

**#GEMEINSAM
ZUKUNFT
GESTALTEN**

Modellvorhaben der Raumordnung

Mehr Wohnungsbau ermöglichen
– Raumordnung und interkommunale
Kooperation als Wege aus der Wohnungsnot

Wohnperspektive Euregio Aachen
– nachhaltige Wohnstrategien für die Region



Dieses Projekt wurde gefördert vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) aus Mitteln des Programms „Modellvorhaben der Raumordnung (MORO): Mehr Wohnungsbau ermöglichen: Raumordnung und interkommunale Kooperation als Wege aus der Wohnungsnot“.

Inhalt

1. Anlass des Förderprojektes	4
2. Ablauf und Ergebnisse des Förderprojektes	6
2.1 Datenerhebung	7
2.2 Flächenerfassung	11
2.3 Kommunale Gespräche zu Handlungsbedarfen	13
2.4 Kommunale Steckbriefe	15
2.5 Areal Dossiers	18
3. Strategiebildung	22
4. Fazit und Ausblick	26
Anhang	27

1. Anlass des Förderprojektes

In der StädteRegion Aachen spielt sich das Leben, Arbeiten und Wohnen schon immer regional und euregional ab, die Bevölkerung hält sich nicht an Landes- und Ortsgrenzen auf. Im Oberzentrum und den Mittelzentren ist dabei ein zunehmend angespannter Wohnungsmarkt zu beobachten, der auch den Druck auf die Nachbarkommunen erhöht.

Lösungen für diesen angespannten Wohnungsmarkt können in Konzepten und Strategien liegen, die nicht an den administrativen und nationalen Grenzen einer Kommune enden, sondern den realen Verflechtungen der lokalen Wohnungsmärkte gerecht werden. Aus diesem Anlass haben die StädteRegion Aachen und die Stadt Aachen im Jahr 2023 eine erste gemeinsame Fachtagung „Euregionales Wohnen“ organisiert. Dabei wurde deutlich, welche Potenziale in der interkommunalen Zusammenarbeit liegen und dass die Kommunen mit unterschiedlichen, aber auch vergleichbaren Herausforderungen konfrontiert sind.

Demographischer Wandel und dessen Folgen für die Bevölkerungsstruktur, selektive Abwanderung verschiedener Zielgruppen, Belastungen durch Pendlerverkehre und eine unausgewogen ausgelastete öffentliche Infrastruktur sind einige Beispiele, die alle Kommunen der Region betreffen. Auf die Auftaktveranstaltung folgten Fachforen zu den Themen Daten und Wohnprojekte sowie eine weitere (eu-)regionale Fachveranstaltung.

Aufbauend auf den Erkenntnissen und Schilderungen aus den Fachveranstaltungen entstand der Wunsch der beteiligten Akteur*innen, gemeinsame interkommunale strategische Handlungsansätze für eine koordinierte und kooperative Wohnbauentwicklung zu erarbeiten, von denen die gesamte Region genauso profitiert wie die einzelnen Kommunen. Im ersten Schritt war hierfür jedoch eine umfassende und vergleichbare Datenerfassung für den Wohnungsmarkt und die Bevölkerungsstrukturen der Region notwendig. Denn nur auf Basis einer abgestimmten Datengrundlage ist die Erarbeitung belastbarer Handlungsansätze möglich. Im Anschluss an die Fachveranstaltung haben sich die StädteRegion Aachen und die Stadt Aachen daher gemeinsam auf das Forschungsvorhaben „Modellvorhaben der Raumordnung (MORO)“ beworben, das vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) gefördert und vom

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) fachlich betreut wurde. Neben den Antragsstellern StädteRegion Aachen und Stadt Aachen haben alle städteregionalen Kommunen, die Bezirksregierung Köln, die Deutschsprachige Gemeinschaft Belgiens, die RWTH Aachen sowie der Region Aachen Zweckverband ihre Unterstützung des Projekts in einem Letter of Intent bekräftigt. Das Projekt wurde als eines von vier bundesweit ausgewählt und von September 2024 bis Juni 2026 durchgeführt.

Der folgende Bericht beschreibt den Ablauf des Förderprojekts, die daraus gewonnen Erkenntnisse und wie diese sich in tragfähige Handlungsstrategien in die Region übertragen lassen.

Ausgangslage

Das Wohnen ist ein zentrales Thema für alle 10 Gemeinden und Städte der StädteRegion Aachen, eng verflochten mit Fragen der Infrastruktur, der Mobilität und der Daseinsvorsorge. Aufgrund der räumlichen Nähe und guten Anbindung findet das Wohnen dabei für die Bevölkerung schon immer grenzübergreifend und regional statt, wie Abbildung 1 darlegt. Im Gegensatz zur Bevölkerung der StädteRegion Aachen gab es auf der Verwaltungsebene der Kommunen bislang keinen gesteuerten, zielgerichteten Austausch zu den Wohnverflechtungen und Bedarfen der Region. Die fehlende

Abstimmung birgt die Gefahr einseitiger Wanderungsbewegungen bestimmter Zielgruppen, von Entwicklungen, die an den Bedarfen der Gesamtbevölkerung vorbeigehen, sowie vermehrter, nicht abgestimmter Pendlerbewegungen. Auch im Hinblick auf einen zunehmenden Fachkräftemangel und den demographischen Wandel können abgestimmte Vorgehen und gemeinsame Lösungsstrategien einen echten Mehrwert für die Region generieren, und gleichzeitig Fehlentwicklungen vermeiden.

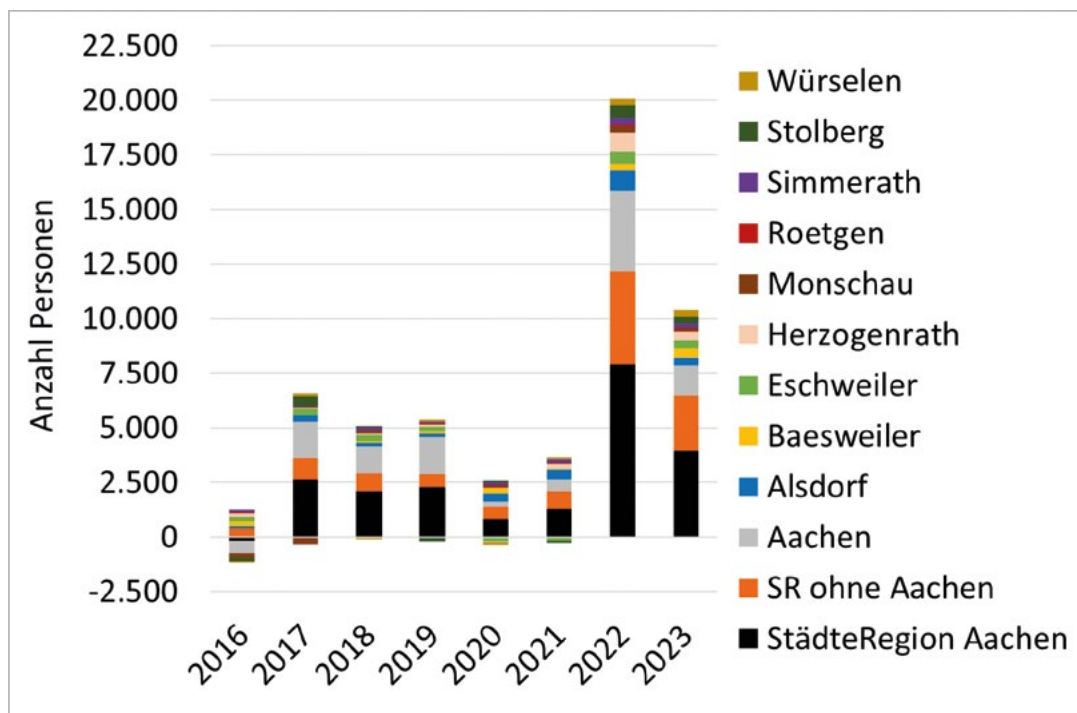


Abbildung 1: Wanderungssaldo in der StädteRegion Aachen, 2016-2023.
Quelle: empirica ag, 2025

2. Ablauf und Ergebnisse des Förderprojektes

Das Modellvorhaben der Raumordnung (MORO) „Mehr Wohnungsbau ermöglichen – Raumordnung und interkommunale Kooperation als Wege aus der Wohnungsnot, Wohnperspektive Euregio Aachen – nachhaltige Wohnstrategien für die Region“ bestand aus drei wesentlichen Säulen: Der Datenerhebung durch einen externen Dienstleister, der Erarbeitung von beispielhaften Flächenentwicklungen sowie der Erarbeitung einer zukunftsgerichteten Strategie einer gemeinsamen koordinierten Wohnraumentwicklung und eines strukturierten Wissenstransfers.

Dabei wurden die Kommunen in verschiedenen Austauschformaten sowie bilateralen Gesprächen über die Projektfortschritte und Ergebnisse informiert und konnten ihre individuellen Perspektiven und Handlungsbedarfe einbringen.

Für die Erarbeitung des Projektes wurde eine Struktur etabliert, die beispielsweise auch für das bereits bestehende städtereionale Netzwerk zur Förderung der

Mobilitätswende „NEMORA“ (Netzwerk Mobilitätswende Region Aachen) genutzt wird, und in der verschiedene Verwaltungs- und Hierarchieebenen kontinuierlich eingebunden werden. In das MORO-Projekt wurden sowohl Mitarbeitende aus der Planung als auch aus den Fachbereichen für Soziales eingebunden, um das Wohnen nicht nur interkommunal und euregional sondern auch interdisziplinär zu betrachten.



Abbildung 2: Projektstruktur MORO



2.1 Datenerhebung

Im ersten Schritt musste eine gemeinsame und vergleichbare Datengrundlage geschaffen werden. Auch diese Datenerhebung stand auf drei Säulen: die Erfassung von Flächenpotenzialen in der Region (siehe Kapitel 2.2), die Berechnung von Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognosen sowie die Erstellung von Steckbriefen für jede Kommune, in denen der Ist-Zustand des Wohnungsmarktes sowie die sozio-ökonomischen Ausgangslage erfasst wird.

Für die Prognoseberechnung sowie die Erstellung der Steckbriefe wurde infolge eines Vergabeverfahrens das Forschungsunternehmen empirica ag beauftragt. Für die Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose wurde zunächst eine Bevölkerungsprognose für die gesamte Region sowie für jede Kommune einzeln erstellt, für die das eigene empirica-Bevölkerungsprognosemodell verwendet wurde.

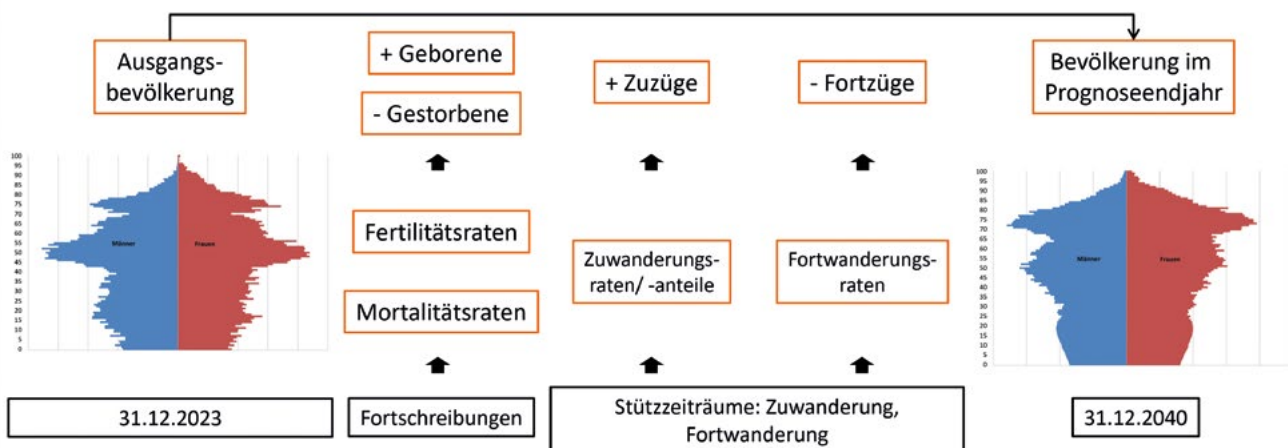


Abbildung 3: Komponentenmethode der Bevölkerungsprognose. Quelle: empirica ag, 2025

Für die Steckbriefe wurde sowohl auf öffentliche Daten von IT-NRW als auch auf den Zensus 2023 zurückgegriffen.

Zusätzlich wurden Wohnungsmarktdaten durch den Auftragnehmer eingekauft.

Bevölkerungsprognose / Haushaltsprognose

Das Ergebnis der Bevölkerungsprognose ist eindeutig: Alle Kommunen werden in den kommenden Jahren ein Bevölkerungswachstum erleben. Jedoch zeigt sich auch in der StädteRegion Aachen der bundesweite demographische Wandel, der mit einer prognostizierten abnehmenden Gesamtbevölkerung ab 2035 einhergeht. Diese Veränderung der Bevölkerung ist auf mehreren Ebenen für den Wohnungsmarkt relevant. Eine

zunehmend ältere Bevölkerung hat andere Wohnwünsche und stellt andere Anforderungen an den Wohnungsmarkt. Die Kommunen stehen dabei vor gemeinsamen Fragestellungen. Wie kann die alternde Bevölkerung in naher Zukunft gut und bedarfsgerecht mit Wohnraum versorgt werden? Welche Möglichkeiten gibt es Wohnraum zu schaffen, der für mehrere Generationen passgenau ist oder flexibel umgenutzt

werden kann? Im Gegensatz zum bundesweiten Schnitt bleibt der Anteil der jungen Menschen zwischen 10 und 25 Jahren in der StädteRegion Aachen stabil. Grund hierfür ist sowohl die Stadt Aachen als international anerkannter Hochschulstandort, als auch die vielen Beschäftigungsmöglichkeiten für junge Berufstätige in der Region. Neben der Altersstruktur haben sich auch die Lebensrealitäten und die gesellschaftlichen Strukturen verändert. Zunehmend leben Menschen alleine oder in Paarhaushalten mit nur einem Kind. Zusätzlich gibt es neben dem klassischen Familienmodell immer mehr Patchwork-Familien und Co-Parenting-Modelle mit individuellen Wohnbedarfen. Junge Familien können sich immer seltener ein Einfamilienhaus leisten und auch

junge Erwachsene haben zunehmend Schwierigkeiten auf dem angespannten Wohnungsmarkt eine erste bezahlbare Wohnung zu finden. Damit einhergehend stiegen die Boden- und Immobilienrichtwerte in den letzten Jahren.

Diese veränderten gesellschaftlichen Rahmenbedingungen haben auch Auswirkungen auf die Haushaltsstruktur in der Region. Da es in Zukunft mehr kleine als große Haushalte in der Region geben wird, wird die Anzahl der Haushalte bis 2040 stärker wachsen als die Bevölkerungszahl. Sowohl die hohe Anzahl älterer Haushalte als auch junger Berufstätiger sind hierfür entscheidend, da beide Gruppen in hohem Maß in 1-2 Personenhaushalten leben.

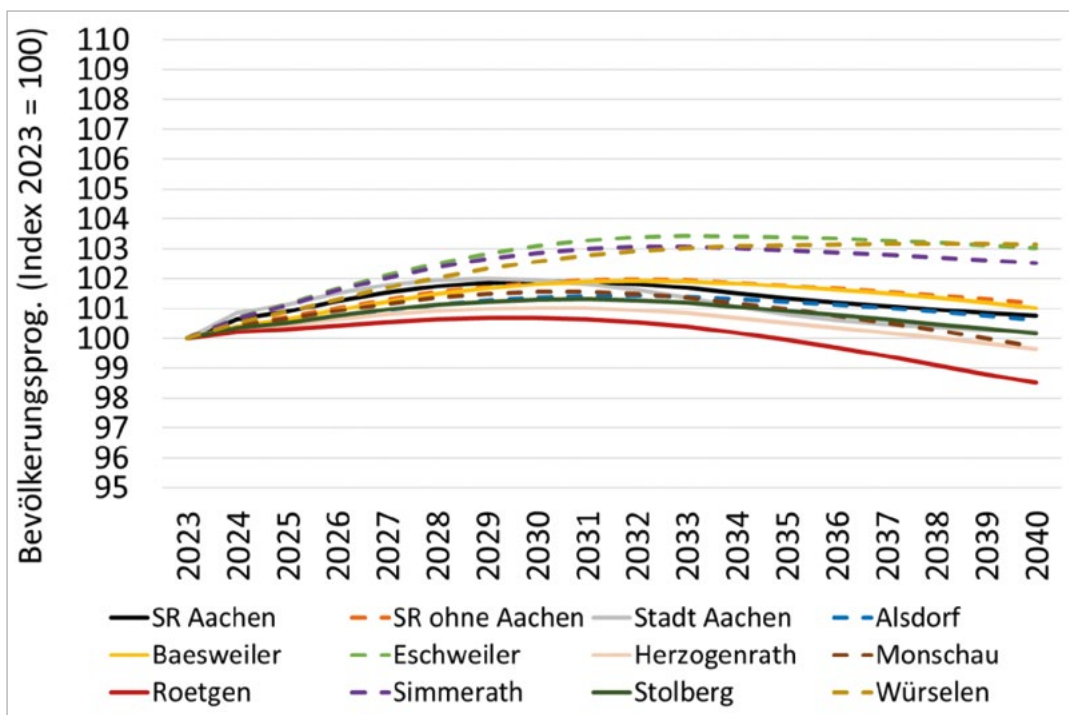


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung 2023-2040 (Ergebnis und Darstellung: empirica ag).

Da in den Statistiken der letzten 20 Jahre ein negatives Wanderungssaldo vorausgesagt wurde, welches bisher nicht eingetreten ist, wurde im

weiteren Verfahren auf Anregung der Kommunen eine Variante mit höheren Wanderungsgewinnen berechnet (siehe Abbildung 4a).

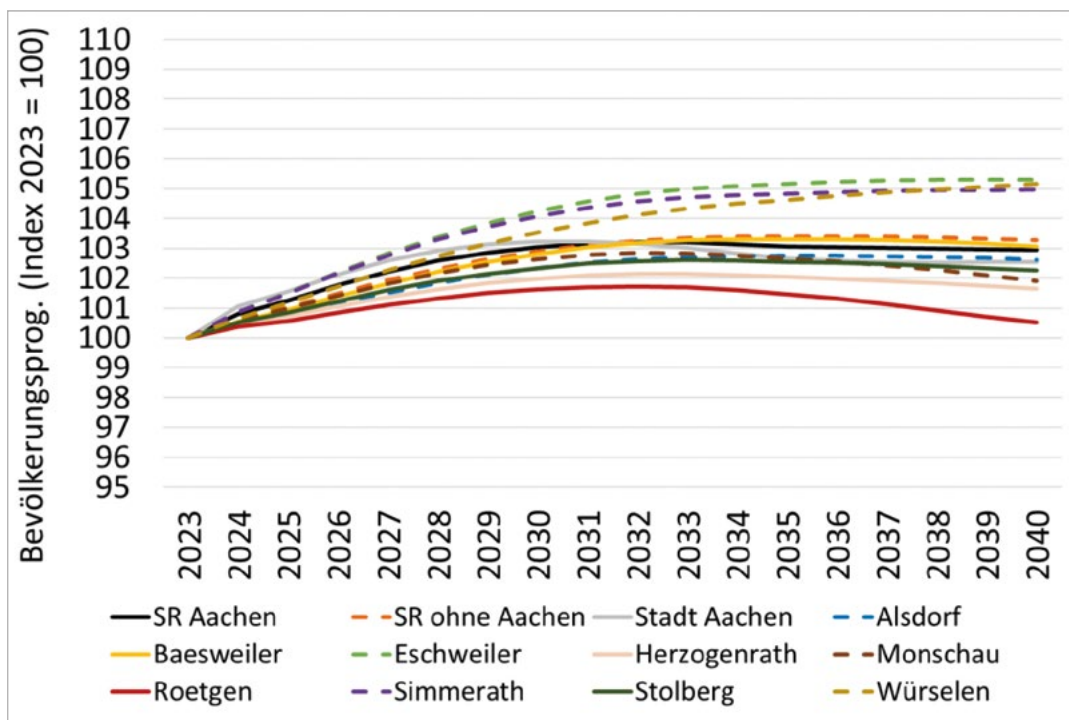


Abbildung 4a: Bevölkerungsprognose Städteregion Aachen mit höheren Wanderungsgewinnen
(Ergebnis und Darstellung: empirica ag)

Wohnungsbedarfsprognose

Für die Wohnungsbedarfsprognose bedeutet diese Berechnung, dass der mengenmäßige Wohnungsbedarf bis 2030 auf seinem aktuellen Niveau von 1.550 WE pro Jahr bleiben wird. Geschosswohnungen machen dabei 2/3 dieses Wohnungsbedarfes aus. Erwartungsgemäß ist die Neubauanfrage in der Stadt Aachen am höchsten. Ab 2030 wird der quantitative Wohnungsbedarf analog zur abschwächenden Bevölkerungszunahme abnehmen. Gleichzeitig nimmt aber der qualitative Wohnungsbedarf zu, das heißt es werden zunehmend WE im Neubau angefragt, obwohl es rein zahlenmäßig ausreichend Wohnungen

gibt. Diese erfüllen aber nicht mehr die zeitgemäßen Standards, sind nicht barrierefrei, oder haben einen erhöhten Sanierungsbedarf. Die Anforderungen und Ansprüche an die eigene Wohnung werden dadurch nur bei Neubau-Objekten erfüllt. Bei einer Abnahme des Drucks auf den Wohnungsmarkt können die Ansprüche an das eigene Wohnen wieder steigen, während gleichzeitig im Zeitverlauf der Sanierungsbedarf in Wohngebäuden steigt. Somit steigt der Wohnungsbedarf ab 2036 sogar noch einmal an, obwohl die Bevölkerungszunahme stagniert.

GEMEINSAM ZUKUNFT GESTALTEN

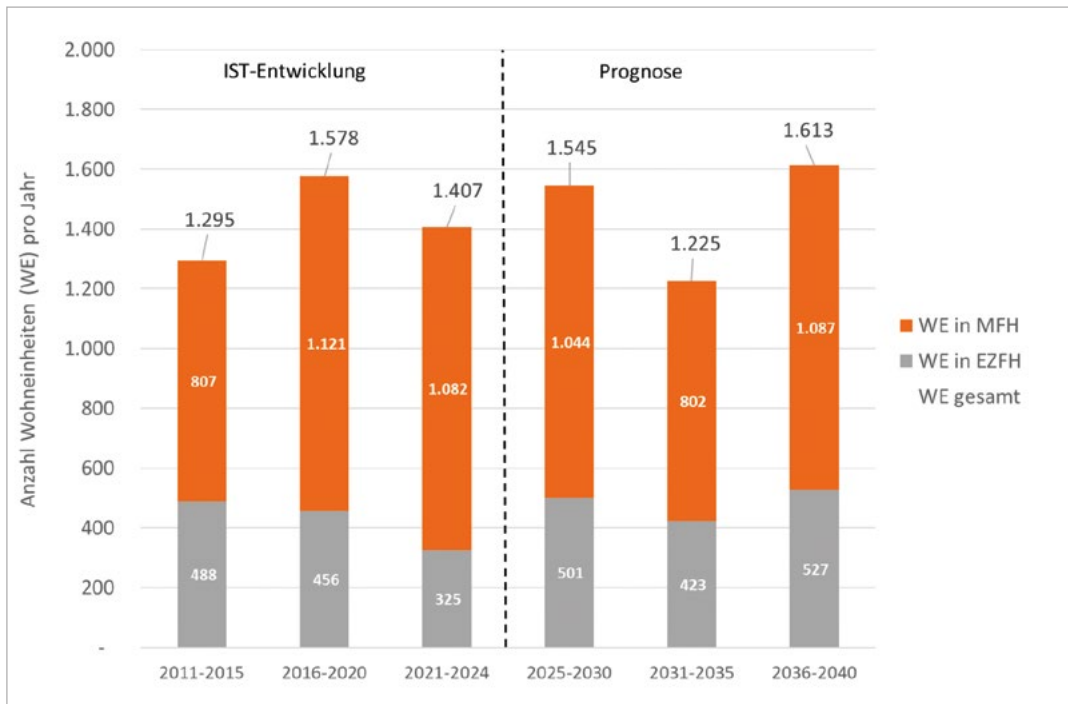


Abbildung 5: Wohnungsbedarf 2025-2040, Quelle: empirica ag, 2025

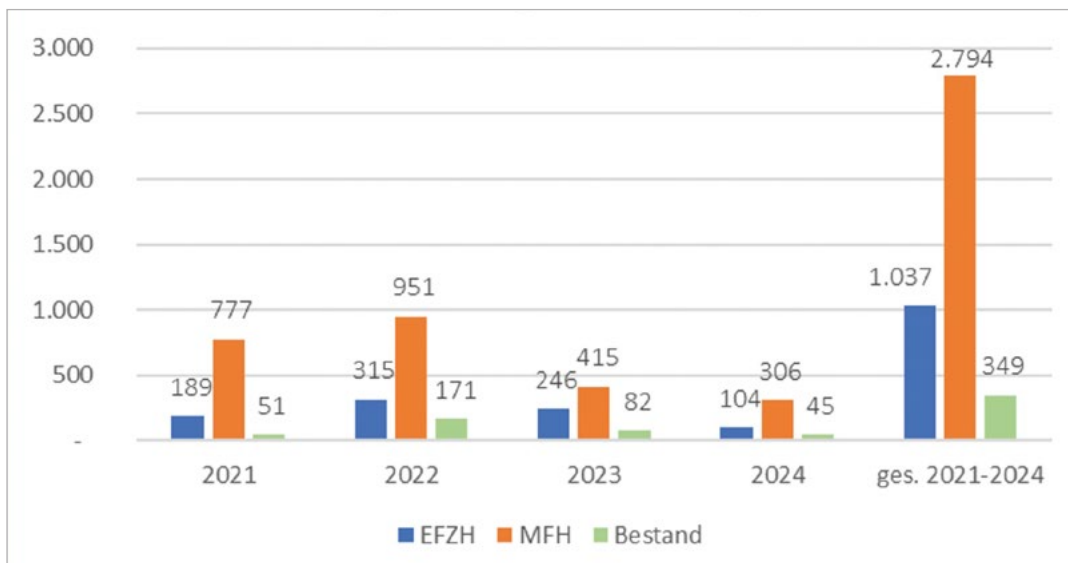


Abbildung 6: Wohnbaufertigstellungen 2021-2024. Eigene Darstellung nach Angabe der Kommunen, 2024

Fazit Prognose

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

Zusätzlich verändert sich der Wohnraumbedarf: Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern auf großem Grundstück wird in Zukunft weiter abnehmen, jedoch nicht gänzlich versiegen. Vor allem junge Paarhaushalte, oder alleinstehende junge sowie ältere Personen suchen nach geeignetem und bezahlbarem Wohnraum, der den eigenen Bedürfnissen entspricht. Auch um dem Fachkräf-

temangel 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.



» Siehe Abschlussbericht empirica ag im Anhang.



2.2 Flächenerfassung

Das A 62 – Kataster- und Vermessungsamt der StädteRegion Aachen hat anhand einer automatisierten Abfrage eine Übersicht aller Wohnbauflächenpotenziale, die kurz-, mittel- oder langfristig bebaubar sind, erstellt. In der automatisierten Abfrage wurden vier Unterscheidungen getroffen:

Unbebaute Flurstücke, die im FNP als Wohn- und Mischgebiete ausgewiesen sind und keinen Bebauungsplan haben sowie Baulücken welche durch das A 62 – Kataster- und Vermessungsamt im Rahmen des Angebots eines Baulückenkatasters für die Kommunen ermittelt wurden. Unbebaute Flurstücke, die im aktuellen Regionalplan als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) ausgewiesen sind und unbebaute Flurstücke, die im Regionalplan Köln als ASB ausgewiesen sind. Aufgrund der großen Datenmenge und des für Sommer 2025 geplanten Beschlusses des Regionalplans wurde bei der Flächenermittlung entschieden, ausschließlich die ASB aus dem Entwurf des zur Zeit der Erfassung in Aufstellung befindlichen Regionalplans zu verwenden.

Die Abfrage ergab drei differenzierbare Flächen:

- I. Kurzfristig bebaubare Flächen:
Haben einen gültigen B-Plan oder sind als Baulücken gem. § 34 BauGB bebaubar.
- II. Mittelfristig bebaubare Flächen:
Sind im Flächennutzungsplan ausgewiesen jedoch mangels B-Plan / § 34 BauGB nicht kurzfristig bebaubar.
- III. Langfristig bebaubare Flächen:
Sind nur im Regionalplan als Allgemeine Siedlungsbereiche ausgewiesen.

In die Projektphase fiel ebenfalls das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

(„Bauturbo“) mit befristeter Vereinachung von Baurechten, die in diesem Kontext ebenfalls erörtert wurden.

Die automatisierte Abfrage des A 62 – Kataster- und Vermessungsamt der StädteRegion Aachen musste durch die Kommunen individuell verifiziert und ergänzt werden. Da nur die unbebauten Flächen erfasst wurden, konnten nicht alle Potentiale der Innenentwicklung aufgenommen werden. Zudem wurde aus Zeit- und Ressourcengründen keine Prüfung der tatsächlichen Bebaubarkeit hinsichtlich z.B. Eigentumsverhältnisse, Altlasten, Entwässerung, Gefälle etc. vorgenommen. Dennoch konnte durch diese Abfrage eine erste gemeinsame, einheitliche Datengrundlage über alle Wohnbauflächenpotenziale der StädteRegion Aachen erarbeitet werden, die eine Vergleichbarkeit und Analyse möglich machte und auf deren Grundlage weitere Erfassungen möglich sind.

Eine Übersicht der gesamten Potenzialflächen mit Verortung steht den Kommunen für den internen Gebrauch auf einer gemeinsamen Karte zur Verfügung. In der Abfrage und Überprüfung der Flächen wurde deutlich, dass nicht alle Kommunen über die personellen Ressourcen verfügen, ein differenziertes Baulückenkataster zu führen und zu pflegen. Es hat sich zum Ende des Projektes bei der finalen Gegenüberstellung aller eingegangenen Ergebnisse zudem herausgestellt, dass der Detaillierungsgrad der auf diesem Weg ermittelten Flächenpotenziale nicht ausreichend war, um zu belastbaren Erkenntnissen zu kommen. Ein Abgleich mit den Annahmen insbesondere der ASB-Flächen im Regionalplan war im Rahmen des Projektes nicht möglich. Dadurch konnten Unklarheiten bezüglich der hohen Zahlen an Potenzialflächen insbesondere in der Eifel nicht

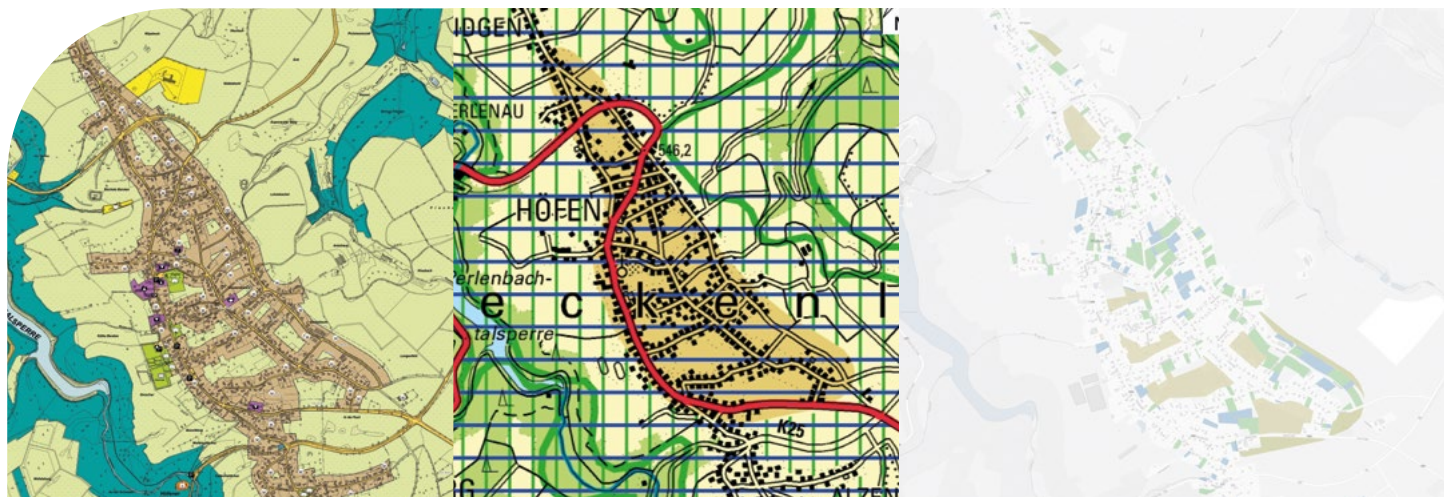


Abbildung 7: Unterschiedliche Flächendarstellungen

ausgeräumt werden. Die notwendige Einzelfallprüfung der Annahmen im ASB mit der Bezirksregierung waren im Rahmen des Projektes nicht möglich, u.a. wegen mangelnder Kapazitäten seitens der Bezirksregierung aufgrund der parallellaufenden Neuaufstellung des Regionalplans. Zukünftig soll diese Zusammenarbeit intensiviert werden. Seit April 2026 kann die StädteRegion Aachen auf das Siedlungsflächenmonitoring der Bezirksregierung Köln zugreifen. Die hier ermittelten Zahlen entsprechen näherungsweise den Zahlen aus dem Regionalplan, daher wurde zuletzt noch auf diese Zahlen zurückgegriffen. Die Plattform für das Siedlungsflächenmonitoring wird von der

Bezirksregierung zur Verfügung gestellt. Zum Zeitpunkt der Abgabe des Berichtes ist es den Kommunen nicht möglich, Aussagen in Form eines Flächenreportes zu Mischflächen zu erhalten, sondern nur zu Wohnen und Gewerbe. Daher wurden die genannten Flächenpotenziale mit einem 30 % Aufschlag für Mischflächen versehen. Hierbei handelt es sich um einen Mischwert der sich aus dem Verhältnis Wohnbauflächen zu Mischbauflächen der gültigen Flächennutzungspläne im Bereich der StädteRegion Aachen ergibt. Weitergehend wurde eine Aktivierungsquote von 25 % für die ermittelten Flächen angesetzt. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, das bei Aktivierungsquote von 25 % ein deut-

licher Mangel an Entwicklungsflächen besteht (siehe Tabelle 1). Daher ergab sich aus dem MORO-Projekt die Erkenntnis, die Themen Flächenbereitstellung und Flächenaktivierung mit einer größeren Vorlaufzeit intensiviert zu betrachten, einen Wissens- und Erfahrungsaustausch anzustoßen und dabei auf die individuellen Herausforderungen der Kommunen einzugehen. Auf Grundlage der Ergebnisse sind im interkommunalen Austausch Konzepte zu erarbeiten, die zu einer optimierten und zielorientierten Wohn- bzw. Bevölkerungsentwicklung im euregionalen Raum beitragen.

	Flächenpotenzial in ha (gesamt)	Flächenpotenzial in ha + 25 % Aktivierungsquote (gesamt)
StädteRegion Aachen (Summe Kommunen)	722	180
Aachen	153	38
Alsdorf	59	15
Baesweiler	69	17
Eschweiler	77	19
Herzogenrath	31	8
Monschau	43	11
Roetgen	46	11
Simmerath	151	38
Stolberg	48	12
Würselen	46	11
DG Belgien	453	113

Tabelle 1: Flächenpotentiale der Region in Hektar gemäß Siedlungsflächenmonitoring und zusätzlichen Annahmen



2.3 Kommunale Gespräche zu Handlungsbedarfen

Von Juni bis August 2025 fanden in allen Kommunen der StädteRegion Aachen sowie in Ostbelgien kommunale Gespräche zu den Ergebnissen der Bevölkerungsprognose sowie den Handlungsbedarfen und Entwicklungsmöglichkeiten der Kommunen statt. Zur Vergleichbarkeit wurden in allen Kommunen Leitfragen zu folgenden Themenbereichen gestellt:

- ▶ Welche Ziele verfolgt die Kommune in ihrer eigenen Bevölkerungsentwicklung?
- ▶ Welche zukünftigen Wohnraumbedarfe sind zu erkennen?
- ▶ Wie kann der künftige Wohnraumbedarf gedeckt werden – gibt es Alternativen zum Neubau?

- ▶ Welche Synergien und Potenziale zum Thema Wohnen gibt es in der Zusammenarbeit mit anderen Kommunen?
- ▶ Welche Konzepte gibt es für den Umgang mit dem demographischen Wandel?
- ▶ Welche Handlungsempfehlungen würde die Kommune sich selbst geben?

Die Ergebnisse dieser Gespräche sind sowohl in die Steckbriefe als auch in die gemeinsame Strategie zur Wohnraumentwicklung eingeflossen.

Nachverdichtung
Fördermittel Austausch
Innenentwicklung
Demographischer Wandel
Folgeinfrastruktur
Baulücken Ressourcen



Die kommunalen Gespräche haben verbreitete Handlungsbedarfe in den Kommunen verdeutlicht, aus denen sich gemeinsame Herausforderungen ergeben. Für die meisten Kommunen steht der Leitsatz Innen- vor Außenentwicklung im Zentrum der Wohnflächenentwicklung. Gleichzeitig wurde die Erfassung sowie die Aktivierung von Baulücken zur Innenentwicklung in allen Gesprächen als Herausforderung genannt. Die rechtlichen Möglichkeiten bieten wenig Anreizsysteme und stützen sich eher auf Sanktionen und Gebote. Diese durchzusetzen erfordert einen hohen Personal- und Zeiteinsatz bei geringem Output, der für viele Kommunen nicht leistbar ist.

Der demographische Wandel mit einer zunehmend alternden Gesellschaft wurde von allen Kommunen als zentrale Zukunftsherausforderung genannt, die nur im Verbund zu lösen ist. In den kleineren Gemeinden gibt es bislang wenig

Wohnalternativen für Menschen, die das Einfamilienhaus verlassen möchten, weil es ihnen zu groß oder zu beschwerlich geworden ist. Die Kommunen haben bereits erkannt, dass eine Lösung der Geschosswohnungsbau ist, in dem qualitätsvolle barrierefreie Wohnungen eine Alternative für das Eigenheim darstellen können. Daher wird in vielen Kommunen ein Fokus auf diese Bauvorhaben gelenkt. Auch die, mit dem demographischen Wandel einhergehende, veränderte Pflegeinfrastruktur ist eine Zukunftsaufgabe, die alle Kommunen gemeinsam angehen müssen. Denn auch in der Versorgung Angehöriger hält sich die Bevölkerung nicht an kommunalen Grenzen auf. Eine Unterdeckung an Pflegeangeboten in einer Kommune wird zwangsläufig den Druck auf die Nachbargemeinden erhöhen. Auch hier können durch Wissenstransfers gemeinsame Konzepte erarbeitet werden. Neben der bedarfsgerechten Versorgung einer älter werdenden

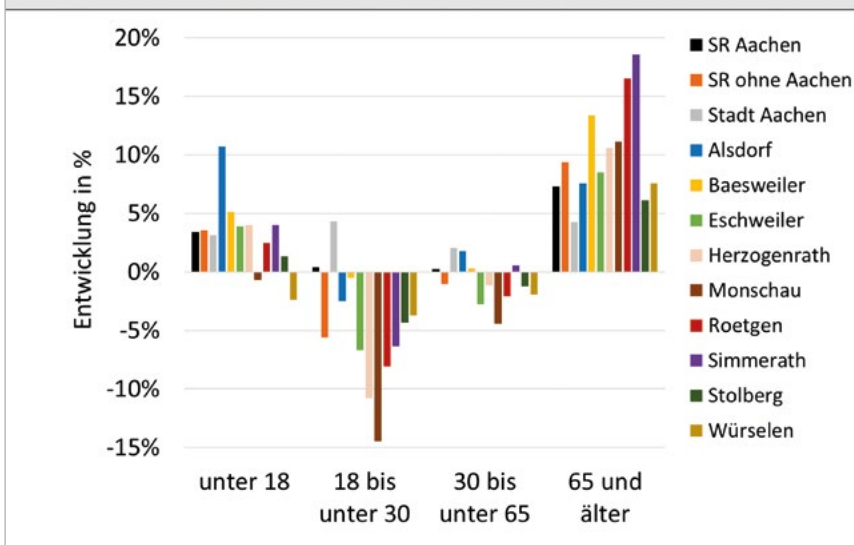
Gesellschaft stellt der zunehmende Fachkräftemangel alle Kommunen vor Herausforderungen, die ebenfalls eng mit den Themen des Wohnens verwoben sind.

Neben den zahlreichen gemeinsamen Herausforderungen haben die Gespräche auch verdeutlicht, wie heterogen die StädteRegion Aachen aufgestellt ist. Während die einen Kommunen einen klaren Wachstumskurs verfolgen, stoßen andere an ihre räumlichen und infrastrukturellen Grenzen und planen nur noch organisches Wachstum für die Bedarfsdeckung der eigenen Bevölkerung. Auch der Druck auf den Wohnungsmarkt wird nicht in allen Kommunen als gleich drängend wahrgenommen. Zudem verfügen einige Kommunen über ausreichend kurzfristige Entwicklungsflächen, die die Verwaltungskapazitäten in den kommenden Jahren auslasten werden.



2.4 Kommunale Steckbriefe

Entwicklung der Altersgruppen (2016-2023)



Aus sozio-ökonomischen Daten sowie Wohnungsmarktdaten, den Prognoseberechnungen und den Ergebnissen der kommunalen Gespräche wurden kommunale Steckbriefe erstellt, in denen nicht nur der Ist-Zustand anschaulich dargestellt wird, sondern auch Handlungsempfehlungen für weitere Wohnbauentwicklungen formuliert wurden. Diese Steckbriefe verdeutlichen die Heterogenität der Region, lassen aber auch eine Vergleichbarkeit der Kommunen und ihrer Handlungsbedarfe zu und zeigen somit auf, wie viele Gemeinsamkeiten in der Region zu geteilten Chancen und Herausforderungen führen. Die hier exemplarisch dargestellten Ausschnitte zeigen wesentliche Gemeinsamkeiten und Unterschiede in der Region im Wohnungsbestand sowie der Bevölkerungsentwicklung. Wesentliche Unterschiede zeigen die Flächenklassen und Gebäudetypen, die eine typische Stadt-Land-Differenz aufzeigen. Grafik Abbildung 10 (S. 17) veranschaulicht den Anstieg der Angebotsmieten, der in allen Kommunen zu einer Verteuerung geführt hat. Im prozentualen Vergleich stiegen die Mieten in der Stadt Aachen in den letzten Jahren etwas weniger stark an als in den Umlandskommunen, was vor allem durch die bereits deutlich höheren Mieten in der Stadt zu erklären ist.

