.

Alle im sozialen Bereich beratenden und unterstützenden Institutionen sind bestmöglich zu vernetzen, um Frühwarnsysteme hinsichtlich des drohenden Verlusts von Wohnraum zu entwickeln. Eine intensive Abstimmung handelnder Personen ist zwingende Voraussetzung dafür, dass notwendige Maßnahmen und vorhandene Hilfen passgenau installiert werden können.

Ganz konkret gilt es zu vermeiden, junge Erwachsene in Heim- oder Pflegeunterbringungen ohne Zugang zu angemessenem Wohnraum zu entlassen. Gleiches gilt für Menschen, die aus Gefängnissen, Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen entlassen werden. Ihnen ist rechtzeitig individuelle Unterstützung anzubieten, um eine angemessene Anschlussversorgung mit Wohnraum zu erreichen.

Für beide Zielgruppen gelten ein Ausbau des bezahlbaren Wohnraums, niedrigschwelliger Beratungsangebote und diskriminierungsfreier Zugangswege als zentrale wohnungspolitische Handlungsfelder.

Zwischenfazit

Die Fachinterviews zeigen, dass der Zugang zum Aachener Wohnungsmarkt für die betrachteten Zielgruppen nicht allein durch das knappe Wohnraumangebot und steigende Wohnkosten erschwert wird. Vielmehr wirken unterschiedliche finanzielle, administrative, digitale, sprachliche und soziale Barrieren zusammen. Je geringer die eigenen finanziellen und organisatorischen Ressourcen eines Haushalts sind und je spezifischer die Anforderungen an den benötigten Wohnraum ausfallen, desto schwieriger gestaltet sich die Wohnungssuche.

Trotz unterschiedlicher Ausgangslagen zeigen sich zwischen den Zielgruppen deutliche Gemeinsamkeiten. Internationale Studierende müssen sich häufig bereits aus dem Ausland auf einem ihnen unbekannten Wohnungsmarkt orientieren und verfügen noch nicht über die erforderlichen Unterlagen, Sprachkenntnisse oder Kenntnisse des deutschen Mietsystems. Ältere Menschen und Menschen mit Unterstützungsbedarf sind auf ein besonders knappes Angebot an bezahlbaren, barrierearmen oder bedarfsgerechten Wohnungen angewiesen und können zugleich durch die Geschwindigkeit und Digitalisierung der Wohnungssuche benachteiligt werden. Einkommensarme und sozial benachteiligte Haushalte sind neben dem begrenzten Angebot insbesondere mit finanziellen Zugangshürden, administrativen Verfahren und Vorbehalten von Vermietenden konfrontiert. Für wohnungslose Menschen und Menschen mit Fluchthintergrund erschweren vergleichbare Barrieren den Übergang aus kommunalen Unterkünften in reguläre Mietverhältnisse.

Eine zentrale Erkenntnis der Interviews ist die hohe Bedeutung der Geschwindigkeit auf dem Wohnungsmarkt. Bewerbungsunterlagen müssen kurzfristig verfügbar sein, Vermietende erwarten schnelle Rückmeldungen und Wohnungsangebote sind teilweise nur für kurze Zeit zugänglich. Demgegenüber stehen Verwaltungs- und Unterstützungsprozesse, die notwendigerweise Zeit benötigen. Die Beschaffung von Nachweisen, die Prüfung der Angemessenheit von Wohnkosten oder erforderliche Zustimmungen können dazu führen, dass Wohnungsangebote bereits vergeben sind, bevor alle Voraussetzungen für einen Vertragsabschluss erfüllt werden können.

Zugleich verdeutlichen die Interviews die wachsende Bedeutung persönlicher Beratung und Begleitung. Unterstützungsangebote helfen bei der Orientierung auf dem Wohnungsmarkt, der Zusammenstellung erforderlicher Unterlagen, der Kommunikation mit Vermietenden und Behörden sowie bei der Vorbereitung und Stabilisierung von Mietverhältnissen. Gerade für Menschen mit besonderen Zugangsbarrieren können verlässliche Ansprechpartner*innen und die Zusammenarbeit zwischen Verwaltung, sozialen Trägern, Hochschulen und Wohnungswirtschaft die Chancen auf eine erfolgreiche Wohnraumversorgung verbessern.

Die Interviews zeigen jedoch auch die Grenzen unterstützender Maßnahmen. Beratung, Vermittlung und vereinfachte Verfahren können den Zugang zum Wohnungsmarkt erleichtern, den grundlegenden Mangel an bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum aber nicht ausgleichen. Besonders fehlen kleine Wohnungen für Ein-Personen-Haushalte, größere bezahlbare Wohnungen für Familien sowie barrierefreie, barrierearme und unterstützte Wohnangebote.

Für eine Verbesserung des Zugangs zum Wohnungsmarkt sind daher unterschiedliche Handlungsansätze miteinander zu verbinden. Neben der Schaffung und langfristigen Sicherung bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraums gehören hierzu niedrigschwellige und mehrsprachige Informations- und Beratungsangebote, möglichst transparente und zügige Verwaltungsverfahren, Unterstützung bei digitalen Zugangswegen, eine stärkere Zusammenarbeit mit Vermietenden und Wohnungsunternehmen sowie die Prävention von Wohnungsverlusten.

Insgesamt verdeutlichen die Fachinterviews, dass ein angespannter Wohnungsmarkt bestehende soziale Ungleichheiten verstärken kann. Haushalte mit ausreichendem Einkommen, digitalen Kompetenzen, vollständigen Bewerbungsunterlagen und persönlichen Netzwerken verfügen über bessere Möglichkeiten, auf knappe Wohnungsangebote zu reagieren. Für Menschen mit geringeren finanziellen, sozialen oder organisatorischen Ressourcen entstehen dagegen zusätzliche Zugangshürden. Eine sozial ausgewogene Wohnungsmarktentwicklung erfordert deshalb nicht nur zusätzlichen Wohnraum, sondern auch Strukturen, die einen möglichst chancengerechten Zugang zu bestehendem und neu geschaffenem Wohnraum unterstützen.

6. Jenseits der Kaltmiete

Mietkostenbelastung durch Neben- und Betriebskosten

Die Bezahlbarkeit von Wohnraum wird häufig anhand der Kaltmiete bewertet. Für viele Haushalte ist jedoch die monatliche Gesamtmiete ausschlaggebend. Neben der Nettokaltmiete beeinflussen insbesondere Betriebs- und Heizkosten die tatsächliche Wohnkostenbelastung und damit die finanzielle Tragfähigkeit eines Mietverhältnisses.

In den vergangenen Jahren sind die Betriebs- und Nebenkosten infolge steigender Energiepreise, höherer Dienstleistungs- und Materialkosten sowie zunehmender Anforderungen an Gebäude teilweise deutlich gestiegen. Damit rückt die sogenannte „zweite Miete“ zunehmend in den Fokus der Wohnungsmarktentwicklung. Selbst wenn die Kaltmiete unverändert bleibt, können steigende Betriebskosten die Wohnkostenbelastung erheblich erhöhen und insbesondere Haushalte mit geringen Einkommen oder geringen finanziellen Rücklagen vor Herausforderungen stellen.

Der Wohnungsmarktbericht richtet dieses Jahr den Blick auf die Nebenkosten als Bestandteil der gesamten Wohnkosten. Im folgenden Fachinterview erläutert Sandra Keilhauer, Geschäftsführerin des Mieterschutzvereins Aachen, welche Entwicklungen sich in der Beratungspraxis zeigen, welche Probleme Mieter*innen besonders häufig beschäftigen und welche Möglichkeiten bestehen, die Belastung durch Betriebs- und Nebenkosten langfristig zu begrenzen.

*Fachinterview,
Sandra Keilhauer,
Geschäftsführerin
Mieterschutzverein Aachen*

1. Welche Rolle spielen Betriebs- und Nebenkosten aktuell in Ihrer Beratungsarbeit und mit welchen Problemen wenden sich Mieter*innen besonders häufig an den Mieterschutzverein? Gibt es besondere Angebote Ihrerseits?

Die Prüfung von Betriebs- und Nebenkostenabrechnungen gehört zu den häufigsten Beratungsanlässen in unserem Verein. Insbesondere in den vergangenen Jahren hat die Zahl der Anfragen deutlich zugenommen. Viele Mieter*innen sind verunsichert, weil sie hohe Nachforderungen erhalten oder die Abrechnungen nur schwer nachvollziehen können.

Besonders häufig stellen wir Fehler bei der Umlage von Kosten, der Flächenberechnung oder bei der Berücksichtigung von Vorauszahlungen fest. Zudem beschäftigen viele Haushalte die stark gestiegenen Heiz- und Energiekosten.

Als Mieterverein prüfen wir Nebenkostenabrechnungen im Rahmen unserer Rechtsberatung, unterstützen bei Einwendungen gegenüber Vermieter*innen (wir führen den kompletten Schriftverkehr mit dem/der Vermieter*in) und informieren regelmäßig über aktuelle Entwicklungen im Mietrecht.

2. Wie hat sich die Belastung durch Neben- und Betriebskosten aus Ihrer Sicht in den vergangenen Jahren entwickelt? Gibt es Kostenarten, die besonders stark gestiegen sind?

Die Belastung durch Betriebs- und Nebenkosten hat in den vergangenen Jahren spürbar zugenommen. Während sich die öffentliche Diskussion häufig auf die Kaltmieten konzentriert, stellen wir fest, dass die sogenannte „zweite Miete“ für viele Haushalte mittlerweile zu einem erheblichen Kostenfaktor geworden ist.

In unserer Beratungspraxis erleben wir zunehmend, dass Nebenkostennachforderungen für Mieter*innen finanziell belastender sind als die eigentlichen Mieterhöhungen. Nachforderungen von mehreren hundert bis mehreren tausend Euro sind keine Seltenheit mehr und stellen viele Haushalte vor erhebliche Schwierigkeiten.