Gesamtsaldo (natürliche Entwicklung und Wanderungen, 2016 und 2023)

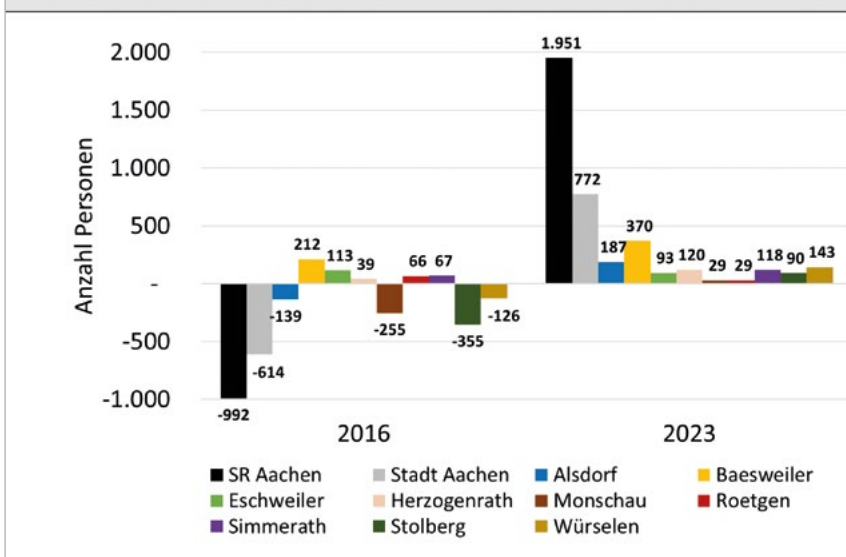


Abbildung 8: Ausschnitt kommunale Steckbriefe, empirica ag, 2025



» Alle Steckbriefe inklusive der Handlungsempfehlungen sind im Anhang zu finden.

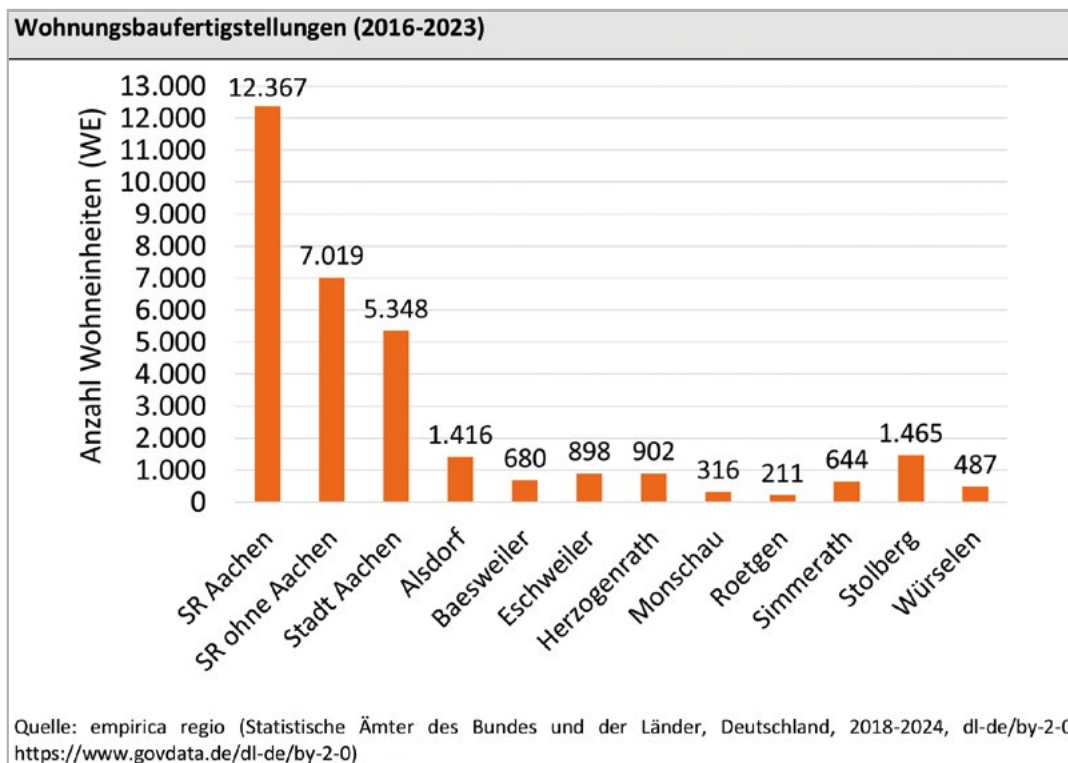
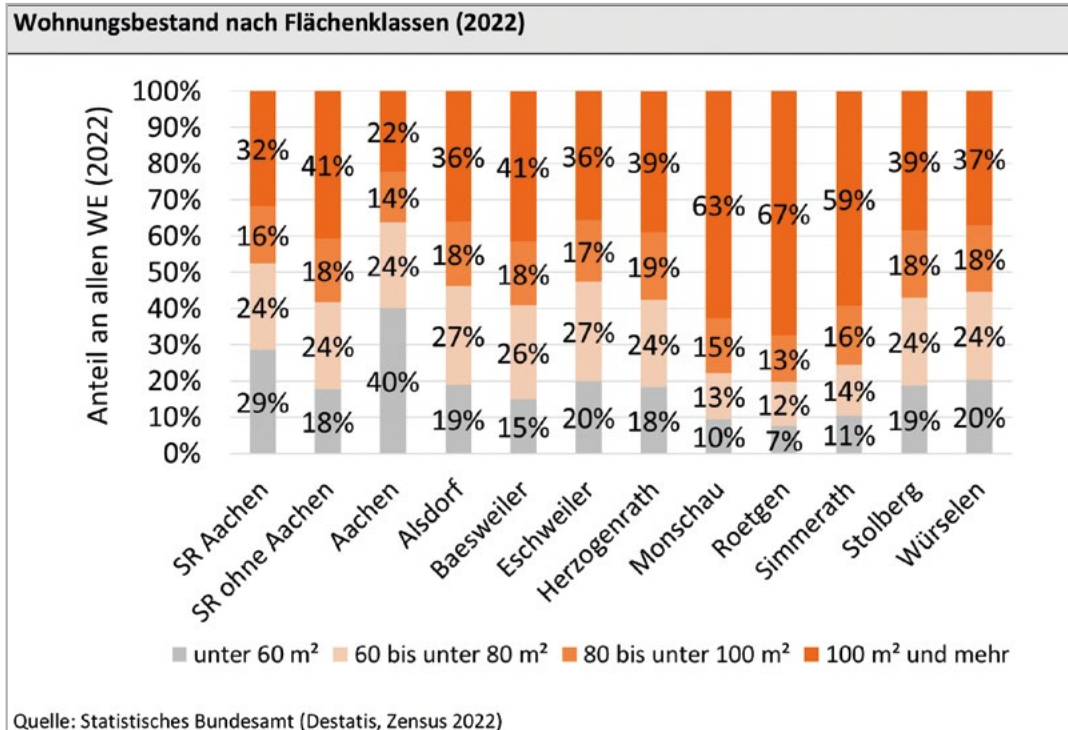
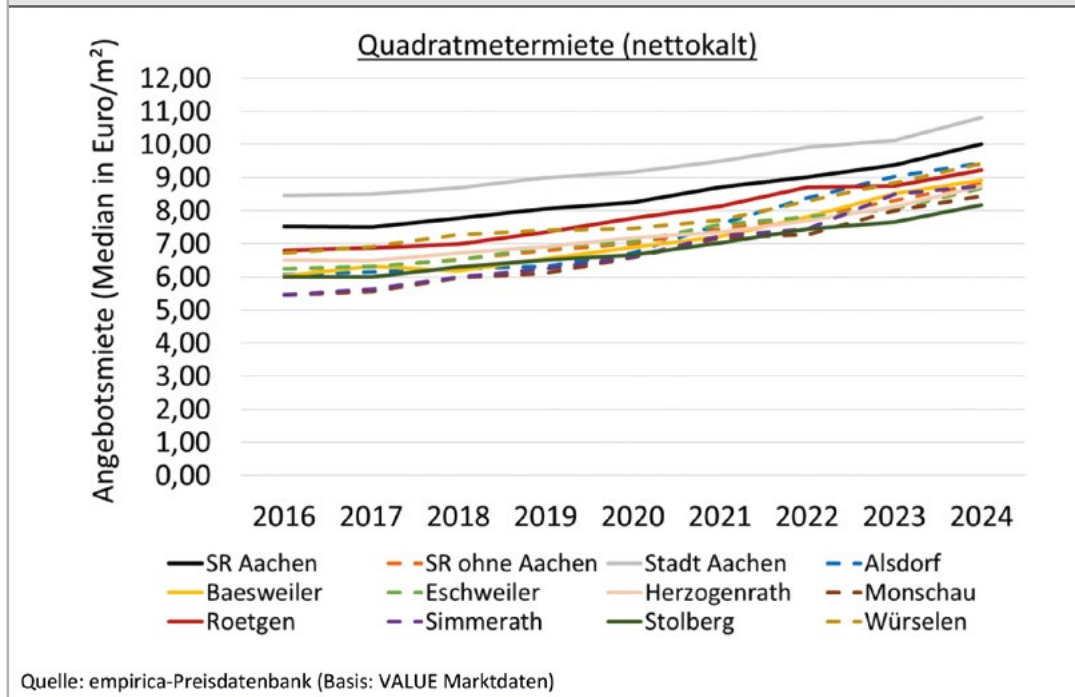


Abbildung 9: Ausschnitt kommunale Steckbriefe, empirica ag, 2025

Entwicklung der Angebotsmieten (2016-2023)



Entwicklung der Angebotsmieten (Index, 2016-2023)

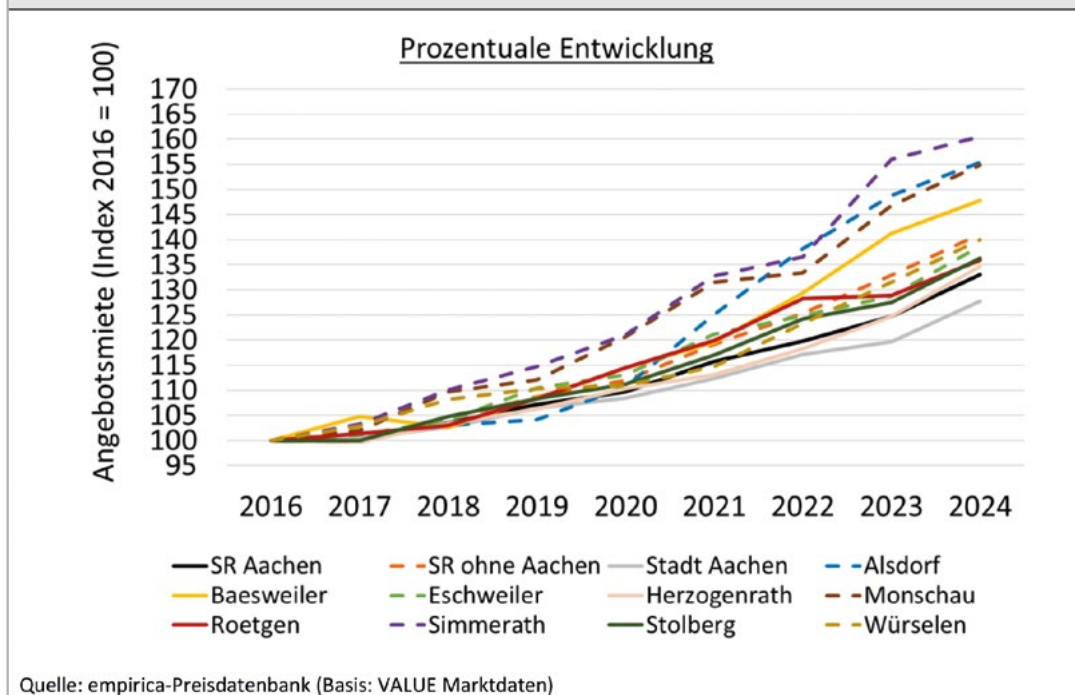


Abbildung 10: Ausschnitt kommunale Steckbriefe, empirica ag, 2025



2.5 Areal Dossiers

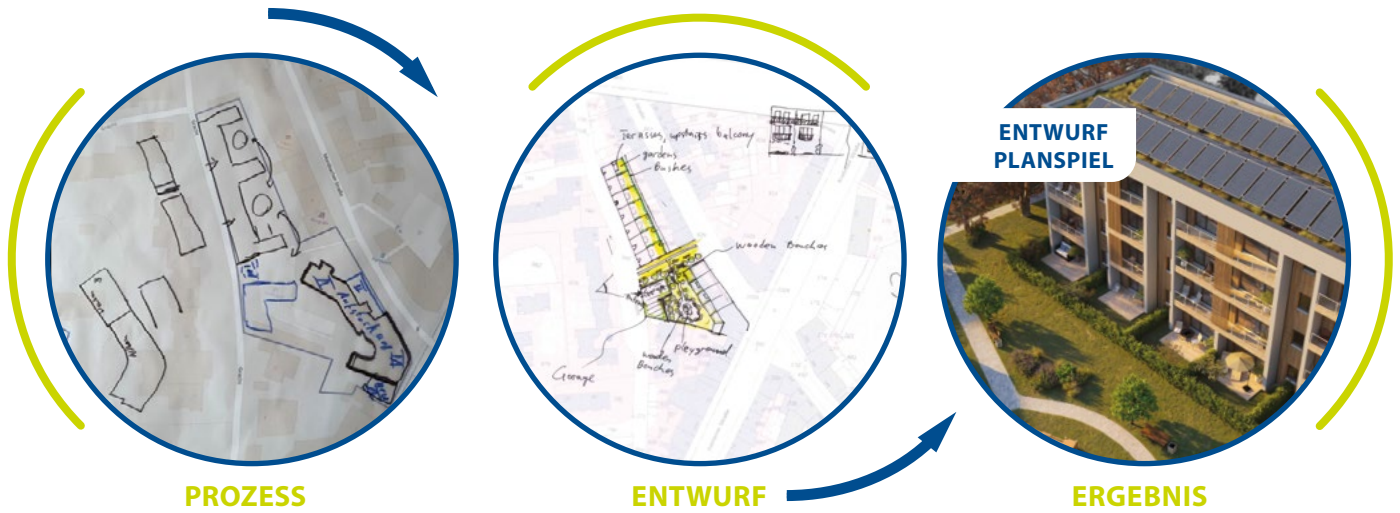
Um Best-Practice-Beispiele und Erfahrungswerte aus der Region zu erschließen und sichtbar zu machen, wurde auf vier Potenzialflächen in der Region im Rahmen eines Planspiels beispielhafte Wohnbauentwicklung entworfen. Hierfür konnten die Kommunen selbstständig Entwicklungsflächen einbringen. In mehreren Arbeitsgruppenterminen sowie Workshops vor Ort wurden interkommunal und interdisziplinär beispielhafte Wohnkonzepte entwickelt, die anschließend in Wohnvisionen grafisch zu Entwürfen aufbereitet wurden. Es wurden somit beispielhafte Wohnbauentwicklungen für verschiedene Flächentypen 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. Durch den interdisziplinären Ansatz wurde nicht nur die städtebauliche Perspektive eingebracht, sondern sozialfachliche Anforderungen und Bedarfe berücksichtigt. Hierbei stand mehr der Prozess als konkrete planerische Ergebnisse im Fokus.



Beispiel Simmerath:

Die eingebrachte Beispielfläche in Simmerath befindet sich am Ortsrand mit guter Anbindung zum Ortszentrum. Aufgrund ihrer Größe bot sich für die Teilnehmenden des Planspiels hier die Möglichkeit, verschiedene Wohnbedarfe abzubilden. Neben einem stationären Pflegeheim wurden Pflegewohnungen, klassischer Mietwohnungsbau mit gemeinschaftlichen Elementen sowie Einfamilienhäuser skizziert. Verschiedene Lebensphasen, vom Starterhaushalt über die Familienphase bis zum Leben im hohen Alter ließen sich hier abdecken. Durch die interdisziplinäre Perspektive wurde der Blick für innovative und gemeinschaftliche Wohnformen geweitet, neben den bereits bestehenden Einfamilienhausstrukturen, die ebenfalls berücksichtigt wurden. Der Prozess wurde von allen Beteiligten als sehr wertvoll und konstruktiv erlebt, bei dem unverbindlich die verschiedenen Perspektiven und Fachlichkeiten eingebracht werden konnten. Für die beteiligte Kommune entstand ein großer Mehrwert durch die Expertise und die Ressourcen anderer Fachkolleg*innen, die innovative Lösungen und Ideen einbrachten. Das skizzenhafte Ergebnis der Arbeitsgruppe wurde von einem Grafiker für Architekturvisualisierungen in eine fotorealistische Abbildung gebracht, die beispielhafte Entwicklungsmöglichkeiten für eine Fläche dieser Größe im ländlichen Raum zeigt.

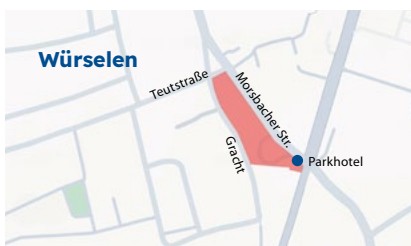




Beispiel Würselen:

In Würselen ist im Planspiel ein Entwurf für ein kleines Quartier mit Mehrfamilienhäusern mit geförderten und freifinanzierten Wohnungen sowie studentischem Wohnen auf der Fläche eines ehemaligen Hotels entstanden. Durch die zukünftige Anbindung der Regiotram könnte Würselen als Wohnstandort für Studierende aus Aachen erschlossen werden. Für den ruhenden Verkehr wurde eine gemeinsame Parkgarage vorgesehen, die begrünt wird und sich somit optisch in das neue Quartier

einfügt. Auch alternative Dachnutzungen für die Parkgarage oder eine Ausstattung mit Photovoltaik könnten angedacht werden. Das bisher geschlossene Gebiet würde sich durch eine Durchwegung stärker auch der Nachbarschaft öffnen. Dieses Areal Dossier zeigt somit beispielhaft Möglichkeiten einer Nachverdichtung und der Umnutzung von Bestandsgebäuden.

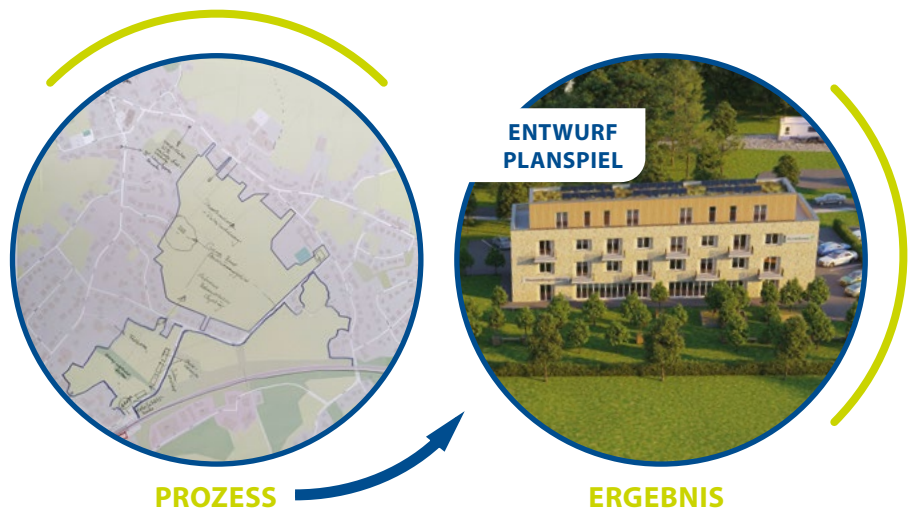


Beispiel Kelmis-Hergenrath:

In der belgischen deutschsprachigen Gemeinde Kelmis-Hergenrath gibt es ein sehr großes potenzielles Baufeld, dass im Rahmen des Projektes in den Blick genommen wurde. Der Fokus lag hier im Planspiel also auf der Ideenfindung für ein großes ländliches Areal. Auf Wunsch der Gemeinde wurde in der Nähe des Bahnhofes Hergenrath (mit einer direkten Anbindung an den Hauptbahnhof Aachen) ein modernes Quartier mit in der Gegend bislang unterrepräsentierten Mehrfamilienhäusern, einem Ärztehaus mit Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss oder alternativ einer großen Festhalle für Vereinsaktivitäten entworfen. Durch die Unterstützung aktiver Vereine vor Ort könnten auch Neuzugezogene gut in den Ort und die Ortsgemeinschaft eingebunden werden. Durch die Nähe zum Bahnhof könnte hier ein Quartier entstehen, das auch junge Menschen in die Region zieht, die einen naturnahen Wohnort mit dörflichen Strukturen suchen und die schnelle Anbindung an ein Oberzentrum schätzen. Das moderne Quartier am Bahnhof kann als Ergänzung zu den bereits bestehenden Einfamilienhausstrukturen gesehen werden,

dass optisch die typische Architektur Ostbelgiens aufgreift und gleichzeitig neue Akzente setzt. Aufgrund der Größe des Gebietes konnten nur einzelne Bausteine des Konzeptes in eine fotorealisti-

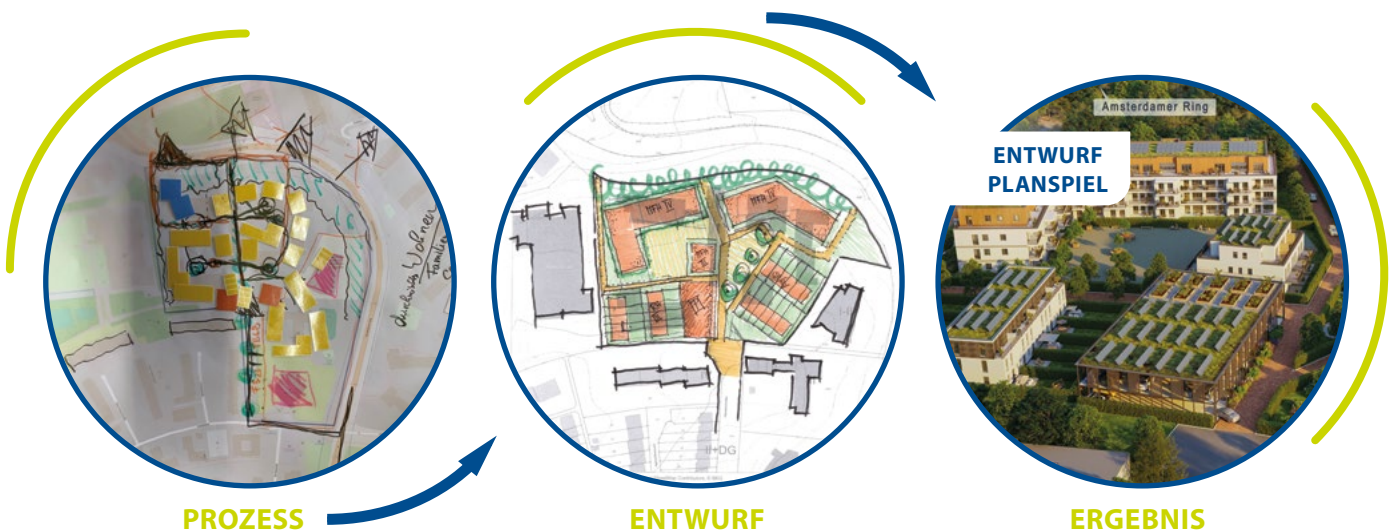
sche Darstellung gebracht werden. Der finale Entwurf zeigt somit sowohl eine beispielhafte Festhalle, wie auch ein Ärztezentrum sowie Beispiele für mehrgeschossigen Wohnungsbau.





Beispiel Aachen:

Für einen beispielhaften Entwurf einer verdichteten Fläche im städtischen Umfeld wurde eine Fläche im Oberzentrum Aachen ausgewählt. Hier wurde im Rahmen des Planspiels ein Neubaugebiet entworfen, in dem verdichteter Wohnraum für verschiedene Zielgruppen entstehen könnte. Durch die hervorragende Anbindung an den ÖPNV und den Einzelhandel sowie einen direkt angrenzenden Park, wäre das neue Quartier für viele Personengruppen sehr gut geeignet. Neben modernen Reihenhäusern liegt der Fokus auf Mehrfamilienhäusern mit verschiedenen Wohnungszuschnitten, sowohl für Familien als auch für Starterhaushalte und eine älter werdende Bevölkerung. Auch Clusterwohnungen für Studierende oder innovative Pflegekonzepte wurden in den Mehrfamilienhäusern mitgedacht. Dieser Beispielentwurf für Aachen zeigt einen verdichteten Raum in einer Großstadt, der dennoch eine hohe Aufenthalts- und Wohnqualität bietet.



3. Strategiebildung

Aus den vielen Gesprächen, den Ergebnissen der Prognosen sowie der Steckbriefe, den intensiven Diskussionen in Arbeits- und Koordinierungsgruppen sowie durch den regelmäßigen Austausch mit den anderen Regionen des Forschungsvorhabens, konnte eine zukunftsfähige Strategie mit sieben Handlungsfeldern erarbeitet werden. Mit dieser Strategie wird eine langfristige Zusammenarbeit auf Basis von interkommunaler Kooperation und Koordination angestrebt.

1. Interkommunale Zusammenarbeit verstetigen

Ein dauerhaftes, lernendes Netzwerk zwischen den Kommunen stärkt die regionale Steuerungsfähigkeit und ermöglicht vorausschauende, abgestimmte Entscheidungen im Wohnungsbau.

Die im Rahmen des MORO-Projekts etablierte interkommunale Zusammenarbeit im Wohnungsbau soll dauerhaft in der Region verankert werden. Regelmäßige Austauschformate und Kommunikationsstrukturen sichern

einen kontinuierlichen Dialog zu Flächenentwicklungen, Bedarfsprognosen und Infrastrukturfragen. Die Wohnbauentwicklung bzw. Wohnraumschaffung wird dauerhaft und integrativ regional betrachtet, um Potentiale für das Wohnen auch unter Berücksichtigung veränderter Mobilitätsinfrastrukturen abzuschöpfen. Die Region kann sich gemeinsam stark aufstellen, auch um aktiv gemeinsam Fördermittel in die Region

zu ziehen, wobei beispielhaft auch auf die erfolgreiche Fördermittelakquise für öffentlichen Wohnraum hinzuweisen ist. Die bestehende Struktur kann um themenspezifische Arbeitsgruppen erweitert werden, die sich bedarfsgerecht zusammensetzen sollten. Damit entsteht ein lernendes Netzwerk, das die regionale Steuerungsfähigkeit stärkt und vorausschauende, abgestimmte Entscheidungen ermöglicht.

2. Regionale Öffnung von Kompetenzen in Wohnungsbau und Wohnraumschaffung ausbauen

Kompetenzen und Wissen werden über kommunale Grenzen hinweg geöffnet, um vorhandene Potenziale und Strukturen in den Kommunen der StädteRegion Aachen für alle zugänglich zu machen, regionale Wohnbaupotenziale effektiv zu nutzen und neuen Wohnformen Raum zur Entwicklung zu geben.

Die angespannte Lage im Wohnungsbau wird als gemeinsame Aufgabe verstanden und kann nur gemeinsam gelöst werden. Kompetenzen und Wissen sollen synergetisch gebündelt und über kommunale Grenzen hinweg nutzbar gemacht werden. Perspekti-

visch soll eine koordinierende regionale Anlaufstelle für die unterschiedlichen Akteure der Wohnungswirtschaft mit Lotsenfunktion identifiziert bzw. konzipiert werden, um Synergien zu heben. Bereits existierende Formate wie z.B. die „Koordinationsstelle für Bauen und Wohnen in Gemeinschaft“ der Stadt Aachen öffnen ihre Beratungsangebote auch für interessierte Baugruppen der weiteren städteregionsangehörigen Kommunen.

Als zuständige Bewilligungsbehörde für die städteregionalen Kommunen ist die StädteRegion Aachen Ansprech-



partnerin und Beraterin in den Fragen der öffentlichen Wohnraumförderung. Perspektivisch wird eine enge Zusammenarbeit all derjenigen, die in den Kommunen der StädteRegion Aachen mit dem Thema Wohnen beschäftigt sind, angestrebt.

Perspektivisch wäre zu überlegen, wie die Erfahrungen des Projekts Zukunftsraum von Altbau Plus auch für andere zugänglich gemacht werden könnten. Im Rahmen des Projekts Zukunftsraum wurden bedarfsgerechte Anpassungen im Wohnungsbestand aufgezeigt, die zu mehr Wohnraum ohne Wohnungsneubau führen und somit allein durch eine optimierte Nutzung ein zusätzliches Angebot schaffen (z.B. Alt gegen Neu als Modell, dass älteren Menschen den Umzug in kleinere Einheiten erleichtert, um Wohnraum für Familien freizumachen).

3. Pflegeinfrastruktur als Bestandteil der regionalen Wohnbauentwicklung verankern

Pflege und altersgerechtes Wohnen werden frühzeitig in die regionale Wohnbauplanung integriert, um Potentiale effizient zu nutzen und Versorgungslücken zu vermeiden.

Die Sicherung einer bedarfsgerechten Pflegeinfrastruktur und altersgerechter Wohnformen ist eine Herausforderung, die nicht an Gemeindegrenzen Halt macht. Mit Blick auf die alternde Bevölkerung steigt auch die Dringlichkeit,

Pflegeangebote und seniorengerechte Wohnkonzepte frühzeitig in die regionale Wohnbauentwicklung einzubinden. Da Flächenverfügbarkeiten in den Kommunen unterschiedlich sind, ermöglicht eine interkommunale Abstimmung, vorhandene Potenziale gezielt zu nutzen, Standorte klug zu koordinieren und Versorgungslücken zu vermeiden. So wird die Pflegeinfrastruktur zu einem integralen Bestandteil der regionalen Wohnungsbauentwicklung.

Laut Pflegebedarfsplanung der StädteRegion Aachen gab es Ende 2023 rund 50.500 pflegebedürftige Personen in der Region. Rund 89% dieser Pflegebedürftigen werden im häuslichen Umfeld, durch ambulante Dienste oder private Netzwerke versorgt, während 11% stationär betreut werden. Dabei hat sich die Anzahl der Pflegebedürftigen mit einem Pflegegrad 2-5 seit 2013 in der Region mehr als verdoppelt.

In der StädteRegion Aachen sind 106 ambulante Pflegedienste aktiv, zusätzlich gibt es 46 Einrichtungen der Tagespflege mit 747 Plätzen und 6.032 stationäre Pflegeplätze. Die stationären Einrichtungen halten eine durchschnittliche Auslastung von 93% vor. Zur zusätzlichen Entlastung der Situation tragen Pflegewohngemeinschaften und Servicewohnen bei.

Trotz einer moderaten Zunahme der Dienstleistungen steht die pflegerische Versorgung vor großen strukturellen Herausforderungen, bedingt durch einen anhaltenden Fachkräftemangel, Bau- und Betriebskosten und administrative Belastungen. Bis 2040 wird die Anzahl der Pflegebedürftigen voraussichtlich auf 57.490 Personen ansteigen. Der städteregionale Deckungsgrad wird laut Modellrechnungen bis 2040 auf 87% sinken, wenn es keinen weiteren Ausbau gibt. Dabei gibt es erhebliche kommunale Unterschiede. Fast alle Kommunen weisen bis 2030/2040 zusätzliche Platzbedarfe auf, nur eine Kommune hat ein Überangebot an Pflegeplätzen.



Pflegebedarfsplanung 2025
StädteRegion Aachen

4. Heterogene Wachstumsprofile – synergetische Chancen in der Region entdecken

Unterschiedliche Flächenpotenziale und Wachstumsstrategien der Kommunen ergänzen sich zu einer ausgewogenen regionalen Wohnraumversorgung.

Der Strategie-Baustein differenziert zwischen Kommunen mit ausgeprägten Wachstumsambitionen und solchen mit intrinsischem Bedarf zur Stabilisierung des Status quos. Diese unterschiedlichen Profile werden nicht isoliert betrachtet, sondern in ihrer Wechselwirkung im regionalen Kontext. Ein abgestimmtes Vorgehen ermöglicht, dass Wachstumsimpulse dort aufgenommen werden, wo Flächen, Erreichbarkeit, Infrastrukturen

und Akzeptanz vorhanden sind (z.B. entlang der starken Achsen), während gleichzeitig alle Kommunen durch bedarfsgerechte Innenentwicklung und Qualitätssicherung ihre Stärken entfalten können. Zur Erarbeitung konkreter Handlungsansätze eignen sich nach gemeinsamem Verständnis ggf. auch bilaterale und trilaterale Kooperationen. Damit werden Ansätze entwickelt, die unterschiedliche Geschwindigkeiten zulassen und die Kapazitäten in den beteiligten Kommunen berücksichtigen.

5. Baulückenentwicklung und Nachverdichtung – Potenziale der Innenentwicklung ausschöpfen

Durch den Austausch von Erfahrungen und Best Practices wird Innenentwicklung gefördert, Hemmnisse abgebaut und die Nachverdichtung regional koordiniert vorangetrieben.

Für die Kommunen steht das Thema „Innen- vor Außenentwicklung“ regelmäßig im Fokus. Herausforderungen mit Baulückenerfassungen oder Eigentümeransprachen werden dabei unterschiedlich erlebt und umgesetzt. Interkommunale Zusammenarbeit bietet auch hier Chancen: Durch Kompetenztransfer, geteilte Erfahrungen und das Lernen an positiven Beispielen können Prozesse beschleunigt und Hemmnisse abgebaut werden. Erfolgreiche Ansätze

einer Kommune können gezielt in andere übertragen und so eine gemeinsame Lernarchitektur aufgebaut werden, bspw. können auch Leitfäden, Anreizsysteme und Kampagnen gemeinsam auf den Weg gebracht werden. Dabei werden sich verändernde rechtliche Rahmenbedingungen ebenfalls gemeinsam berücksichtigt. Das A 62 – Kataster- und Vermessungsamt der StädteRegion Aachen hat bereits allen Kommunen die Grundlagen für ein Baulückenkataster zur Verfügung gestellt, die Inanspruchnahme ist abhängig von den Kapazitäten der einzelnen Kommunen.





6. Siedlungsflächenpool als gemeinsames strategisches Tool etablieren

Ein Siedlungsflächenpool ist ein strategisches Planungsinstrument, das verfügbare und potenzielle Bauflächen systematisch erfasst und bewertet, um Wohnraumentwicklung trotz Flächenknappheit gezielt, nachhaltig und vorausschauend zu steuern.

Ein gemeinsam mit der Bezirksregierung abgestimmter Siedlungsflächenpool ist ein strategisches Instrument, mit dem potenzielle Siedlungsflächen systematisch erfasst und bewertet werden. Mit einem solchen Siedlungsflächenpool kann eine interkommunale abgestimmte und gesteuerte Siedlungsflächenentwicklung erfolgen, um den Druck auf den Wohnungsmarkt bedarfsgerecht und umsetzungsorientiert zu mindern. In Verbindung mit der Implementierung eines Pools können bspw. Änderungen

des Regionalplans gemeinsam zielgerichtet eingebracht werden. Auch Ausweisungsanpassungen (z.B. von mit Wohnfunktionen durchsetzten GIB zu ASB bei Transformationsprozessen durch Rückzug von Gewerbe in heutigen Gemengelagen) sowie Arrondierungsflächen, die im Regionalplanänderungsverfahren noch nicht berücksichtigt wurden, könnten im Rahmen einer schlüssigen Gesamtkonzeption zum Tragen kommen. Die Bezirksregierung steht dem Modellvorhaben wie dem Siedlungsflächenpool als Beschleunigungsinstrument grundsätzlich positiv gegenüber und hat zugesagt, die mögliche Entwicklung zu unterstützen und eng zu begleiten.

7. Grenzüberschreitende Flächenentwicklungen für eine vernetzte Euregio vorantreiben

Wohnen überwindet Grenzen - In enger Abstimmung mit belgischen Nachbarkommunen werden Bedarfslagen zusammengetragen und Flächenentwicklungen grenzübergreifend abgestimmt.

Wohnen kennt keine nationalen Grenzen. Die Region Aachen versteht sich daher als Teil einer grenzüberschreitenden Wohn- und Lebensregion, in der Bedarfe und Entwicklungen gemeinsam gedacht werden. In enger Abstimmung mit der Deutschsprachigen Gemeinschaft Belgiens und den angrenzenden Kommunen auf belgischer Seite sollen Wohnbauflächen künftig in Form von Areal-Dossiers weiterentwickelt werden. Nach Beendigung des Förderprojekts wird auch eine Zusammenarbeit mit den

Niederlanden angestrebt. Die Parkstad Limburg hat ihr Interesse in der Arbeitsgruppe Trinat bereits bekundet. Ziel ist es, Wohnraumbedarfe beiderseits der Grenze transparent zu identifizieren, Synergien zu nutzen und grenzübergreifend abgestimmte Flächenentwicklungen zu realisieren. Die Zusammenarbeit stärkt die Standortattraktivität der gesamten Grenzregion und ermöglicht es, dem Wohnraumbedarf vorausschauend, effizient und im europäischen Geist zu begegnen. Es werden Arbeitsgruppen interessierter Kommunen angestrebt, die auf Basis ganz konkreter Flächen in den Austausch zum Projektvorhaben gehen.

4. Fazit und Ausblick

Das MORO-Projekt hat gezeigt, dass Zusammenarbeit und ein strukturierter, konkretisierter Austausch Mehrwerte für die Kommunen und die Region generieren 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 begonnen Prozesse, wie die Erstellung der Areal Dossiers, haben erste strategische Grundlagen gelegt. Nun müssen konkrete Umsetzungsschritte folgen, in gemeinsamen Pilotprojekten und Standards oder abgestimmten Verfahren. Diese Form der interkommunalen Zusammenarbeit greift dabei nicht in die eigene kommunale Planungshoheit ein. Die Mehrwerte entstehen durch Abstimmung, Wissenstransfer und gemeinsamen Kompetenzaufbau. Durch einen gemeinsamen Erfahrungsschatz können Personen- und Zeitressourcen effektiv dort genutzt werden, wo sie den größten Mehrwert erzielen können.

Gleichzeitig ist interkommunale Zusammenarbeit organisatorisch und kommunikativ eine Herausforderung. Um eine dauerhafte Tragfähigkeit zu erreichen, braucht es daher klare und verlässliche Arbeitsstrukturen mit definierten Zuständigkeiten und transparenten Kommunikationswegen. Um das zu erreichen, muss Kooperation von der politischen und administrativen Leitungsebene aktiv getragen werden und einen langfristigen politischen und administrativen Rückhalt erhalten.

Des Weiteren hat sich gezeigt, dass das Thema einheitlicher Datengrundlagen wesentlich komplexer ist als zunächst angenommen, dies war im Rahmen des MORO-Projektes aus zeitlichen Gründen nicht abschließend zu lösen. Eine einheitliche Datengrundlage, welche für alle beteiligten Seiten zugänglich und verständlich ist, ist unabdingbar. Das Siedlungsflächenmonitoring würde sich als solche anbieten. Zum aktuellen Zeitpunkt besteht jedoch Überarbeitungsbedarf, dieser sollte in Abstimmung mit allen Beteiligten erfolgen. Der Zugang durch die StädteRegion Aachen ist dabei als ein erster Schritt zu sehen. Im Anschluss an das Projekt soll der Austausch zwischen Bezirksregierung, StädteRegion Aachen und Kommunen vertieft werden, um sich sowohl der Datengrundlage sowie der Frage der Umsetzung zu nähern. Auch die Diskussion über städtebauliche Dichten, welche über die Areal Dossiers angelaufen ist, muss und soll gemeinsam vertieft werden.

Wohnen, Arbeit, und Mobilität gehören zu wichtigen Bausteinen des alltäglichen Lebens der Menschen in der StädteRegion Aachen - und diese orientieren sich nicht an Grenzen oder Kommunen. Die Bewegungsabläufe der Bevölkerung finden bereits im euregionalen/interkommunalen Raum statt. Eine Zusammenarbeit der kommunalen Verwaltungen ist somit auch als dringende Notwendigkeit anzusehen, um dem gerecht zu werden.

Interkommunale Zusammenarbeit ist ressourcenaufwendig und komplex, vor allem in den Themen des Wohnens. Sie bietet aber auch Chancen und Mehrwerte, für eine koordinierte Wohnraumentwicklung für alle Menschen in der Region. Wenn die entwickelte Strategie wie beschrieben in die Umsetzung kommt, war dieses Projekt ein wichtiger Impuls für die zukünftig zielgerichtete Entwicklung des euregionalen Wohnungsmarktes.