Besonders stark gestiegen sind die Kosten für Heizung und Warmwasser infolge der Energiekrise. Aber auch die Grundsteuer, Versicherungen, Hausmeisterleistungen, Gebäudereinigung und Müllentsorgung haben vielerorts zu höheren Belastungen geführt. Hinzu kommen gestiegene Kosten für Wartungen technischer Anlagen und Dienstleister.

3. Welche Auswirkungen haben steigende Betriebs- und Nebenkosten auf die Wohnsituation unterschiedlicher Haushalte, beispielsweise Familien, Senior*innen oder Haushalte mit geringem Einkommen?

Steigende Nebenkosten treffen insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen, Alleinerziehende, Familien sowie Rentner*innen. Diese Haushalte verfügen häufig über geringe finanzielle Spielräume und können unerwartete Nachzahlungen nur schwer auffangen.

Wir erleben zunehmend, dass Mieter*innen ihre Ausgaben in anderen Lebensbereichen einschränken müssen, um die Wohnkosten tragen zu können. Für viele Menschen wird nicht die Kaltmiete allein, sondern die Gesamtmiete zur entscheidenden Belastung. Gerade ältere Menschen scheuen aus Sorge vor hohen Nachzahlungen häufig sogar notwendiges Heizen.

4. Gibt es typische Beispiele aus Ihrer Beratungspraxis, die zeigen, vor welchen Herausforderungen Mieter*innen bei Betriebs- und Nebenkostenabrechnungen stehen?

Typisch sind sehr komplexe und umfangreiche Abrechnungen, die für Laien kaum verständlich sind. Häufig erhalten Mieter*innen Nachforderungen in Höhe von mehreren hundert oder sogar mehreren tausend Euro und wissen nicht, ob diese berechtigt sind.

Regelmäßig stellen wir fest, dass Kostenpositionen fehlerhaft umgelegt werden oder Abrechnungen formelle Mängel aufweisen. Daneben gibt es immer wieder Fälle, in denen falsche Wohnflächen zugrunde gelegt werden oder Wirtschaftlichkeitsfragen bei bestimmten Kostenarten aufkommen. Auch werden Gartenpflegekosten umgelegt, obwohl kein Garten vorhanden ist.

Eine weitere Herausforderung besteht darin, dass viele Mieter*innen aus Unsicherheit zunächst zahlen, obwohl die Abrechnung möglicherweise fehlerhaft ist.

5. Welche Möglichkeiten haben Mieter*innen aus Ihrer Sicht, ihre Wohnkosten jenseits der Kaltmiete zu beeinflussen, und wo stoßen sie dabei an Grenzen?

Mieter*innen können ihren Verbrauch bei Heizung, Strom und Wasser bis zu einem gewissen Grad beeinflussen. Auch die regelmäßige Kontrolle von Nebenkostenabrechnungen und die Wahrnehmung von Beratungsangeboten können helfen, unnötige Belastungen zu vermeiden.

Diese Einflussmöglichkeiten sind jedoch begrenzt. Viele Kostenbestandteile werden durch Preisentwicklungen, kommunale Gebühren oder Entscheidungen des/der Vermieters*in bestimmt. Mieter*innen haben beispielsweise kaum Einfluss auf die Versicherungsverträge, Hausmeisterkosten oder die Auswahl externer Dienstleister.

6. Welche Maßnahmen könnten Vermietende, Wohnungsunternehmen oder andere Akteure ergreifen, um die Belastung durch Betriebs- und Nebenkosten langfristig zu begrenzen?

Um die Belastung durch Betriebs- und Nebenkosten langfristig zu begrenzen, könnten Vermietende und Wohnungsunternehmen zunächst konsequent auf Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Abrechnungen setzen, wirtschaftliche Dienstleister auswählen und regelmäßig prüfen, ob Verträge (etwa für Energie, Hausmeisterdienste oder Reinigungsleistungen) noch marktgerecht sind. Energetische Sanierungen sollten so geplant werden, dass sie langfristig tatsächlich zu einer Entlastung der Betriebskosten beitragen und nicht allein zu einer Verlagerung von Kosten auf die Mieterseite.

In Stadt und StädteRegion Aachen gibt es bereits kooperative Strukturen, etwa zwischen Mieterschutzverein, Jobcenter und Verbraucherzentrale. Diese Kooperationen sind wichtig, um Mieter*innen frühzeitig zu informieren, bei der Prüfung von Nebenkostenabrechnungen zu unterstützen und bei finanziellen Überlastungen gemeinsam Lösungen zu finden. Kommunale und wohnungspolitische Akteure können durch eine soziale Ausrichtung der Wohnraumpolitik, Förderprogramme für effiziente Gebäude, klare Vorgaben zur Umlagefähigkeit von Kosten sowie durch die Stärkung von Mieterrechten dazu beitragen, dass Betriebskosten nicht zu einem Armuts- oder Verdrängungsrisiko werden.

Zwischenfazit

Das Fachinterview verdeutlicht, dass die Wohnkostenbelastung vieler Haushalte längst nicht mehr allein durch die Entwicklung der Kaltmieten bestimmt wird. Betriebs- und Nebenkosten entwickeln sich zunehmend zu einem eigenständigen Kostenfaktor, der insbesondere für einkommensschwächere Haushalte, Familien und ältere Menschen eine erhebliche finanzielle Belastung darstellen kann.

Die Erfahrungen des Mieterschutzvereins zeigen zugleich, dass hohe Nachforderungen nicht ausschließlich auf steigende Preise zurückzuführen sind. Fehlerhafte oder schwer nachvollziehbare Nebenkostenabrechnungen, Unsicherheiten über umlagefähige Kosten sowie mangelnde Transparenz führen regelmäßig zu Beratungsbedarf. Niedrigschwellige Informations- und Beratungsangebote leisten daher einen wichtigen Beitrag zur Wahrnehmung von Mieterrechten und zur Vermeidung unnötiger finanzieller Belastungen.

Die Einflussmöglichkeiten der Mieter*innen auf die Höhe der Betriebskosten sind jedoch begrenzt. Während der individuelle Verbrauch teilweise gesteuert werden kann, werden viele Kosten durch externe Faktoren wie Energiepreise, kommunale Gebühren oder Entscheidungen der Vermietenden bestimmt. Langfristig können daher insbesondere energieeffiziente Gebäude, kostenbewusste Bewirtschaftung, transparente Abrechnungen und eine enge Zusammenarbeit zwischen Wohnungswirtschaft, Beratungsstellen und öffentlichen Institutionen dazu beitragen, die Gesamtwohnkosten zu begrenzen und die Bezahlbarkeit des Wohnens zu sichern.

Was gehört eigentlich zu Betriebs- und Nebenkosten?

Im Alltag werden die Begriffe Nebenkosten und Betriebskosten häufig synonym verwendet. Rechtlich besteht jedoch ein Unterschied.

Betriebskosten sind die laufenden Kosten, die Eigentümer*innen durch das Eigentum oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch eines Gebäudes entstehen. Welche Kosten auf Mieter*innen umgelegt werden dürfen, regelt die Betriebskostenverordnung (BetrKV). Werden diese Kosten im Mietvertrag vereinbart, erscheinen sie als Nebenkosten in der jährlichen Betriebskostenabrechnung.

Nicht alle Kosten, die Vermieter*innen entstehen, dürfen auf Mieter*innen umgelegt werden. Instandhaltungs- und Reparaturkosten sowie Verwaltungskosten sind grundsätzlich vom Vermieter bzw. der Vermieterin zu tragen.

Umlagefähige Betriebskosten :

Kostenart	Beispiele
Grundsteuer	Grundsteuer für das Grundstück
Wasserversorgung	Frischwasser, Wasserzähler, Wartung der Wasseranlagen
Abwasser	Schmutz- und Niederschlagswassergebühren
Heizung	Brennstoffkosten, Wartung der Heizungsanlage, Betriebsstrom
Warmwasser	Erwärmung des Wassers, Wartung der Warmwasseranlage
Aufzug	Strom, Wartung, Prüfungen und Reinigung
Straßenreinigung und Winterdienst	Reinigung öffentlicher Gehwege, Schneeräumung und Streudienst
Müllentsorgung	Restmüll-, Bio- und Papierentsorgung
Gebäudereinigung	Reinigung gemeinschaftlicher Flächen (Treppenhaus, Keller, Flure)
Ungezieferbekämpfung	soweit laufend erforderlich
Gartenpflege	Pflege gemeinschaftlicher Grünanlagen und Außenflächen
Beleuchtung	Strom für Treppenhäuser, Keller, Außenbeleuchtung
Schornsteinreinigung	Gebühren für Schornsteinfegerleistungen
Sach- und Haftpflichtversicherungen	Gebäudeversicherung, Haftpflichtversicherung des Gebäudes
Hausmeisterdienst	soweit keine Reparatur- oder Verwaltungsleistungen enthalten sind
Gemeinschaftsantennen/Breitbandanschluss	sofern mietvertraglich vereinbart
Sonstige Betriebskosten	z. B. Wartung von Rauchwarnmeldern oder Lüftungsanlagen, sofern vereinbart

¹ Die Umlagefähigkeit einzelner Kosten setzt grundsätzlich eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag voraus. Maßgeblich sind die Regelungen der Betriebskostenverordnung (BetrKV) sowie die aktuelle Rechtsprechung.