Anhang

Wohnungsbedarfsprognose und Kommunale Profile im Rahmen des Modellvorhabens der Raumordnung (MORO) – Mehr Wohnungsbau ermöglichen – Raumordnung und interkommunale Kooperation als Wege aus der Wohnungsnot im Modellvorhaben Wohnperspektive Euregio Aachen – nachhaltige Wohnstrategien für die Region

Bericht



empirica



Auftraggeber

StädteRegion Aachen

Auftragnehmer

empirica ag
Büro: Bonn
Kaiserstraße 29, 53113 Bonn
Telefon (0228) 91 48 9-0
bonn@empirica-institut.de
www.empirica-institut.de

Bearbeitung

Thomas Abraham, Axel Raetz, Constantin Tielkes, Martin Stenzel

Projektnummer

2024063

Berlin/Bonn, 31.03.2026

INHALTSVERZEICHNIS

ESSENTIALS	1
1. Hintergrund	1
2. Methodik	2
2.1 Bevölkerungsprognose	2
2.2 Haushaltsprognose	8
2.3 Wohnungsbedarfsprognose	9
2.4 Zusätzliche Variante mit höheren Wanderungsgewinnen	10
3. Ergebnisse	12
3.1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	12
3.1.1 Bevölkerung	12
3.1.2 Altersstruktur	13
3.1.3 Haushalte	15
3.2 Zukünftige Entwicklung des Neubaubedarfs	16
3.2.1 Wohnungsmarktsegmente	16
3.2.2 Wohnungsmix	17
3.3 Zusätzliche Variante mit höheren Wanderungsgewinnen	20
4. Fazit	24

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1:	KOMPONENTENMETHODE DER BEVÖLKERUNGSPROGNOSE	2
ABBILDUNG 2:	ALTERSSPEZIFISCHE GEBURTENZIFFERN IN DER STÄDTEREGION AACHEN (2012 BIS 2022)	4
ABBILDUNG 3:	STERBEWAHRSCHEINLICHKEIT AM BEISPIEL VON MÄNNERN IN NORDRHEIN-WESTFALEN 2018/2020 UND 2040 (PROGNOSTIZIERT)	5
ABBILDUNG 4:	PROGNOSE DER ZUZÜGE IN DIE STÄDTEREGION AACHEN IN DER STATUS-QUO-VARIANTE (2011 BIS 2040)	7
ABBILDUNG 5:	PROGNOSE-ANNAHME ZU DEN ALTERSSPEZIFISCHEN AUßENFORTZUGSQUOTEN AUS WÜRSELEN	8
ABBILDUNG 6:	PROGNOSE DER ZUZÜGE IN DIE STÄDTEREGION AACHEN IN DER ZUSÄTZLICHEN VARIANTE (2011 BIS 2040)	11
ABBILDUNG 7:	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DER STÄDTEREGION AACHEN, 2023 BIS 2040	12
ABBILDUNG 8:	KOMPONENTEN DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DER STÄDTEREGION AACHEN: IST-ENTWICKLUNG UND PROGNOSE	13
ABBILDUNG 9:	VERÄNDERUNG DER ALTERSSTRUKTUR DER BEVÖLKERUNG IN DER STÄDTEREGION AACHEN BIS 2040	14
ABBILDUNG 10:	VERÄNDERUNG DER ALTERSSTRUKTUR DER BEVÖLKERUNG IN AUSGEWÄHLTEN KOMMUNEN DER STÄDTEREGION AACHEN BIS 2040	15
ABBILDUNG 11:	HAUSHALTSENTWICKLUNG IN DER STÄDTEREGION AACHEN IN DER STATUS-QUO-VARIANTE: IST-ENTWICKLUNG UND PROGNOSE BIS 2040	16
ABBILDUNG 12:	JÄHRLICHER NEUBAUBEDARF IN DER STÄDTEREGION AACHEN, 2025 BIS 2040	17
ABBILDUNG 13:	WOHNFLÄCHEN-MIX IM MFH-BESTAND IN DER STÄDTEREGION AACHEN, 2022	18
ABBILDUNG 14:	WOHNFLÄCHEN-MIX IM INSERierten NEUBAU IN MFH (STICHPROBE) IN DER STÄDTEREGION AACHEN, 2012-2025	18
ABBILDUNG 15:	HAUSHALTSGRÖßEN-MIX IN MFH IM PROGNOSEJAHR 2040 IN DER STÄDTEREGION AACHEN	19
ABBILDUNG 16:	ORIENTIERUNGSGRÖßEN ZUR AUFTEILUNG DES NEUBAUBEDARFS IN MFH IN DER STÄDTEREGION AACHEN BIS 2040, STATUS-QUO-VARIANTE	20
ABBILDUNG 17:	BEVÖLKERUNGSPROGNOSE STÄDTEREGION: VERGLEICH ZUSÄTZLICHE VARIANTE MIT DER STATUS-QUO-VARIANTE, 2023 BIS 2040	21
ABBILDUNG 18:	BEVÖLKERUNGSPROGNOSE KOMMUNEN IN DER STÄDTEREGION: VERGLEICH ZUSÄTZLICHE VARIANTE MIT DER STATUS-QUO-VARIANTE, 2023 BIS 2040	22

ABBILDUNG 19:	HAUSHALTSENTWICKLUNG IN DER STÄDTEREGION AACHEN IN DER ZUSÄTZLICHEN VARIANTE: IST-ENTWICKLUNG UND PROGNOSE BIS 2040	23
ABBILDUNG 20:	JÄHRLICHER NEUBAUBEDARF IN DER STÄDTEREGION AACHEN IN DER ZUSÄTZLICHEN VARIANTE, 2025 BIS 2040	23
ABBILDUNG 21:	ORIENTIERUNGSGRÖßEN ZUR AUFTEILUNG DES NEUBAUBEDARFS IN MFH IN DER STÄDTEREGION AACHEN BIS 2040, ZUSÄTZLICHE VARIANTE	24

ESSENTIALS

In der StädteRegion Aachen leben in zehn Kommunen rund 564.000 Personen, davon 45 % in der Stadt Aachen. Wirtschaft und Bevölkerung in der StädteRegion sind in den letzten Jahren stark gewachsen. Zwischen 2011 und 2024 stieg die Bevölkerungszahl um 8 % und die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort um 22 %. Trotz steigender Nachfrage nach Wohnraum ist es in der StädteRegion in den letzten zehn Jahren nicht gelungen, die Wohnungsbautätigkeit signifikant zu erhöhen. Die Folge: Mieten und Kaufpreise für Wohnimmobilien stiegen so stark wie in der Rheinschiene und in Münster.

Vor diesem Hintergrund beteiligt sich die StädteRegion Aachen in Kooperation mit der Stadt Aachen am bundesweiten MORO-Forschungsprojekt „Mehr Wohnraum ermöglichen: Raumordnung und interkommunale Kooperation als Wege aus der Wohnungsnot“. Im Rahmen des Projektes wurde die vorliegende Wohnungsbedarfsprognose erstellt. Sie gibt Antwort auf die Frage, wie der Neubaubedarf bis zum Jahr 2040 in der StädteRegion ist. Als Ausgangspunkt hierfür wurden zwei Varianten einer Bevölkerungsprognose gerechnet. Die Status-Quo-Variante schreibt die demografischen Trends der Phase von 2011 bis 2023 fort, ohne die Sondereffekte der Geflüchtetenzuwanderung (Jahre 2015/2016 und 2022) und der Corona-Pandemie (2020) zu berücksichtigen. Die zusätzliche Variante berücksichtigt solche Sondereffekte und geht von höheren Wanderungsgewinnen aus als in der Status-Quo-Variante.

Folgt die zukünftige Demografie dem Status-Quo, dann wächst die Bevölkerungszahl in der StädteRegion Aachen im Zeitraum von 2023 bis 2040 um 1 %. Das ist deutlich weniger als das bisherige Wachstum, und zurückzuführen auf drei Faktoren: Erstens wird angenommen, dass es in den nächsten Jahren nicht zu außerordentlichen Zuzugsgewinnen durch Geflüchtetenbewegungen wie in den Jahren 2015/2016 und 2022 kommt. Zweitens wird davon ausgegangen, dass die Wanderungsgewinne mit dem

Ausland nicht auf dem hohen Niveau der letzten Jahren bleiben, sondern sukzessive sinken werden. Drittens ist der koordinierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Bundesamtes folgend, zu erwarten, dass die Zahl der innerhalb von Deutschland wandernden Menschen zukünftig schrumpft, mit dem Effekt, dass auch weniger Personen in die StädteRegion ziehen. Zudem altert die Bevölkerung in der StädteRegion stärker als in der Vergangenheit, weil nicht mehr so viele junge Menschen in die Region ziehen, das heißt die Sterbefallüberschüsse wachsen an. Die in der Prognose modellierten und auf der Vergangenheit basierenden Demografietrends führen dazu, dass die Bevölkerungszahl in der StädteRegion bis Anfang der 2030er Jahren noch wächst, in der darauffolgenden Dekade der 2030er Jahre allerdings wieder zurückgeht. Wie schon in der Vergangenheit, so werden sich die Kommunen in der StädteRegion zukünftig unterschiedlich entwickeln. Überdurchschnittlich wachsen werden Würselen, Eschweiler und Simmerath, während die beiden Eifelkommunen Röttgen und Monschau, aber auch Herzogenrath sich unterdurchschnittlich entwickeln werden – auch weil diese Kommunen aufgrund ihrer Altersstruktur relativ hohe Sterbefallüberschüsse haben (im Vergleich mit jüngeren Kommunen).

Der Demografietrend der Status-Quo-Variante führt zu einem zukünftigen Neubaubedarf in der StädteRegion, der auf vergleichbarem Niveau wie in den letzten Jahren liegt. Regionsweit können in der Phase 2025 bis 2040 rund 23.500 Wohneinheiten (WE) gebaut werden, davon rund 15.700 in Mehrfamilienhäusern (MFH) und rund 7.800 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH). Der Neubaubedarf verteilt sich unterschiedlich auf die regionsangehörigen Kommunen: 53 % entfallen auf die Stadt Aachen, 47 % auf die übrigen neun Kommunen. Insgesamt überwiegt der MFH-Bedarf in der StädteRegion, mit unterschiedlicher Gewichtung in den einzelnen Kommunen. Während der Bedarf in der Stadt Aachen in hohem Maß auf MFH fokussiert ist, hat in den übrigen

Kommunen der Bedarf nach neuen EZFH ein stärkeres Gewicht als in der Stadt Aachen. Nichtsdestoweniger überwiegt auch in neun Kommunen außerhalb der Stadt Aachen der MFH-Bedarf. Wie in den kommunalen Steckbriefen dargestellt (vgl. Bericht mit den Steckbriefen) kommen dort z.B. ältere Haushalte als Nachfrager für MFH in Frage.

Für ein ausgewogenes Bild der möglichen zukünftigen demografischen Entwicklung in der StädteRegion Aachen werden in der zusätzlichen Variante der Bevölkerungsprognose die in der Status-Quo-Variante ausgeblendeten Einflussfaktoren berücksichtigt. Das heißt: Die zusätzliche Variante modelliert die zukünftige Bevölkerungsentwicklung unter der Annahme, dass die StädteRegion Aachen höhere Wanderungsgewinne als in der Status-Quo-Variante erreichen kann. Begründet werden kann diese Annahme mit außerordentlichen Wanderungsgewinnen aufgrund von Geflüchtetenzuzügen (z.B. Kriegs- oder Klimageflüchtete), einem generell höheren Wanderungsgewinn Deutschlands mit dem Ausland sowie der Möglichkeit, dass die StädteRegion Aachen in höherem Maß Wanderungsgewinne aus Deutschland generieren kann (z.B., weil sich die Wirtschaft relativ besser entwickelt als in anderen Regionen in Deutschland oder der Hochschulstandort noch attraktiver wird).

In der zusätzlichen Variante erreicht die StädteRegion Aachen ein Bevölkerungszuwachs im Zeitraum von 2023 bis 2040 von 3 %. Ebenso wie in der Status-Quo-Variante ist die Entwicklung zweigeteilt. Bis Anfang der 2030er Jahre wächst die Bevölkerungszahl (stärker als in der Status-Quo-Variante) und danach bleibt sie konstant (während sie in der Status-Quo-Variante wieder sinkt). Wenig überraschend resultiert aus diesem Demografiefpfad ein höherer Neubaubedarf, der in den Jahren 2025 bis 2040 bei insgesamt rund 27.000 WE liegt. Der größte Teil davon entfällt, wie in der Status-Quo-Variante, auf Neubaubedarf in MFH. Allerdings ist der anteilige Bedarf nach WE in EZFH in der StädteRegion geringfügig höher als in der Status-Quo-Variante, weil durch die angenommenen höheren Wanderungsgewinne mehr junge Menschen in die StädteRegion ziehen, die dann wieder den empirisch beobachtbaren

Nachfragestrukturen folgend auch in gewissem Maß das Wohnen in EZFH nachfragen. Ebenso wie in der Status-Quo-Variante besteht in der zusätzlichen Variante der Hauptbedarf in der Stadt Aachen bei WE in MFH, während das Gewicht von WE in EZFH in den übrigen neun Regionskommunen höher ist als in der Stadt Aachen. Nichtsdestoweniger überwiegt auch in der zusätzlichen Variante in den Kommunen außerhalb der Stadt Aachen der Bedarf nach Neubau-WE in MFH.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass in beiden gerechneten Varianten der Bevölkerungsprognose ein nennenswerter Neubedarf in der StädteRegion Aachen besteht. Hierfür sollten idealerweise auch dementsprechend Wohnbaupotenziale zur Verfügung stehen und die Kommunen sollten die Rahmenbedingungen so gestalten, dass auch bedarfsgerecht gebaut werden kann. Findet das nicht in angemessenem Umfang statt, beschleunigt sich die Entwicklung der Mieten und Kaufpreise für Wohnen in der StädteRegion. Unabhängig davon, welche Variante als Orientierungsgröße für die zukünftige Entwicklung zugrunde gelegt wird, sollte in jeder Kommune eine Bandbreite von Neubauangeboten für verschiedene Zielgruppen geschaffen werden, sowohl für Familien als auch für junge Singles und Paare und ältere Haushalte. Die im vorliegenden Bericht aufgezeigten Wohnungsmixe liefern Anhaltspunkte für eine Gestaltung eines differenzierten Größenangebotes.

1. Hintergrund

Die StädteRegion Aachen ist Rechtsnachfolgerin des Kreises Aachen. Die Stadt Aachen, die der StädteRegion angehört, hat die Rechtsstellung einer kreisfreien Stadt. In der StädteRegion Aachen leben in zehn Kommunen rund 564.000 Personen, davon 45 % in der Stadt Aachen. Wirtschaft und Bevölkerung in der StädteRegion sind in den letzten Jahren stark gewachsen. Zwischen 2011 und 2024 stieg die Bevölkerungszahl um 8 % und die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort um 22 %. Trotz steigender Nachfrage nach Wohnraum ist es in der StädteRegion Aachen in den letzten zehn Jahren nicht gelungen, die Wohnungsbautätigkeit signifikant zu vergrößern. So ist es nicht überraschend, dass in der Folge Mieten und Kaufpreise für Wohnimmobilien in der StädteRegion genauso stark stiegen wie in der Rheinschiene und in Münster.

Vor diesem Hintergrund beteiligt sich die StädteRegion Aachen in Kooperation mit der Stadt Aachen am bundesweiten MORO-Forschungsprojekt „Mehr Wohnraum ermöglichen: Raumordnung und interkommunale Kooperation als Wege aus der Wohnungsnot“. In diesem Rahmen hat die StädteRegion die Leistung einer Wohnungsbedarfsprognose und Kommunalen Profile an die empirica ag vergeben.

Im vorliegenden Bericht werden die Methodik (Kapitel 2) und die Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose (Kapitel 3) für die StädteRegion dargestellt. Es wird der Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2040 prognostiziert. In einem gesonderten Bericht sind die kommunalen Steckbriefe mit Wohnungsmarkt-relevanten Daten und Informationen für die zehn Kommunen der StädteRegion dargestellt.

Die beiden vorliegenden Berichte dienen der Information der Kommunen zum Wohnungsmarkt und sind auch ein Beitrag dazu, Transparenz über die jeweiligen kommunalen Wohnungsmärkte zu liefern.

2. Methodik

Die vorliegende Ermittlung des zukünftigen Neubaubedarfs in der StädteRegion Aachen und in den zehn regionsangehörigen Kommunen basiert methodisch auf einem gestuften Vorgehen bestehend aus folgenden Bausteinen für jede der zehn Kommunen:

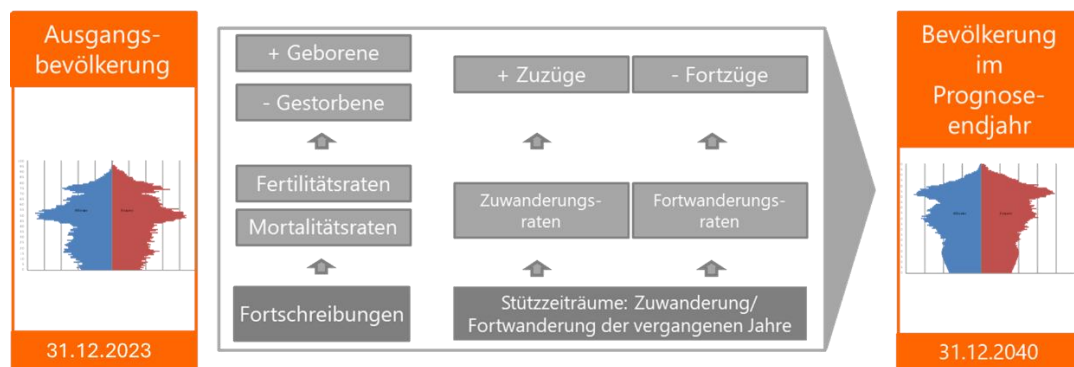
- Bevölkerungsprognosen
- Haushaltsprognosen
- Wohnungsbedarfsprognosen

Nachfolgend ist das Vorgehen detailliert beschrieben.

2.1 Bevölkerungsprognose

Die Bevölkerungsprognosen für die einzelnen Kommunen wurden für den Zeitraum von 2023 (Basisjahr) bis 2040 erstellt. Grundlage der Vorausberechnung bildet das empirica-Bevölkerungsprognosemodell (vgl. Abbildung 1) nach dem sog. Komponentenmodell. Dabei wird unter Berücksichtigung der drei Komponenten Fertilität (Geburten), Mortalität (Sterbefälle) und Wanderungen die Bevölkerung in der jeweiligen Kommune fortgeschrieben, indem zur Ausgangsbevölkerung am Ende eines Jahres x die Zahl der Geburten sowie die nach Altersjahren differenzierten Zuwanderungen des Jahres $x+1$ addiert und die nach Altersjahren differenzierten Sterbefälle und Fortwanderungen des Jahres $x+1$ subtrahiert werden. Empirische Grundlage der Bevölkerungsprognose sind Bevölkerungs- und Wanderungsdaten, die als Sonderauswertung im Rahmen der vorliegenden Studie vom Statistischen Landesamt Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) zur Verfügung gestellt wurden.

Abbildung 1: Komponentenmethode der Bevölkerungsprognose



Quelle: eigene Darstellung

empirica

Natürliche Entwicklung: Fertilität und Mortalität

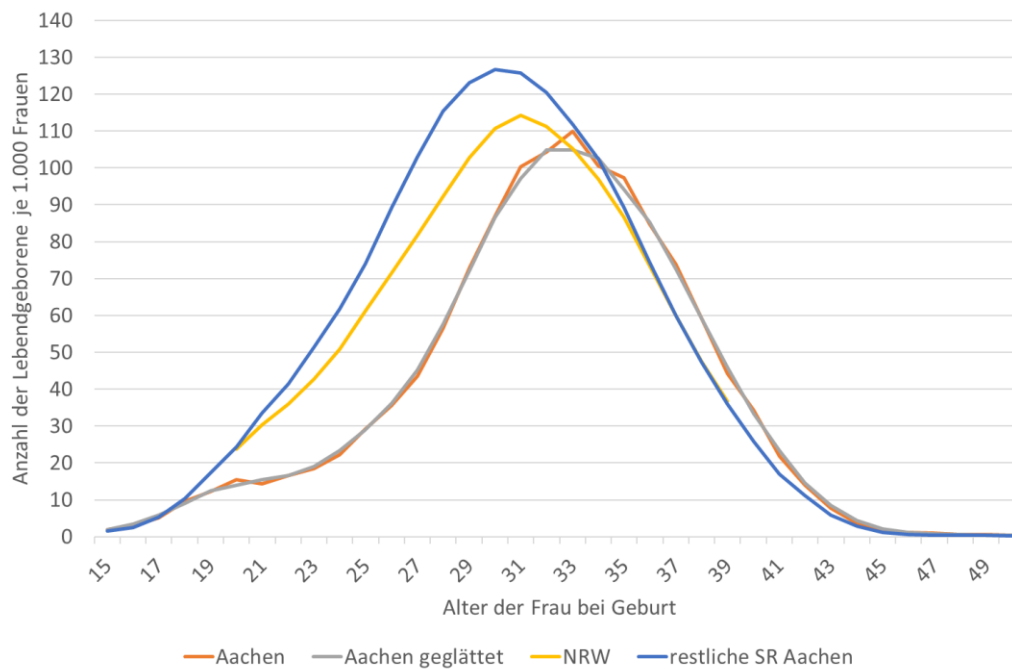
Für die zukünftige Fertilität und damit für die zukünftige Entwicklung der Anzahl an Lebendgeburten sind drei Faktoren entscheidend: Die Anzahl der zukünftig in der StädteRegion Aachen lebenden gebärfähigen Frauen, die Altersstruktur dieser Frauen und die altersspezifische Geburtenziffer. Diese ist die Anzahl der Lebendgeburten je 1.000 Frauen einer Altersgruppe in einem bestimmten Jahr.

empirica

Für eine großräumige Bevölkerungsprognose, beispielsweise für die Bundesrepublik Deutschland, sind die ersten beiden Faktoren, die künftige Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter und ihre Altersstruktur, bereits heute weitestgehend bekannt. Eine Frau, die in 20 Jahren im Alter von 25 Jahren ein Kind bekommt, ist heute 5 Jahre alt. Die potenziellen Mütter in den nächsten 20 bis 25 Jahren sind schon heute geboren und damit, beispielsweise über die kommunale Meldestatistik oder die Bevölkerungsfortschreibung, „abzählbar“. Auf lokaler Ebene, wie der StädteRegion Aachen, kann sich die Zahl potenzieller Mütter, auch wenn sie heute schon geboren sind, durch Wanderungsbewegungen kumuliert bis zum Jahr 2040 noch signifikant ändern. Potenzielle Mütter, die ihre Kindheit in Aachen verbringen, können in den nächsten Jahren die StädteRegion noch verlassen und ihre Kinder anderswo gebären. Andere Frauen werden hingegen in die StädteRegion zuwandern und in der StädteRegion Kinder zur Welt bringen, die auf Basis der heutigen Meldestatistik nicht „abzählbar“ sind. Die Genauigkeit der Prognose der Geburten ist in diesem Fall nicht eine ausschließliche Funktion des generativen Verhaltens, sondern auch eine Folge der Treffsicherheit der Annahmen zu den räumlichen Bevölkerungsbewegungen.

Die wichtigste Kennzahl, um vorherzusagen, wie viele Kinder, die in der Städtereion Aachen lebenden Frauen gebären werden, ist die altersspezifische Geburtenziffer. Die altersspezifische Geburtenziffer berechnet sich aus der Anzahl der Lebendgeburten je 1.000 Frauen einer Altersgruppe in einem bestimmten Jahr (Bsp.: Bei einer altersspezifischen Geburtenziffer der 30-jährigen Frauen von 130 würden 1.000 Frauen im Alter von 30 Jahren 130 lebende Kinder zur Welt bringen). In Prognoseräumen mit geringen Bevölkerungszahlen können die jeweiligen Geburtenziffern zufallsbedingt stark schwanken. Daher wurden für die Prognose der StädteRegion Aachen diese zufallsbedingten Schwankungen geglättet und alle Gemeinden, mit Ausnahme der Stadt Aachen, aggregiert ausgewertet. Die Geburtenziffer der Stadt Aachen wurde aufgrund der Bevölkerungsstrukturellen Unterschiede zu den restlichen Gemeinden in der StädteRegion gesondert berechnet. Im Ergebnis wurden die in Abbildung 2 dargestellten altersspezifischen Geburtenziffern zugrunde gelegt, um die Zahl der Geburten in der StädteRegion Aachen zu prognostizieren. Die über der gelben Kurve von Nordrhein-Westfalen (NRW) liegende graue (geglättete) Kurve verdeutlicht, dass die in der Stadt Aachen lebenden Frauen weniger und später Kinder bekommen als im Landesdurchschnitt. Die altersspezifische Geburtenziffer in der restlichen StädteRegion Aachen (blaue Linie) liegt wiederum über der von NRW.

Abbildung 2: Altersspezifische Geburtenziffern in der Städteregion Aachen (2012 bis 2022)



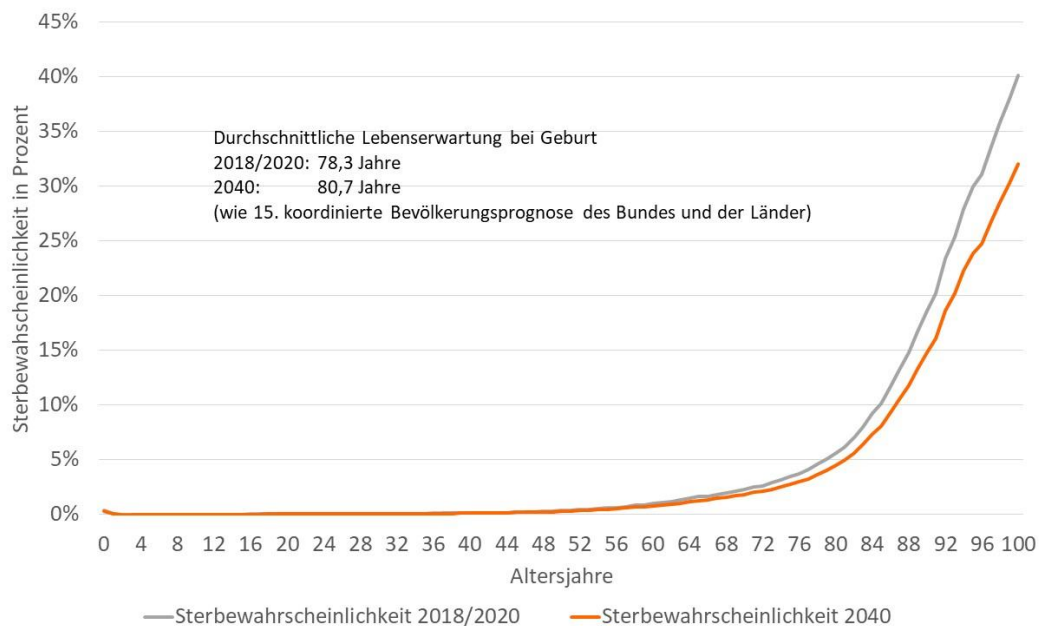
Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

empirica

Die Zahl der Sterbefälle wird im empirica-Prognosemodell mittels altersspezifischer Sterbewahrscheinlichkeiten in jedem Prognosejahr ermittelt. Wie in Abbildung 3 dargestellt, sind diese Wahrscheinlichkeiten in jungen Jahren sehr gering und nehmen im Lebensverlauf zu, bevor sie im höheren Alter ab 65 Jahren stark ansteigen.

Allerdings können in Prognoseräumen mit geringen Bevölkerungszahlen zufällige Ereignisse wie Verkehrsunfälle oder untypisch schwere Krankheitsverläufe gerade in jungen Altersjahren einen großen Einfluss auf die Sterbewahrscheinlichkeiten haben. Stirbt beispielsweise nur ein Kind eines bestimmten Alters bei einem Verkehrsunfall, könnte sich in diesem Jahr eine erhöhte Sterbewahrscheinlichkeit in diesem Altersjahr von annähernd 10 % ergeben. Um solche zufallsbedingten Schwankungen auszuklammern, wurde für die Berechnung der künftigen Anzahl an Sterbefällen auf die weibliche und männliche Sterbetafel 2018 bis 2020 des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen. Für die Zukunft wird angenommen, dass die durchschnittliche Lebenserwartung bei der Geburt entsprechend den Annahmen der 15. koordinierten Bevölkerungsprognose des Bundes und der Länder ansteigt. Dieser Anstieg ist in der Bevölkerungsprognose für die jeweilige Kommune durch eine Absenkung der Sterbewahrscheinlichkeit berücksichtigt, wie in nachfolgender Abbildung am Beispiel von Männern dargestellt.

Abbildung 3: Sterbewahrscheinlichkeit am Beispiel von Männern in Nordrhein-Westfalen 2018/2020 und 2040 (prognostiziert)



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

empirica

Wanderungen

Um zu beurteilen, ob die Wohnbevölkerung durch Wanderungsbewegungen insgesamt schrumpft oder wächst, müssen die Zuwanderung und die Fortwanderung separat betrachtet werden. Bei der Fokussierung auf den Wanderungssaldo würde die unterschiedliche Altersstruktur zwischen Zu- und Fortwanderung unberücksichtigt bleiben. Ein solcher Unterschied führt zu einer Änderung der Altersstruktur der Wohnbevölkerung, die wiederum auf längere Sicht Auswirkungen auf die Fertilität und Mortalität hat.

Im empirica-Prognosemodell werden die Zu- und Fortwanderungen über Raten (Anteil der Zu- bzw. Fortwanderungen von Personen eines Altersjahres an allen Personen des gleichen Altersjahres in der Herkunftsregion) und Anteile (Anteile der zuwandernden Personen aus der Herkunftsregion in die jeweilige Kommune an allen Zuwanderungen aus der Herkunftsregion nach Deutschland) berechnet. Sie werden anders als in anderen Modellen nicht auf Basis von Plausibilitätsannahmen exogen in absolute Zahlen gesetzt. Der Vorteil dieser Methodik liegt in einer Berücksichtigung der künftigen demografischen Entwicklungen in den Herkunfts- und Zielregionen sowie in einer transparenten und verständlichen Darstellung möglicher Veränderungen in der Zukunft auf Basis empirischer Verläufe in der Vergangenheit. In der Prognose wird davon ausgegangen, dass zukünftig der gleiche Anteil der in den Herkunftsgebieten lebenden Menschen in die jeweilige Kommune ziehen wird wie im Stützzeitraum (d. h. im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2023; ohne die „Ausreißerjahre“ 2015, 2016, 2020 und 2022).

Die auf den Trends der Vergangenheit, d. h. im Stützzeitraum, beruhenden Annahmen zu den Zu- und Fortwanderungsraten der jeweiligen Stadt sind das Ergebnis des Zusammenspiels von einer Vielzahl von strukturellen Parametern, die in der jeweiligen Kommune im

empirica

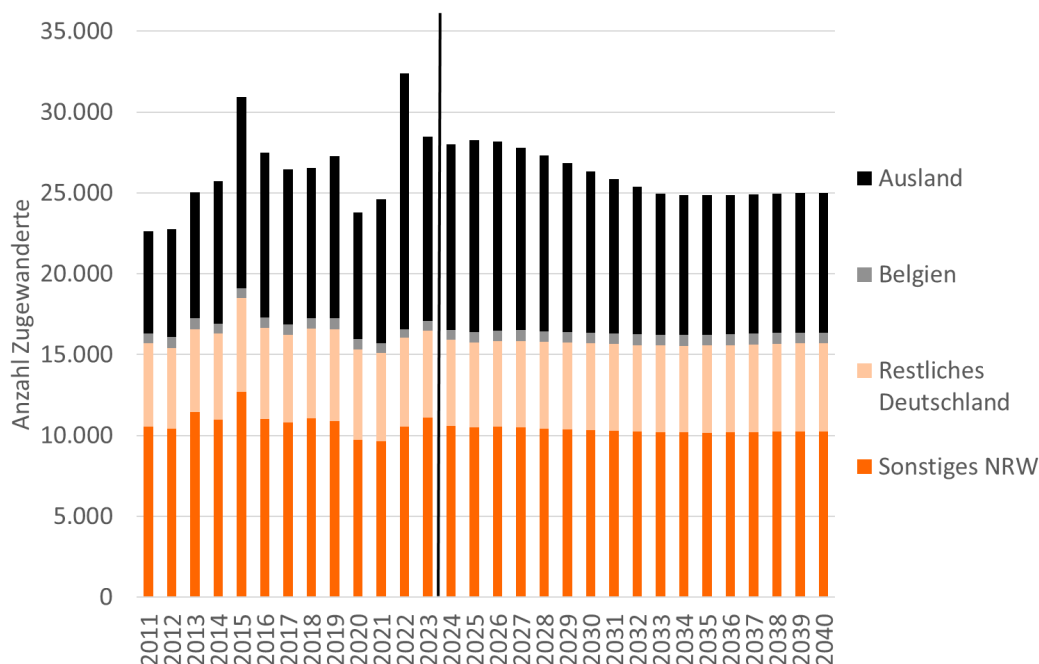
Stützzeitraum galten. Das sind z. B. Präferenzen der Haushalte bei der Wohnstandortwahl, der relativen Position der jeweiligen Stadt als Wohnstandort in der Städtereion Aachen sowie der Verfügbarkeit von Bauland und Wohnraum in der jeweiligen Stadt. Bei der Berechnung von Zu- und Fortwanderungsraten wird daher implizit angenommen, dass diese Parameter auch zukünftig gelten werden. Für ein Beibehalten dieser Parameter spricht, dass sich Wohnpräferenzen von Haushalten (z. B. der Wunsch vieler Familien nach Ein- und Zweifamilienhäusern, der auch angesichts der aktuell schwierigen Rahmenbedingungen und Engpässe bei der Finanzierbarkeit nach wie vor besteht) erfahrungsgemäß nicht grundlegend verändern in kürzeren Zeiträumen oder dass es selten zu völlig veränderten Positionierungen von Kommunen als Wohnstandorte kommt (z. B. wird aus einem guten Wohnstandort nicht innerhalb weniger Jahre ein schlechter und umgekehrt).

Eine große Unsicherheit bei der Abschätzung der zukünftigen Zu- und Fortwanderungen besteht im hohen Einfluss von externen Schocks auf das Zuwanderungsgeschehen aus dem Ausland nach Deutschland. Solche externen Schocks waren die durch Kriege und Krisen im Nahen und Mittleren Osten (v.a. im Jahr 2015) und im Jahr 2022 in der Ukraine ausgelösten Zuzüge nach Deutschland. Ein anderer externer Schock war die Corona-Pandemie, die sich in der Wanderungsdynamik vor allem des Jahres 2020 bemerkbar gemacht hat, da nicht nur das Niveau der internationalen Wanderung, sondern auch der bundesdeutschen Binnenwanderung deutlich geringer war als üblich. In der im Rahmen der vorliegenden Bevölkerungsprognosen bleiben die durch die genannten externen Schocks ausgelösten Zuzüge außen vor.

Im Ergebnis der Prognose ergeben sich die in nachfolgender Abbildung dargestellten Zuzugsvolumina differenziert nach den definierten Herkunftsregionen. Mit Ausnahme des Auslands sind die prognostizierten Zuzugszahlen in die StädteRegion in der Gesamtbeachtung (d. h. ohne eine Unterscheidung nach Altersgruppen) relativ stabil. Die sinkende Zahl zuziehender Personen aus dem Ausland in die StädteRegion basiert auf der Annahme des Statistischen Bundesamtes in der 15. Koordinierten Bevölkerungsprognose für Deutschland, wonach der Wanderungsüberschuss mit dem Ausland bis 2040 sinkt.

Nach der Berechnung der Zuzüge für die StädteRegion Aachen werden diese anteilig auf die einzelnen Gemeinden aufgeteilt. Für die Berechnung der Zuzugsanteile wird der Mittelwert der Zuzugsanteile aus dem Stützzeitraum (d. h. im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2023; ohne die „Ausreißerjahre“ 2015, 2016, 2020 und 2022) verwendet.

Abbildung 4: Prognose der Zuzüge in die Städteregion Aachen in der Status-Quo-Variante (2011 bis 2040)



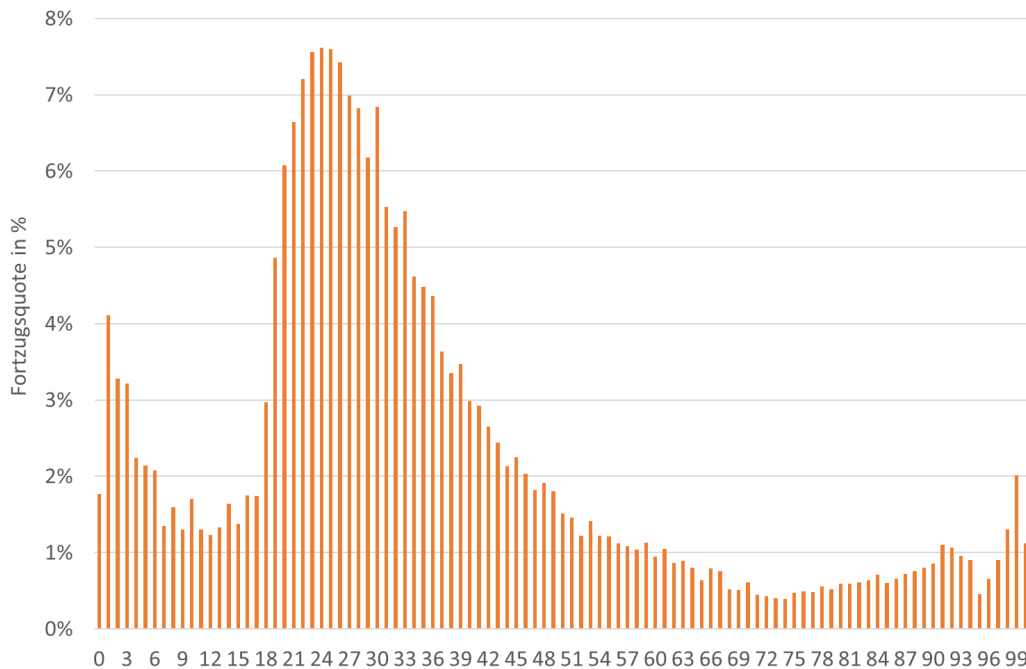
Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

empirica

Die in der Bevölkerungsprognose für die Städteregion Aachen angenommenen altersspezifischen Außenfortzugsquoten (ohne Binnenfortzüge in die Städteregion) sind in Abbildung 5 beispielhaft für Würselen dargestellt. Für alle Kommunen in der Städteregion Aachen wurden individuelle Fortzugsquoten berechnet. Die höchsten Fortzugsquoten haben die 20 bis 30-Jährigen, sie sind auch bundesweit die mobilste Altersgruppe. Wesentliche Motive sind Ausbildung (Ausbildung, Studium) und Berufsstart.

Die Binnenzu- und Fortzüge (Umzüge zwischen den Gemeinden in der Städteregion Aachen) werden auf Basis derselben Methodik und Stützzeiträume wie die Außenzu- und Fortzüge, für alle Gemeinden, berechnet.

Abbildung 5: Prognose-Annahme zu den altersspezifischen Außenfortzugsquoten aus Würselen



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

empirica

2.2 Haushaltsprognose

Die zukünftige Haushaltsentwicklung in der jeweiligen Kommune ist von zentraler Bedeutung für die Wohnungsmarktentwicklung. Zusammen mit zuzugswilligen aber (noch) auswärtig wohnenden Haushalten machen die Bestandshaushalte die Nachfrage nach Wohnraum in der StädteRegion Aachen aus. Die zukünftige Haushaltsentwicklung wird in hohem Maße von der Bevölkerungsentwicklung determiniert: Neben dem Niveau der Bevölkerung hat vor allem die Altersstruktur einen erheblichen Einfluss auf die Zahl der Haushalte. Junge Menschen im Familienalter leben tendenziell in größeren Haushalten, während Menschen im Rentenalter üblicherweise zu zweit oder allein leben. Wenn die Bevölkerungszahl in einem Prognoseraum in Zukunft konstant bleibt, aber die Bevölkerung älter wird, dann steigt üblicherweise auch die Zahl der Haushalte in dem Teilraum, trotz konstanter Bevölkerung. Solche Effekte der sich verändernden Zusammensetzung der Wohnbevölkerung auf die Haushaltsentwicklung werden als demografische Kompositionseffekte zusammengefasst. Diese Effekte werden im empirica-Prognosemodell berücksichtigt.

Die Haushaltsprognose wird berechnet, indem die prognostizierte Personenzahl der Bevölkerungsprognose in jeder Altersgruppe durch die jeweilige Haushaltsbezugspersonenquote geteilt wurde. Diese Quote ist die Zahl der Haushalte pro Einwohner, also der Kehrwert der Haushaltsgröße. Ein Beispiel: im Jahr 2030 leben z. B. in der Altersgruppe der 35 bis unter 40 Jahre in einer beliebigen Stadt 24.600 Personen. Die Menschen in dieser Altersgruppe stehen insgesamt 15.600 Haushalten vor, die Haushaltsbezugspersonenquote in dieser Altersgruppe beträgt demnach 63,5 %. Diese Haushaltsbezugspersonenquote wird auch in Zukunft immer zugrunde gelegt, um zu berechnen, wie viele Haushalte die 35- bis unter 40-Jährigen bilden. Analog wird für alle anderen Altersgruppen verfahren.

empirica

Dieses Vorgehen ist wesentlich genauer als die pauschale Setzung einer Haushaltsgröße, weil durch die Verwendung von altersspezifischen Haushaltsbezugspersonenquoten berücksichtigt wird, dass sich Haushaltsstrukturen an den demografischen Wandel anpassen. Eine Änderung der Altersstruktur der Bevölkerung fließt so in die Haushaltsprognose ein.

Neben den demografischen Kompositionseffekten wird eine Änderung der Haushaltsstruktur auch durch geänderte Präferenzen für das Zusammenleben verursacht. Beispiele für solche Verhaltenseffekte sind der sinkende Anteil von Großfamilien an allen Familien, höhere Scheidungsquoten und die generelle gesellschaftliche Individualisierung. In den letzten Jahren haben diese Entwicklungen zu einer anhaltenden Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Deutschland und Nordrhein-Westfalen beigetragen. Die Dynamik des Rückgangs hat sich in den letzten Jahren allerdings abgeschwächt, was aber auch vor dem Hintergrund des zunehmend angespannten Wohnungsmarktes zu sehen ist. Dieser hat insbesondere in stark angespannten Wohnungsmärkten dazu geführt, dass Personen, die normalerweise einen eigenständigen Haushalt gründen würden (z. B. junge Menschen, die bei ihren Eltern ausziehen), aufgrund des knappen und oft kaum erschwinglichen Wohnungsangebotes nicht ausgezogen sind und ihren Wohnwunsch nicht befriedigen konnten (sog. Lock-in-Effekt).

2.3 Wohnungsbedarfsprognose

Eine Umsetzung der Bevölkerungsprognose in eine Haushaltsprognose reicht nicht aus, um die Nachfrage nach Wohnungen zu prognostizieren. Denn nicht jeder Haushalt wohnt in der eigenen Wohnung und nicht jeder Haushalt besitzt nur eine Wohnung. Deswegen werden entsprechende Untermiet- und Zweitwohnungsquoten berücksichtigt, wodurch sich die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte ergibt. Für das Basisjahr 2023 der Prognose für die StädteRegion Aachen wird die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte aus der Differenz zwischen Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand berechnet. Eine eventuelle Veränderung der Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte wird verursacht durch Veränderungen der Einwohnerzahlen, der Haushaltsgrößen und der Altersverteilung der Haushalte. Tendenziell fragen mehr Einwohner mehr Wohnungen nach, fragen größere Haushalte eher Ein- oder Zweifamilienhäuser nach und sind ältere Haushalte eher kleine Haushalte, wobei kleine Haushalte wiederum eher Geschosswohnungen nachfragen.

In der vorliegenden Prognose steigt die Ein- und Zweifamilienhausquote infolge eines Kohorteneffektes. Der Kohorteneffekt beschreibt das Nachrücken von Rentnergenerationen, die öfter als ihre Vorgänger im Ein- oder Zweifamilienhaus wohnen. Dieser Effekt kann seit Jahrzehnten empirisch beobachtet werden, fiel in Westdeutschland aber zuletzt immer schwächer aus.

Aus dem Zusammenspiel all dieser Faktoren ergibt sich die Veränderung der Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte.