Nicht umlagefähige Kosten (vom Vermieter zu tragen):	
Kostenart	Beispiele
Instandhaltung und Reparaturen	Reparaturen an Dach, Fassade, Fenstern, Heizungsanlage oder Aufzug; Austausch defekter Bauteile
Gemeinschaftsantennen/ Breitbandanschluss	sofern mietvertraglich vereinbart
Verwaltungskosten	Kosten der Hausverwaltung, Verwaltungsaufwand, Buchhaltung, Porto, Telefon oder Büromaterial
Finanzierungskosten	Kreditzinsen, Darlehenskosten, Tilgungsleistungen oder Bereitstellungszinsen
Vermietungskosten	Kosten für Wohnungsanzeigen, Maklerleistungen (soweit vom Vermieter zu tragen), Wohnungsbesichtigungen oder Bonitätsprüfungen
Rechts- und Beratungskosten	Anwaltskosten, Gerichtsverfahren, Mahnverfahren oder Rechtsberatung
Bank- und Kontoführungsgebühren	Kontoführungsgebühren, Überweisungskosten oder sonstige Bankgebühren des Vermieters
Leerstands- und Mietausfallkosten	Betriebskosten leerstehender Wohnungen, Mietausfälle oder Kosten infolge von Wohnungsleerstand

Diese Kosten müssen grundsätzlich von der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer getragen werden und dürfen nicht über die Betriebskostenabrechnung auf die Mieter*innen umgelegt werden.

7. Förderprojekt MORO

Nachhaltige Wohnstrategien für die Region

Leben, Arbeiten und Wohnen finden in der StädteRegion Aachen seit jeher über kommunale und nationale Grenzen hinweg statt. Wohnstandort, Arbeitsort und Alltagswege orientieren sich an funktionalen Verflechtungen und nicht an administrativen Grenzen. In der Stadt Aachen und den Nachbarkommunen ist dabei ein zunehmend angespannter Wohnungsmarkt zu beobachten, der auch den Druck auf das Umland erhöht. Zur Bewältigung dieser Herausforderungen bedarf es Konzepte und Strategien, die nicht an kommunalen oder nationalen Grenzen enden, sondern die tatsächlichen Wohnungsmarktverflechtungen der Region berücksichtigen.

Aus diesem Anlass haben die StädteRegion Aachen und die Stadt Aachen im Jahr 2023 eine erste gemeinsame Fachtagung „Euregionales Wohnen“ organisiert, auf der zentrale Herausforderungen der regionalen Wohnraumentwicklung diskutiert wurden. Im Anschluss fanden weitere Fachforen statt, aus denen schließlich die gemeinsame Bewerbung der StädteRegion Aachen und der Stadt Aachen für das Forschungsvorhaben „Modellvorhaben der Raumordnung (MORO)“ hervorging, das vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) gefördert und vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) betreut wurde. Neben den Antragsstellern StädteRegion Aachen und Stadt Aachen haben alle städteregionalen Kommunen, die Bezirksregierung Köln, die Deutschsprachige Gemeinschaft Belgien, die RWTH Aachen sowie der Region Aachen Zweckverband ihre Unterstützung des Projekts in einem Letter of Intent bekräftigt. Das Projekt wurde von September 2024 bis Mai 2026 durchgeführt.

Das Forschungsprojekt MORO bestand aus drei wesentlichen Säulen: Der Datenerhebung durch einen externen Dienstleister, der Erstellung von beispielhaften Wohnkonzepten sowie der Erarbeitung von zukunftsgerichteten Strategien einer gemeinsamen koordinierten Wohnraumentwicklung und eines strukturierten Wissenstransfers. Dabei wurden die Kommunen in verschiedenen Austauschformaten über die Projektfortschritte und Ergebnisse informiert und konnten ihre individuellen Perspektiven und Handlungsbedarfe einbringen.

Ergebniszusammenfassung der Datenerhebung

Der Neubaubedarf bleibt in den kommenden Jahren hoch und befindet sich auf einem Niveau, das in den letzten fünf Jahren nicht durch die Wohnungsfertigstellungen gedeckt werden konnte. In der StädteRegion müssten nahezu doppelt so viele Wohneinheiten pro Jahr fertiggestellt werden, um den Bedarf in den nächsten fünf Jahren decken zu können.

Neben dem quantitativen Neubaubedarf verändern sich auch die qualitativen Anforderungen an den Wohnungsbestand: Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern auf großem Grundstück wird in Zukunft weiter abnehmen, jedoch nicht gänzlich versiegen. Vor allem junge Paare sowie alleinlebende jüngere und ältere Menschen suchen zunehmend nach bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum. Auch um dem Fachkräftemangel begegnen zu können, ist es wichtig die Zielgruppe der Fachkräfte in den Blick zu nehmen und passende Wohnangebote in der Nähe des Arbeitsortes zu schaffen.

Die Gespräche in den Kommunen haben die Ergebnisse der Datenerfassung bekräftigt. Vor allem in kleineren Kommunen ist es für ältere Personen oft schwierig eine passende Alternative zum zu groß gewordenen Einfamilienhaus zu finden. In den vergangenen Jahren hat sich daher der Schwerpunkt der Neubautätigkeit auf Mehrfamilienhäuser verschoben – auch um Wohnangebote für junge Menschen zu schaffen, die im Ort bleiben wollen, sich aber kein Haus leisten können oder wollen. Auch der demographische Wandel und die damit einhergehende pflegerische Versorgung werden als große Zukunftsaufgabe genannt, die alle Kommunen gemeinsam angehen müssen. Auch Pflege- und Unterstützungsangebote werden zunehmend regional nachgefragt. Eine Unterdeckung an Pflegeangeboten in einer Kommune wird zwangsläufig den Druck auf die Nachbargemeinden erhöhen.

Ergebnis beispielhafte Flächenentwicklung

Um Best-Practice-Beispiele und Erfahrungswerte aus der Region zu erschließen und sichtbar zu machen, wurde auf vier Potenzialflächen in der Region beispielhafte Wohnkonzepte entwickelt. In mehreren Arbeitsgruppenterminen sowie Themenworkshops vor Ort wurden interkommunal und interdisziplinär Wohnkonzepte erarbeitet. Es wurden somit beispielhafte Wohnbauentwicklungen für die vier Flächentypen der Region erarbeitet – Stadt, Mittelzentrum, Ländlicher Raum und Grenzgemeinde. Hierbei wurde die interkommunale und interdisziplinäre Zusammenarbeit erprobt, immer mit einem Fokus auf die Bedarfe der Kommune und einem Blick aus der Region. Der interdisziplinäre Ansatz ermöglichte es, neben städtebaulichen Aspekten auch sozialfachliche Anforderungen frühzeitig in die Konzeptentwicklung einzubeziehen.

Abbildung 60:
Ergebnis Planspiel Aachen
Quelle: StädteRegion Aachen



Fazit „MORO“

Ein zentrales Ergebnis des Projekts ist der Aufbau dauerhafter interkommunaler Kooperationsstrukturen, die über die Projektlaufzeit hinaus fortgeführt werden sollen. Zukünftig soll das bestehende kommunale Wissen bspw. zur Mobilisierung von Baulücken gebündelt und neues Wissen generiert werden, um es für alle Städte und Gemeinden nutzbar zu machen. Bereits existierende Formate wie das Beratungsangebot „Koordinationsstelle für Bauen und Wohnen in Gemeinschaft“ wird die Stadt Aachen auch für interessierte Baugruppen der städteregionsangehörigen Kommunen öffnen. Langfristig ist vorgesehen eine koordinierende regionale Anlaufstelle für die unterschiedlichen Akteure der Wohnungswirtschaft mit Lotsenfunktion zu konzipieren. Auf diese Weise werden die Städte und Gemeinden mit teilweise begrenzten Ressourcen dabei unterstützt, eine bedarfsgerechte Wohnsiedlungsentwicklung sicherzustellen. Die erfolgreiche Zusammenarbeit mit der Deutschsprachigen Gemeinschaft Belgiens soll weiter intensiviert und auf die Parkstad Limburg in den Niederlanden als weitere Nachbarregion ausgedehnt werden.

Das MORO-Projekt hat gezeigt, dass Zusammenarbeit und ein strukturierter Austausch einen Mehrwert für die Kommunen und die Region schaffen kann. Gleichzeitig hat der Prozess verdeutlicht, dass nicht jedes Thema für jede Kommune relevant ist und besondere Mehrwerte dort entstehen, wo es konkrete Vorhaben, räumliche Zusammenhänge oder thematische Schwerpunkte gibt. Interkommunale Zusammenarbeit lohnt sich also besonders dort, wo sie anlassbezogen und problemorientiert gestaltet ist. Die durch das MORO-Projekt angestoßenen Prozesse, wie die Erstellung der Beispielflächen, haben erste strategische Grundlagen gelegt, nun müssen konkrete Umsetzungsschritte folgen. Durch einen gemeinsamen Erfahrungsschatz können Personal- und Zeiteresourcen effektiv dort genutzt werden, wo sie den größten Mehrwert erzielen können.

Das MORO-Projekt hat damit wichtige Grundlagen für eine stärker abgestimmte regionale Wohnraumentwicklung geschaffen. Die gewonnenen Erkenntnisse und aufgebauten Kooperationsstrukturen bieten die Chance, Wohnungsmarktfragen künftig stärker über kommunale und nationale Grenzen hinweg gemeinsam zu bearbeiten und dadurch langfristig zu einer bedarfsgerechten und nachhaltigen Wohnraumentwicklung in der Region beizutragen.