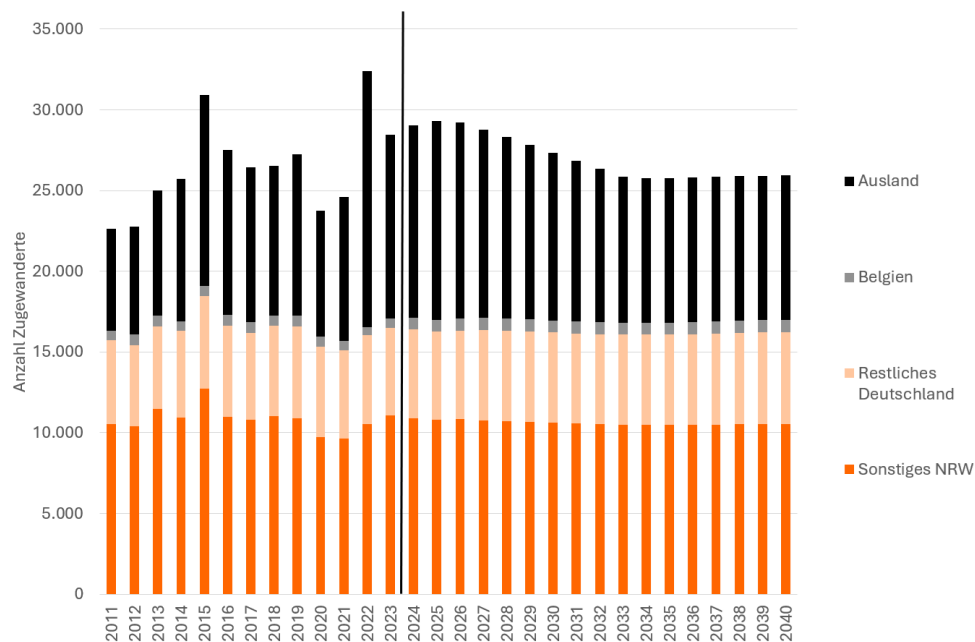
Diese beschreibt die quantitative Zusatznachfrage nach Wohnungen. Darüber hinaus wird in der Realität aber auch in stark schrumpfenden Regionen ohne quantitative Zusatznachfrage neuer Wohnraum nachgefragt. Diese entsteht daraus, dass Wohngebäude keine unendlich lange Nutzungsdauer haben und ersetzt werden müssen. Eine normative Festlegung eines Ersatzbedarfs ist aber schwierig, weil sich die mögliche Nutzungsdauer lokal sehr stark unterscheidet und von vielerlei Faktoren abhängt.

Statt einer normativ gesetzten Ersatzquote ist es zielführender, empirisch aus Marktbeobachtungen abzuleiten, wie viele Gebäude in der Vergangenheit mehr errichtet wurden, als aufgrund der mengenmäßigen (quantitativen) Nachfrage benötigt wurden. Diese zusätzliche Komponente der Wohnraumnachfrage wird als qualitative Zusatznachfrage bezeichnet. Mithilfe eines multivariaten Regressionsmodells haben wir im Rahmen eines bundesweiten Berechnungsmodells ermittelt, wie sich in der Vergangenheit die Bautätigkeit in Abhängigkeit des Bevölkerungswachstums und der Qualität des Gebäudebestands entwickelt hat. Daraus lässt sich für die StädteRegion Aachen bzw. die regionsangehörigen Kommunen prognostizieren, wie sich die qualitative Zusatznachfrage bei der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung entwickeln wird. Die Summe aus quantitativer Nachfrage und qualitativer Zusatznachfrage ergibt die künftige Neubaunachfrage. Diese Neubaunachfrage entspricht im Rahmen der vorliegenden Studie dem Neubaubedarf.

2.4 Zusätzliche Variante mit höheren Wanderungsgewinnen

In einer zusätzlichen Berechnungsvariante wurden die Effekte auf den Neubaubedarf durch höhere Wanderungsgewinne für die StädteRegion und die regionsangehörigen Kommunen ermittelt (als in der Status-Quo-Variante). In der Status-Quo-Variante wird Bezug genommen auf den Stützzeitraum von 2011 bis 2023, allerdings ohne die Jahre 2015/2016 und 2022 (hohes Niveau durch die Geflüchtetenzuwanderung) sowie 2020 (Jahr der Corona-Pandemie). In der zusätzlichen Variante mit höherer Zuwanderung wird davon ausgegangen, dass die Wanderungsgewinne auf einem nennenswert höheren Niveau liegen, und somit auch die Jahre der Geflüchtetenwanderung 2015, 2016 und 2022 repräsentieren. Neben einer zukünftig angenommenen höheren Auslandszuwanderung wird in der zusätzlichen Variante davon ausgegangen, dass auch die Wanderungsgewinne der StädteRegion Aachen aus der Binnenwanderung (Wanderung mit Deutschland einschließlich NRW) höher ausfallen. Plausible Gründe hierfür sind: die StädteRegion Aachen kann sich besser im bundesweiten Wettbewerb der Regionen um junge Menschen positionieren (Studierende, Auszubildende, Berufsstarter, Familien) durch eine noch höhere Attraktivität der Hochschulen und des Arbeitsmarktes. Letzteres erfordert allerdings eine noch aktivere Wirtschaftsförderung. Im Ergebnis der Modellierung der Wanderungen in der zusätzlichen Variante resultiert ein rund 30 % höherer Wanderungsgewinn als in der Status-Quo-Variante. Demzufolge liegt auch das Niveau der angenommenen zukünftigen Zuzüge in der StädteRegion höher als in der Status-Quo-Variante (vgl. Abbildung 6 im Vergleich mit Abbildung 4).

Abbildung 6: Prognose der Zuzüge in die StädteRegion Aachen in der zusätzlichen Variante (2011 bis 2040)



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

empirica

Ausgehend von der zusätzlichen Variante der Bevölkerungsprognose erfolgt die Berechnung der Haushaltsprognose und der Wohnungsnachfrageprognose analog zu dem in den Kapiteln 2.2 und 2.3 beschriebenen Vorgehen (d.h. in diesen beiden Prognoseschritten bleiben die Annahmen unverändert gegenüber der Status-Quo-Variante).

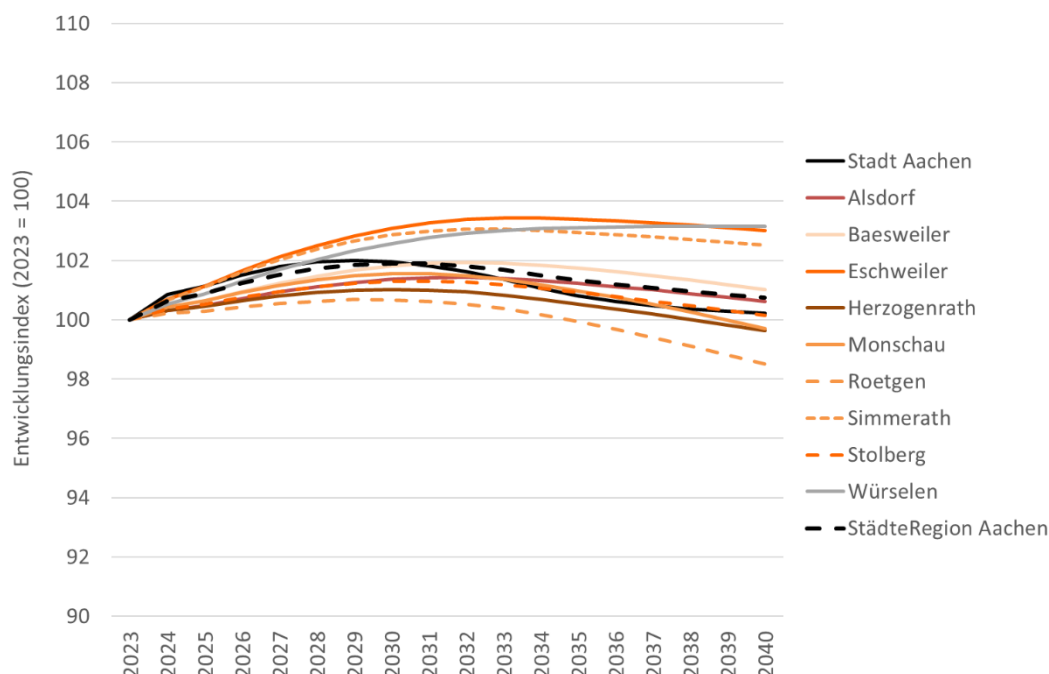
3. Ergebnisse

3.1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

3.1.1 Bevölkerung

Im Prognosezeitraum steigt die Bevölkerungszahl der StädteRegion Aachen von rund 564.400 Personen im Jahr 2023 (31.12.) auf 568.600 Personen im Jahr 2024 (31.12.). Das entspricht einem Zuwachs von knapp 1 %. Dieses moderate Wachstum geht mit zwei Trends einher: Von 2023 bis 2029 steigt die Bevölkerungszahl um knapp 2 %, danach nimmt sie bis zum Ende des Prognosezeitraums um rund 1 % ab.

Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung in der StädteRegion Aachen, 2023 bis 2040



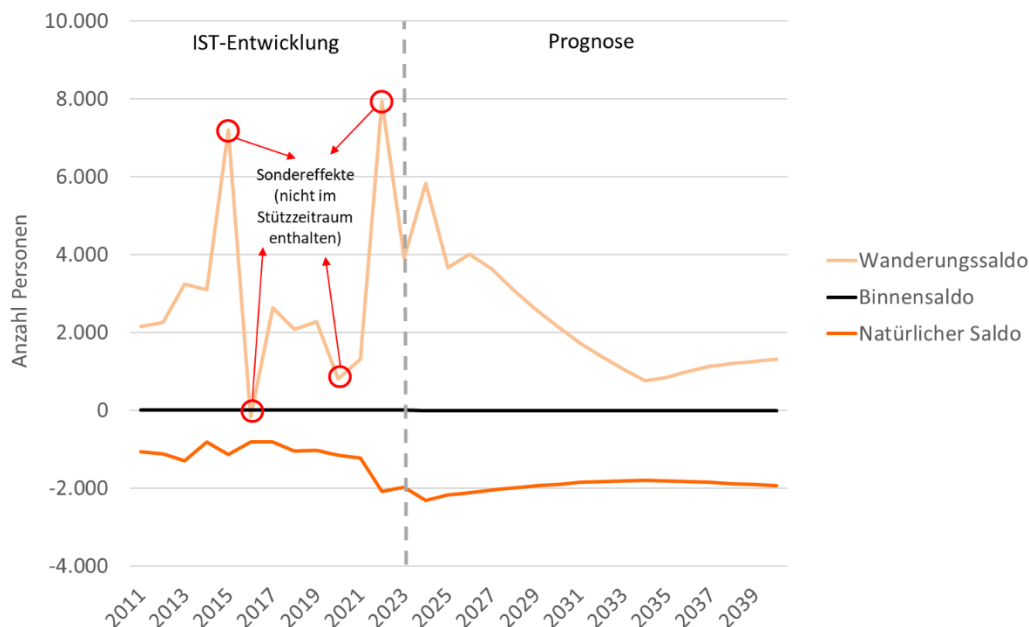
Quelle: eigene Berechnung

empirica

Hauptgrund für diese Trendumkehr ab Anfang der 2030er Jahre ist eine Normalisierung des Wanderungssaldos der StädteRegion Aachen auf das durchschnittliche Niveau in dem der Prognose zugrunde liegenden Stützzeitraum (vgl. Abbildung 8 sowie Methodenbeschreibung in Kapitel 2.1). Maßgeblich ist die angenommene Entwicklung des Zuzugs aus dem Ausland (vgl. Abbildung 4). Der natürliche Saldo (Relation aus Geburten und Sterbefällen) in der StädteRegion Aachen bleibt im Rahmen der Prognose ausgeprägt negativ (vgl. Abbildung 8). Ab 2023 bis Anfang der 2030er Jahre gehen die Sterbefallüberschüsse zurück, weil in dieser Phase der in der StädteRegion fortschreitende Alterungsprozess der Bevölkerung noch durch relativ hohe Wanderungsgewinne (die durch junge Menschen zustande kommen) gebremst wird. Ab den 2030er Jahren nimmt die Wanderungsdynamik und damit der Zuzug junger Menschen in den StädteRegion ab, und dann schlägt die

demografische Alterung der ansässigen Bevölkerung wieder stärker durch mit dem Effekt, dass die Sterbefallüberschüsse in der zweiten Hälfte der 2030er Jahre wieder zunehmen.

Abbildung 8: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in der StädteRegion Aachen: IST-Entwicklung und Prognose



Quelle: eigene Berechnung

empirica

Die Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Kommunen der StädteRegion folgt grob dem gesamtregionalen Trend von einem Zuwachs bis Anfang der 2030er Jahre und dem daran anschließenden Rückgang der Einwohnerzahlen. Dennoch führen die in den Kommunen in unterschiedlichem Maß beobachteten demografischen Trends im Stützzeitraum dazu, dass sich auch die Pfade der Bevölkerungsentwicklungen zwischen den Kommunen unterscheiden. Dabei gibt es mit Blick auf das Zieljahr der Prognose 2040 auch deutliche Unterschiede. Während die Bevölkerungszahl von Würselen bis 2040 um 3,6 % steigt, sinkt sie in Roetgen um 1,8 %. Die größte Stadt der Region, die Stadt Aachen, wird nach der Prognose um 0,2 % wachsen, d.h. die heutige Bevölkerungszahl entspricht weitgehend der im Jahr 2040. Ein wesentlicher Grund für die im Vergleich mit der StädteRegion insgesamt unterdurchschnittliche Entwicklung der Stadt Aachen liegt in der relativ großen Bedeutung der Wanderungsgewinne mit dem übrigen Deutschland und dem Ausland. Die übrigen Kommunen profitieren gemessen an ihrer Bevölkerungszahl weniger stark von der Zuwanderung in die StädteRegion als die Stadt Aachen, die Hauptziel der Zuzüge von außerhalb in die StädteRegion ist. Gehen die Wanderungsüberschüsse in die StädteRegion, wie oben dargestellt, zukünftig zurück, dann ist die Stadt Aachen davon überdurchschnittlich betroffen. Die unterschiedlichen zukünftigen Entwicklungen in den Kommunen sind Resultat der jeweiligen Gemeindespezifischen Altersstrukturen, Wanderungsdynamiken und natürlichen Entwicklungen.

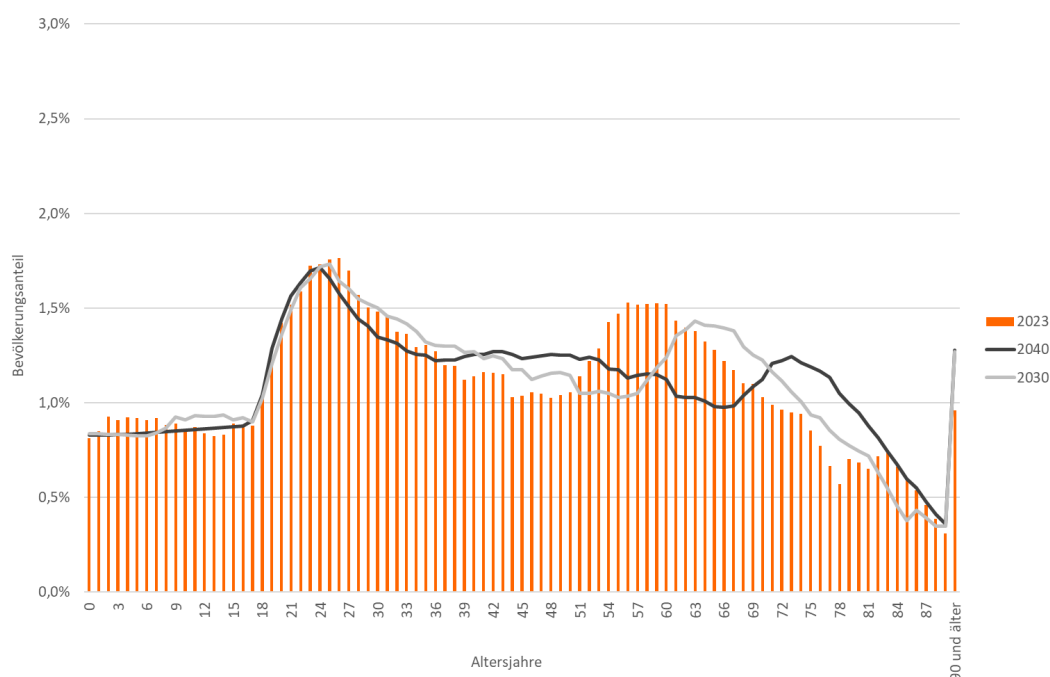
3.1.2 Altersstruktur

Die Altersstruktur der Bevölkerung in der StädteRegion wird sich im Prognosezeitraum verändern (vgl. Abbildung 9). Vereinfacht gesagt es in der StädteRegion im Jahr 2040 mehr

empirica

alte Menschen zwischen 70 und 80 Jahren und mehr mittelalte Menschen zwischen 40 und 50 Jahren geben, aber nicht weniger junge Menschen von 10 bis 25 Jahren. Gerade letzteres ist bemerkenswert, weil bundesweit die Zahl der jungen Menschen bis 2040 sinken wird. Hauptgrund dafür ist die bis in die 2030er Jahre reichende Zuwanderung junger Menschen aus Deutschland und dem Ausland. Die StädteRegion insgesamt (und die Stadt Aachen im Besonderen) ziehen viele Studierende und junge Berufstätige an. Das wird sich grundsätzlich fortsetzen, wenngleich mit abnehmender Dynamik (wie im vorherigen Kapitel dargestellt). Dahinter steht die implizite Annahme, dass die StädteRegion auch in den kommenden Jahren ihre gute bundesweite und internationale Positionierung (u.a. mit dem internationalen Renommee der Hochschule RWTH).

Abbildung 9: Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung in der Städte-Region Aachen bis 2040



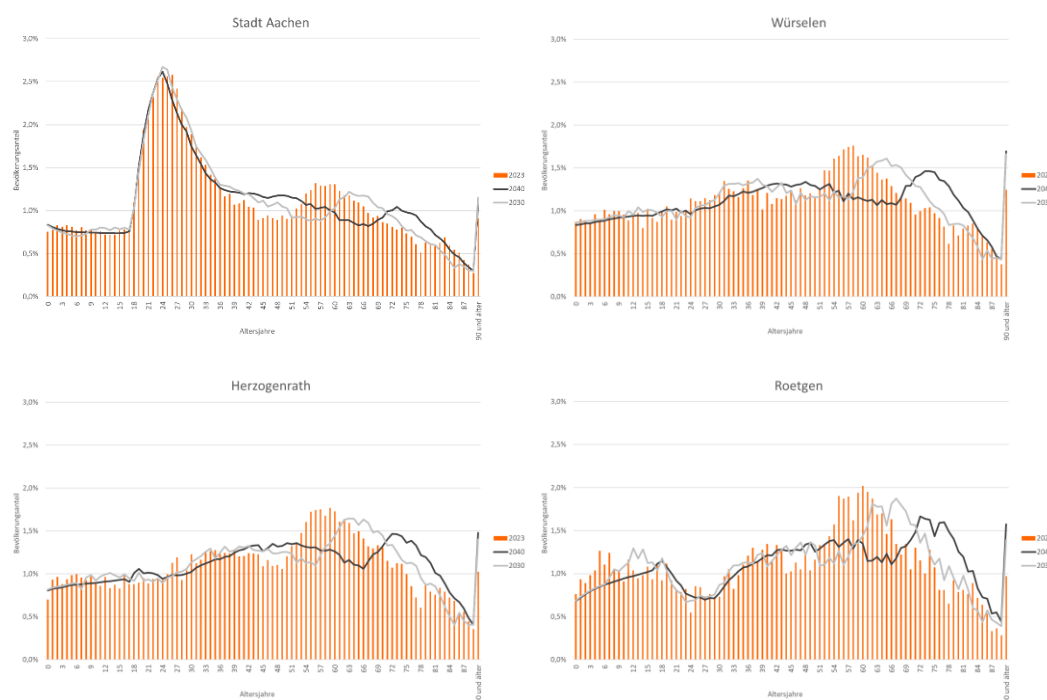
Quelle: eigene Berechnung

empirica

Die Stadt Aachen wird langfristig ein Schwerpunkt der jungen Bevölkerung in der Städte-Region sein. Der Anteil der 20 bis 30-Jährigen ist im Vergleich der Kommunen in der StädteRegion schon heute deutlich höher und wird es auch im Jahr 2040 sein (vgl. Abbildung 10). Das sind die bereits angesprochenen Studierenden und Berufsstarter. Die übrigen Kommunen in der StädteRegion, d.h. dem Aachener Umland, sind deutlich schwächer besetzt bei dieser Altersgruppe, wie die unten dargestellten Würselen, Herzogenrath und Roetgen zeigen. Auch dort werden die Anteile junger Menschen bis 2040 stabil bleiben. Wesentlicher Grund hierfür sind die Wanderungen innerhalb der StädteRegion Aachen, d.h. insbesondere die familienbezogene Stadt-Umland-Wanderungen von der Großstadt Aachen in die Umlandkommunen der StädteRegion (daher sind auch die unter 20-Jährigen mit in die Betrachtung einzubeziehen). Aber auch die direkt in die Kommunen (ohne Stadt Aachen) gerichteten Zuzüge von außerhalb der StädteRegion spielen eine Rolle bei der Stabilität der jüngeren Altersgruppe.

Deutliche demografische Unterschiede gibt es zwischen den am Südrand der StädteRegion Aachen liegenden Eifelkommunen Roetgen und Monschau und den übrigen Kommunen außerhalb der Stadt Aachen. In Roetgen (vgl. nachfolgende Abbildung) wie auch in Monschau ist der Anteil älterer Menschen schon heute im Kommunalvergleich relativ hoch und dieser Anteil wird bis 2040 auch stärker steigen als in den übrigen Kommunen. Im Jahr 2040 werden in Roetgen und Monschau deutlich mehr 70 bis 80-Jährige leben als 60 bis 70-Jährige. In den übrigen Kommunen ist dieser Unterschied nicht so signifikant ausgeprägt. Zudem gibt es in Roetgen und Monschau heute anteilig weniger Personen im Familienrelevanten Alter, so dass in den nächsten Jahren im Kommunalvergleich relativ wenige Kinder geboren werden, was sich auch negativ auf die Entwicklung der zukünftigen Altersstruktur auswirkt.

Abbildung 10: Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung in ausgewählten Kommunen der StädteRegion Aachen bis 2040



Quelle: eigene Berechnung

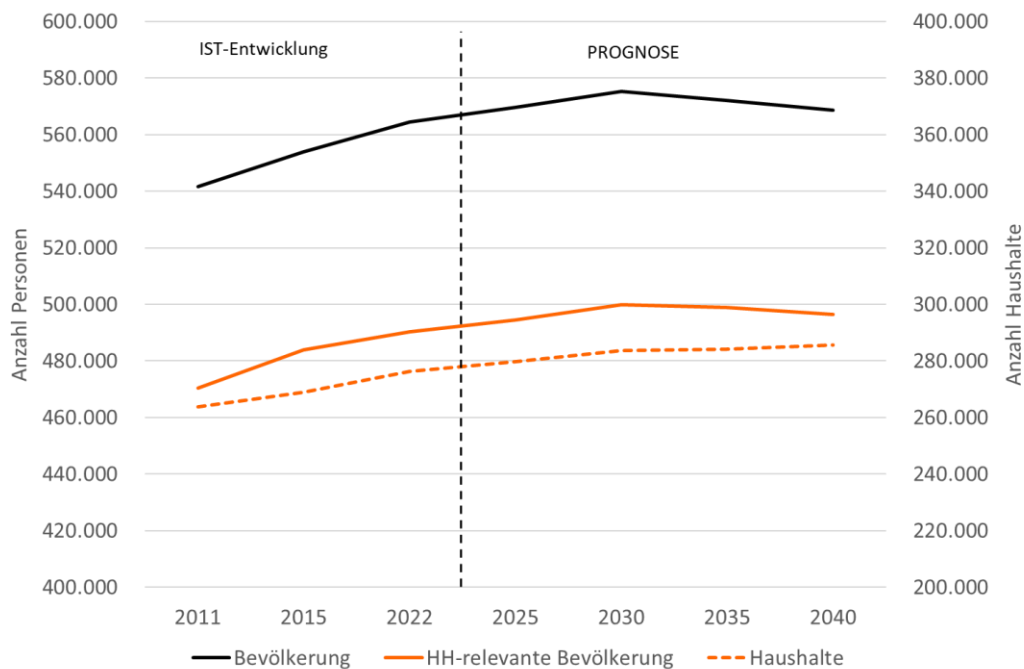
empirica

3.1.3 Haushalte

Die Zahl der Haushalte in der StädteRegion Aachen wird bis 2040 in stärkerem Maß wachsen als die Bevölkerungszahl. Bis 2040 ist von einem Plus von 3,4 % auszugehen. Der Grund dafür, dass die Haushaltszahl stärker steigt als die Bevölkerungszahl ist das Haushaltsbildungsverhalten. Zukünftig wird es mehr kleine als große Haushalte in der StädteRegion geben. Dieses Haushaltsbildungsverhalten ist Ausdruck der veränderten Altersstruktur. Ein wichtiger Aspekt hierbei ist der wachsende Anteil älterer Haushalte, bei denen es sich üblicherweise um Ein- und Zweipersonenhaushalte handelt. Ein anderer relevanter Aspekt ist ein auch in 2040 noch hoher Anteil junger Haushalte (Attraktivität der StädteRegion für Zuzüge von Studierenden und Berufsanfängern), die in sehr hohem Maß Haushalte mit einer Person oder zwei Personen bilden. Dies führt in Summe dazu, dass

die Zahl der Haushalte in der StädteRegion Aachen stärker steigen wird als die Bevölkerungszahl.

Abbildung 11: Haushaltsentwicklung in der StädteRegion Aachen in der Status-Quo-Variante: IST-Entwicklung und Prognose bis 2040



Quelle: eigene Berechnung

empirica

3.2 Zukünftige Entwicklung des Neubaubedarfs

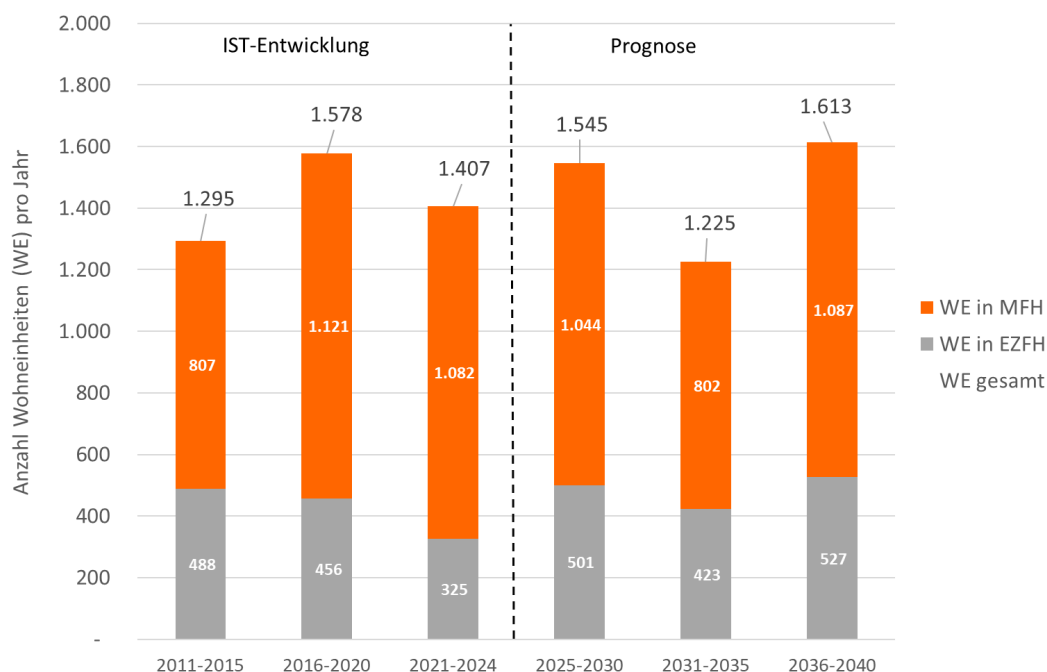
3.2.1 Wohnungsmarktsegmente

Der mengenmäßige Neubaubedarf in der Städteregion Aachen wird sich bis 2030 auf dem bisherigen Niveau fortsetzen, d.h. bei rund 1.550 WE pro Jahr in der gesamten Region liegen (vgl. Abbildung 12). In dieser Phase wird die Bevölkerungsdynamik vergleichbar sein mit der der letzten Jahre, die durch einen signifikanten Anstieg der Bevölkerungszahl in der Region gekennzeichnet war. Mehrheitlich (d.h. zu zwei Dritteln) schlägt sich der Neubaubedarf in Geschosswohnungen nieder, d.h. in Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohneinheiten (WE). Dem jeweiligen Bevölkerungsgewicht und der Nachfragedynamik folgend verteilt sich der Neubaubedarf in der Städteregion Aachen in unterschiedlichem Maß auf die Kommunen. Deren Neubaubedarfe sind in den Kommunalsteckbriefen dargestellt. Absolut entfällt der höchste Neubaubedarf auf die Stadt Aachen. Dort ist auch der Neubaubedarf in Mehrfamilienhäusern anteilig am höchsten, während der Bedarf sich in den ländlich strukturierten Kommunen, z.B. im Süden der Region, anteilig in stärkerem Maß auf das Ein-/Zweifamilienhaus fokussiert. Ab Beginn der 2030er Jahre lässt sich Bevölkerungs- und Haushaltsdynamik der Prognose folgend in der Städteregion Aachen nach, insbesondere weil die Wanderungsüberschüsse nicht mehr auf dem hohen Niveau der letzten Jahre sein werden. Daher geht in dieser Phase der Neubaubedarf auf ein Niveau von rund 1.200 WE pro Jahr in der Städteregion Aachen zurück. Es ist zu erwarten, dass der Neubaubedarf in dieser Phase in stärkerem Maß als zuvor durch eine qualitative

empirica

Neubaunachfrage bestimmt wird. Wie in Kapitel 2.3 angesprochen resultiert diese aus einem Bedarf an modernen Wohnungen, die es allerdings so im Bestand nicht gibt, obwohl diese physisch vorhanden sind. Das sind z.B. altersgerechte Wohnungen für Senioren, die nicht im Wohnungsbestand zu finden sind und die barrierefreien Neubau erfordern. Mit fortschreitender Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung schwächt sich in der zweiten Hälfte der 2030er Jahre die demografische Entwicklung im Vergleich zu den 2020er Jahren weiter ab. Mit der Folge, dass mengenmäßig zwar nicht mehr ein so großer Neubaubedarf besteht, die dann stärker fortschreitende Alterung des Wohnungsbestands allerdings einen stärkeren Erneuerungsdruck und damit qualitativen Neubau erfordert. Dieser Druck ist in der zweiten Hälfte der 2030er Jahre stärker als in der ersten Hälfte mit dem Ergebnis, dass der Neubaubedarf im Zeitraum 2036 bis 2040 wieder höher ist als in den fünf Jahren davor.

Abbildung 12: Jährlicher Neubaubedarf in der StädteRegion Aachen, 2025 bis 2040



Quelle: eigene Berechnung, Ist-Daten IT.NRW

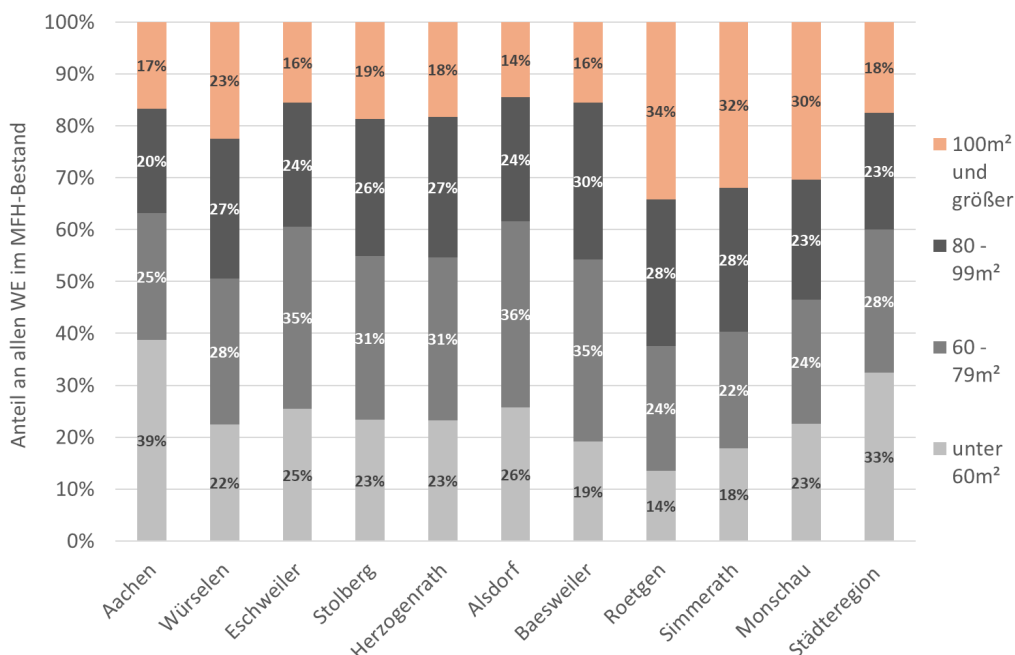
empirica

3.2.2 Wohnungsmix

Wie kann die Mischung der Wohnflächen beim Neubau in Mehrfamilienhäusern in den nächsten Jahren (bis 2040) in der StädteRegion Aachen sein?

Erster Anhaltspunkt ist die Struktur im aktuellen Wohnungsbestand. Die Daten des Zensus 2022 sind für die StädteRegion insgesamt und die zehn Kommunen in Abbildung 13 dargestellt.

Abbildung 13: Wohnflächen-Mix im MFH-Bestand in der StädteRegion Aachen, 2022

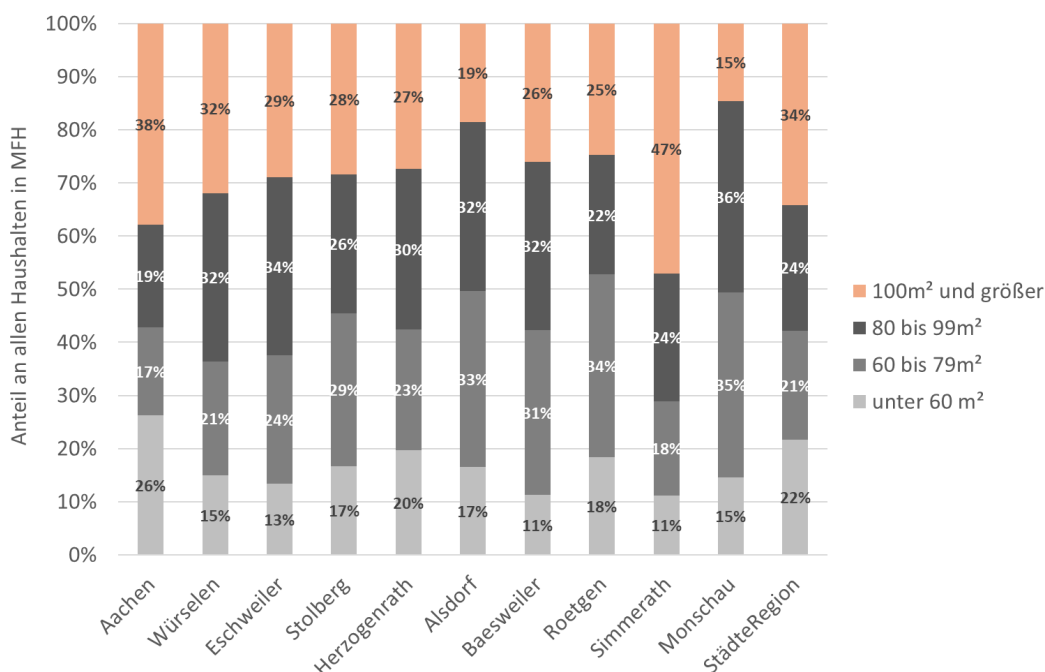


Quelle: eigene Berechnung nach Zensus 2022

empirica

Zweiter Anhaltspunkt ist der Wohnungsmix im MFH-Neubau der letzten Jahre, hier die Jahre von 2012 bis 2025 (vgl. Abbildung 14).

Abbildung 14: Wohnflächen-Mix im inserierten Neubau in MFH (Stichprobe) in der StädteRegion Aachen, 2012-2025



Quelle: eigene Berechnung nach Daten der Value AG

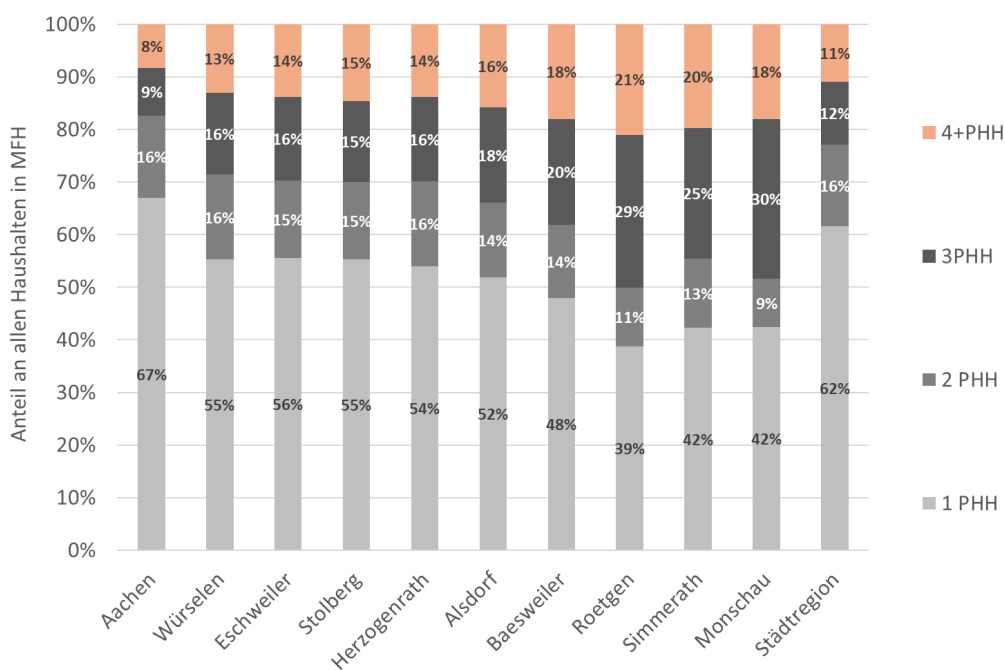
empirica

empirica

Im Vergleich zum Wohnungsbestand war das Mehrfamilienhausneubauangebot der letzten Jahre in der StädteRegion zu höheren Anteilen durch größere Wohnungen geprägt. Das ist Ausdruck der Nachfragepräferenzen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Wohnflächeninanspruchnahme in den letzten Jahrzehnten nicht nur in der StädteRegion, sondern bundesweit gestiegen ist. Wohnte eine vierköpfige Familien etwa in den 1960er Jahren noch in Wohnungen mit selten mehr als 70 m² Wohnfläche, so war das in den letzten Jahren im Neubauangebot keine Option mehr. Im geförderten Mietwohnungsneubau können die Wohnungen für eine vierköpfige Familie bis zu 95 m² groß sein. Im freifinanzierten Mietwohnungsbau und im Eigentumswohnungsbau lagen die Wohnflächen in den letzten Jahren sogar darüber. Auch wenn ältere Haushalte nochmal umziehen, suchen sie nicht selten größere Wohnungen, insbesondere dann, wenn sie bislang im Einfamilienhaus gewohnt haben. In solchen Fällen ist für ein älteres Paar eine Dreizimmerwohnungen mit 80 bis 90 m² Wohnfläche keine Ausnahme.

Dritter Anhaltspunkt ist die Haushaltsgrößenstruktur in der StädteRegion in der Zukunft. In Abbildung 15 ist die Verteilung der Haushalte, die im MFH wohnen, dargestellt.¹ Grundlage ist die Haushaltsprognose. Im Grunde genommen spiegelt die zukünftige Struktur die heutige Struktur wider. Das heißt: In der StädteRegion wohnen sowohl heute als auch zukünftig größtenteils kleine Haushalte mit einer und zwei Personen. Das sind relativ mehr in der Großstadt Aachen und weniger im ländlichen Roetgen. Aber auch dort ist im Zieljahr der Prognose 2040 jeder zweite Haushalte nur mit einer oder mit zwei Personen besetzt.

Abbildung 15: Haushaltsgrößen-Mix in MFH im Prognosejahr 2040 in der StädteRegion Aachen



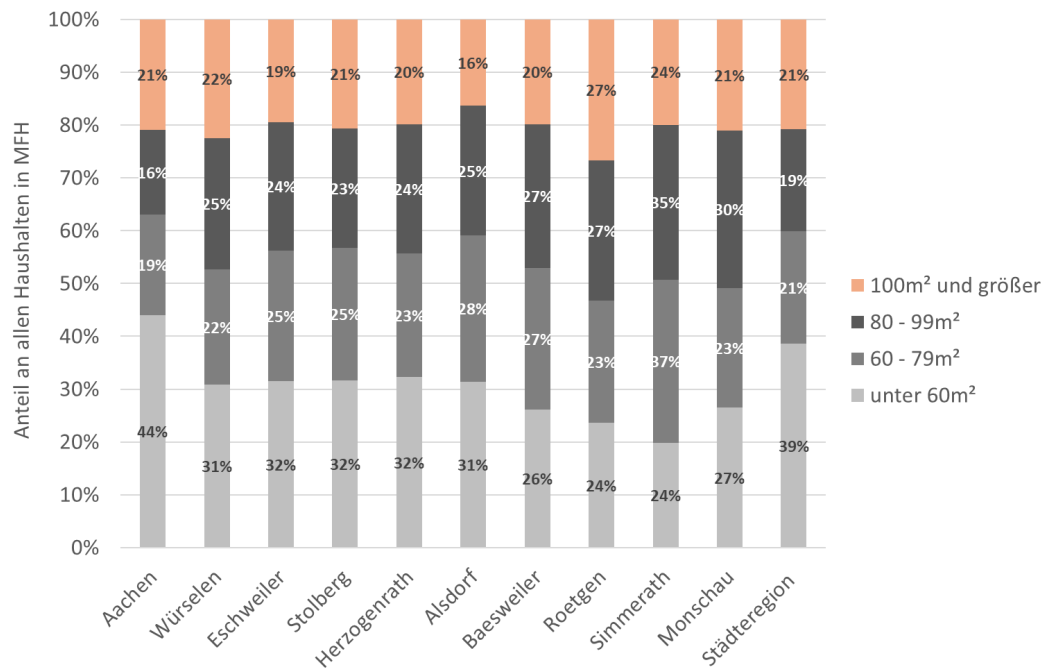
Quelle: eigene Berechnung, Zensus 2022

empirica

¹ In der empirica-Haushaltsprognose werden nur Haushalte mit einer und zwei Personen sowie mit Drei und mehr Personen prognostiziert. Daher wurde für die dargestellte differenzierte Betrachtung der Haushaltsgrößenmix in der StädteRegion und den zehn Kommunen aus dem Zensus 2022 verwendet und die Prognosewerte differenziert.

Berücksichtigt man die dargestellten drei Ansätze (Größenstruktur im Wohnungsbestand und im Neubau, Haushaltsgrößenstruktur in 2040) zu jeweils gleichen Anteilen, dann ergibt sich ein Wohnflächenmix, wie in nachfolgender Abbildung dargestellt.

Abbildung 16: Orientierungsgrößen zur Aufteilung des Neubaubedarfs in MFH in der StädteRegion Aachen bis 2040, Status-Quo-Variante



Quelle: eigene Berechnung

empirica

3.3 Zusätzliche Variante mit höheren Wanderungsgewinnen

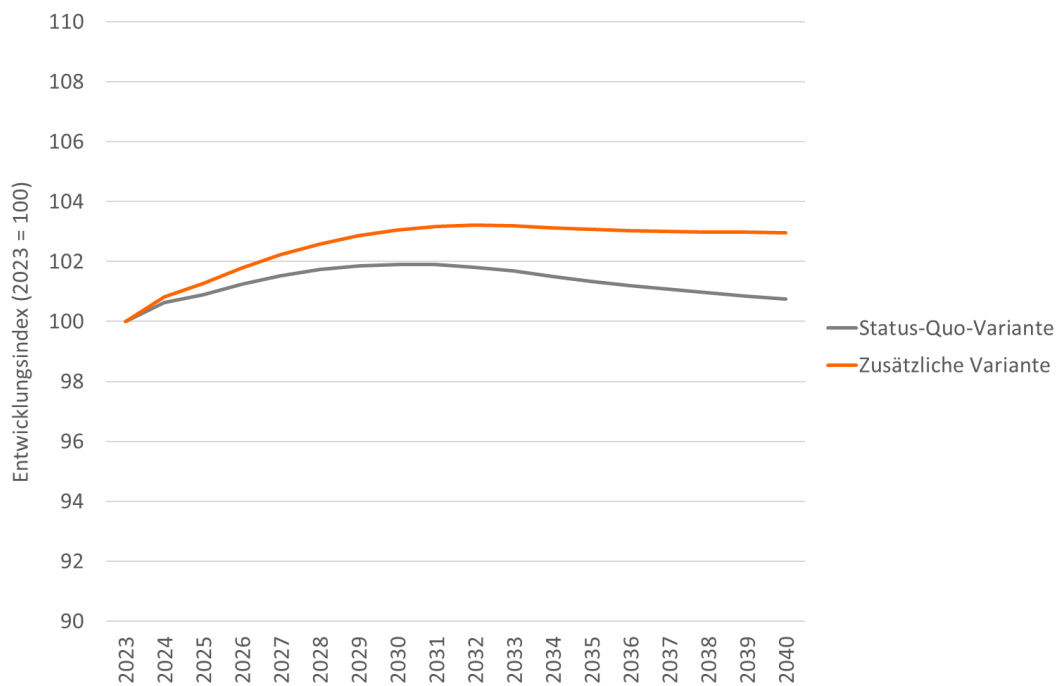
Bevölkerungsprognose

Bei angenommenen höheren Wanderungsgewinnen wie in der zusätzlichen Variante überrascht es nicht, dass der Bevölkerungszuwachs größer ausfällt als in der Status-Quo-Variante (vgl. Abbildung 17). Im Ergebnis wächst die Bevölkerungszahl in der zusätzlichen Variante um 3 % (von 2023 auf 2040) und damit stärker als in der Status-Quo-Variante (+ 0,7 %). Nicht nur das Endergebnis fällt in der zusätzlichen Variante positiver aus, sondern auch der Verlauf ist günstiger. Im Zeitablauf gehen die beiden Entwicklungskurven auseinander und die positivere Entwicklung der zusätzlichen Variante ist in der zweiten Hälfte des Prognosezeitraums stärker als in der ersten Hälfte. Der Grund: die regelmäßig höheren Wanderungsgewinne führen zu einer steigenden Anzahl von Geburten (es wandern vor allem junge Menschen zu, die dann auch Familien in der StädteRegion bilden), die sich dann wieder positiv auf den Saldo der natürlichen Entwicklung auswirken. Aufgrund der stärkeren Verjüngung der Bevölkerung in der StädteRegion in der zusätzlichen Variante sind auch die Sterbefallzahlen relativ niedriger als in der Status-Quo-Variante. Aber auch in der zusätzlichen Variante gibt es zwei unterschiedliche Entwicklungszeiträume: Bis Anfang der 2030er-Jahre gibt es ein kräftiges Bevölkerungswachstum, was sich dann bis 2040

in eine Phase der stagnierenden Bevölkerungszahl wandelt. Im Vergleich dazu sinkt die Bevölkerungszahl in der Status-Quo-Variante.

Für die kommunale Entwicklung wird von der gleichen Dynamik ausgegangen wie in der Status-Quo-Variante, d.h. die innerregionalen Wanderungen verteilen sich auf die zehn regionsangehörigen Kommunen gleichermaßen wie in der Status-Quo-Variante. Daher überrascht es nicht, dass die Reihenfolge der Kommunen im Hinblick auf die Entwicklungsraten der Bevölkerungsentwicklung 2023 bis 2040 unverändert bleibt (vgl. Abbildung 18).

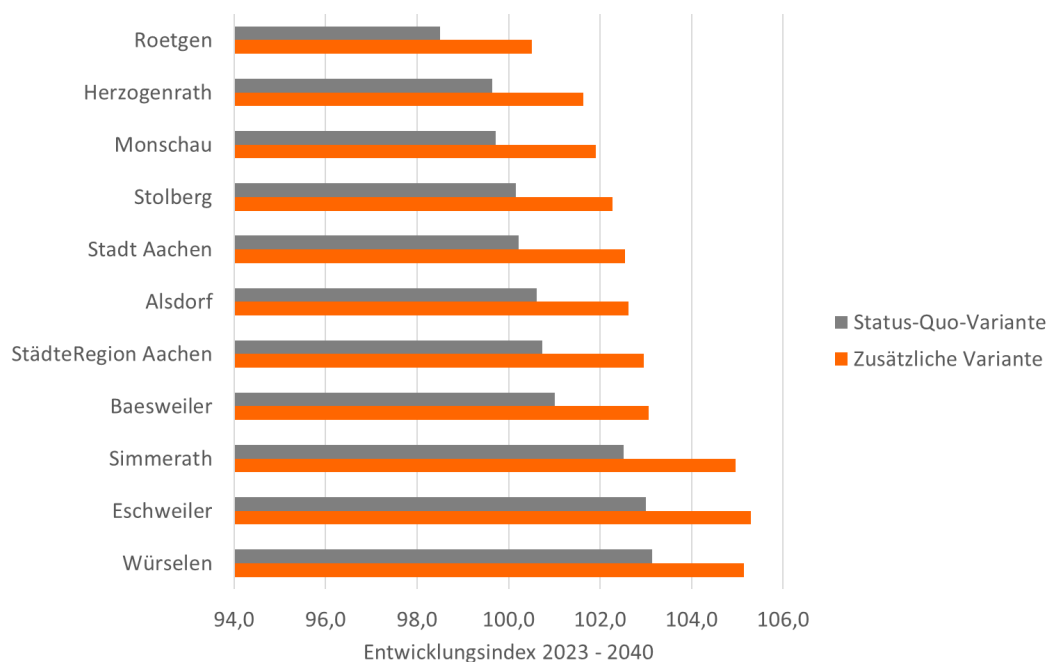
Abbildung 17: Bevölkerungsprognose StädteRegion: Vergleich zusätzliche Variante mit der Status-Quo-Variante, 2023 bis 2040



Quelle: eigene Berechnung

empirica

Abbildung 18: Bevölkerungsprognose Kommunen in der StädteRegion: Vergleich zusätzliche Variante mit der Status-Quo-Variante, 2023 bis 2040



Quelle: eigene Berechnung

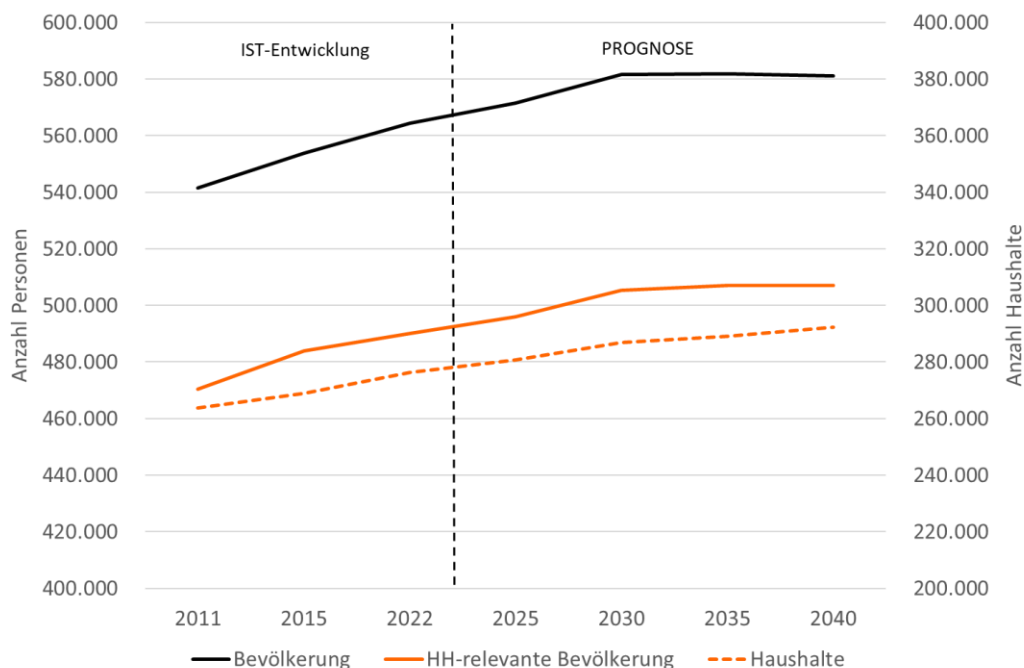
empirica

Haushaltsprognose und Neubaubedarf

Für die Prognose der Haushaltszahlen in der StädteRegion Aachen wird vom gleichen Haushaltsbildungsverhalten ausgegangen wie in der Status-Quo-Variante. Insofern ist das Wachstum der Haushaltszahl bis 2040 mit +5,7 % (vgl. Abbildung 19) auch stärker als in der Status-Quo-Variante (+ 3,4 %).

Aus der dargestellten zukünftigen Haushaltsentwicklung und der qualitativen Neubau-nachfrage (vgl. Kapitel 2.3) resultiert der in Abbildung 20 dargestellte Neubaubedarf, der in Summe der Jahre 2025 bis 2040 bei rund 27.000 WE liegt.

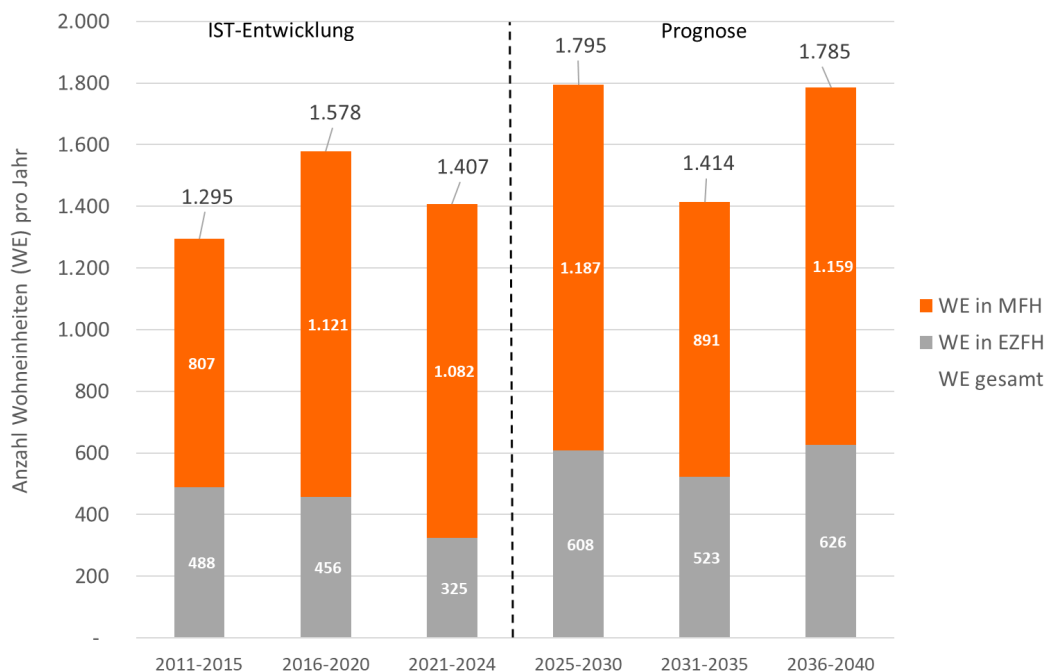
Abbildung 19: Haushaltsentwicklung in der StädteRegion Aachen in der zusätzlichen Variante: IST-Entwicklung und Prognose bis 2040



Quelle: eigene Berechnung

empirica

Abbildung 20: Jährlicher Neubaubedarf in der Städteregion Aachen in der zusätzlichen Variante, 2025 bis 2040



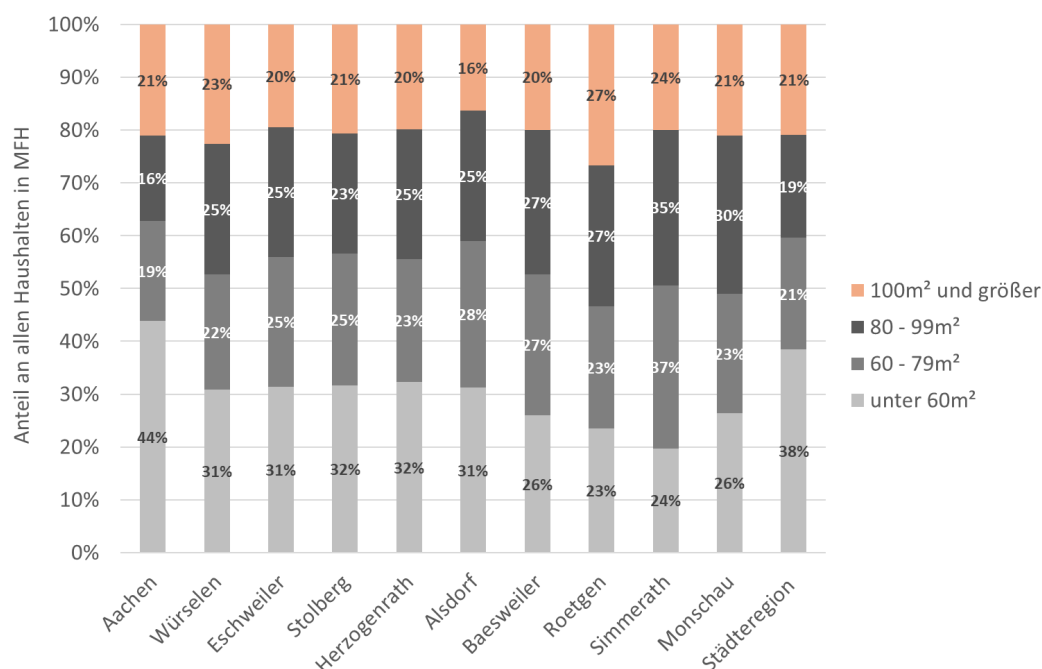
Quelle: eigene Berechnung, Ist-Daten IT.NRW

empirica

Wohnungsmix

Analog zur Ermittlung des Wohnungsmixes im MFH-Neubau in der Status-Quo-Variante (vgl. Kapitel 3.2.2) ergibt sich der Wohnungsmix in der zusätzlichen Variante, basierend auf höheren Wanderungsüberschüssen. Auch wenn die Zahl der Haushalte in dieser Variante stärker wächst als in der Status-Quo-Variante, sind die strukturellen Veränderungen nicht so signifikant, dass sie den Wohnungsmix im MFH-Neubau maßgeblich verändern. Das liegt zum einen an den nur marginalen strukturellen Veränderungen bei der Haushaltsgrößenzusammensetzung gegenüber der Status-Quo-Variante. Zum anderen fließt die zukünftige Haushaltsgrößenstruktur nur zu einem Drittel in das Rechenmodell ein. Die beiden übrigen Parameter (Größenstrukturen im Bestand und im Neubau) bleiben unverändert. Die Änderungen liegen in den einzelnen Kommunen im Nachkommabereich.

Abbildung 21: Orientierungsgrößen zur Aufteilung des Neubaubedarfs in MFH in der StädteRegion Aachen bis 2040, zusätzliche Variante



Quelle: eigene Berechnung

empirica

4. Fazit

Die Wohnungsbedarfs- und Neubaubedarfsprognose für die StädteRegion Aachen zeigt, dass der Druck auf den Wohnungsmarkt auch in Zukunft bestehen bleibt. Trotz eines abgeschwächten Bevölkerungswachstums im Vergleich zu den vergangenen Jahren führt insbesondere die steigende Zahl an Haushalten – bedingt durch demografische Veränderungen wie Alterung und kleinere Haushaltsgrößen – zu einem anhaltend hohen Bedarf an Wohnraum. In beiden betrachteten Szenarien ergibt sich bis 2040 ein erheblicher Neubaubedarf von rund 23.500 bis 27.000 Wohneinheiten.

Auffällig ist dabei die Dominanz des Bedarfs an Mehrfamilienhäusern, insbesondere in der Stadt Aachen sowie in den zentralen Bereichen der umliegenden Kommunen. Darüber

hinaus können in den aufgelockerten Bereichen sowie im Rahmen von Siedlungsrandarrondierungen der umliegenden Kommunen Ein- und Zweifamilienhäuser eine nachfragegerechte Ergänzungsfunktion im Rahmen der zukünftigen Wohnungsentwicklung übernehmen. Gleichzeitig verdeutlichen die Ergebnisse, dass die tatsächliche Entwicklung stark von Wanderungsbewegungen abhängt und somit Unsicherheiten unterliegt.

Entscheidend für die zukünftige Wohnraumentwicklung wird sein, ob es gelingt, ausreichend Bauland bereitzustellen und geeignete Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau zu schaffen. Andernfalls drohen weiter steigende Mieten und Immobilienpreise. Insgesamt unterstreicht die Analyse die Notwendigkeit einer vorausschauenden, differenzierten Wohnbaupolitik, die unterschiedliche Zielgruppen berücksichtigt und eine ausgewogene Angebotsstruktur schafft.

Wohnungsbedarfsprognose und Kommunale Profile im Rahmen des Modellvorhaben der Raumordnung(MORO) - Mehr Wohnungsbau ermöglichen - Raumordnung und interkommunale Kooperation als Wege aus der Wohnungsnot im Modellvorhaben Wohnperspektive Euregio Aachen - nachhaltige Wohnstrategien für die Region

Kommunale Steckbriefe (Stand: 13.05.2026)



empirica

Auftraggeber

StädteRegion Aachen – Der Städteregionsrat

S64 Mobilität und Klimaschutz

Zollernstraße 10

52070 Aachen

Auftragnehmer

empirica ag

Büro: Bonn

Kaiserstraße 29, 53113 Bonn

Telefon(0228) 91 48 9-0

bonn@empirica-institut.de

www.empirica-institut.de

Bearbeitung

Thomas Abraham, Martin Stenzel

Projektnummer

2024063

Bonn, 13. Mai 2026

INHALTSVERZEICHNIS

StädteRegion Aachen im Vergleich.....	1
Aachen (Stadt).....	18
Alsdorf.....	27
Baesweiler.....	36
Eschweiler	44
Herzogenrath.....	53
Monschau.....	62
Roetgen.....	70
Simmerath.....	77
Stolberg.....	85
Würselen.....	94
Kelmis (Deutschsprachige Gemeinschaft in Belgien)	103
Raeren (Deutschsprachige Gemeinschaft in Belgien)	105

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

ASYLBLG	ASYLBEWERBERLEISTUNGSGESETZ
EZFH	EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER
HA	HEKTAR
HH	HAUSHALT(E)
m ²	QUADRATMETER
MFH	MEHRFAMILIENHÄUSER
NWG	NICHTWOHNGBÄUDE
P.A.	PER ANNUM / PRO JAHR
SGB II	ZWEITES SOZIALGESETZBUCH
SGB III	DRITTES SOZIALGESETZBUCH
SGB XII	ZWÖLFTE SOZIALGESETZBUCH
WE	WOHNEINHEIT(EN)
ASB	ALLGEMEINE SIEDLUNGSBEREICHE
GIB	BEREICHE FÜR GEWERBLICHE UND INDUSTRIELLE NUTZUNGEN
GIS	GEOGRAPHISCHES INFORMATIONSSYSTEM
LANUV NRW	LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN- WESTFALEN

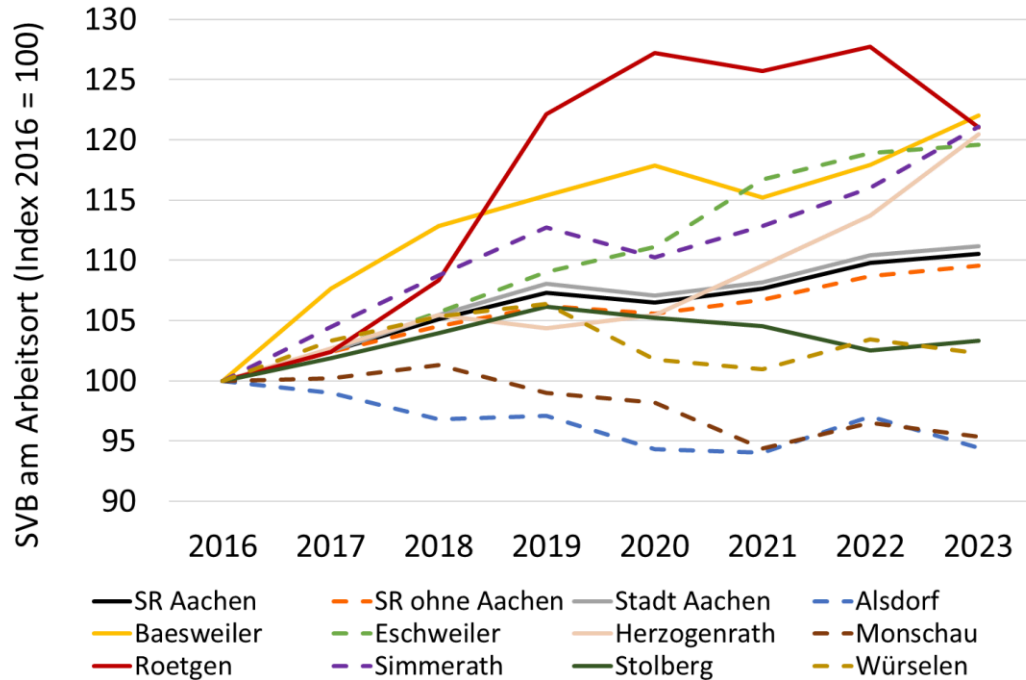
DEFINITIONEN

- **Arbeitslose:** Entsprechend der Arbeitslosenstatistik der Bundesagentur für Arbeit handelt es sich um Arbeitslose gemäß SGB II und SGB III.
- **Flächenbedarf:** Die Annahmen für die Berechnung der Flächenbedarfe basieren auf den Festsetzungen des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln.
- **Handlungsbedarfe, Kommentare zu den Handlungsbedarfen und SWOT-Analyse:** Hierbei handelt es sich um die Ergebnisse der jeweiligen kommunalen Gespräche.
- **Junge und mittelalte 1- und 2-Personen-Haushalte:** Dies sind Haushalte mit 1- und 2-Personen im Alter von 18 bis unter 65 Jahren.
- **Senioren-Haushalte:** Dies sind Haushalte mit Personen im Alter von 65 Jahren und älter.

StädteRegion Aachen im Vergleich

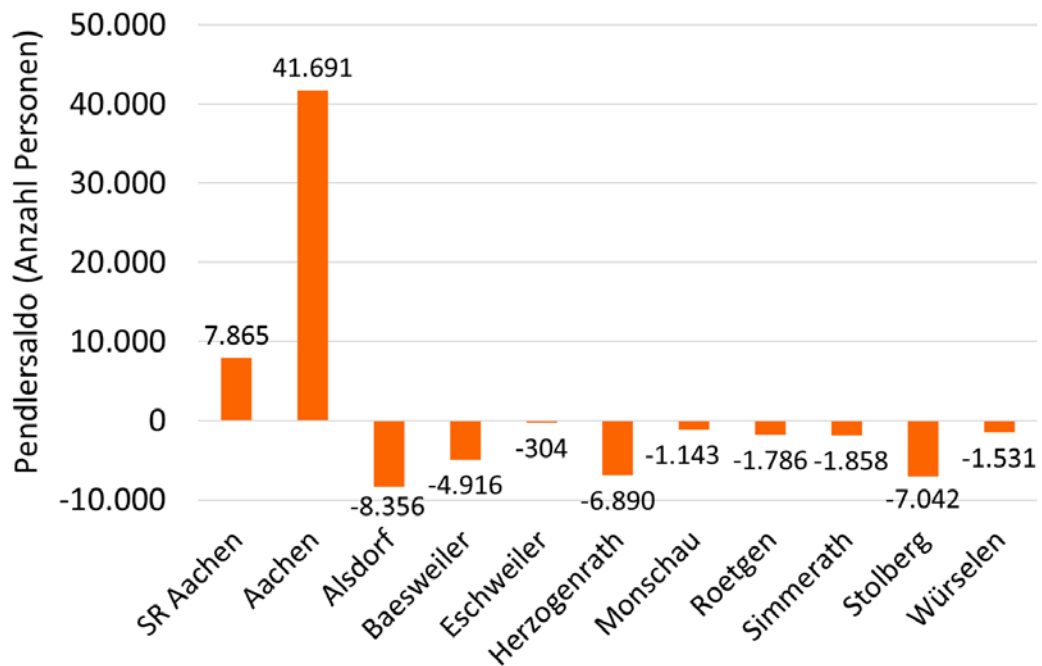
Beschäftigung und Sozioökonomie

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsplatz (2016-2023)



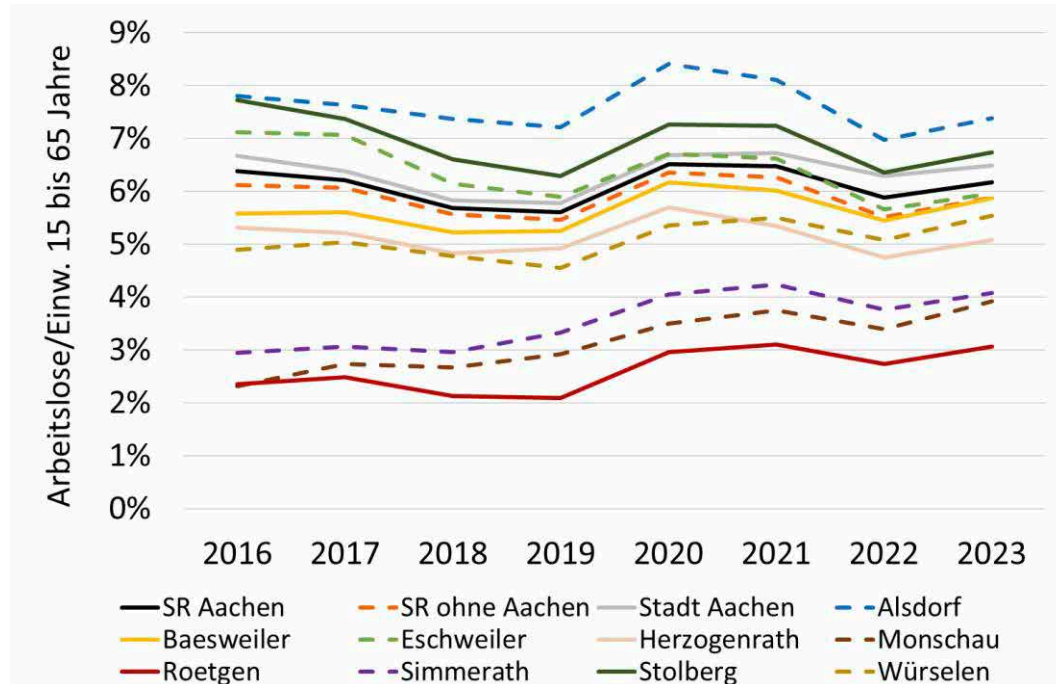
Quelle: IT.NRW

Pendlersaldo (2023)



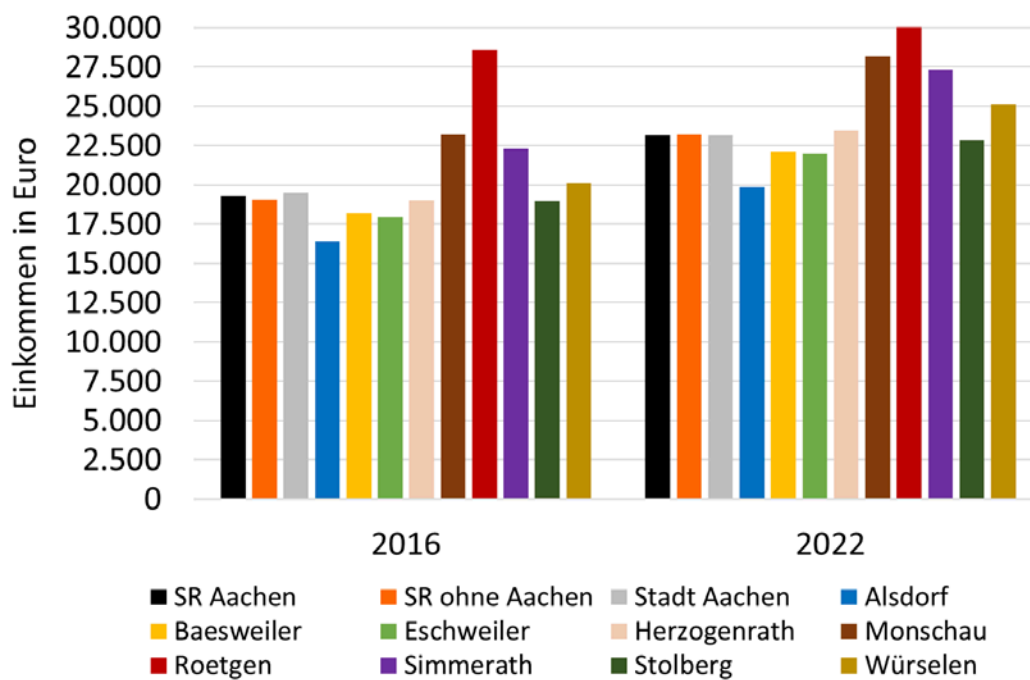
Quelle: IT.NRW, Bundesagentur für Arbeit

Anteil Arbeitslose an Einwohnern von 15- bis unter 65-Jahren (2016-2023)



Quelle: IT.NRW

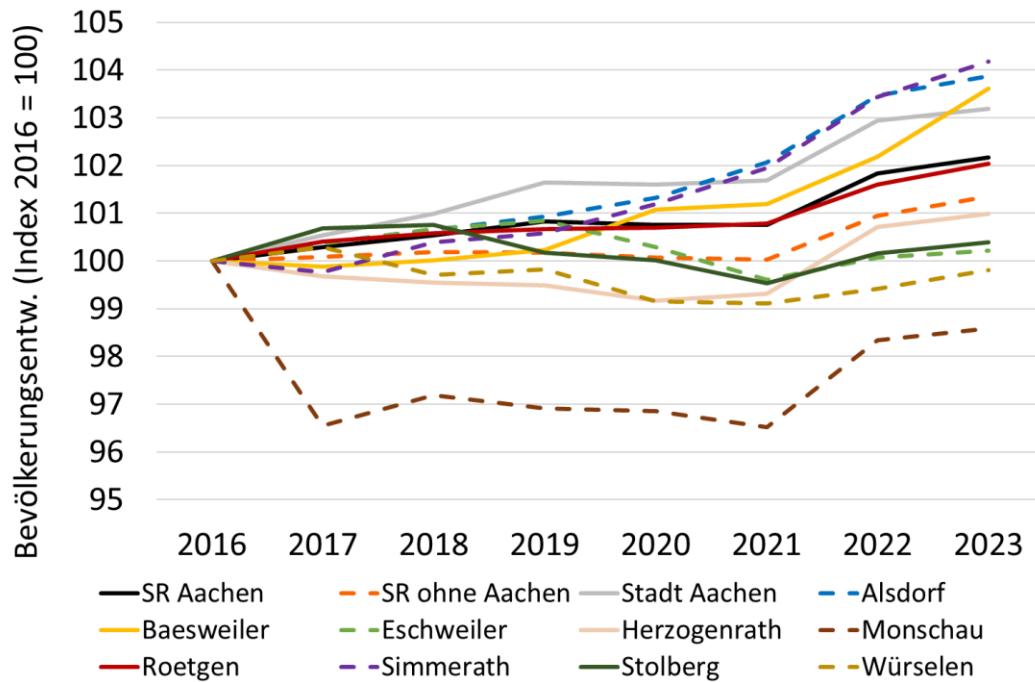
Verfügbares Einkommen pro Person (2016 und 2022)



Quelle: IT.NRW

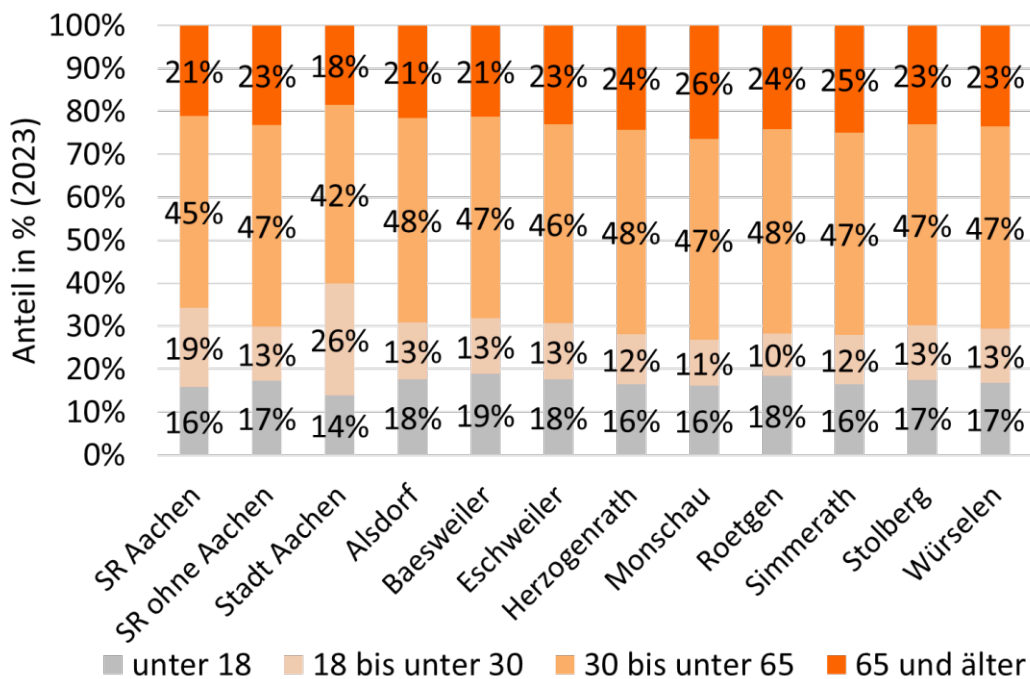
Bevölkerung und Haushalte

Bevölkerungsentwicklung (2016-2023)



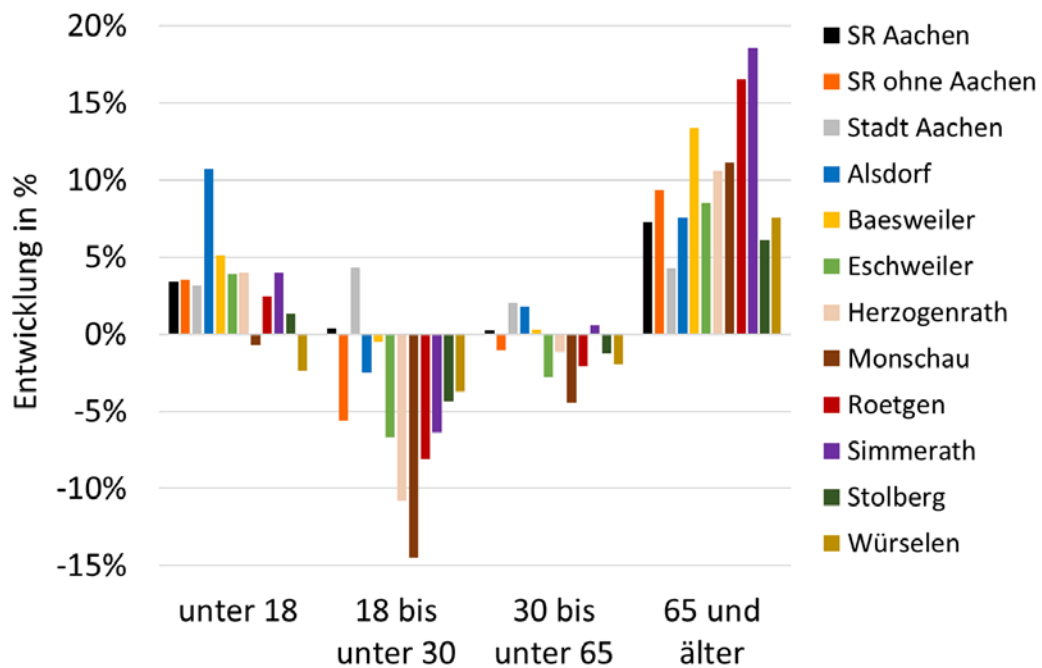
Quelle: IT.NRW

Altersstruktur (2023)



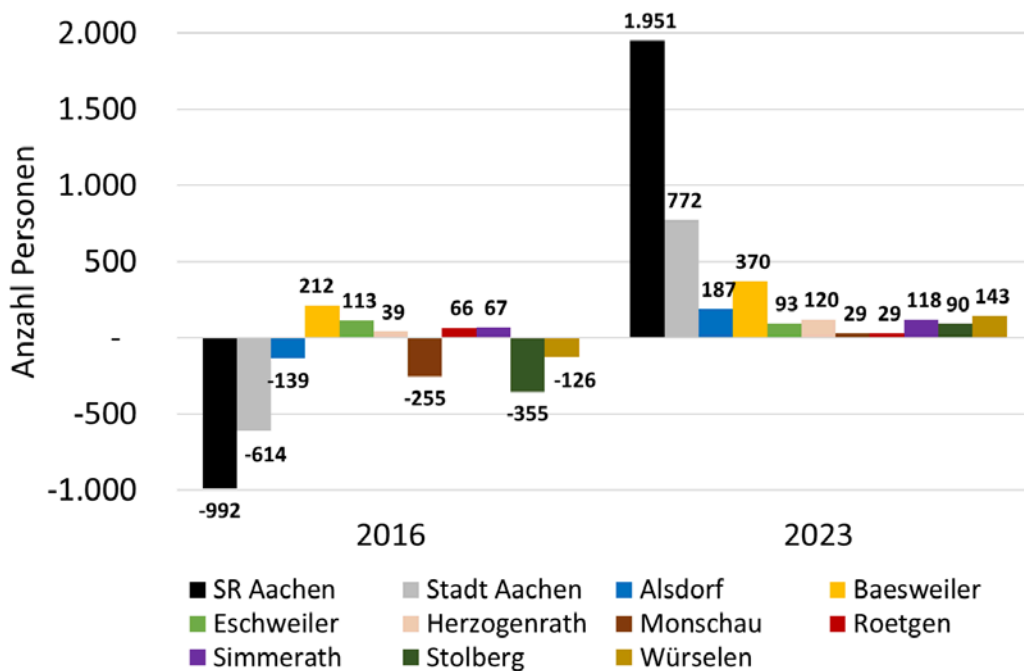
Quelle: IT.NRW

Entwicklung der Altersgruppen (2016-2023)



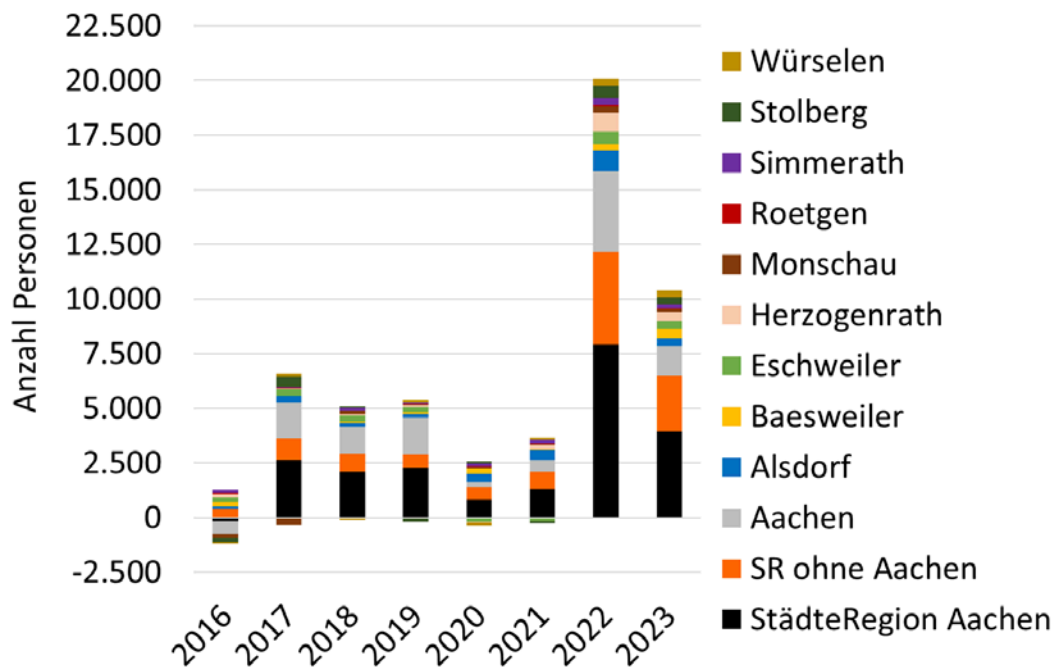
Quelle: IT.NRW

Gesamtsaldo (natürliche Entwicklung und Wanderungen, 2016 und 2023)