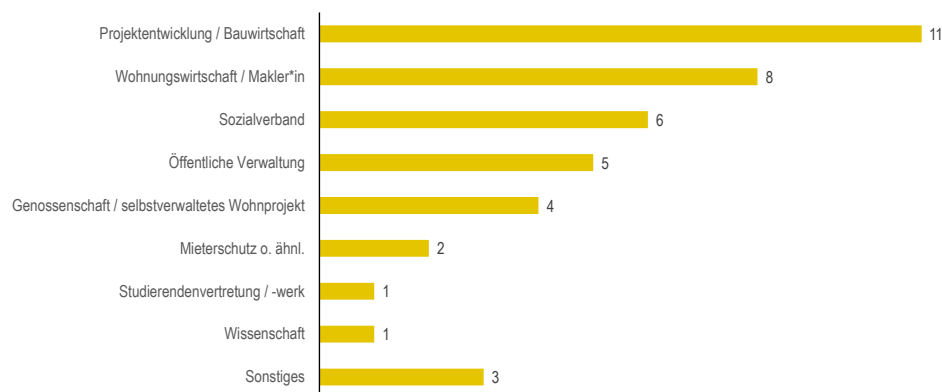
8. Kommunales Wohnungsmarktbarometer 2026

Mit dem Wohnungsmarktbarometer ergänzt die Stadt Aachen die statistische Wohnungsmarktbeobachtung um die Einschätzung lokaler Wohnungsmarktextpert*innen. Die Befragung liefert Hinweise darauf, wie die aktuelle Situation des Aachener Wohnungsmarktes von unterschiedlichen Akteur*innen bewertet wird und welche Entwicklungen sowie wohnungspolitischen Herausforderungen aus ihrer Sicht künftig von besonderer Bedeutung sind.

Insgesamt wurden 80 Expert*innen aus unterschiedlichen Bereichen des Wohnungsmarktes zur Teilnahme eingeladen. 41 Personen nahmen an der Befragung teil. Mit einer Rücklaufquote von über 50 % bildet die Befragung ein breites Meinungsbild unterschiedlicher Fachperspektiven ab. Gleichwohl handelt es sich nicht um eine repräsentative Erhebung.

Die folgende Abbildung zeigt die große inhaltliche Streuung der Teilnehmenden. 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 61:
In welchen Bereichen sind die befragten Expert*innen (N = 41) tätig

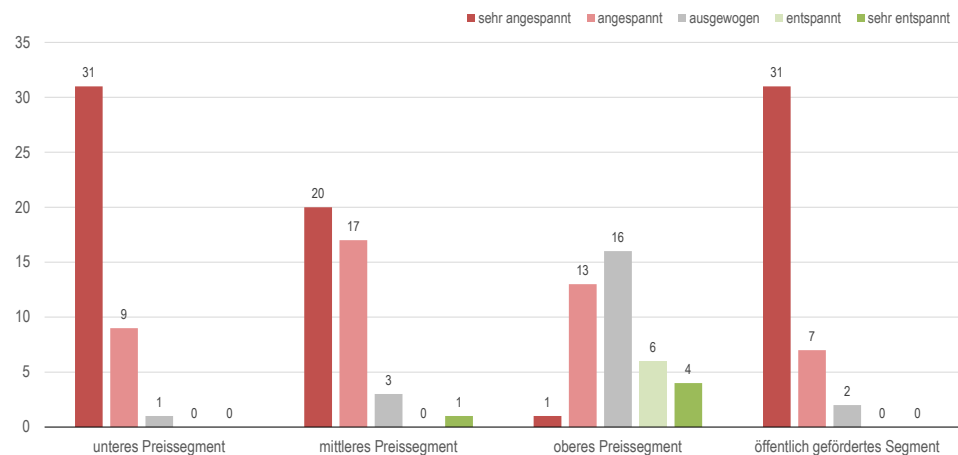


Das Ziel der Befragung ist es, die Einschätzung der Aachener Expert*innen zum aktuellen und zukünftigen Stand des lokalen Wohnungsmarktes zu erhalten. Abgefragt wurden Einschätzungen zum Wohnungsmarkt in verschiedenen Segmenten und Preisklassen sowie für verschiedene Zielgruppen. Auch die Einschätzung des Investitionsklimas sowie des kommunalen Handlungsbedarfs liefert wichtige Hinweise für die strategische Ausrichtung der kommunalen Wohnungspolitik. Zudem wurde der Handlungsbedarf im Rahmen des demografischen Wandels abgefragt.

Aktuelle Wohnungsmarktlage

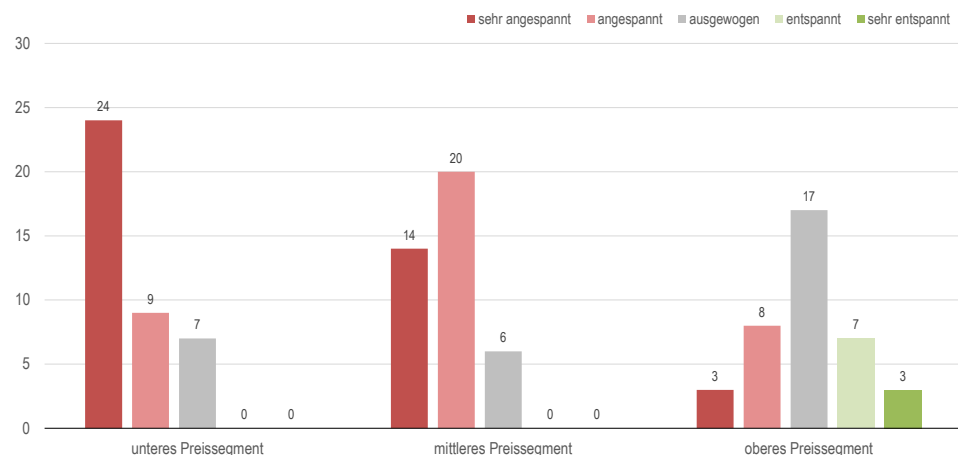
Die Einschätzungen der Marktlage bei Mietwohnungen stimmen weitgehend mit den Ergebnissen der empirischen Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Aachen überein (siehe folgende Abbildung). Die Lage im unteren Preissegment sowie im öffentlich geförderten Wohnungsbau wird von fast allen Befragten als angespannt 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 62:
Einschätzung der Marktsituation
bei Mietwohnungen für verschie-
dene Segmente



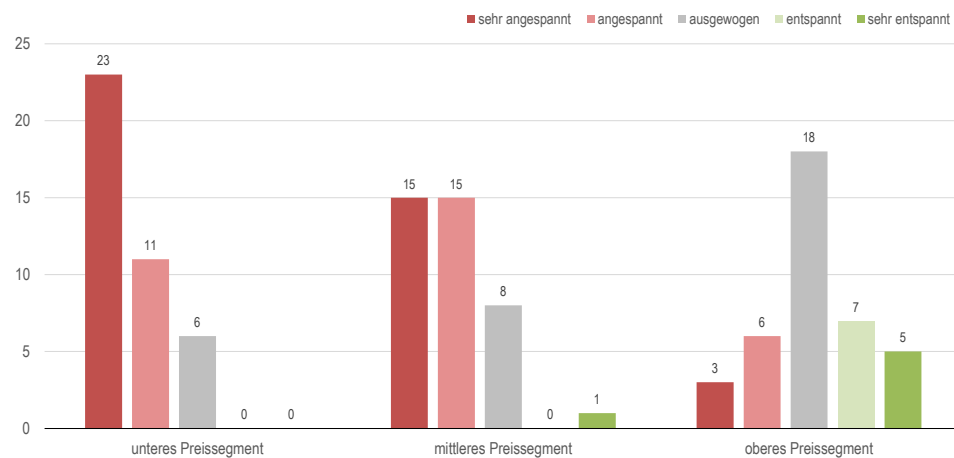
Für selbstgenutzte Einfamilienhäuser aller Art zeigt sich ein ähnliches Bild, wenn auch leicht abgeschwächt. Die Expert*innen beurteilen die Lage ebenfalls als angespannt, jedoch wird die Einstufung „sehr angespannt“ seltener vergeben. Das obere Preissegment wird – wie auch im Mietbereich – eher als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

Abbildung 63:
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.

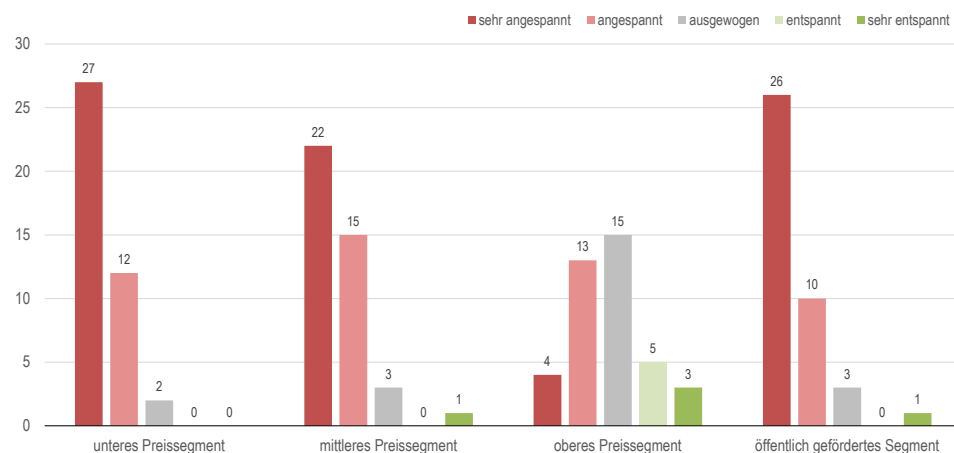
Abbildung 64:
Einschätzung der Marktsituation
für selbstgenutztes Eigentum in
Eigentumswohnungen für
verschiedene Segmente



Zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes

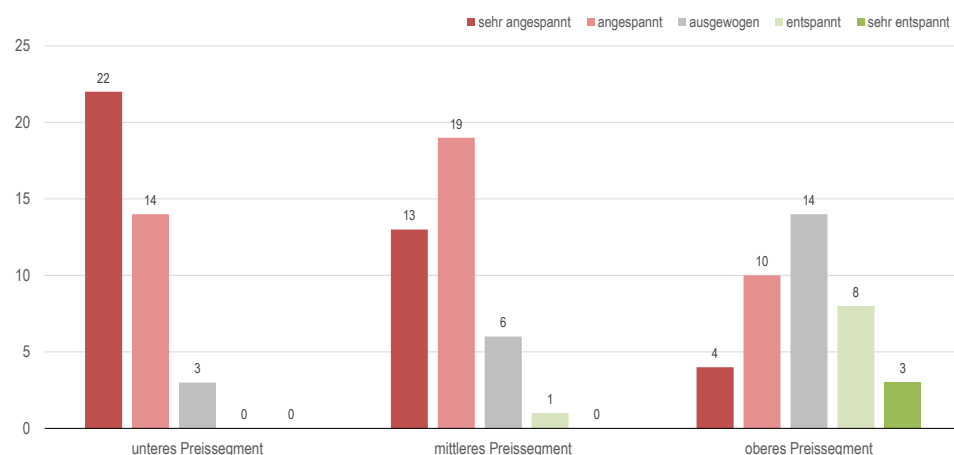
Neben der aktuellen Wohnungsmarktlage wurden die Expert*innen gebeten, ihre Einschätzung zur Entwicklung einzelner Wohnungsmarktsegmente in den kommenden fünf Jahren abzugeben. Die Einschätzungen geben einen Eindruck davon, ob die Expert*innen in den kommenden Jahren eher mit einer Entspannung oder einer weiteren Verschärfung der Marktlage rechnen.

Abbildung 65:
Einschätzung der Entwicklung des
Angebots von Mietwohnungen
in Aachen in den kommenden
5 Jahren



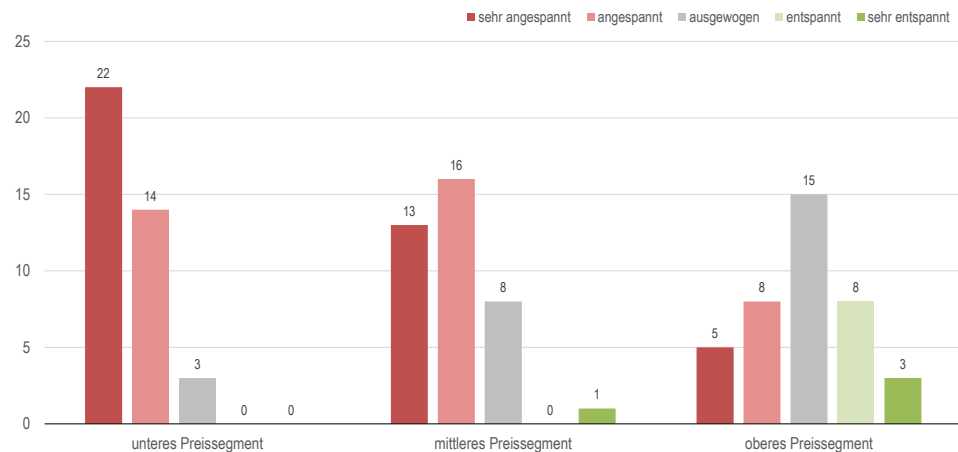
Die Ergebnisse zeigen insgesamt keine Erwartung einer grundlegenden Entspannung des Aachener Wohnungsmarktes. Insbesondere im unteren Preissegment sowie im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau rechnen die Befragten weiterhin mit einer angespannten Angebotslage.

Abbildung 66:
Einschätzung der Entwicklung des
Angebots von selbst genutztem
Eigentum in Einfamilienhäusern
(EFH, RH, DHH etc.) in Aachen
in den kommenden 5 Jahren



Vergleichsweise etwas günstiger werden die Perspektiven im oberen Marktsegment beurteilt. Insgesamt gehen die Expert*innen jedoch davon aus, dass das Angebot in nahezu allen Marktsegmenten hinter der Nachfrage zurückbleiben wird.

Abbildung 67:
Einschätzung der Entwicklung des
Angebots von selbst genutzten
Eigentumswohnungen in Aachen in
den kommenden 5 Jahren



Zentrale Herausforderungen und Handlungsbedarfe

Die Nennungen der größten Herausforderungen in den Bereichen Angebot und Bezahlbarkeit sowie den Rahmenbedingungen zur Schaffung neuen Wohnraums in Aachen verdeutlichen, welche Themen die Expert*innen derzeit als besonders drängend ansehen.

Beim Thema Angebot und Bezahlbarkeit wird mit Abstand am häufigsten der Erhalt und Ausbau des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestands genannt (28 Nennungen). Ebenfalls sehr häufig wird die allgemeine Bezahlbarkeit des Wohnens (24 Nennungen) hervorgehoben. Darüber hinaus sehen die Befragten Defizite beim Angebot kleiner Wohnungen, bei familiengerechten Wohnungen mit mehreren Zimmern sowie bei altersgerechten Wohnformen mit integrierten Unterstützungs- und Pflegeangeboten. Erstmals zählen auch die steigenden Neben- und Betriebskosten zu den meistgenannten Herausforderungen. Dies unterstreicht die zunehmende Bedeutung der Gesamtwohnkosten für die Wohnraumversorgung.

Bei den Rahmenbedingungen für die Entwicklung und Schaffung neuen Wohnraums dominieren vor allem wirtschaftliche Faktoren. Am häufigsten genannt werden die hohen Bau- und Modernisierungskosten (30 Nennungen), gefolgt von der Dauer von Planungs- und Genehmigungsprozessen (28) sowie den gestiegenen Finanzierungskosten infolge der Zinsentwicklung (25). Ebenfalls häufig werden die begrenzte Verfügbarkeit geeigneter Bauflächen sowie die Anforderungen an klimagerechtes Bauen genannt. Die Ergebnisse decken sich damit weitgehend mit den Analysen der Kapitel 2 und 4 dieses Wohnungsmarktberichts.

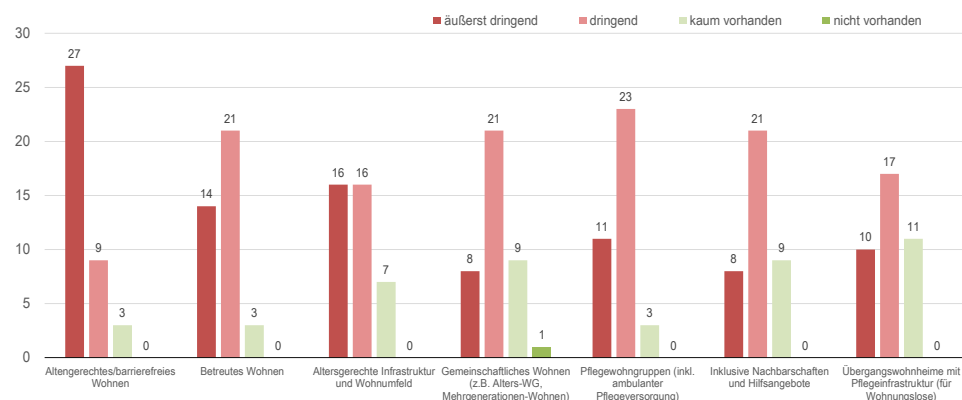
In den offenen Antworten verweisen die Expert*innen zum einen mehrfach auf die Hürden für Haushalte in Einfamilienhäusern, die gerne in kleinere, barrierefreie Wohnungen ziehen würden. Hier wirken insbesondere das fehlende Angebot geeigneter Wohnalternativen sowie die hohen Kosten für neu

anzumietenden oder neu zu errichtenden Wohnraum hemmend. Ebenfalls mehrfach werden die komplexen rechtlichen und bürokratischen Anforderungen bei der Schaffung von Baurecht und neuem Wohnraum angeführt, die neben den hohen Bau- und Finanzierungskosten den Wohnungsbau hemmen würden.

Ergänzend wurden die Expert*innen gebeten, den kommunalen und wohnungswirtschaftlichen Handlungsbedarf in verschiedenen Themenfeldern des demografischen Wandels einzuschätzen.

Den größten Handlungsbedarf sehen die Befragten beim Ausbau barrierefreier und altersgerechter Wohnangebote sowie bei Wohnformen mit integrierten Unterstützungs- und Pflegeangeboten. Ebenfalls hohe Priorität besitzen Maßnahmen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums für Familien, Einpersonenhaushalte und ältere Menschen. Die Ergebnisse verdeutlichen, dass der demografische Wandel künftig nicht nur Auswirkungen auf den quantitativen Wohnungsbedarf haben wird, sondern zunehmend differenzierte Wohnangebote für unterschiedliche Lebensphasen und Unterstützungsbedarfe erforderlich macht.