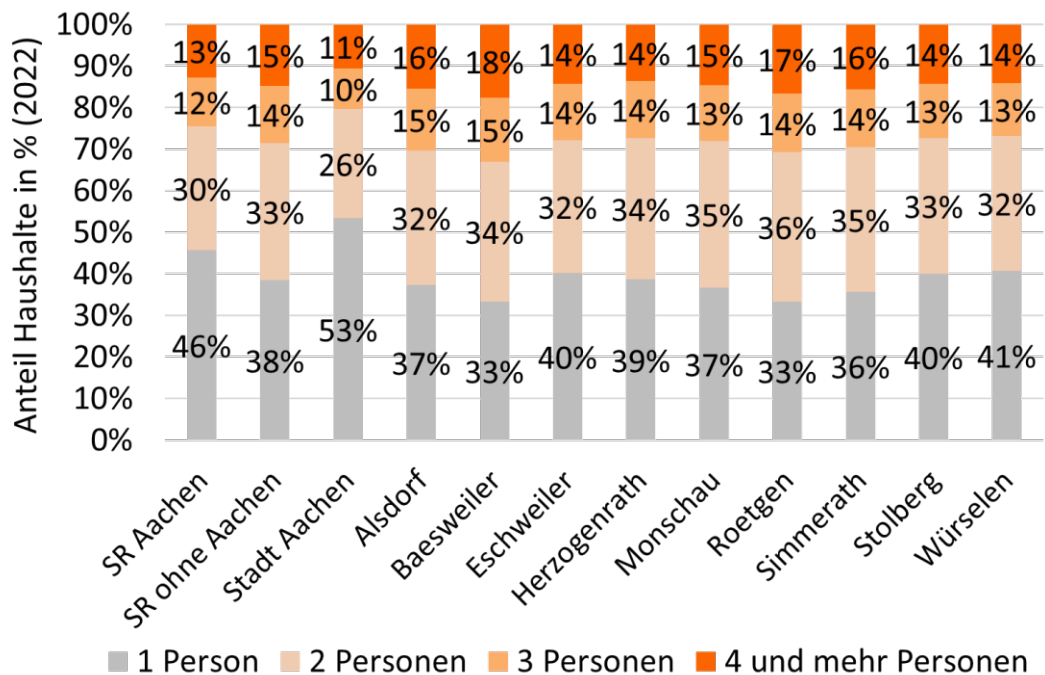
Quelle: IT.NRW

Wanderungssaldo (2016-2023)



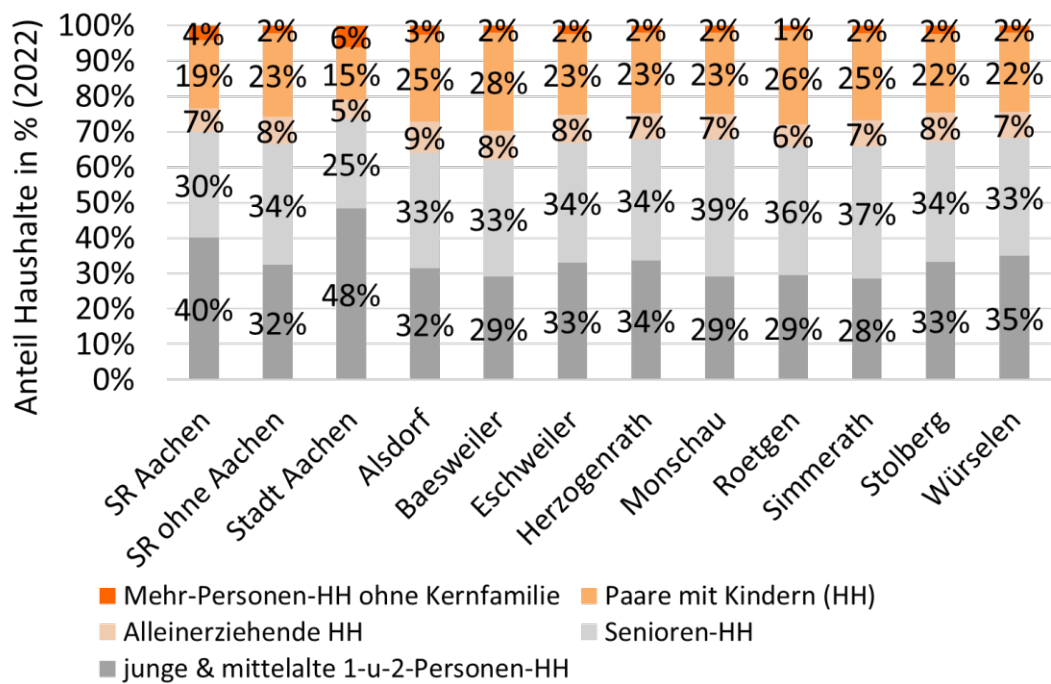
Quelle: IT.NRW

Haushalte nach Größe (2022)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

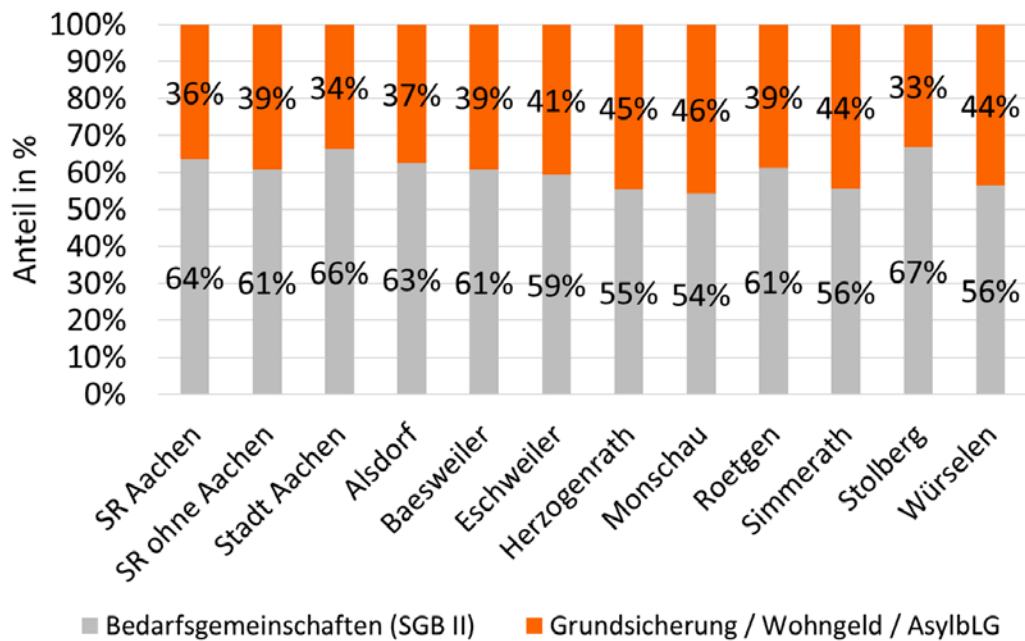
Haushalte (HH) nach Lebensphase (2022)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

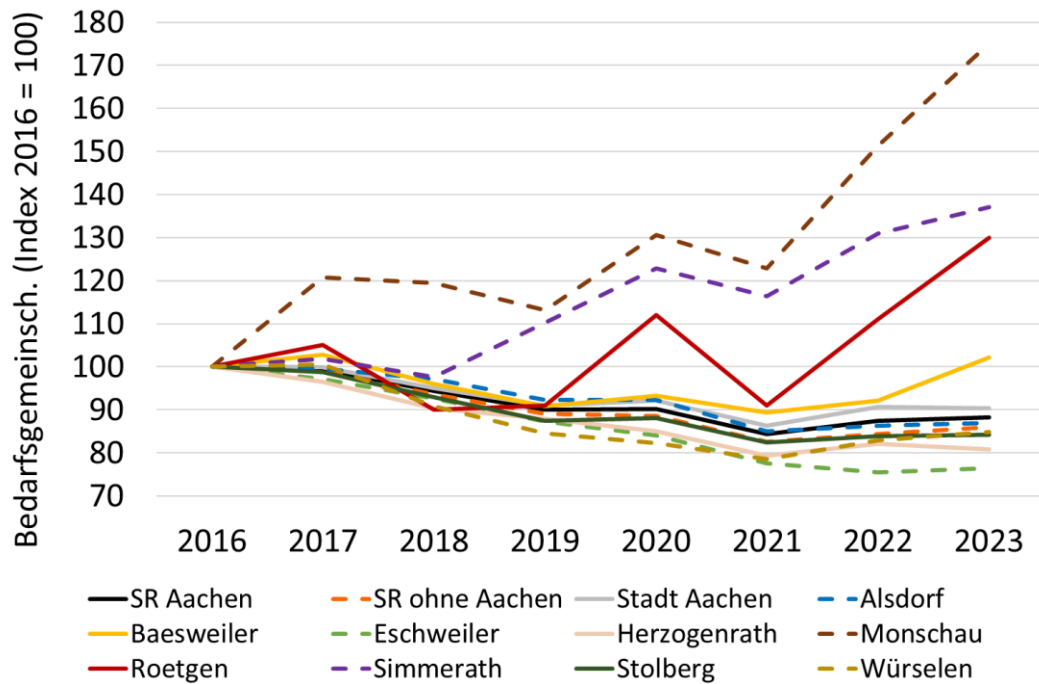
Haushalte mit geringen Einkommen

Haushalte in der Mindestsicherung (2023)



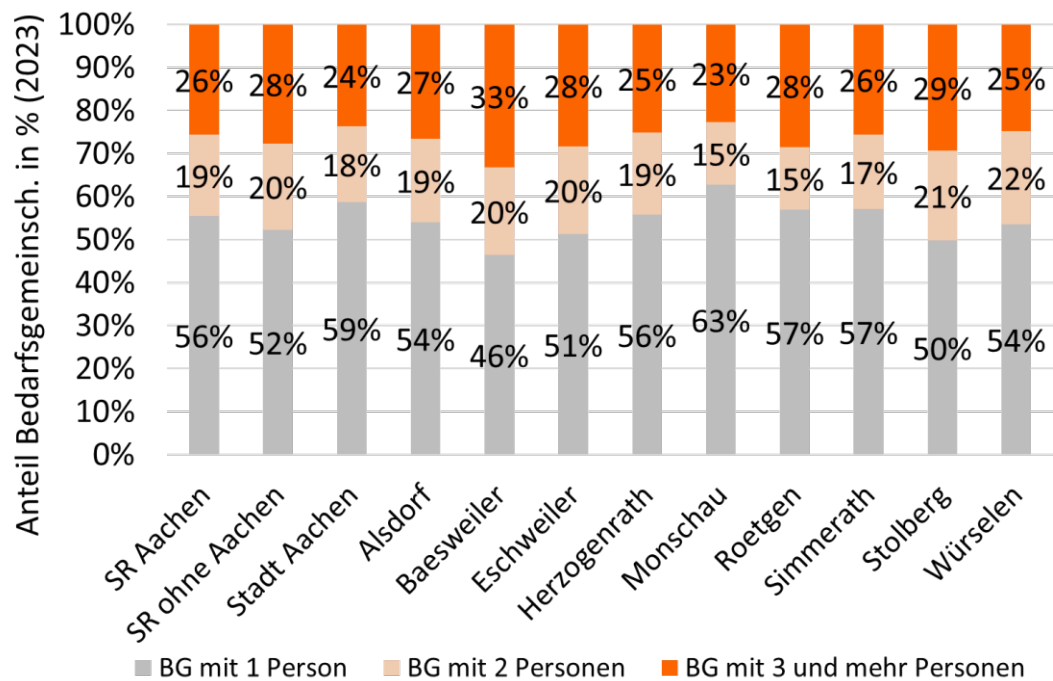
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, IT.NRW, eigene Berechnung

Bedarfsgemeinschaften (SGB II, 2016-2023)



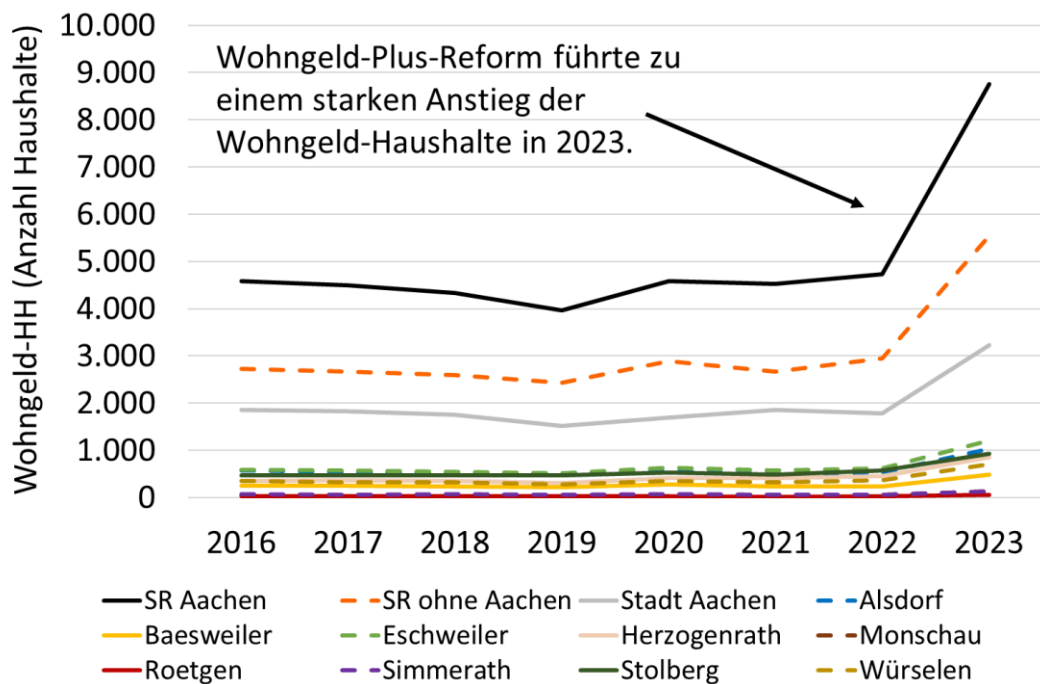
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Größe der Bedarfsgemeinschaften (2023)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

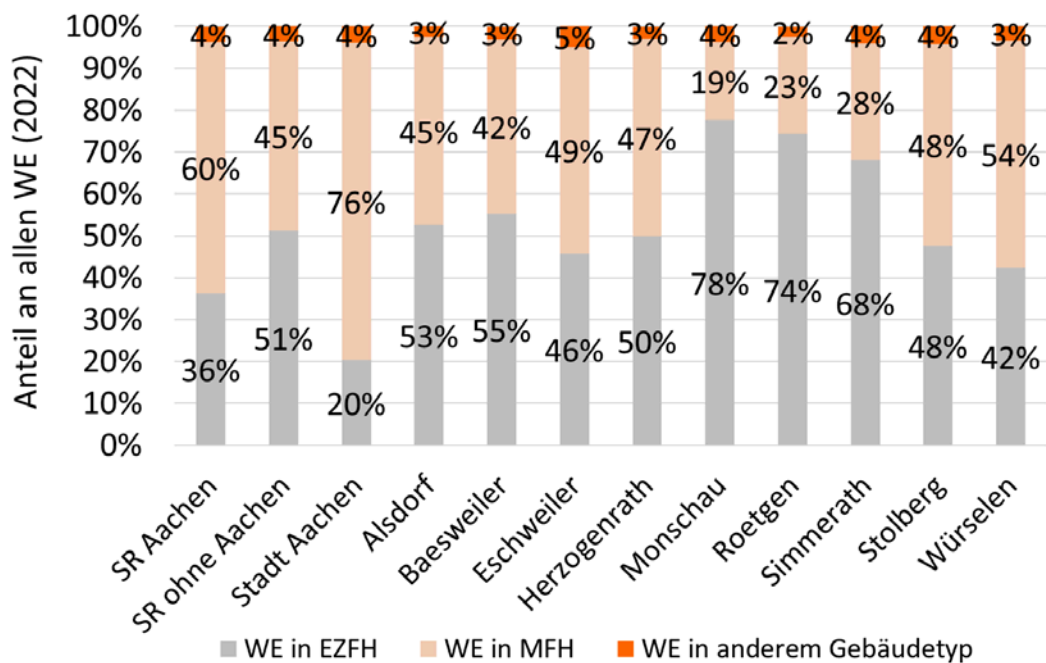
Wohngeldhaushalte (insgesamt, 2016-2023)



Quelle: IT.NRW

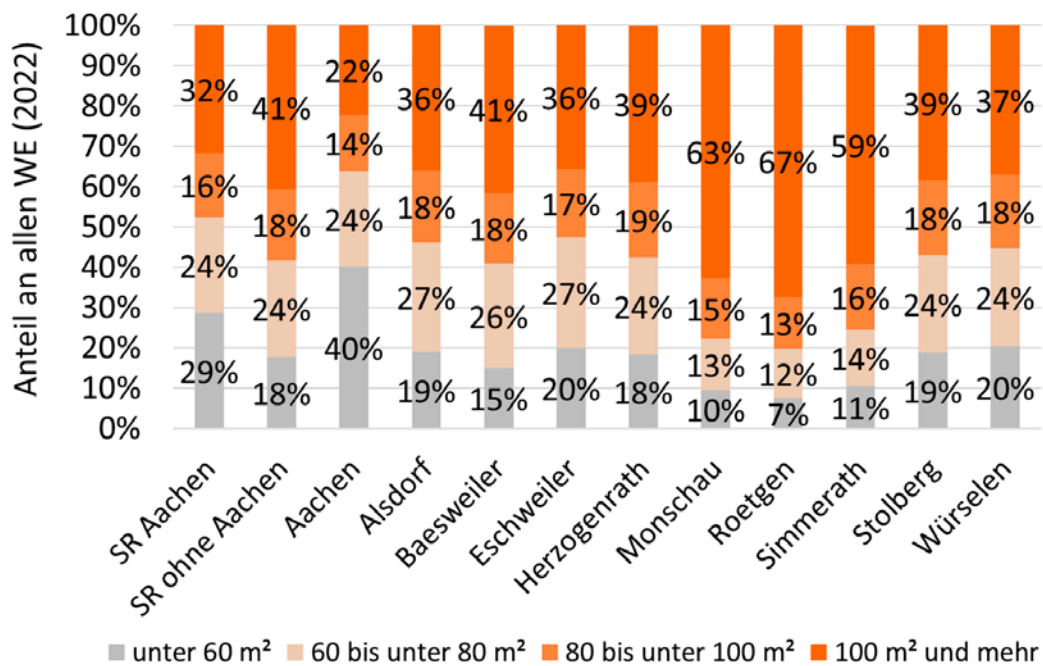
Wohnungsbestand, Baufertigstellungen und Leerstand

Wohnungsbestand nach Gebäudetyp (2022)



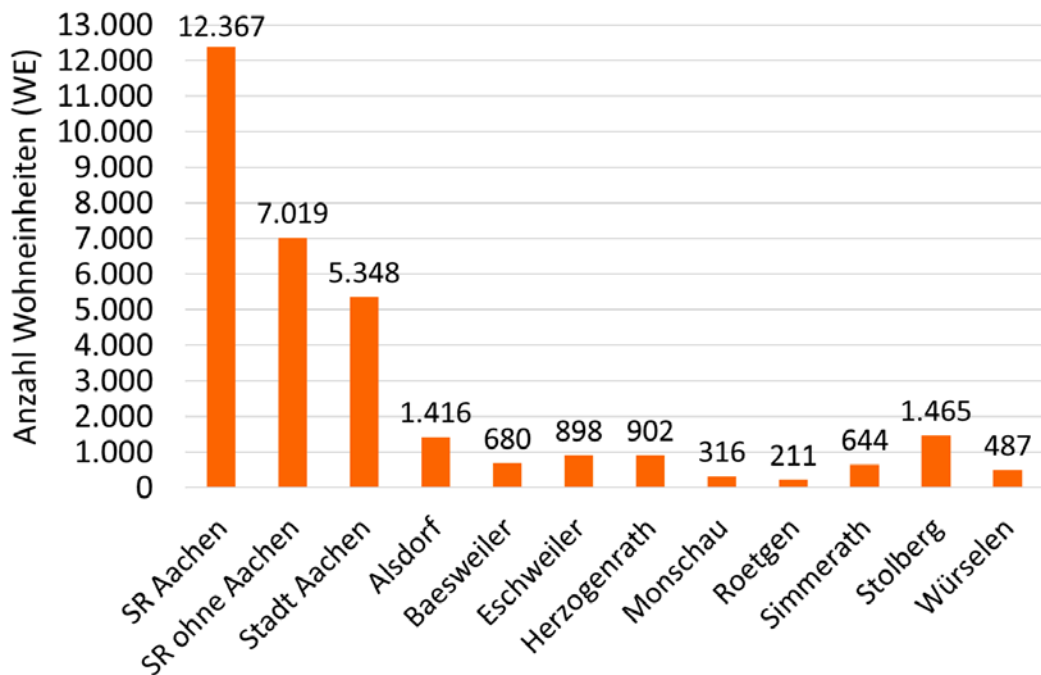
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

Wohnungsbestand nach Flächenklassen (2022)



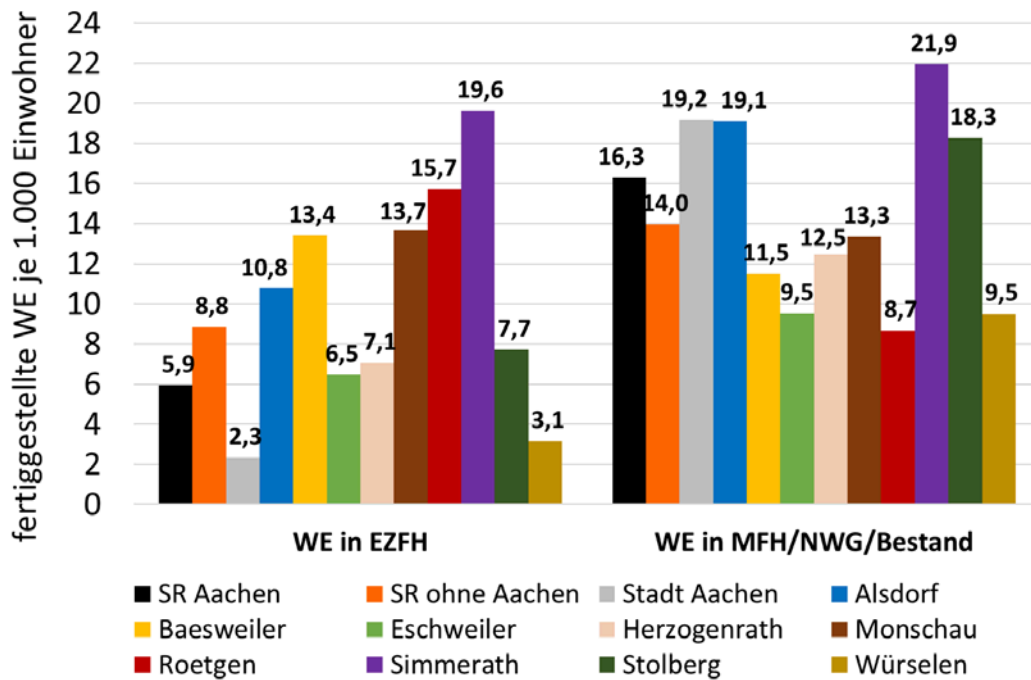
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

Wohnungsbaufertigstellungen (2016-2023)



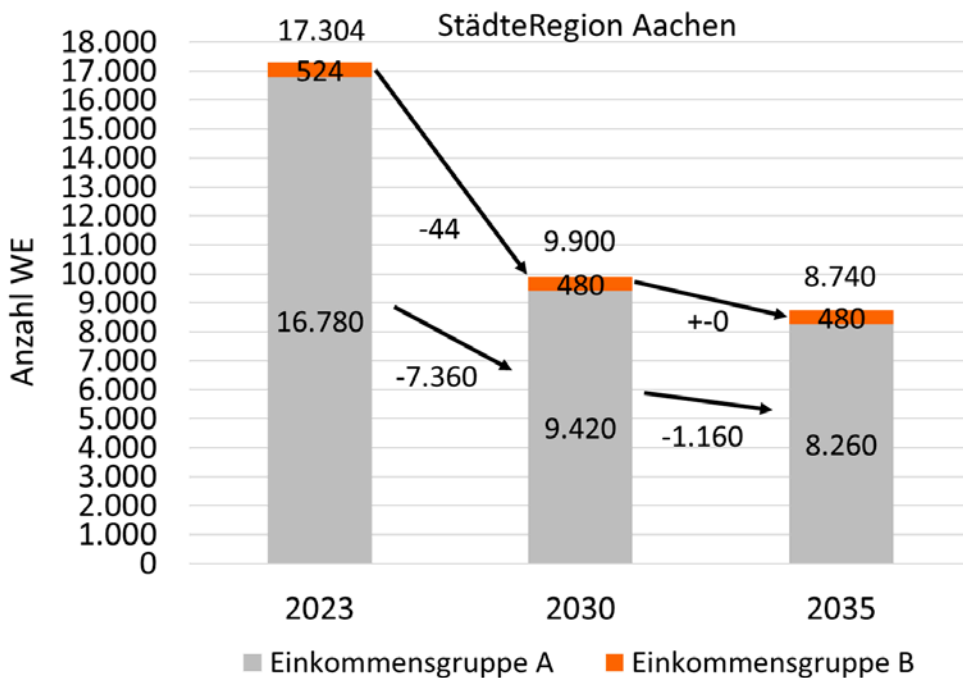
Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Wohnungsbauintensität (fertiggestellte Wohneinheiten je 1.000 EW, 2016-2023)



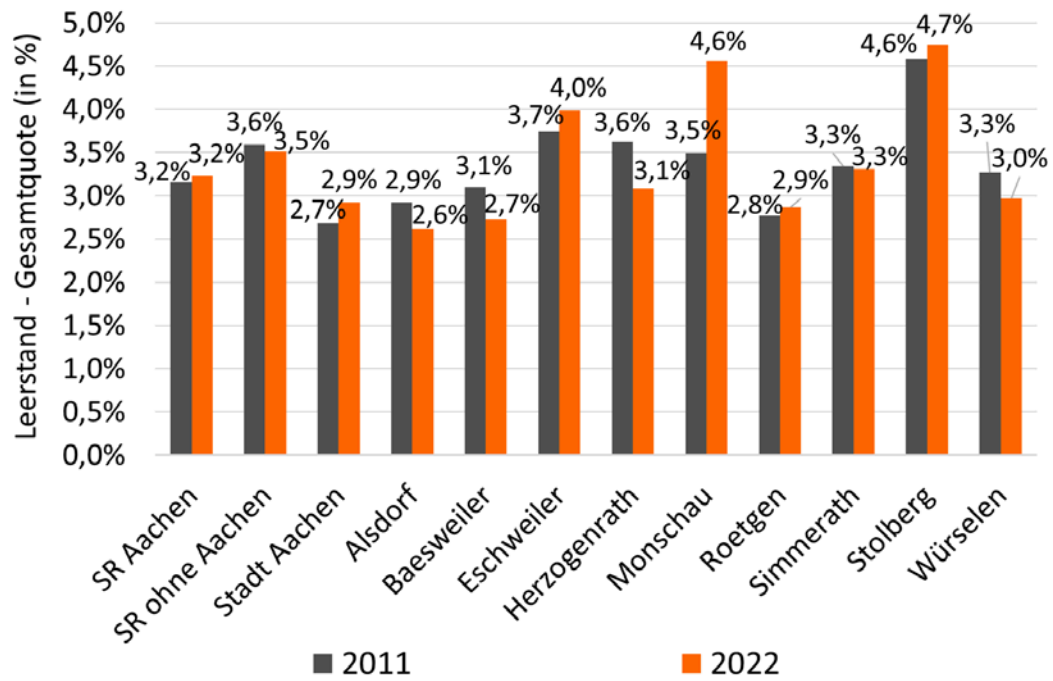
Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestands (2023-2035)



Quelle: NRW.BANK

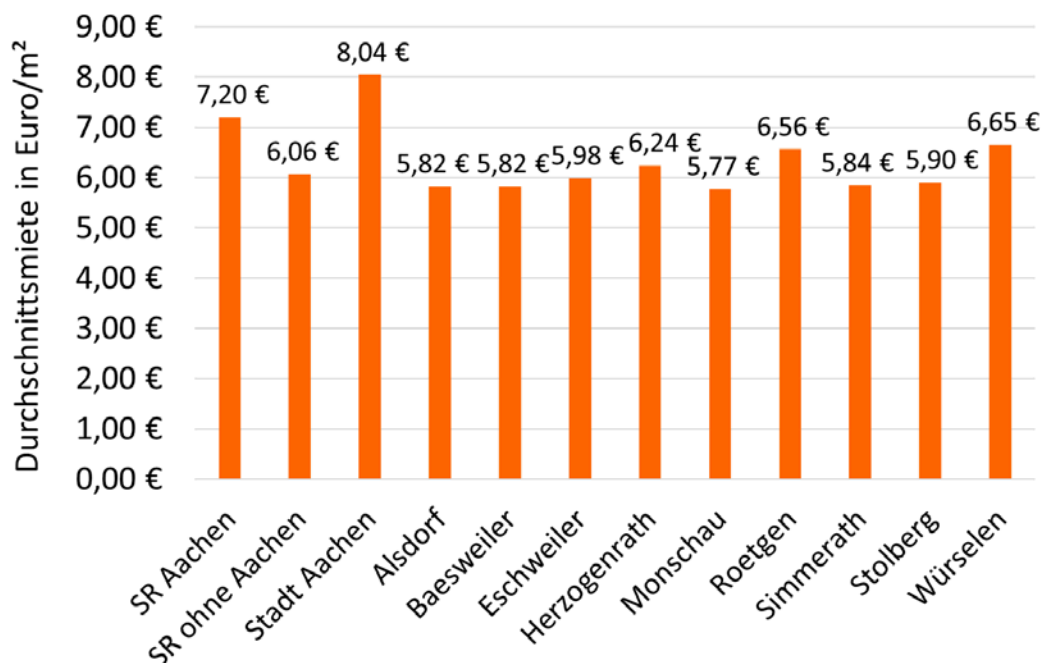
Wohnungsleerstand (2011 und 2022)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2011 und 2022)

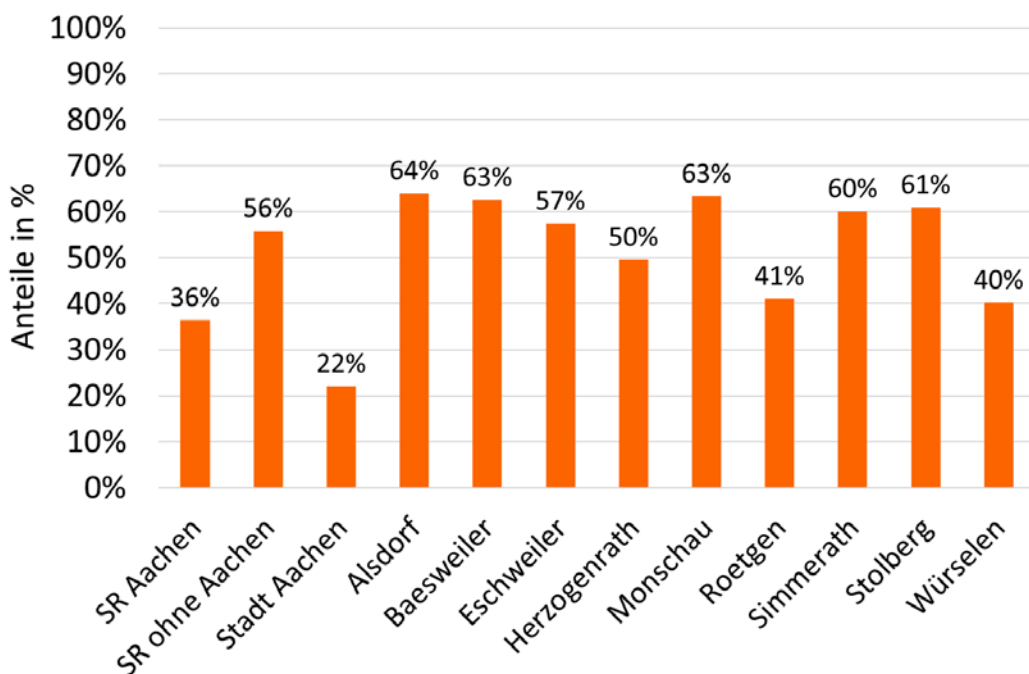
Mieten und Kaufpreise

Durchschn. Nettokaltmiete vermieteter Wohnungen im Wohnungsbestand (2022)



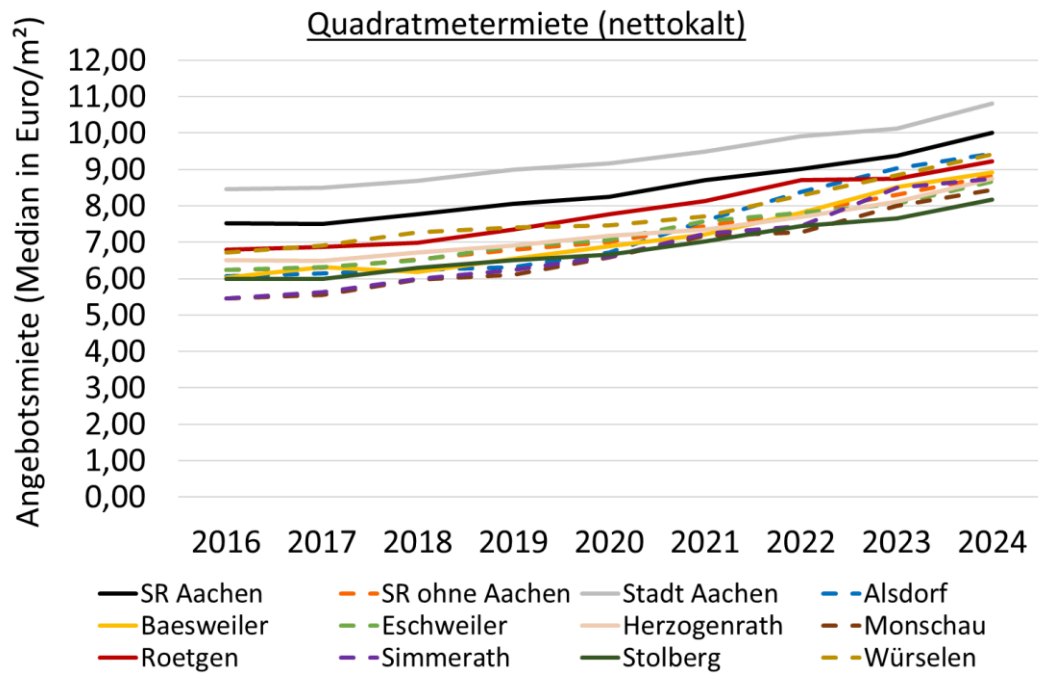
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

Anteil vermieteter Wohnungen bis 6 Euro/m² an allen vermieteten Wohnungen (2022)



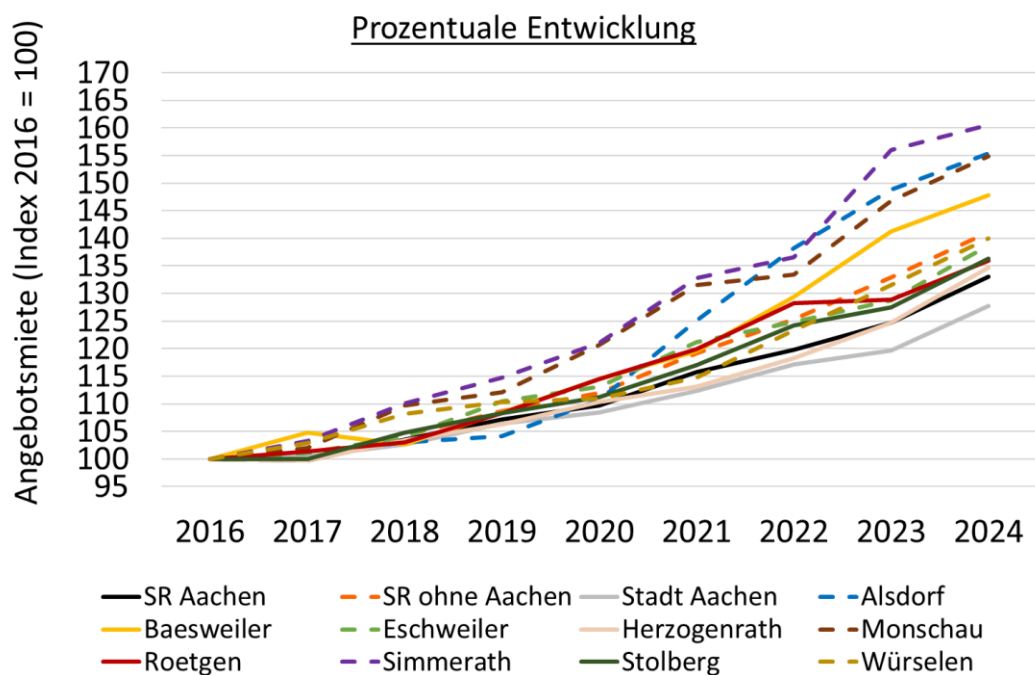
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

Entwicklung der Angebotsmieten (2016-2023)



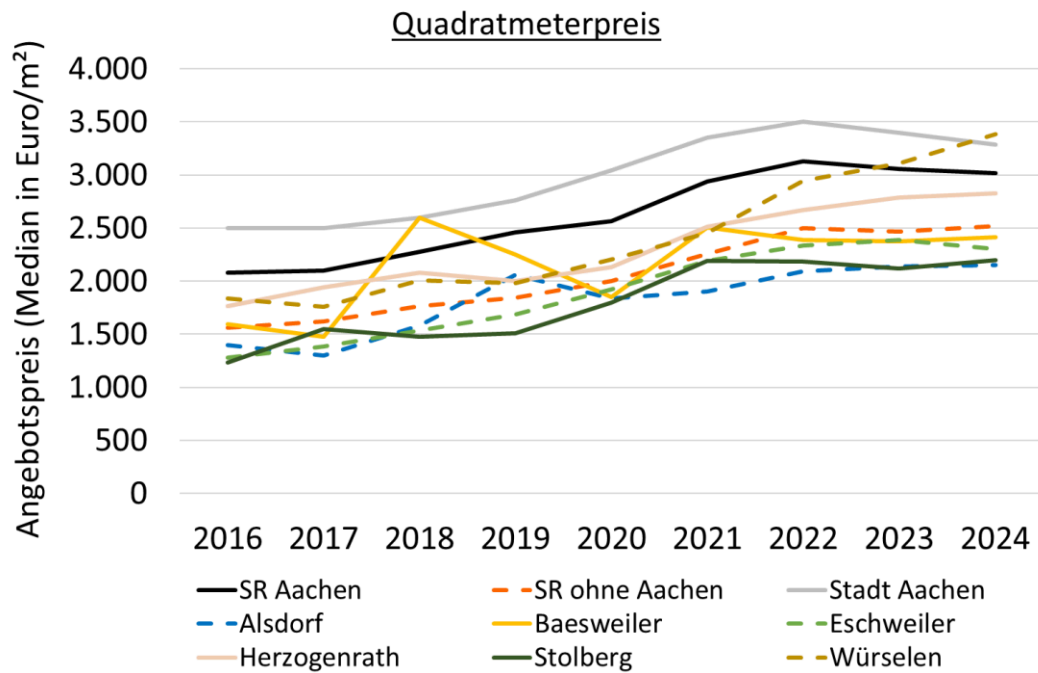
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Entwicklung der Angebotsmieten (Index, 2016-2023)



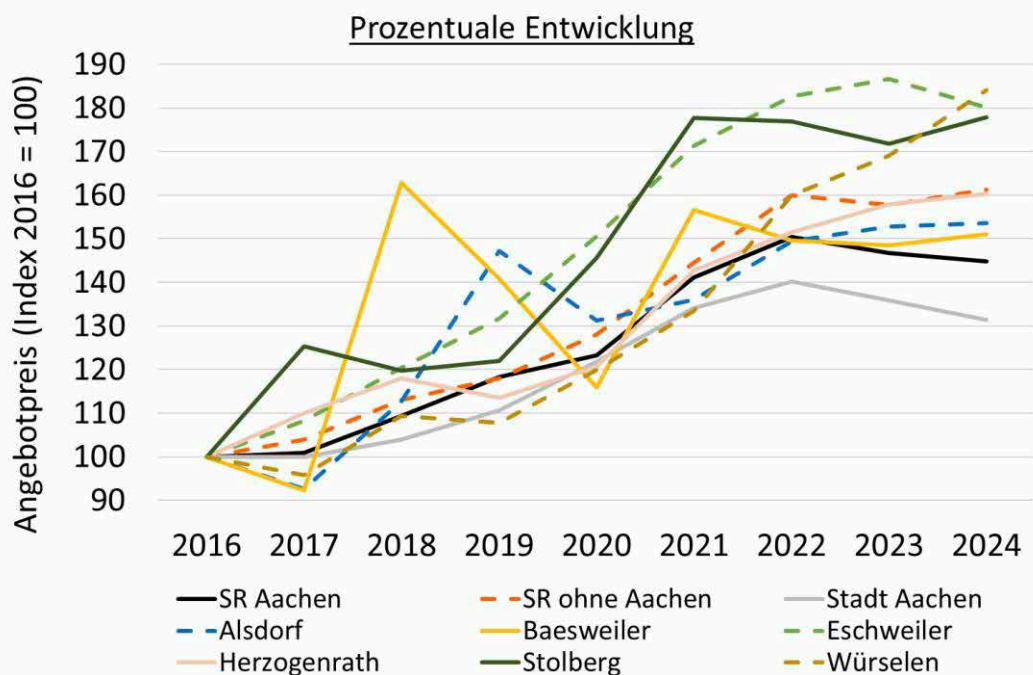
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen (2016-2023)