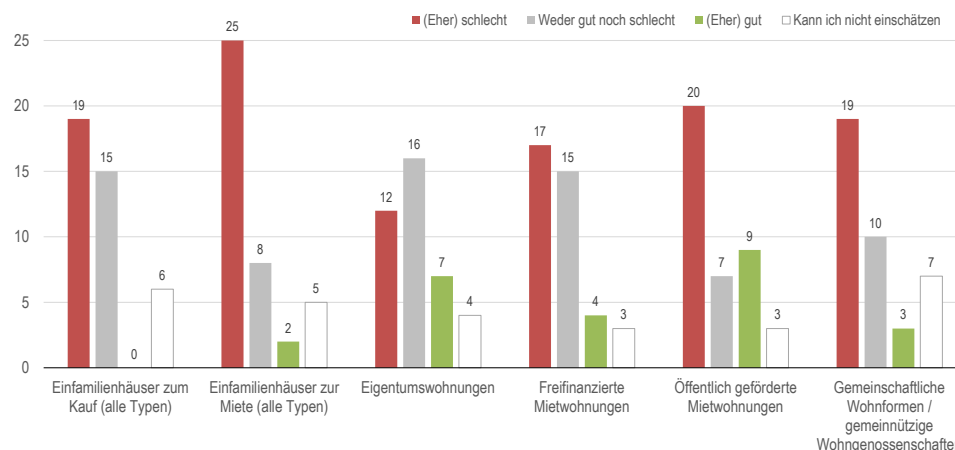
Abbildung 68:
Einschätzung des kommunalen und wohnungswirtschaftlichen Handlungsbedarfs bei folgenden Themenfeldern mit Hinblick auf den demografischen Wandel



Investitionsklima

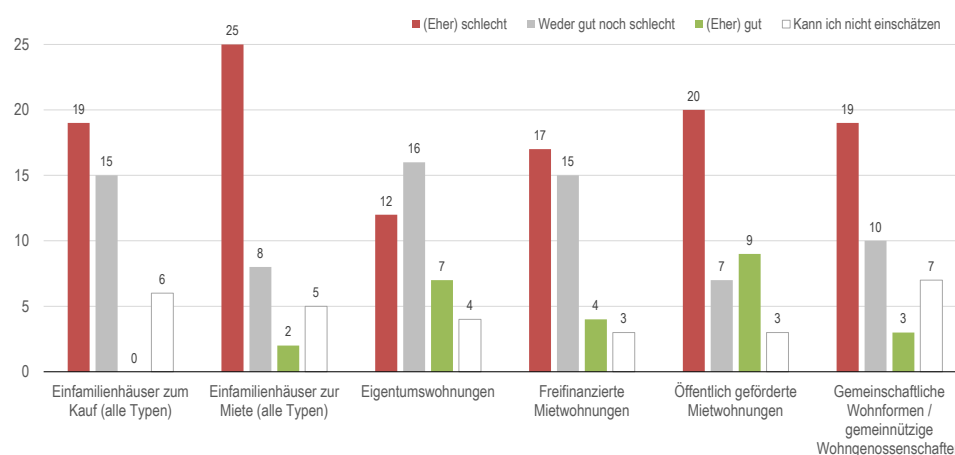
Das Investitionsklima im Neubau für künftige Wohnungsbauvorhaben wird von den Expert*innen in allen Segmenten als durchweg gemischt oder negativ eingeschätzt. Besonders kritisch wird die Situation im Segment der Miet-Einfamilienhäuser, aber auch bei öffentlich geförderten Mietwohnungen, gemeinschaftlichen Wohnformen und Einfamilienhäusern zum Kauf gesehen. Die Einschätzungen spiegeln die derzeit schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Wohnungsbauinvestitionen wider und decken sich mit den Ergebnissen der Analyse in Kapitel 2. Neun Befragte beurteilen das Investitionsklima bei öffentlich geförderten Mietwohnungen für (eher) positiv, sieben für Eigentumswohnungen.

Abbildung 69:
Einschätzung des Investitionskli-
mas 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.

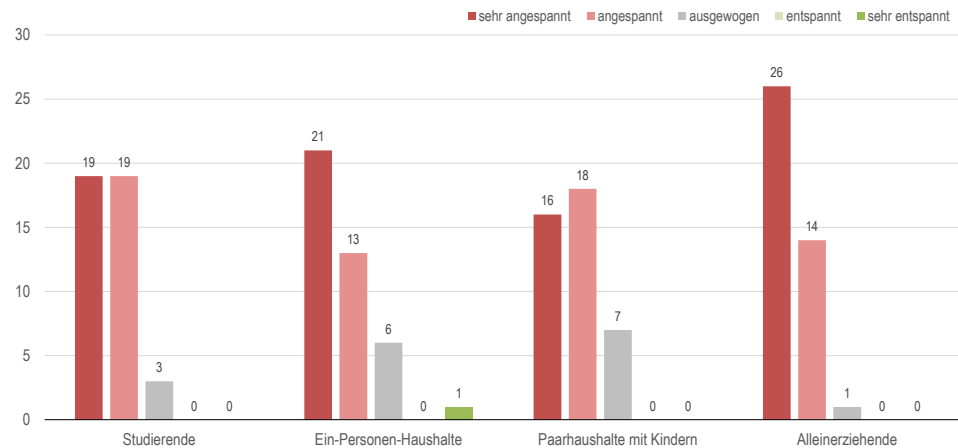
Abbildung 70:
Einschätzung des Investitionskli-
mas beim Bestand in verschiedenen
Segmenten



Wohnsituation unterschiedlicher Zielgruppen

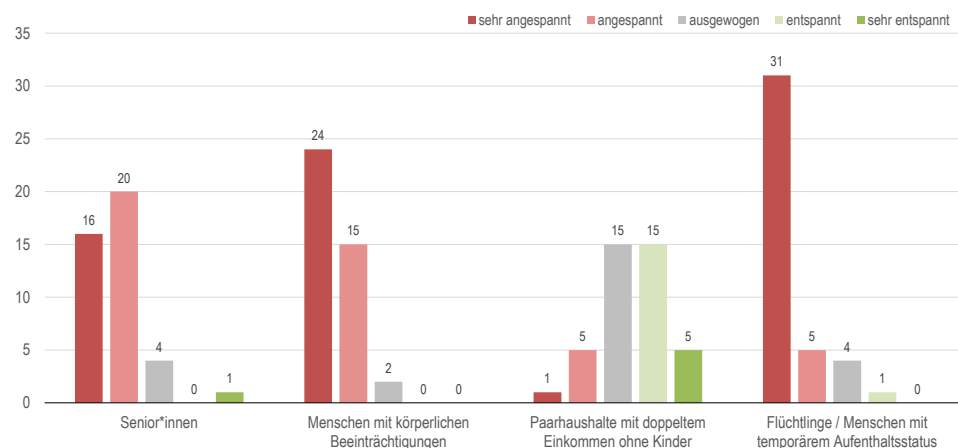
Auch zur Wohnsituation unterschiedlicher Zielgruppen wurden Einschätzungen eingeholt. Die Ergebnisse sind in den folgenden beiden Diagrammen dargestellt. Insgesamt sehen die Expert*innen die Lage für nahezu alle Zielgruppen als angespannt bis sehr angespannt. Damit decken sich die subjektiven Einschätzungen mit den Ergebnissen der empirischen Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Aachen. Besonders kritisch beurteilen die Expert*innen die Wohnsituation von Haushalten mit Kindern, Alleinerziehenden sowie Studierenden. Für diese Zielgruppen wird die Lage überwiegend als angespannt oder sehr angespannt eingeschätzt.

Abbildung 71:
Beurteilung der Wohnsituation
ausgewählter Zielgruppen
Diagramm 1 von 2



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 bzw. temporärem Aufenthaltsstatus werden von den Expert*innen als eine besonders stark betroffene Zielgruppe eingeschätzt. 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.

Abbildung 72:
Beurteilung der Wohnsituation
ausgewählter Zielgruppen
Diagramm 2 von 2



Zwischenfazit

Zusammenfassend bestätigt das Wohnungsmarktbarometer 2026 die Ergebnisse der empirischen Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Aachen in nahezu allen Themenfeldern. Die befragten Expert*innen sehen insbesondere im öffentlich geförderten Mietwohnungsbestand, bei der allgemeinen Bezahlbarkeit des Wohnens sowie bei den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Neubau und Bestandsentwicklung erhebliche Herausforderungen. Gleichzeitig gewinnt die Anpassung des Wohnungsbestands an den demografischen Wandel – insbesondere durch barrierefreie, altersgerechte und unterstützende Wohnformen – weiter an Bedeutung.

Die Ergebnisse verdeutlichen zugleich, dass sich die Herausforderungen auf dem Aachener Wohnungsmarkt zunehmend ausdifferenzieren. Neben der Schaffung zusätzlichen Wohnraums rücken Fragen der Bezahlbarkeit, der Bestandssicherung, der Modernisierung sowie einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung für unterschiedliche Zielgruppen stärker in den Fokus. Das Wohnungsmarktbarometer ergänzt damit die statistischen Analysen des Wohnungsmarktberichts um die fachliche Einschätzung lokaler Expert*innen und liefert wertvolle Hinweise für die zukünftige Ausrichtung der kommunalen Wohnungspolitik.

9. Fazit und Ausblick

Der Aachener Wohnungsmarkt bleibt auch im Jahr 2026 durch ein deutliches Ungleichgewicht zwischen einer anhaltend hohen Wohnungsnachfrage und einem begrenzten Wohnungsangebot geprägt. Die Analysen des diesjährigen Wohnungsmarktberichts zeigen, dass sich die strukturellen Herausforderungen der vergangenen Jahre weiter verfestigt haben. Bezahlbarer Wohnraum ist für viele Haushalte nur noch schwer verfügbar. Besonders betroffen sind Familien mit Kindern, Haushalte mit geringem oder mittlerem Einkommen, Alleinerziehende, ältere Menschen sowie Studierende und Auszubildende. Gleichzeitig erschweren die weiterhin hohen Bau- und Grundstückskosten, anspruchsvolle Finanzierungsbedingungen und begrenzte Flächenpotenziale die Schaffung neuer Wohnungen.

Der Wohnungsmarktbericht macht zugleich deutlich, dass sich die Herausforderungen zunehmend ausdifferenzieren. Während in den vergangenen Jahren vor allem der quantitative Wohnungsmangel im Mittelpunkt stand, rücken heute verstärkt qualitative Fragestellungen in den Fokus: Welche Wohnungen werden benötigt? Welche Bevölkerungsgruppen haben die größten Schwierigkeiten beim Zugang zum Wohnungsmarkt? Und welche Instrumente können dazu beitragen, vorhandenen Wohnraum besser zu nutzen und langfristig bezahlbar zu halten?

Die Bevölkerungsentwicklung unterstreicht den anhaltenden Nachfragedruck auf den Aachener Wohnungsmarkt. Die Einwohner*innenzahl ist 2025 gestiegen und wird weiterhin maßgeblich durch Wanderungsgewinne getragen. Gleichzeitig bleibt das Geburtendefizit hoch. Charakteristisch für Aachen ist nach wie vor die besondere Altersstruktur als Hochschulstandort. Trotz leicht rückläufiger Gesamtstudierendenzahlen sorgt die wieder deutlich gestiegene Zahl der

Studienanfänger*innen dafür, dass die Nachfrage nach kleinen Wohnungen und WG-geeignetem Wohnraum dauerhaft hoch bleibt. Parallel dazu verlassen viele junge Familien die Stadt, weil passende oder bezahlbare Wohnangebote fehlen. Die Wanderungsbewegungen in das Umland spiegeln diese Entwicklung deutlich wider.

Die Analyse des Wohnungsangebots zeigt ebenfalls ein differenziertes Bild. Einerseits bleibt die Neubautätigkeit auf einem niedrigen Niveau und kann den bestehenden Wohnungsbedarf nicht decken. Andererseits gewinnen Maßnahmen zur Aktivierung des Bestands zunehmend an Bedeutung. Dachgeschossausbauten, Umnutzungen, Nachverdichtungen sowie die konsequente Aktivierung leerstehender Wohnungen durch Instrumente wie die Wohnraumschutzsatzung leisten bereits heute einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung. Angesichts der begrenzten Flächenreserven innerhalb des Stadtgebiets wird dieser Pfad künftig weiter an Bedeutung gewinnen. Wohnraumentwicklung bedeutet deshalb zunehmend eine strategische Weiterentwicklung des vorhandenen Bestands.

Besonders kritisch entwickelt sich weiterhin der öffentlich geförderte Wohnungsmarkt. Trotz erneut hoher Förderzahlen und einer starken Nachfrage nach öffentlichen Fördermitteln können die erheblichen Bindungsausläufe der kommenden Jahre nicht ausgeglichen werden. Der Bestand öffentlich geförderter Wohnungen nimmt deutlich schneller ab, als neuer Wohnraum geschaffen werden kann. Damit verliert eines der wichtigsten Instrumente zur Versorgung einkommensschwächerer Haushalte zunehmend an Wirkung. Umso wichtiger bleibt es, die öffentliche Wohnraumförderung dauerhaft auf einem hohen Niveau fortzuführen und bestehende Bindungen möglichst langfristig zu sichern. Auch hier wird der Fokus

künftig stärker auf den bestehenden Wohnungsbeständen liegen müssen, insbesondere auf der Frage, wo durch die Modernisierungsförderung des Landes NRW neue Belegungsbindungen geschaffen werden können.

Mit dem diesjährigen Wohnungsmarktbericht erweitert die Stadt Aachen ihre Wohnungsmarktbeobachtung erstmals um qualitative Fachinterviews mit Akteur*innen, die unterschiedliche Wohnungssuchende unmittelbar begleiten und beraten. Diese neue Perspektive ergänzt die statistischen Analysen um wertvolle Praxiserfahrungen. Die Interviews zeigen eindrucksvoll, dass der Zugang zum Wohnungsmarkt längst nicht mehr allein von der Anzahl verfügbarer Wohnungen abhängt. Digitale Bewerbungsverfahren, sprachliche Barrieren, fehlende Netzwerke, bürokratische Anforderungen oder besondere Unterstützungsbedarfe entscheiden zunehmend darüber, ob Menschen tatsächlich Zugang zu einer Wohnung erhalten. Die Wohnungsfrage ist damit in vielen Fällen nicht nur eine Frage des Angebots, sondern ebenso eine Frage der Teilhabe.

Auch die Betrachtung der Neben- und Betriebskosten erweitert den Blick auf die Bezahlbarkeit des Wohnens. Die sogenannte „zweite Miete“ entwickelt sich für viele Haushalte zu einer immer größeren Belastung. Selbst bei stabilen Kaltmieten können steigende Energiepreise sowie höhere Betriebs- und Dienstleistungskosten die Gesamtwohnkosten erheblich erhöhen. Die Ergebnisse des Fachinterviews mit dem Mieterschutzverein verdeutlichen, dass Transparenz, Beratung sowie eine energieeffiziente und kostenbewusste Bewirtschaftung von Gebäuden künftig eine noch größere Rolle spielen werden.

Der erstmals durchgeführte Aachener Wohnungsgipfel zeigt zugleich auf, dass die Bewältigung der kommunalen Herausforderungen nur in enger Kooperation zwischen Verwaltung, Politik, Wohnungswirtschaft und weiteren Akteurinnen gelingen kann. Die Teilnehmenden diskutierten gemeinsam über Wege, Planungs- und Genehmigungsprozesse zu beschleunigen und Hemmnisse bei der Wohnraumentwicklung abzubauen. Neue bundesrechtliche Instrumente wie der sogenannte „Bauturbo“ können hierzu einen wichtigen

Beitrag leisten. Entscheidend wird jedoch sein, diese Möglichkeiten vor Ort gemeinsam zu nutzen und in konkrete Projekte zu überführen.

Darüber hinaus macht das MORO-Projekt deutlich, dass Wohnungsmarktentwicklung zunehmend regional gedacht werden muss. Wohnstandorte, Arbeitsorte und Alltagsmobilität überschreiten kommunale Grenzen. Gerade in einer dynamischen Wachstumsregion wie der StädteRegion Aachen wird eine enge Zusammenarbeit der Kommunen künftig weiter an Bedeutung gewinnen. Die Entwicklung gemeinsamer Strategien eröffnet neue Handlungsmöglichkeiten, um den Wohnungsmarkt nachhaltig zu stabilisieren und Wohnungsbaupotenziale regional besser zu nutzen.

Auch die Ergebnisse des kommunalen Wohnungsmarktbarometers bestätigen die Erkenntnisse der empirischen Analysen. Die befragten Expert*innen sehen insbesondere im öffentlich geförderten Mietwohnungsbestand, bei der Bezahlbarkeit des Wohnens sowie bei den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Neubau und Modernisierung erhebliche Herausforderungen. Gleichzeitig messen sie dem altersgerechten Wohnen, der Schaffung barrierefreier Wohnangebote sowie der Anpassung des Wohnungsbestands an den demografischen Wandel einen hohen Stellenwert bei.

Die Herausforderungen auf dem Aachener Wohnungsmarkt werden auch in den kommenden Jahren groß bleiben. Der Wohnungsmarktbericht 2026 zeigt jedoch zugleich, dass die Stadt Aachen bereits heute über ein breites Spektrum an Instrumenten verfügt – von der kommunalen Wohnraumförderung über die Aktivierung bestehender Wohnungsbestände bis hin zur Wohnraumschutzsatzung und neuen kooperativen Formaten wie dem Wohnungsgipfel. Entscheidend wird sein, diese Instrumente konsequent weiterzuentwickeln und miteinander zu verzahnen. Nur durch das Zusammenspiel von Neubau, Bestandsentwicklung, sozialer Wohnraumförderung, regionaler Zusammenarbeit und einer kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung kann es gelingen, die Wohnraumversorgung langfristig sozial gerecht, bezahlbar und zukunftsfähig zu gestalten.

10. Anhang

10.1 Abbildungsverzeichnis

Seite	Abb.-Nr.	Beschreibung
12	1	Bevölkerungsentwicklung
13	2	Bevölkerungsbewegungen 2025 (Stadt Aachen)
13	3	Wanderungsbewegungen 2025 (Stadt Aachen)
14	4	Wanderungssaldo 2025 nach Altersjahren (Stadt Aachen)
14	5	Innerstädtische Umzugshäufigkeit (Stadt Aachen)
15	6	Altersbaum 2025
15	7	Aktuelle Bevölkerung vs. Prognose 2039 (rechts)
16	8	Aachener Bevölkerungsgruppe nach Altersgruppe 2025
17	9	1-Personen-Haushalte und ihr Anteil an den Gesamthaushalten
18	10	Entwicklung der Anzahl ausgewählter Haushaltstypen von 2015 bis 2025
19	11	Top 7 - Bevölkerungsgruppen ohne deutsche Staatsangehörigkeit in Aachen
20	12	Entwicklung der Top 5 - Bevölkerungsgruppen ohne deutsche Staatsangehörigkeit in Aachen von 2020 – 2025
20	13	Studierende an Aachener Hochschulen zum Wintersemester
21	14	Entwicklung der Studienanfänger*innen an Aachener Hochschulstandorten
23	15	Durchschnittliche Wohndauer der Aachener Bevölkerung nach Lebensraum (Stichtag 31.12.2025)
24	16	Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze und Beschäftigte in Aachen
25	17	Entwicklung Arbeitslosenquote (Stadt Aachen und Region Aachen)
29	18	Bodenindexreihen für die Stadt Aachen
29	19	Baulandpreise nach Lage und Wohnbebauungstyp pro Quadratmeter
31	20	Gesamtindex für Bauleistungen (Baupreisindizes) beim Neubau von Wohngebäuden inkl. Umsatzsteuer (2021 = Index 100)
32	21	Entwicklung Hypothekenzins mit 5-10-jähriger Laufzeit
33	22	Entwicklung Aachener Transaktionsmarkt für Bauland und Wohnobjekte
34	23	Impressionen vom Wohnungsgipfel. Fotografie: Harald Krömer.
38	24	Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen im Neubau
39	25	20-Jahres-Entwicklung der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Neubau in Wohneinheiten
40	26	Datenvolumen (Anzahl der Angebote) zum Aachener Wohnungsmarkt
41	27	Entwicklung Angebotsmietpreis (Median) in €/m² in Aachen
42	28	Mietangebot in Aachen nach Zimmerzahl 2025
44	29	Mittlere Angebotsmiete (Median) je Quadratmeter 2024/2025
46	30	Entwicklung der Angebotsmietpreise (Median) je Quadratmeter (2014/2015 bis 2024/2025)
47	31	Langfristige Entwicklung Marktanteile Mietangebote nach Preisklassen
48	32	Anzahl Mietangebote nach Preissegment
49	33	Entwicklung der Wohngeldmieten in Aachen, NRW und vergleichbaren Kommunen je m² Wohnfläche
50	34	Barrierefreie und -arme Mietwohnungsangebote 2025