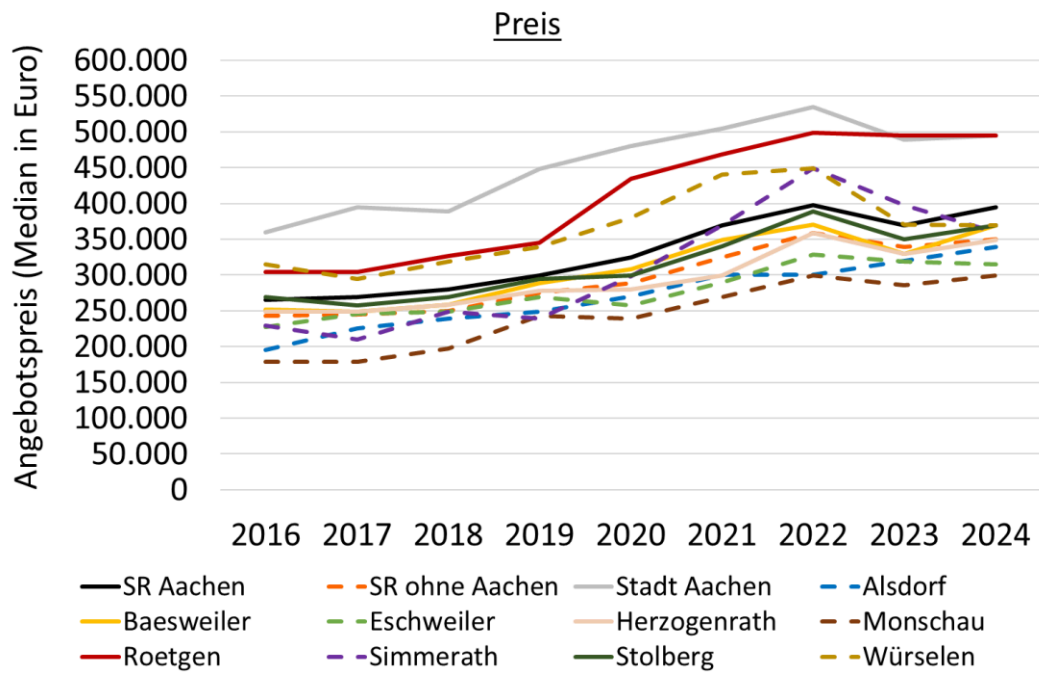
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen (Index, 2016-2023)



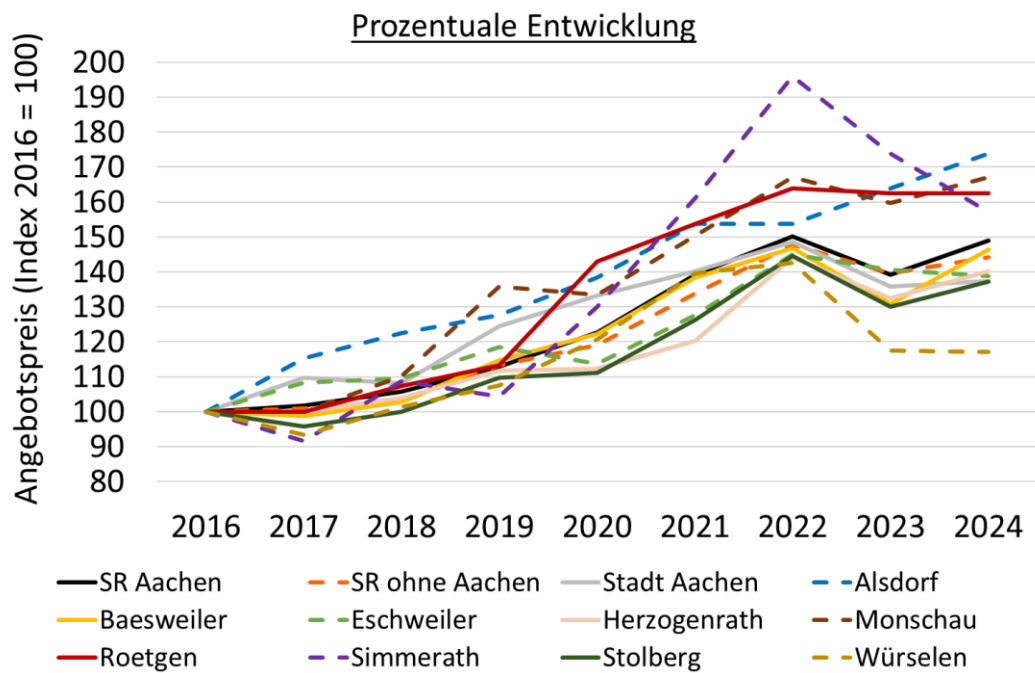
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Entwicklung der Angebotspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (2016-2023)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

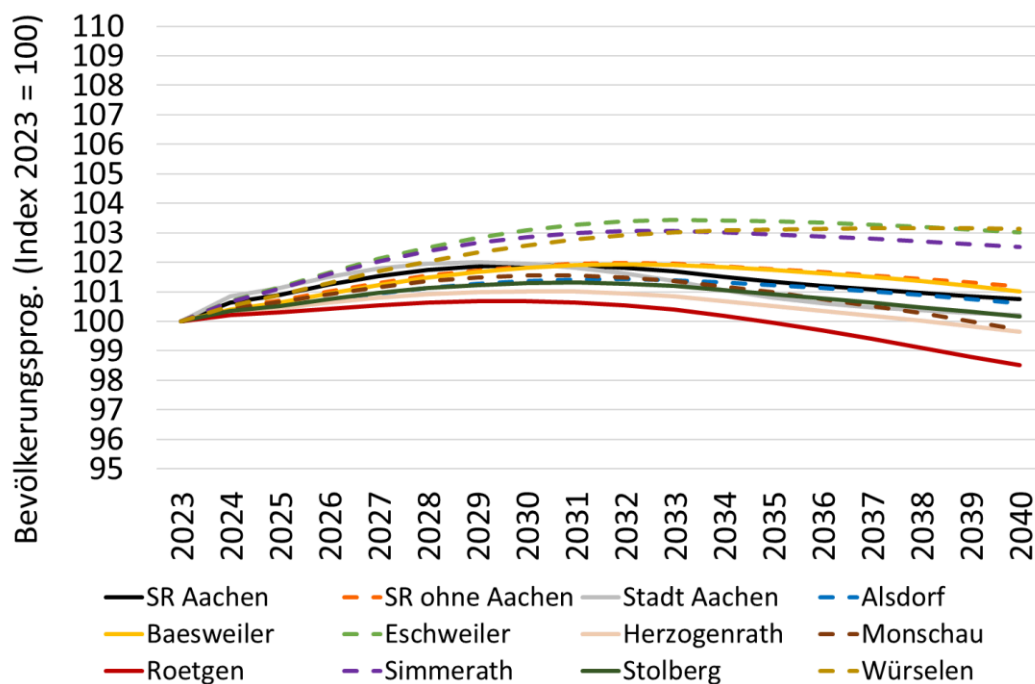
Entwicklung der Angebotspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (Index, 2016-2023)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

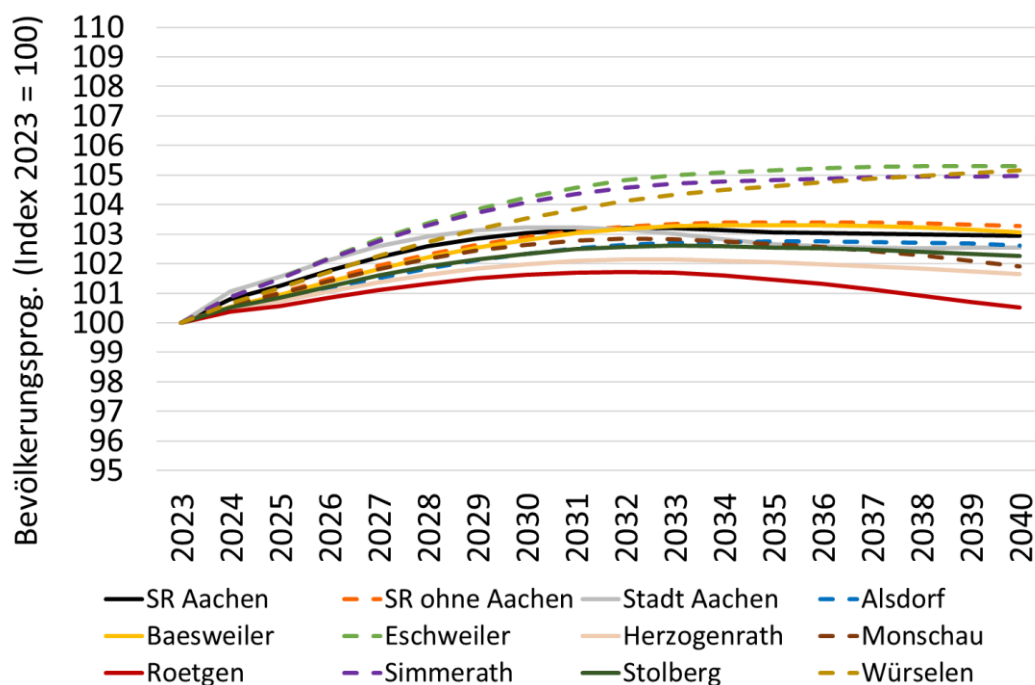
Ergebnisse

Bevölkerungsprognose (2023-2040): Status-Quo-Variante



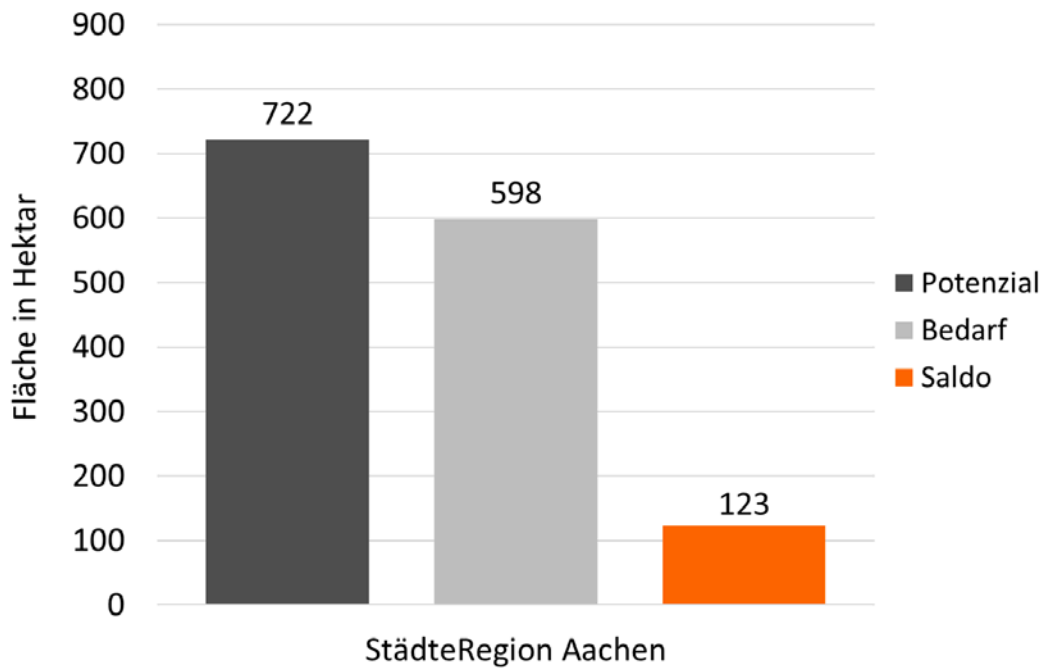
Quelle: StädteRegion Aachen

Bevölkerungsprognose (2023-2040): Variante mit höheren Wanderungsgewinnen



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

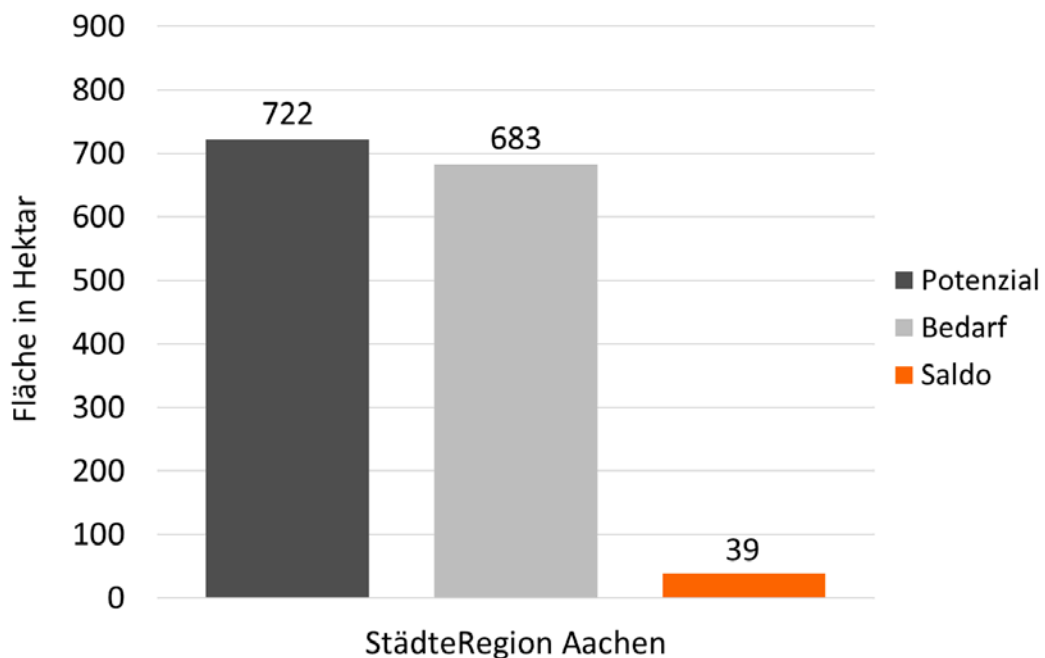
Flächenpotenzial / -bedarf* (2025-2040): Status-Quo-Variante



* Abweichungen rundungsbedingt; Saldo: positiver Wert: Überschuss Flächenpotenzial; negativer Wert: Überschuss Flächenbedarf

Quelle: IT.NRW, Bezirksregierung Köln, StädteRegion Aachen, eigene Berechnung

Flächenpotenzial / -bedarf* (2025-2040): Variante mit höheren Wanderungsgewinnen



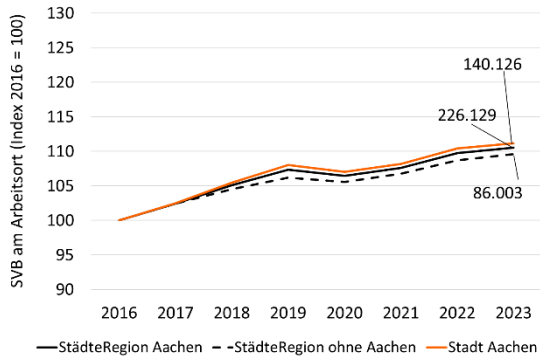
* Abweichungen rundungsbedingt; Saldo: positiver Wert: Überschuss Flächenpotenzial; negativer Wert: Überschuss Flächenbedarf

Quelle: IT.NRW, Bezirksregierung Köln, StädteRegion Aachen, eigene Berechnung

Aachen (Stadt)

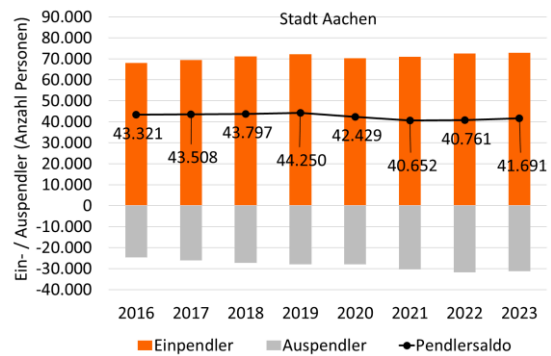
Beschäftigung und Sozioökonomie

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (2016-2023)



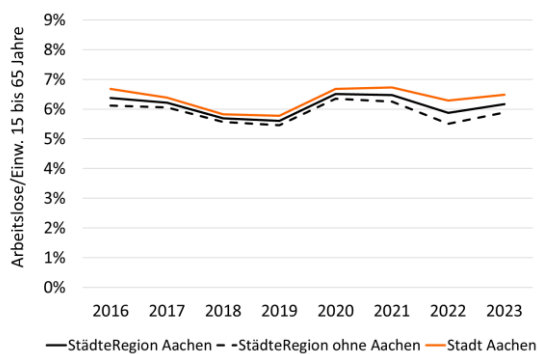
Quelle: IT.NRW

Ein- und Auspendler sowie Pendlersaldo (2016-2023)



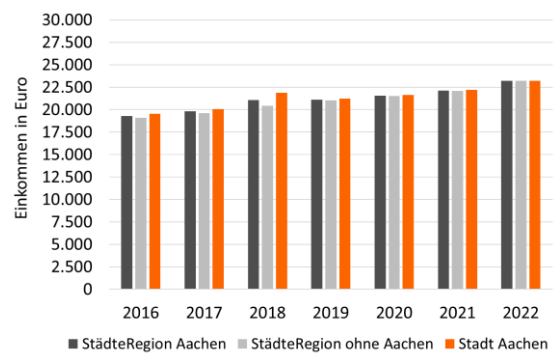
Quelle: IT.NRW, Bundesagentur für Arbeit

Anteil Arbeitslose an Einwohnern von 15- bis unter 65-Jahren (2016-2023)



Quelle: IT.NRW

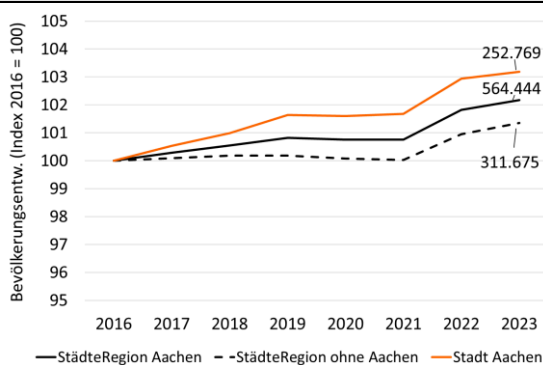
Verfügbares Einkommen pro Person (2016-2022)



Quelle: IT.NRW

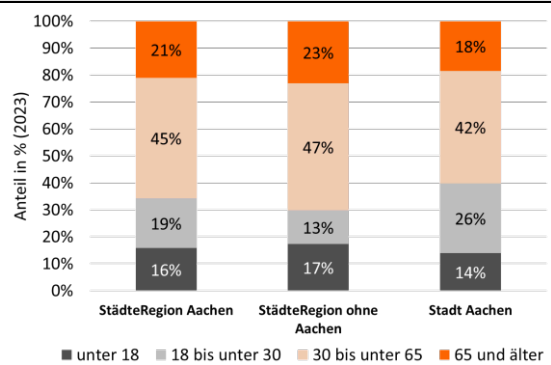
Bevölkerung und Haushalte

Bevölkerungsentwicklung (2016-2023)

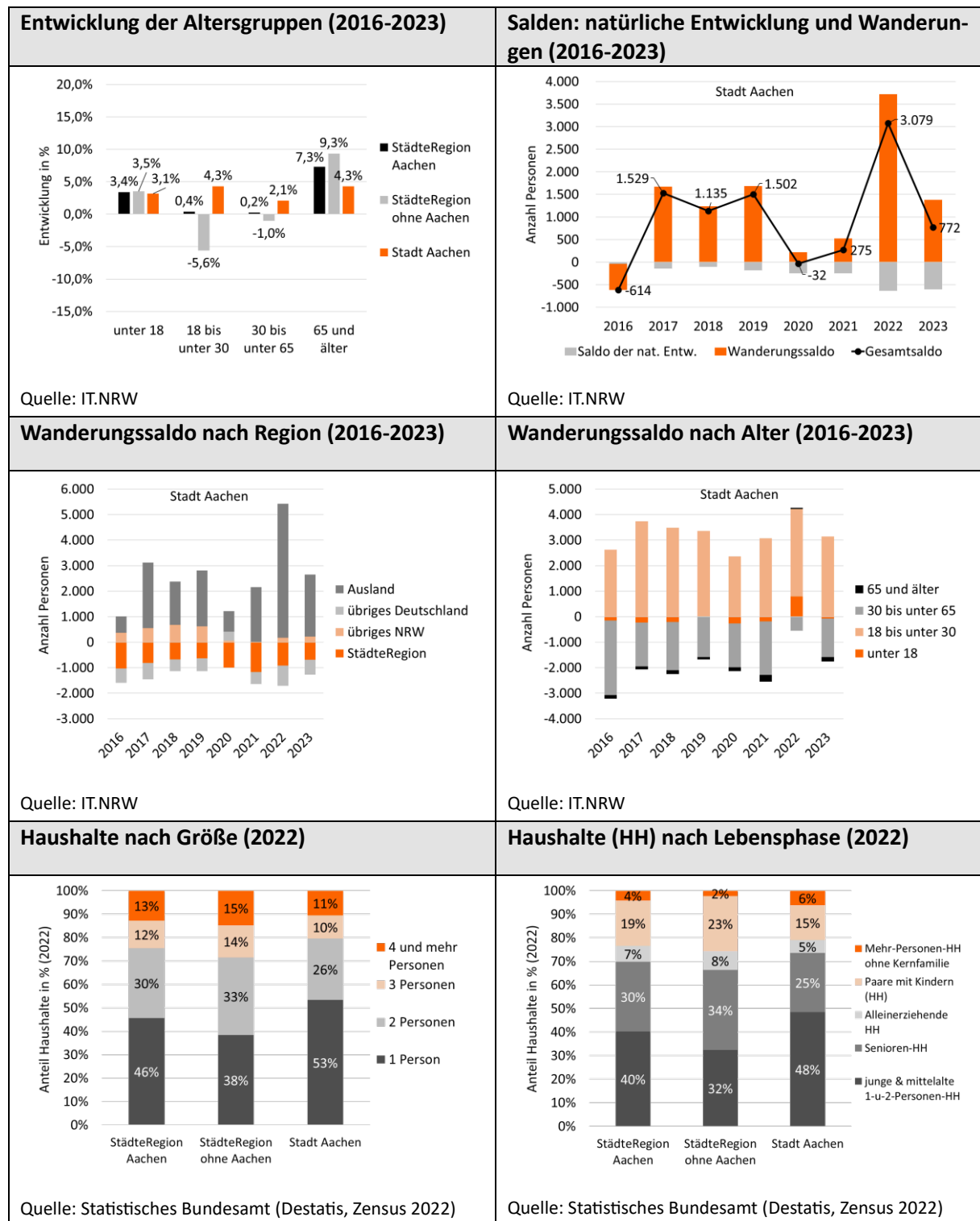


Quelle: IT.NRW

Altersstruktur (2023)

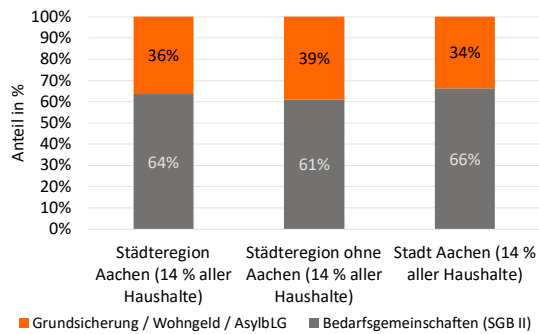


Quelle: IT.NRW



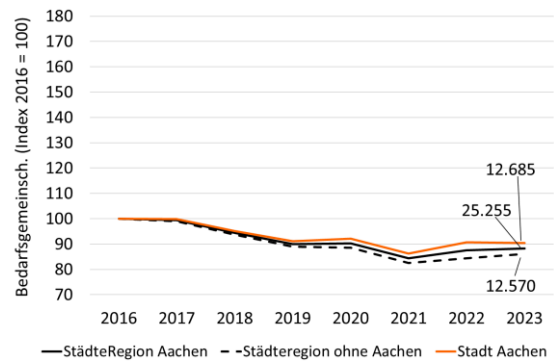
Haushalte mit geringen Einkommen

Haushalte in der Mindestsicherung (2023)



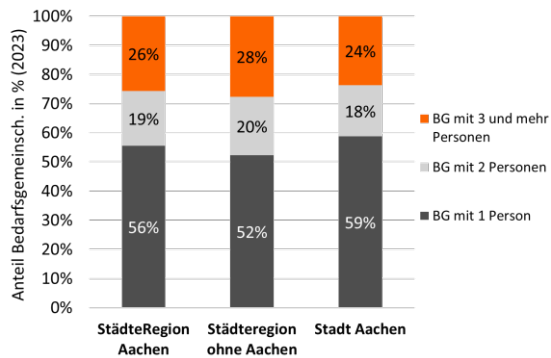
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, IT.NRW, eigene Berechnung

Bedarfsgemeinschaften (SGB II) (2016-2023)



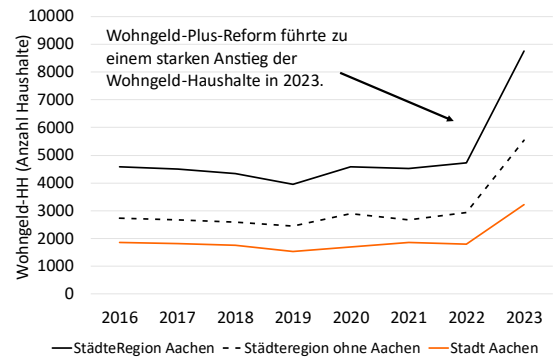
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Größe der Bedarfsgemeinschaften (2023)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

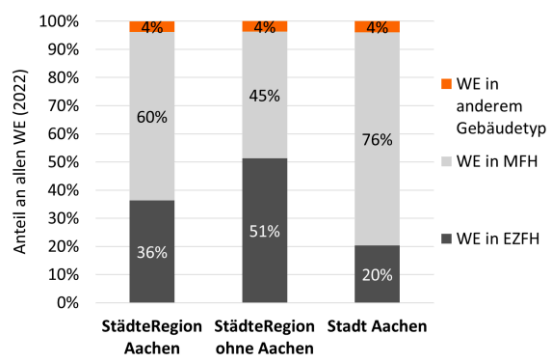
Wohngeldhaushalte (insgesamt, 2016-2023)



Quelle: IT.NRW

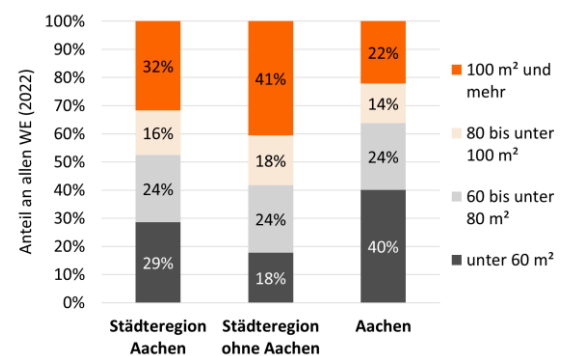
Wohnungsbestand, Baufertigstellungen und Leerstand

Wohnungsbestand nach Gebäudetyp (2022)



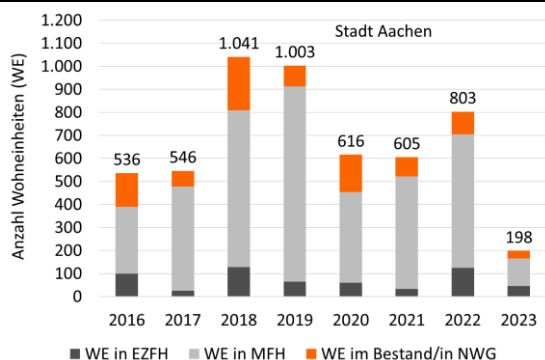
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

Wohnungsbestand nach Flächenklassen (2022)



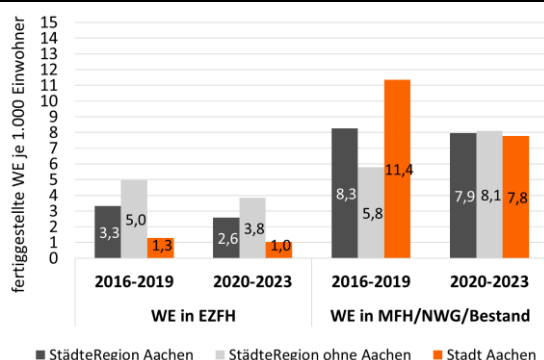
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

Wohnungsbaufertigstellungen nach Gebäude- typ (2016-2023)



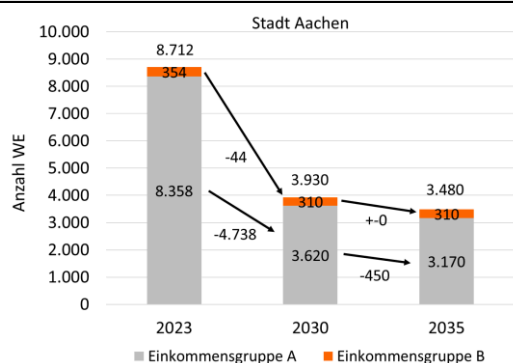
Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Wohnungsbauintensität (fertiggestellte Wohneinheiten je 1.000 EW, 2016-2023)



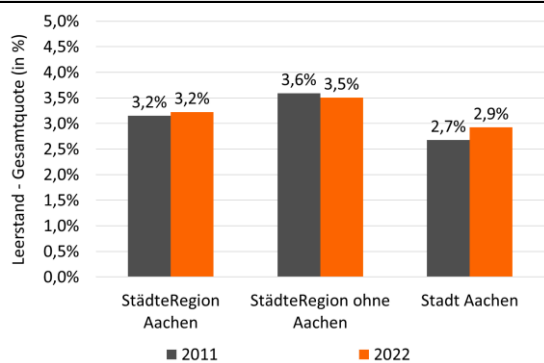
Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestands (2023-2035)



Quelle: NRW.BANK

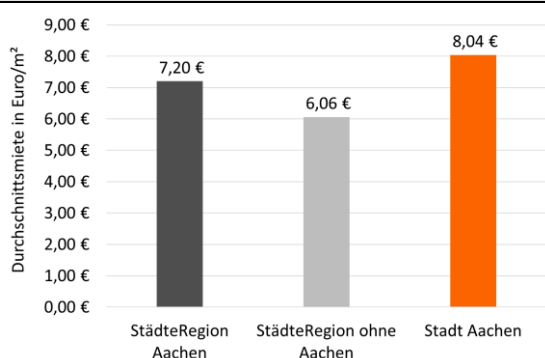
Wohnungsleerstand (2022)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

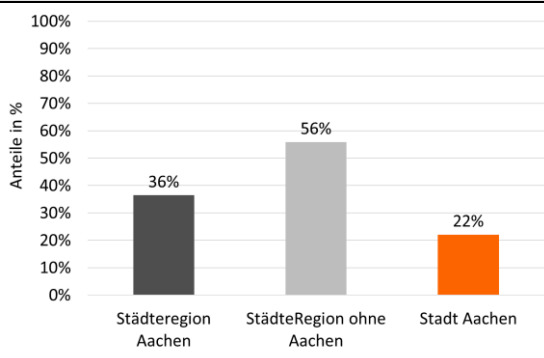
Mieten und Kaufpreise

Durchschn. Nettokaltmiete vermieteter Woh- nungen im Wohnungsbestand (2022)



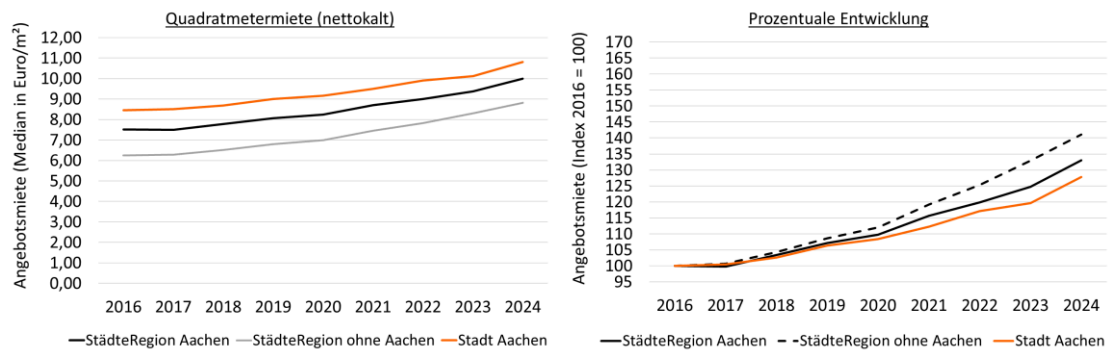
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

Anteil vermieteter Wohnungen bis 6 Euro/m² an allen vermieteten Wohnungen (2022)



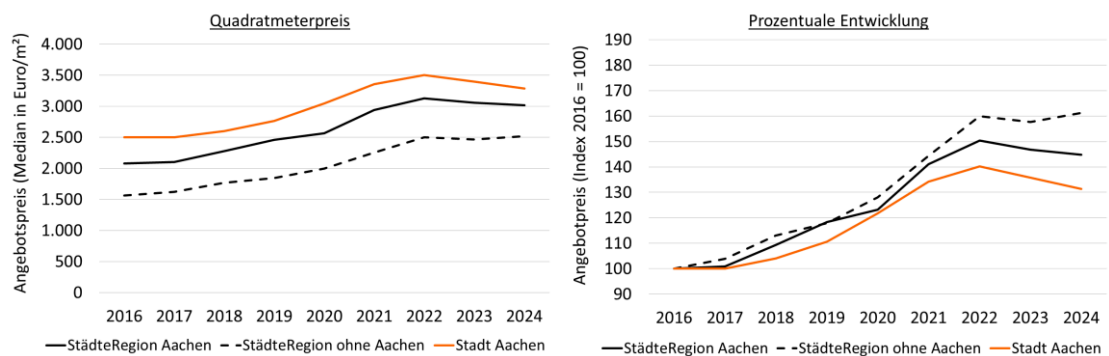
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

Entwicklung der Angebotsmieten (2016-2023)



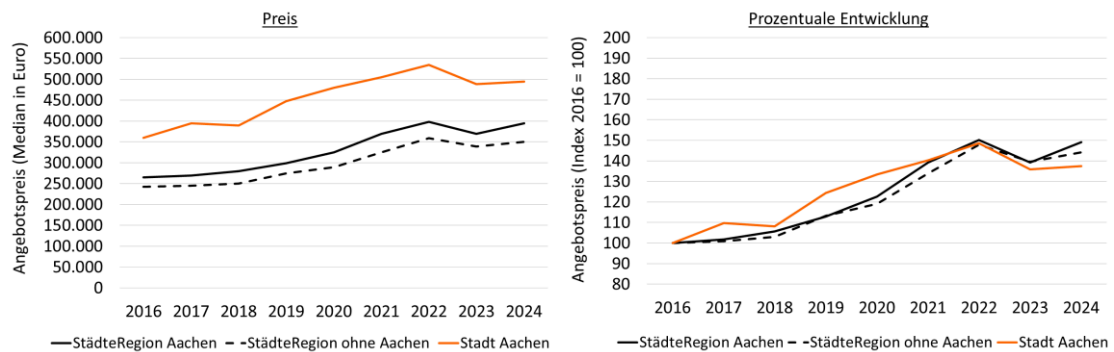
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen (2016-2023)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

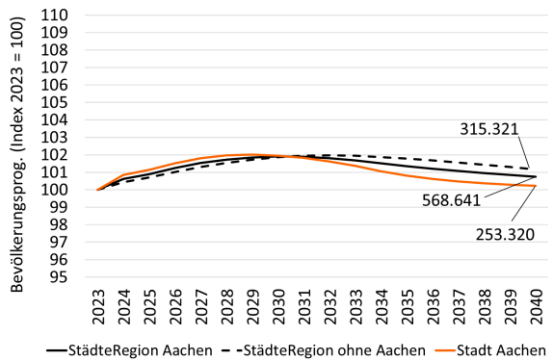
Entwicklung der Angebotspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (2016-2023)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

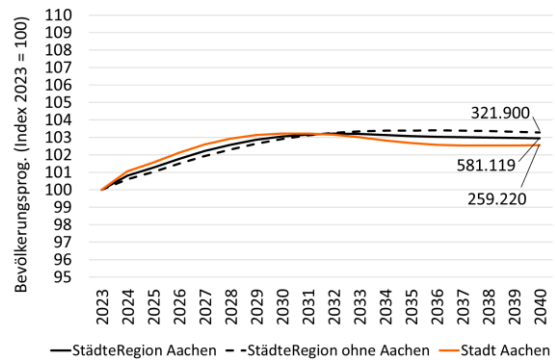
Ergebnisse

Bevölkerungsprognose (2023-2040): Status-Quo-Variante



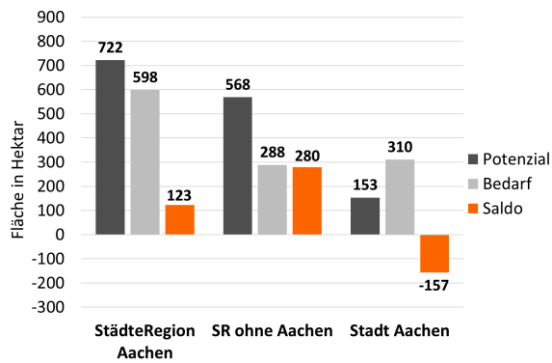
Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

Bevölkerungsprognose (2023-2040): Variante mit höheren Wanderungsgewinnen



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

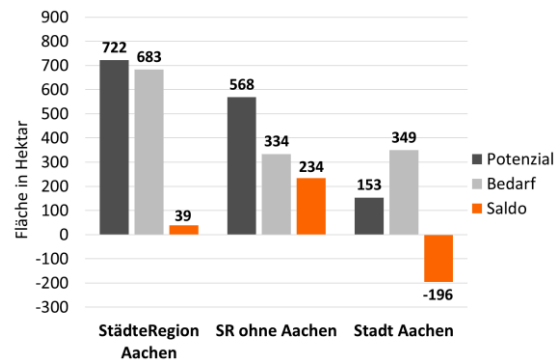
Flächenpotenzial / -bedarf* (2025-2040): Status-Quo-Variante



* Abweichungen rundungsbedingt; Saldo: positiver Wert: Überschuss Flächenpotenzial; negativer Wert: Überschuss Flächenbedarf

Quelle: IT.NRW, Bezirksregierung Köln, StädteRegion Aachen, eigene Berechnung

Flächenpotenzial / -bedarf* (2025-2040): Variante mit höheren Wanderungsgewinnen



* Abweichungen rundungsbedingt; Saldo: positiver Wert: Überschuss Flächenpotenzial; negativer Wert: Überschuss Flächenbedarf

Quelle: IT.NRW, Bezirksregierung Köln, StädteRegion Aachen, eigene Berechnung

SWOT-Analyse	
Stärken	Schwächen
• stark nachgefragter Wohnstandort für vielfältige Zielgruppen • Vielfalt an Wohnformen/ Wohnangeboten im Stadtgebiet • Vielfalt in der Investorenlandschaft • Oberzentrale Funktionen und Wirtschaftsstandort • Innovationsstandort: Vernetzung Wissenschaft und Wirtschaft auch im Wohnen vor Ort	• Kommune mit angespanntem Wohnungsmarkt • stark begrenzte Flächenressourcen für künftige Wohnbauentwicklungen • Baulücken/ kleiner als 2.000 m² wenig Potential für größere Objekte • Brachen herausfordernd für Entwicklungen aufgrund z.B. Altlasten • hohe und steigende Mietpreise • große Anzahl auslaufender Mietpreis- und Belegungsbindungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau • Mangel an barrierefreiem/rollstuhlgerechten Wohnraum • Flächenreserven vorwiegend in privatem Eigentum
Chancen	Risiken
• Stadt der kurzen Wege/kompakte Stadt (gute Verkehrsinfrastruktur und fußläufige Erreichbarkeiten von Angeboten/Infrastruktur) • Demographisch bedingte Freisetzungspotentiale im Einfamilienhausbereich (Chancen für Familien) • Stärkere Entwicklung der Innenstadt als Wohnstandort • Positiver Innovationsdruck für neue, nachhaltige und verdichtete Wohnformen • Kooperationswille mit dem Umland für gemeinsame wohnbauliche Entwicklungen • Innenentwicklungspotenziale noch nicht voll ausgeschöpft Quelle: StädteRegion Aachen	• demographische Entwicklungen und Wanderungsbewegungen (alternde Bevölkerung, Abwanderung Familien) und daraus resultierende einseitigere Bevölkerungsstruktur • nicht ausreichende Wohnangebote für Fachkräfte der lokalen Wirtschaft (Gefahr steigender Fachkräftemangel) • Erstarrender Wohnungsmarkt, in dem Menschen bei veränderten Bedarfslagen keinen alternativen Wohnraum mehr finden (aufgrund geringer Verfügbarkeit bei hoher Nachfrage und Konkurrenzlagen) • Herausforderungen in der Pflege angesichts eines Mangels an altersgerechtem, barrierefreiem Wohnraum

Handlungsbedarfe

Handlungsbedarfe	Relevanz		
	niedrig	mittel	hoch
Zielgruppenorientierte Wohnraumversorgung			
1 Haushalte mit geringem EK / Preisgünstiges Wohnen			
2 Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten			
3 Ältere Haushalte / Pflege?			
4 Familienhaushalte			
5 Qualitativ hochwertige Angebote für HH mit hohem EK			
6 Studierende / Auszubildende / Starterwohnungen			
Baulandbereitstellung			
6 Planungsrecht			
7 Preiswertes Bauen			
8 Aktivierung FNP-Potenziale			
9 Aktivierung Innenentwicklungspotenziale			
10 Eigentümerverhältnisse			
Weiterentwicklung der Wohnungsbestände			
11 Energetische Sanierung			
12 Altersgerechter Umbau			
13 Erneuerung/nachfragegerechte Anpassung der Bestände			
14 Umgang mit/Aktivierung von Leerständen			
15 Nachverdichtung (Vertikal, Hinterhofbebauung, Wohnungsteilung...)			
(Sozial-)räumliche Handlungsfelder			
16 Generationenwechsel im (Einfamilienhaus-)Bestand			
17 Quartiere mit Schrumpfungstendenzen			
18 Sozial benachteiligte Quartiere			
19 Altersgerechte Quartiere			
Kooperationen und Kommunikation			
20 Kooperation mit Wohnungsmarktakteuren			
21 Interne Kommunikation mit Bürgern/Politik			
22 Kooperation und Kommunikation mit Bezirksregierung und anderen Kommunen			

Quelle: StädteRegion Aachen

Kommentare zu den Handlungsbedarfen

1-6: Die Bedarfslagen und Schwerpunktsetzungen für verschiedene Zielgruppen in der Wohnraumentwicklung verändern sich immer wieder, jedoch besteht für alle Zielgruppen eine sehr hohe Relevanz. Aktuell werden hunderte neue Wohneinheiten für Studierende geschaffen und weitere Projekte sind in der Entwicklung, so dass der Fokus derzeit eher auf der Schaffung von Angeboten für Familienwohnen (Mehrzimmerwohnungen) und seniorengerechten Wohnungen liegt; das ändert jedoch nichts an der Relevanz für Studierendenwohnen.