Seite	Abb.-Nr.	Beschreibung
51	35	Immobilienangebote: Neubau und Bestand
51	36	Bestand: Medianpreise nach Haustypen
52	37	Eigentumswohnungen: Median- und Quadratmeterpreis im Bestand und Neubau
53	38	Einfamilienhäuser: Medianpreise in der StädteRegion Aachen in Euro
53	39	Eigentumswohnungen: Medianpreise in der StädteRegion Aachen in Euro
54	40	Leerstandsquote gesamt: Stadtgebiet Aachen
56	41	Anzahl leerstehender Wohnungen je Lebensraum (2024)
58	42	Leerstandsquote je Lebensraum (2024)
60	43	Strukturelle Leerstandsquote je Lebensraum (2024)
68	44	Entwicklung der geförderten und freifinanzierten Wohnungsbestände 1990 – 2025
69	45	Wohnberechtigungsschein auf dem freien Mietwohnungsmarkt (2025)
70	46	Angebotsmietpreise (Median) von Wohnungen mit und ohne WBS in €/m²
70	47	Leerstandsquote öffentlich geförderter Wohnraum 2021 – 2025
71	48	Bindungsausläufe geförderter Wohnungen 2026 bis 2035
73	49	Gesamtbestand im öffentlich geförderten Wohnraum in Wohneinheiten (Stichtag 31.12.2025)
75	50	Bindungsausläufe im öffentlich geförderten Wohnraum 2026 – 2035 in Wohneinheiten (WE)
77	51	Anteil der Bindungsausläufe (2026 – 2035) am Gesamtbestand öffentlich geförderter Wohnungen (Stichtag 31.12.25)
80	52	Belegungsquote im geförderten Wohnraum
82	53	Entwicklung der Wohnbauförderung in Aachen einschließlich Um- und Ausbau
82	54	20-Jahres-Entwicklung der Wohnbauförderung (Anzahl der bewilligten Wohneinheiten)
83	55	Visualisierung Studierendenwohnheim Karl-Marx-Allee. Quelle: pbs Architekten Aachen
85	56	Visualisierung Schagenstraße. Quelle: Stefan Frey Immobilien-Projekt-Management AG
86	57	Baustelle Reichsweg. Quelle: gewoge AG.
87	58	Baustelle Trierer Straße. Quelle: gewoge AG.
101	59	Unterbringung von Personen mit Fluchthintergrund 2021 – 2025
116	60	Ergebnis Planspiel Aachen. Quelle: StädteRegion Aachen
118	61	In welchen Bereichen sind die befragten Expert*innen (N = 41) tätig
119	62	Einschätzung der Marktsituation bei Mietwohnungen für verschiedene Segmente
119	63	Einschätzung der Marktsituation für selbstgenutztes Eigentum in Einfamilienhäusern (EFH, RH, DHH etc.) für verschiedene Segmente
120	64	Einschätzung der Marktsituation für selbstgenutztes Eigentum in Eigentumswohnungen für verschiedene Segmente
120	65	Einschätzung der Entwicklung des Angebots von Mietwohnungen in Aachen in den kommenden 5 Jahren
120	66	Einschätzung der Entwicklung des Angebots von selbst genutztem Eigentum in Einfamilienhäusern (EFH, RH, DHH etc.) in Aachen in den kommenden 5 Jahren
121	67	Einschätzung der Entwicklung des Angebots von selbst genutzten Eigentumswohnungen in Aachen in den kommenden 5 Jahren
122	68	Einschätzung des kommunalen und wohnungswirtschaftlichen Handlungsbedarfs bei folgenden Themenfeldern mit Hinblick auf den demografischen Wandel
123	69	Einschätzung des Investitionsklimas beim Neubau in verschiedenen Segmenten
123	70	Einschätzung des Investitionsklimas beim Bestand in verschiedenen Segmenten
124	71	Beurteilung der Wohnsituation ausgewählter Zielgruppen – Diagramm 1 von 2
124	72	Beurteilung der Wohnsituation ausgewählter Zielgruppen – Diagramm 2 von 2

Mietspiegel 2026 für das Stadtgebiet Aachen

Den qualifizierten Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Stadt Aachen können Sie über folgenden Link herunterladen. Darüber hinaus finden Sie dort auch den Online-Rechner zum qualifizierten Mietspiegel 2026: www.aachen.de/mietspiegel

Rechtlicher Hinweis

Dieser Wohnungsmarktbericht 2026 erscheint als kommentierter Bericht mit der Datenfortschreibung zum 31.12.2025. Es kann vorkommen, dass zum Zeitpunkt der Berichterstellung Einzeldaten Dritter zum vorgenannten Stichtag nicht vorlagen; es werden dann die Daten zum 31.12.2024 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.

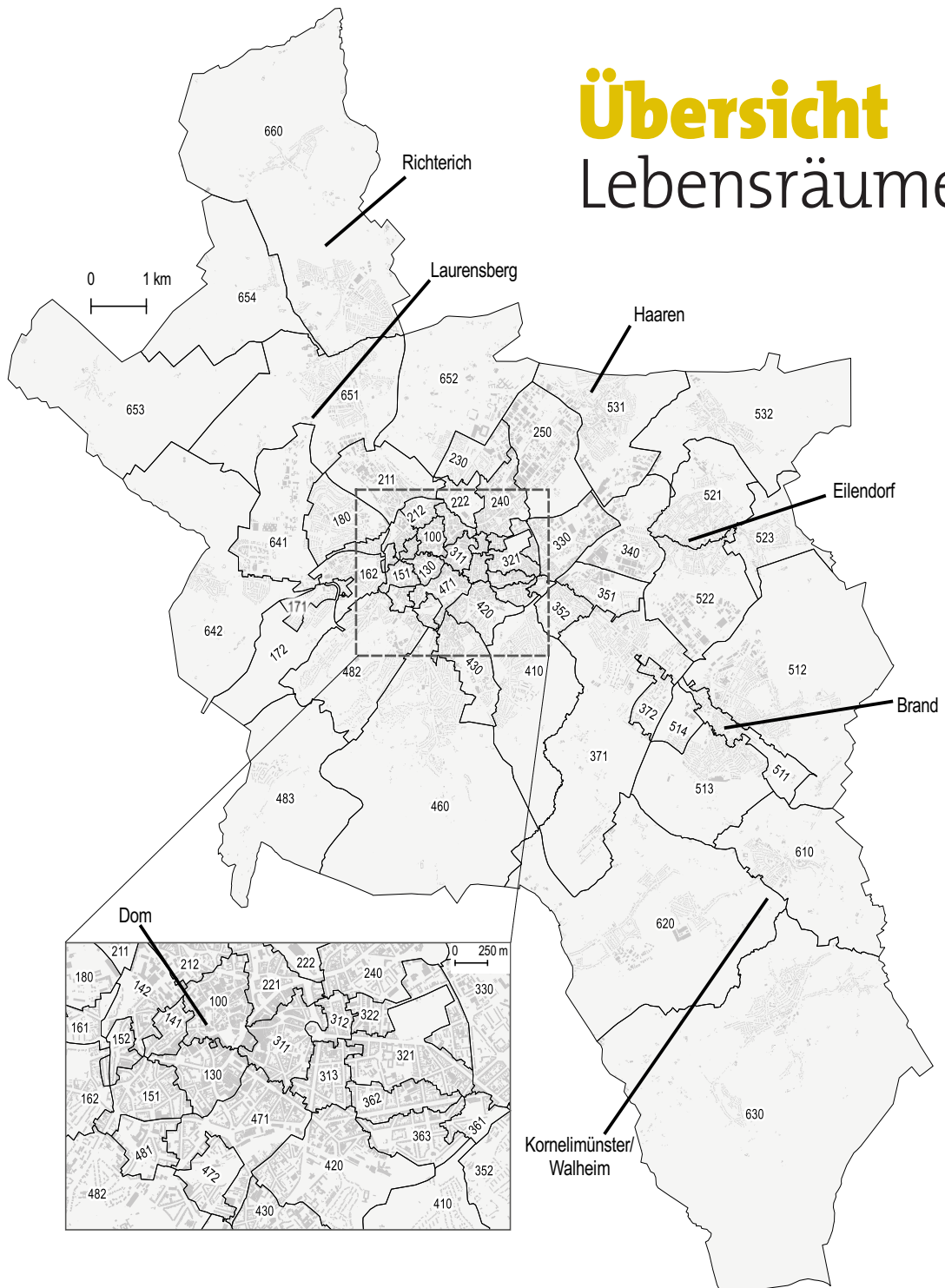
Der Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration der Stadt Aachen und die Autor*innen übernehmen keine Haftung für Schäden, die aus der Verwendung dieses Berichtes entstehen. Alle Schätzungen und Vorausberechnungen können sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern.

Der Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration der Stadt Aachen und die Autor*innen sind nicht verpflichtet, diesen Wohnungsmarktbericht 2026 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 2026



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/Marschier	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
09/2026

Stadt Aachen
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Wohnen,
Soziales und Integration

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

www.aachen.de