5: Aufgrund hoher, demographisch bedingter Freisetzungspotentialen im Einfamilienhausbestand und der Umsetzung attraktiver Wohnungsangebote durch private Investierende ist die aktive Forcierung von hochpreisigen und hochqualitativen Wohnungsangeboten als Strategie der Kommune nicht erforderlich.

16: Der Generationenwechsel findet in vielen Quartieren derzeit statt und wird vielfältig begleitet, z.B. durch Bedarfserfassungen neuer Zielgruppen, durch aktive Integrations- und Quartiersarbeit neuer Nachbarn/Zielgruppen in den Quartieren oder durch Sanierungsberatungen beim Erwerb von Einfamilienhäusern; keine hohe Relevanz zum Handeln, da hier schon ausreichend Aktivitäten stattfinden und die Prozesse des Wandels derzeit gut gestaltet ablaufen. Die Beratungs- und Vernetzungsaktivitäten von ZukunftsRaum Altbau Plus müssen ausgebaut und verstetigt werden, diese sind bisher nur durch ein befristetes Forschungsprojekt finanziert.

17: Hier sind keine besonderen Ausreißer zu beobachten; freistehender Wohnraum wird schnell durch neue Mieter*innen belegt oder käuflich erworben.

Quelle: StädteRegion Aachen

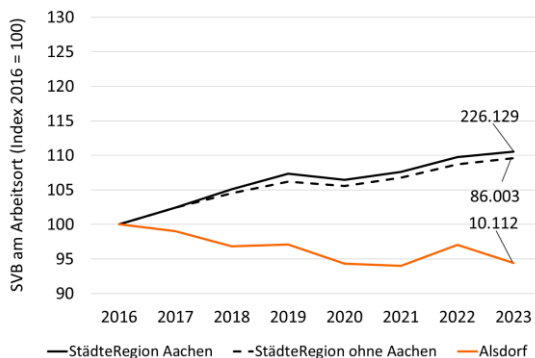
Fazit und Handlungsansätze

Die Stadt Aachen ist Motor der StädteRegion, in der 62 % aller Arbeitsplätze und knapp die Hälfte der Bevölkerung der StädteRegion konzentriert sind. Auch in den kommenden Jahren ist der Neubaubedarf hoch und gemessen an den vorhandenen Wohnbaupotenzialen ist es eine besondere Herausforderung, ausreichend Wohnbauland zu aktivieren. Das ist sicherlich eine der Hauptaufgaben am Aachener Wohnungsmarkt, insbesondere da die Stadt selten Eigentümerin der in Frage kommenden Grundstücke ist. Hier kommt es also auf eine vertrauensvolle und transparente Zusammenarbeit mit den privaten Grundstückseigentümern an. Das gilt auch für das Heben von Innenentwicklungspotenzialen, für die alle relevanten planungs- und baurechtlichen Instrumente so angepasst werden sollten, dass die Genehmigungsprozesse schneller laufen als bislang. Zudem ist der Blick unvermindert in die Region zu richten und die Deckung des Wohnraumbedarfs mit den anderen Kommunen in der Region abzustimmen. Die regionale Kooperation ist etabliert und muss fortgeführt werden. Die demografische Vielfalt erfordert einen Fokus der Stadt auf die unterschiedlichen Zielgruppen am Wohnungsmarkt und deren Versorgung. Angesichts der mit hoher Wahrscheinlichkeit langfristig bestehenden Wohnraumknappheit kommt es dabei auch auf die Sicherung und Schaffung bezahlbarer Wohnungen an. Das sind nicht nur geförderte Wohnungen, die die zukünftig aus der Bindung laufenden Sozialwohnungen wenigstens ersetzen sollten, sondern auch freifinanzierte bezahlbare Wohnungen. Im Unterschied zum geförderten Neubau mit gedeckelten Mieten kann ist die Schaffung preisgünstiger freifinanzierter Neubauten sehr viel schwieriger. Hier sollte die Stadt auch in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft Potenziale ausloten, um Bauen günstiger zu machen. Es sollten gute Beispiele des neuen Gebäudetyps E kurzfristig realisiert werden. Grundsätzlich ist es wichtig, ausreichend Wohnraum in Aachen zu schaffen, um durch Umzugspotenziale in der Stadt auch preisgünstige Bestandswohnungen frei zu ziehen, die dann wieder von Haushalten mit begrenztem Budget bezogen werden können.

Alsdorf

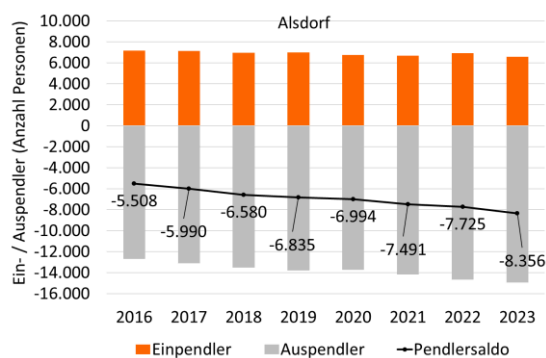
Beschäftigung und Sozioökonomie

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (2016-2023)



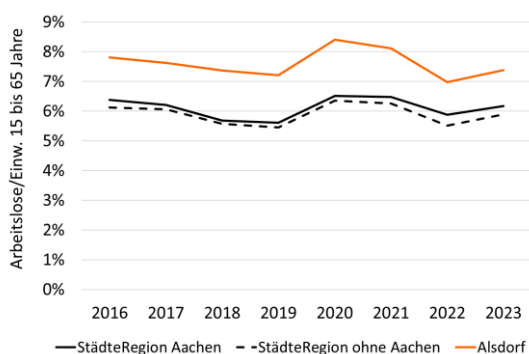
Quelle: IT.NRW

Ein- und Auspendler sowie Pendlersaldo (2016-2023)



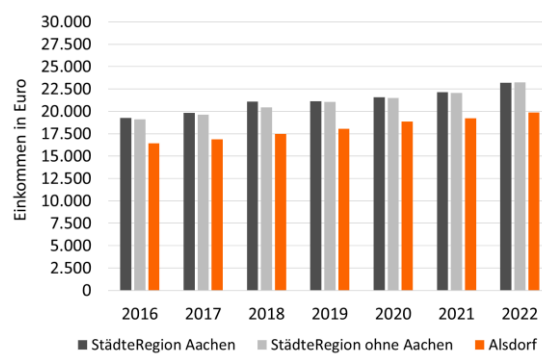
Quelle: IT.NRW, Bundesagentur für Arbeit

Anteil Arbeitslose an Einwohnern von 15- bis unter 65-Jahren (2016-2023)



Quelle: IT.NRW

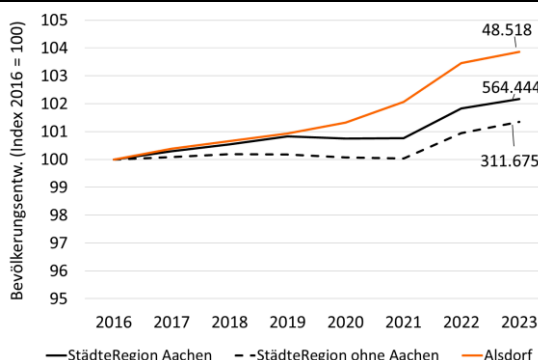
Verfügbares Einkommen pro Person (2016-2022)



Quelle: IT.NRW

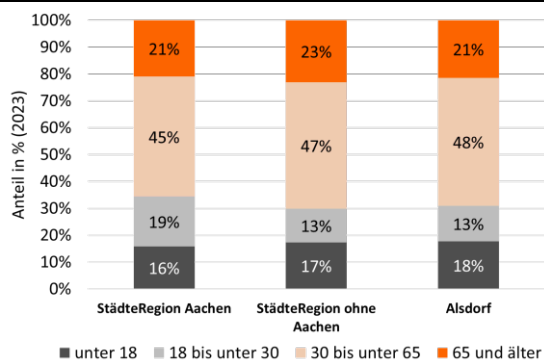
Bevölkerung und Haushalte

Bevölkerungsentwicklung (2016-2023)

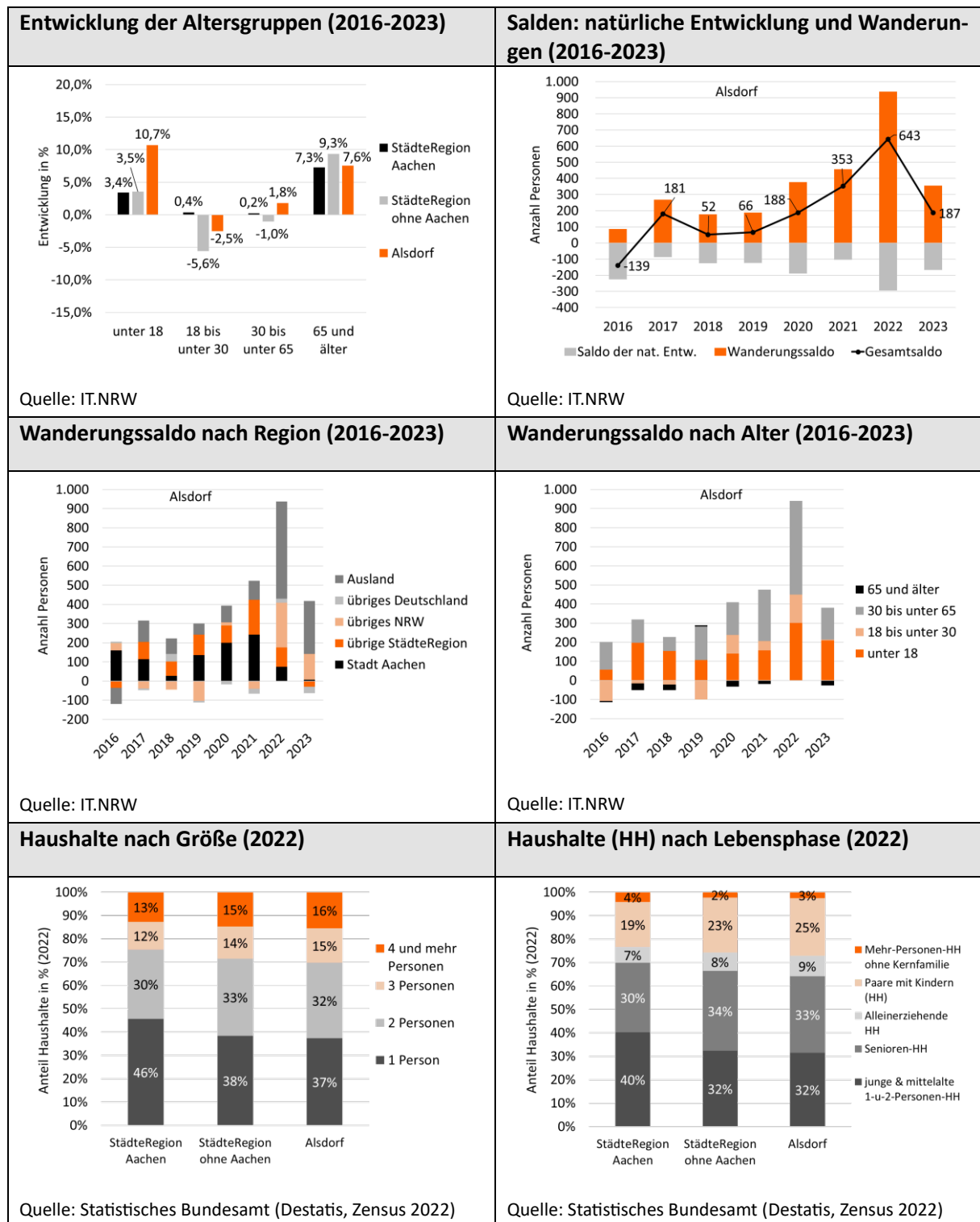


Quelle: IT.NRW

Altersstruktur (2023)

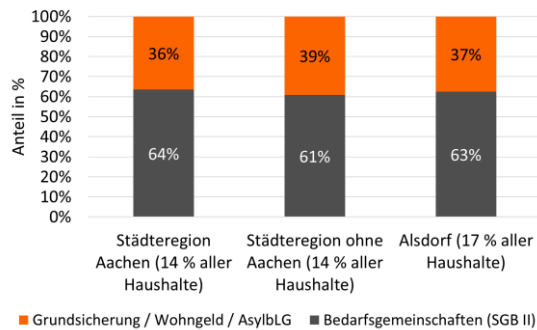


Quelle: IT.NRW



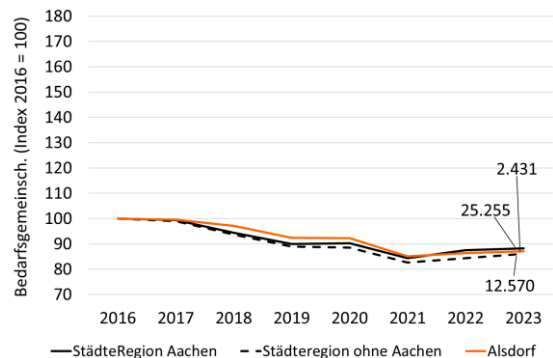
Haushalte mit geringen Einkommen

Haushalte in der Mindestsicherung (2023)



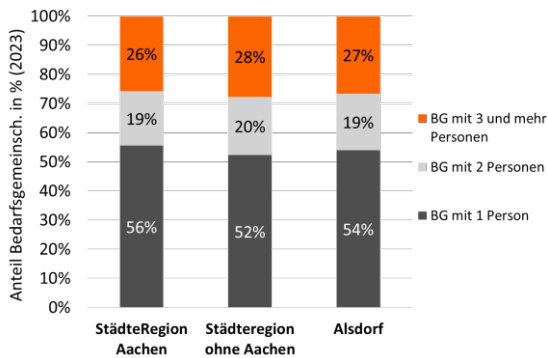
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, IT.NRW, eigene Berechnung

Bedarfsgemeinschaften (SGB II) (2016-2023)



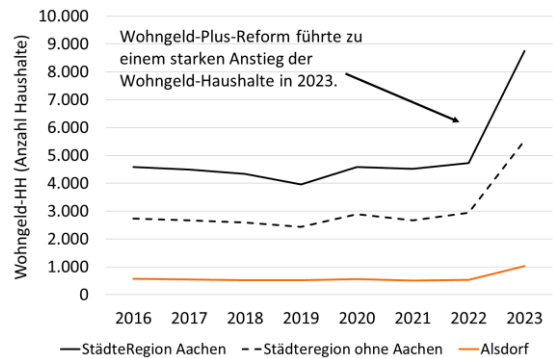
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Größe der Bedarfsgemeinschaften (2023)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

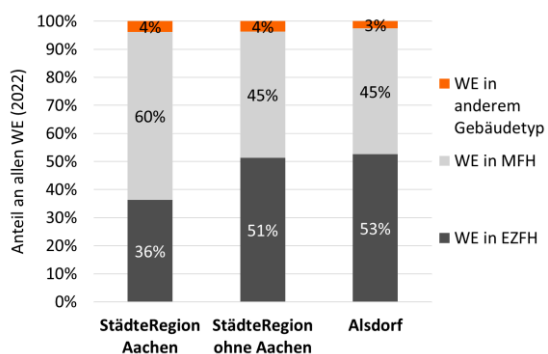
Wohngeldhaushalte (insgesamt, 2016-2023)



Quelle: IT.NRW

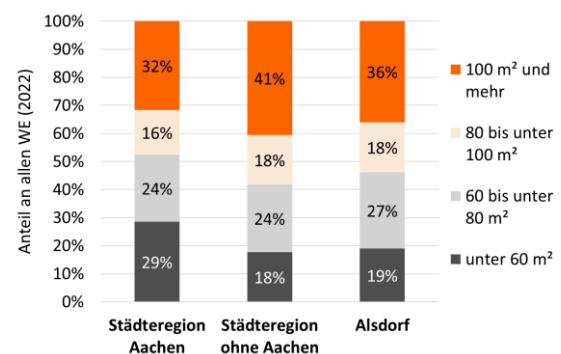
Wohnungsbestand, Baufertigstellungen und Leerstand

Wohnungsbestand nach Gebäudetyp (2022)



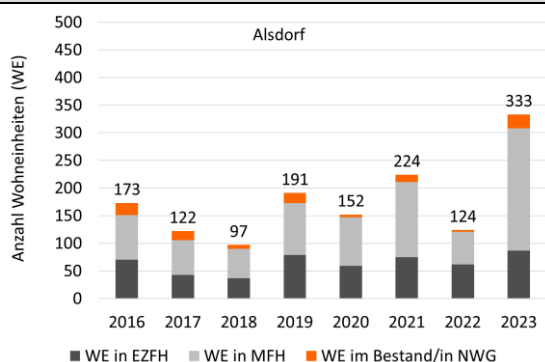
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

Wohnungsbestand nach Flächenklassen (2022)



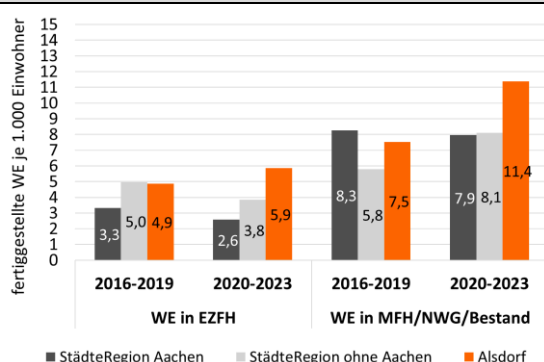
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

Wohnungsbaufertigstellungen nach Gebäude- typ (2016-2023)



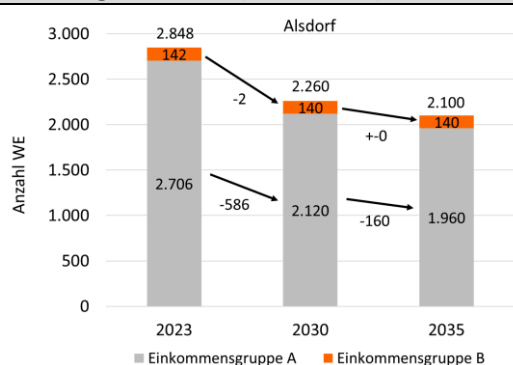
Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Wohnungsbauintensität (fertiggestellte Wohneinheiten je 1.000 EW, 2016-2023)



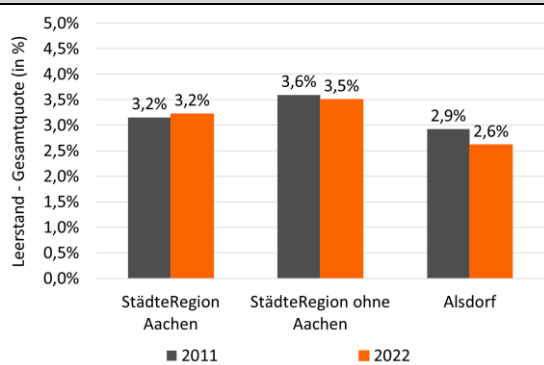
Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestands (2023-2035)



Quelle: NRW.BANK

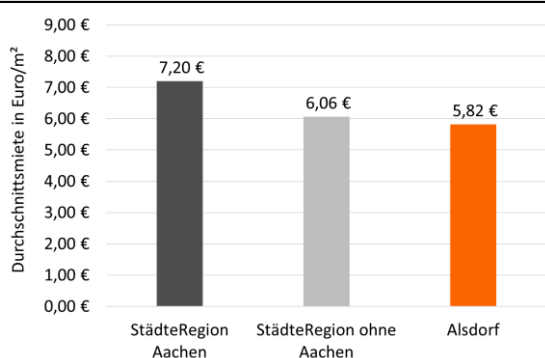
Wohnungsleerstand (2022)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

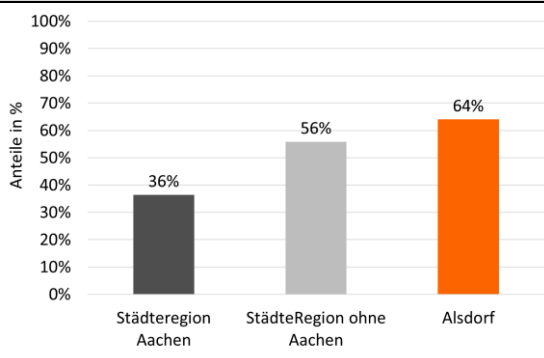
Mieten und Kaufpreise

Durchschn. Nettokaltmiete vermieteter Woh- nungen im Wohnungsbestand (2022)



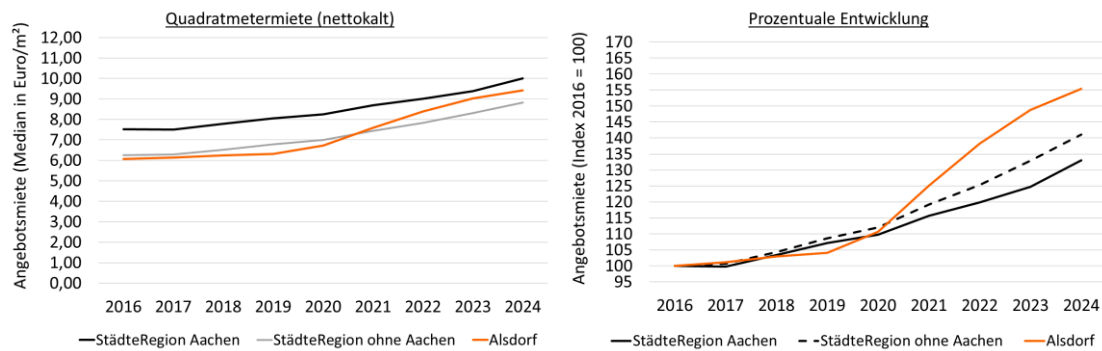
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

Anteil vermieteter Wohnungen bis 6 Euro/m² an allen vermieteten Wohnungen (2022)



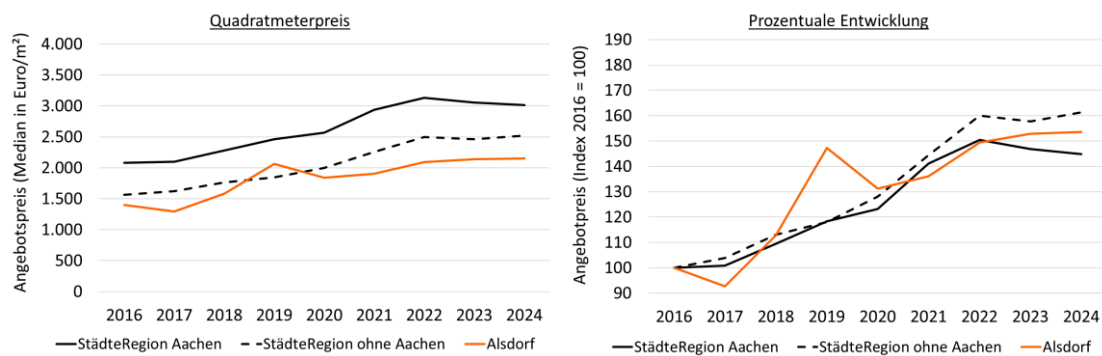
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

Entwicklung der Angebotsmieten (2016-2023)



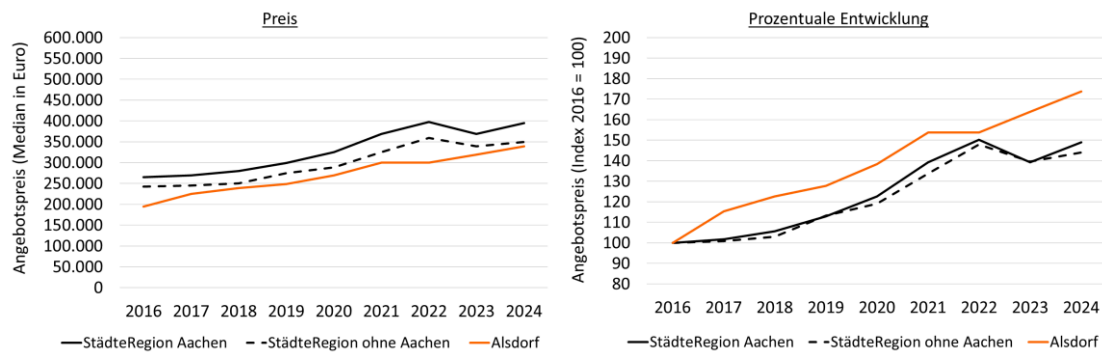
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen (2016-2023)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

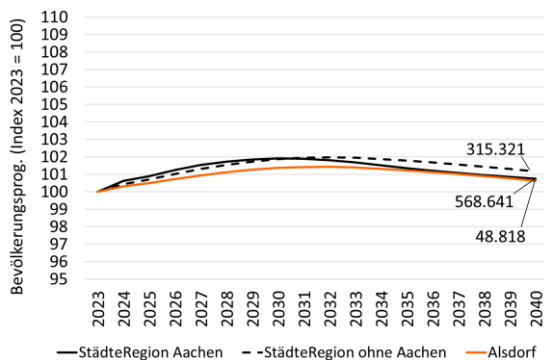
Entwicklung der Angebotspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (2016-2023)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

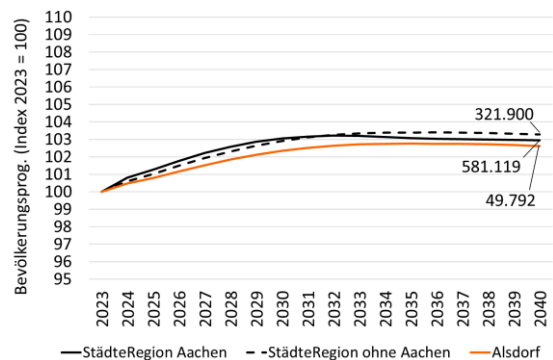
Ergebnisse

Bevölkerungsprognose (2023-2040): Status-Quo-Variante



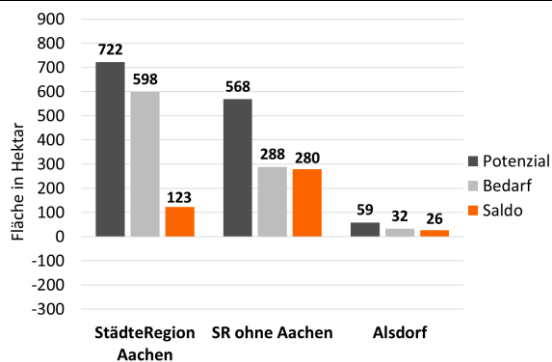
Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

Bevölkerungsprognose (2023-2040): Variante mit höheren Wanderungsgewinnen



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

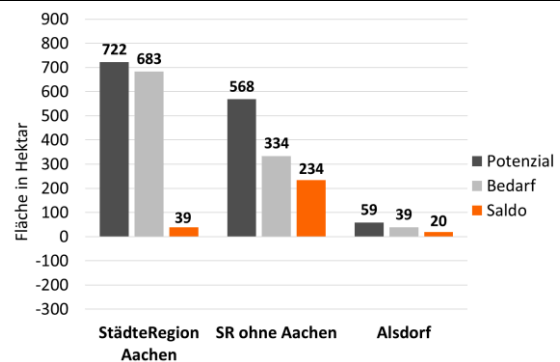
Flächenpotenzial / -bedarf* (2025-2040): Status-Quo-Variante



* Abweichungen rundungsbedingt; Saldo: positiver Wert: Überschuss Flächenpotenzial; negativer Wert: Überschuss Flächenbedarf

Quelle: IT.NRW, Bezirksregierung Köln, StädteRegion Aachen, eigene Berechnung

Flächenpotenzial / -bedarf* (2025-2040): Variante mit höheren Wanderungsgewinnen



* Abweichungen rundungsbedingt; Saldo: positiver Wert: Überschuss Flächenpotenzial; negativer Wert: Überschuss Flächenbedarf

Quelle: IT.NRW, Bezirksregierung Köln, StädteRegion Aachen, eigene Berechnung

SWOT-Analyse	
Stärken	Schwächen
• Flächenreserven in guter Lage bei bestehenden und geplanten ÖPNV-Anbindungen • Gutes kulturelles Angebot (Bildung, Sport, Veranstaltung) • Bestehende verkehrliche Infrastruktur	• Sozialstruktur Innenstadt • Die Ungewissheit des Strukturwandels • Planungszeiträume • Sanierungsstau der bestehenden verkehrlichen Infrastruktur
Chancen	Risiken
• Zukunftsfähigkeit im interkommunalen Kontext sichern (steigern) • Wirtschaftskraft im Strukturwandel stärken • Lebensqualität sichern und verbessern, aktive Daseinsvorsorge betreiben • Bestehende kritische Sozialstrukturen aktiv behandeln Quelle: StädteRegion Aachen	• Können vermieden werden, wenn alle Akteure (Bürger-innen; Business; Bund; Land; Region; Kommunen) offen und zielorientiert handeln • Finanzierung / Förderung

Handlungsbedarfe

Handlungsbedarfe	Relevanz		
	niedrig	mittel	hoch
Zielgruppenorientierte Wohnraumversorgung			
1 Haushalte mit geringem EK / Preisgünstiges Wohnen			
2 Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten			
3 Ältere Haushalte / Pflege?			
4 Familienhaushalte			
5 Qualitativ hochwertige Angebote für HH mit hohem EK			
6 Studierende / Auszubildende / Starterwohnungen			
Baulandbereitstellung			
6 Planungsrecht			
7 Preiswertes Bauen			
8 Aktivierung FNP-Potenziale			
9 Aktivierung Innenentwicklungspotenziale			
10 Eigentümerverhältnisse			
Weiterentwicklung der Wohnungsbestände			
11 Energetische Sanierung			
12 Altersgerechter Umbau			
13 Erneuerung/nachfragegerechte Anpassung der Bestände			
14 Umgang mit/Aktivierung von Leerständen			
15 Nachverdichtung (Vertikal, Hinterhofbebauung, Wohnungsteilung...)			
(Sozial-)räumliche Handlungsfelder			
16 Generationenwechsel im (Einfamilienhaus-)Bestand			
17 Quartiere mit Schrumpfungstendenzen			
18 Sozial benachteiligte Quartiere			
19 Altersgerechte Quartiere			
Kooperationen und Kommunikation			
20 Kooperation mit Wohnungsmarktakteuren			
21 Interne Kommunikation mit Bürgern/Politik			
22 Kooperation und Kommunikation mit Bezirksregierung und anderen Kommunen			

Quelle: StädteRegion Aachen

Kommentare zu den Handlungsbedarfen

1 = besteht in Alsdorf ein gutes Angebot / bei Neuentwicklung ist die Stadt Alsdorf bereit, preisgünstiges Wohnen anteilig mitzuentwickeln

2 = dieser Bereich wird in Alsdorf schon sehr stark beansprucht, daher ist hier eine Ausweitung nur geringfügig möglich, um eine nachhaltige Schwächung des sozialen Gleichgewichtes zu vermeiden

6 = das Angebot sollte auf Alleinerziehende und experimentelles Wohnen (Wohngruppen, Wohngemeinschaften etc.) ausgeweitet werden

7 = im Bestand gibt es preiswerte Möglichkeiten / die Möglichkeiten des preiswerten Bauens sind durch die gesetzlichen Vorgaben (Realisierung) auf Bundes- und Landesebene sehr reglementiert / „Preiswertes Bauen“ ist zurzeit nur durch Förderprogramme notwendig

15 = Nachverdichtung sollte nicht durch Mehrversiegelung bzw. geringe Mehrversiegelung erfolgen, da die Siedlungskerne heute schon Hitzeinseln sind

11 bis 16 = hier können durch Information und Bundes / Landesprogramme Anreize geschaffen werden, die Umsetzung muss hauptsächlich durch private Akteure erfolgen

Quelle: StädteRegion Aachen

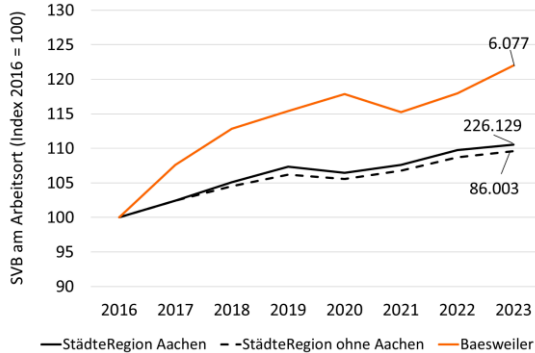
Fazit und Handlungsansätze

Alsdorf zählt mit rund 48.500 Einwohnern zu den mittelgroßen Kommunen in der StädteRegion Aachen. Die Bedeutung von Alsdorf als Wohnstandort ist in den letzten Jahren stark gewachsen, was möglich war durch eine überdurchschnittliche Wohnungsbautätigkeit. Alsdorf zählt zu den eher preisgünstigen Wohnstandorten in der StädteRegion und daher steht die Schaffung preisgünstiger Wohnungen nicht so im Mittelpunkt wie andernorts in der Region. Auch wenn es viele mögliche Wohnbaupotenziale in gut angebundenen Lagen in Alsdorf gibt, so dass in erster Perspektive nicht von einem Flächenengpass gesprochen werden kann, gilt es diese aus dem FNP und im Rahmen der Innentwicklung für Wohnungsbau zu aktivieren. Eine in Alsdorf wichtige Aufgabe ist es, Neubauvorhaben möglichst sozial breit zu entwickeln, um so einer Schwäche des Alsdorfer Wohnungsmarktes gezielt begegnen zu können. Auch wenn die Stadt Alsdorf eine hohe Bereitschaft zeigt, preisgünstiges Wohnen punktuell mitzuentwickeln und das im Sinne einer sozialen Mischung eine wichtige Facette bei Neubauentwicklungen ist, sollte es vor allem darum gehen, Wohnangebote für Haushalte mit mittleren Einkommen zu realisieren, auch um bestehende Quartiere zu stabilisieren. Neben Familien und Senioren sollte auch die Nachfrage von Alleinerziehenden und nach experimentellen Wohnformen (Wohngruppen, Wohngemeinschaften) bedient werden. Die Erfahrung aus anderen Städten zeigt, dass letzteres kein Selbstläufer ist, sondern Motivation und Unterstützung durch die Kommune benötigt. Hier kann die Stadt Vorbildfunktion haben, in dem sie z.B. aktiv ein Modellvorhaben als Startpunkt realisiert oder auch eine konkrete Ansprechperson für dieses Thema hat. Auch wenn Innenentwicklung und Nachverdichtung in Alsdorf eine hohe Priorität haben, ist der Druck auf den Bestand in Alsdorf aufgrund der vorhandenen Flächenpotenziale weniger ausgeprägt als in anderen Kommunen in der StädteRegion. Das ermöglicht es, dass die Gratwanderung zwischen einer angemessenen Nachverdichtung und einer Stabilisierung stadtklimatisch erforderlicher Freiräume einfacher gelingen kann als andernorts.

Baesweiler

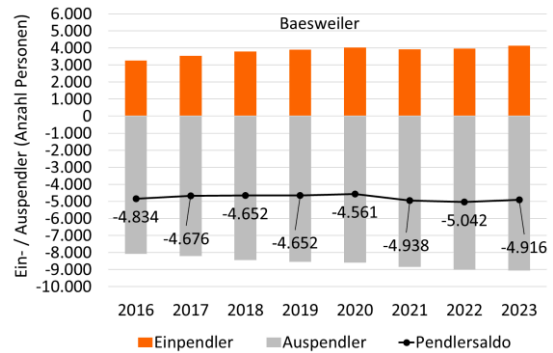
Beschäftigung und Sozioökonomie

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (2016-2023)



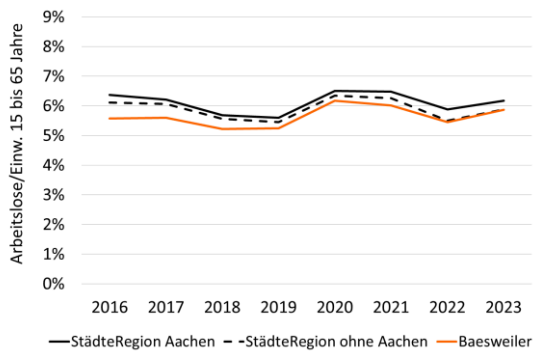
Quelle: IT.NRW

Ein- und Auspendler sowie Pendlersaldo (2016-2023)



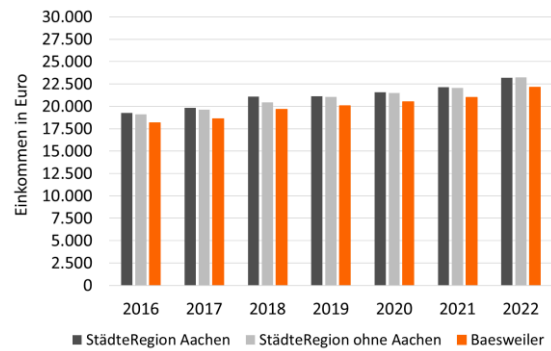
Quelle: IT.NRW, Bundesagentur für Arbeit

Anteil Arbeitslose an Einwohnern von 15- bis unter 65-Jahren (2016-2023)



Quelle: IT.NRW

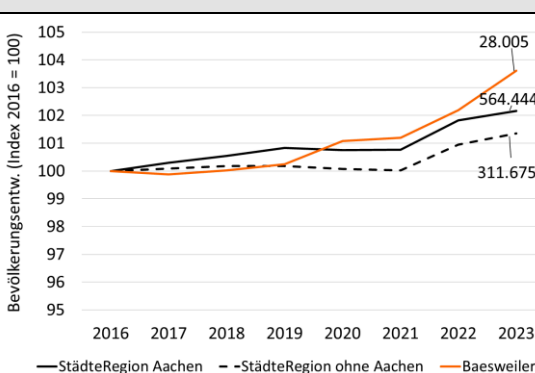
Verfügbares Einkommen pro Person (2016-2022)



Quelle: IT.NRW

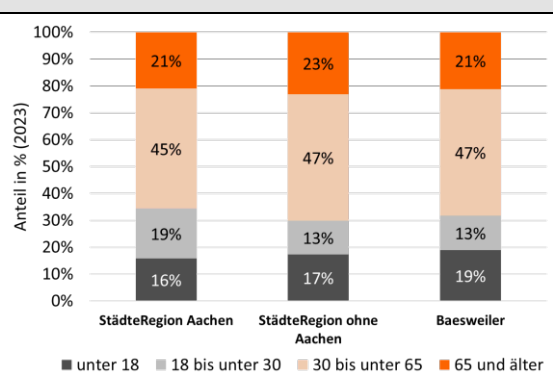
Bevölkerung und Haushalte

Bevölkerungsentwicklung (2016-2023)



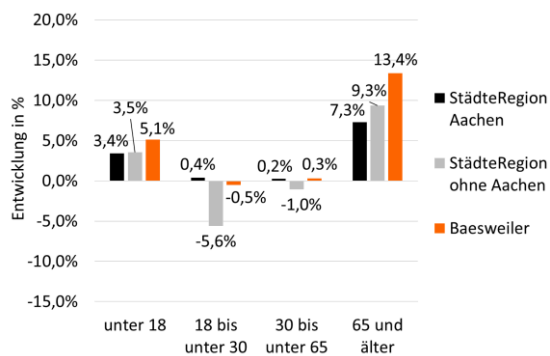
Quelle: IT.NRW

Altersstruktur (2023)



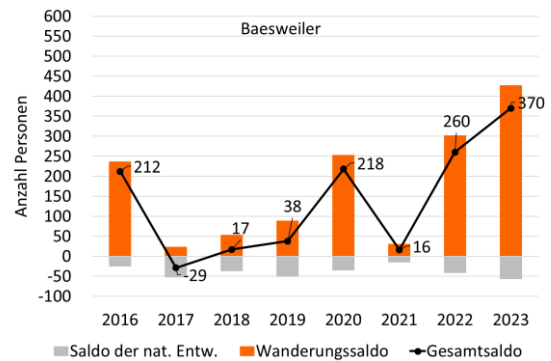
Quelle: IT.NRW

Entwicklung der Altersgruppen (2016-2023)



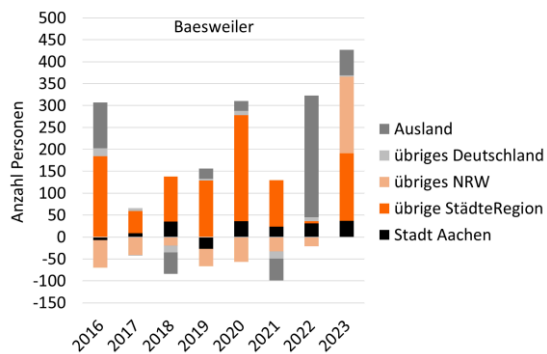
Quelle: IT.NRW

Salden: natürliche Entwicklung und Wanderungen (2016-2023)



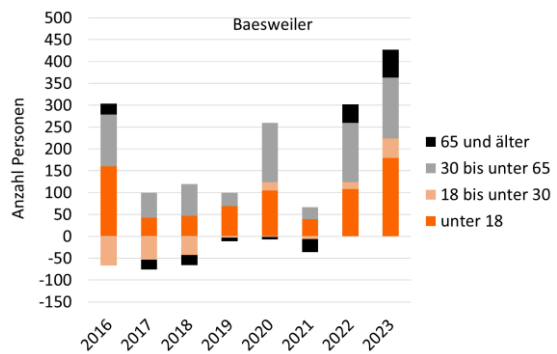
Quelle: IT.NRW

Wanderungssaldo nach Region (2016-2023)



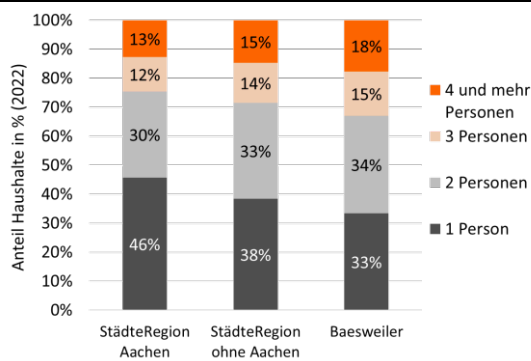
Quelle: IT.NRW

Wanderungssaldo nach Alter (2016-2023)



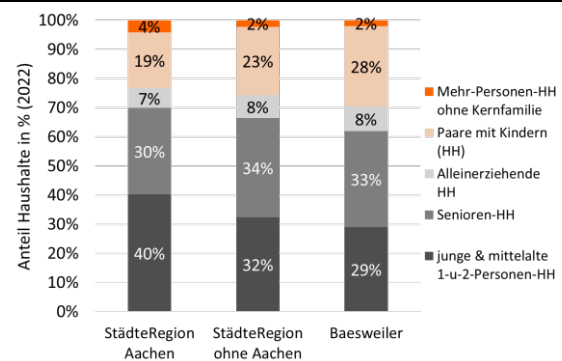
Quelle: IT.NRW

Haushalte nach Größe (2022)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

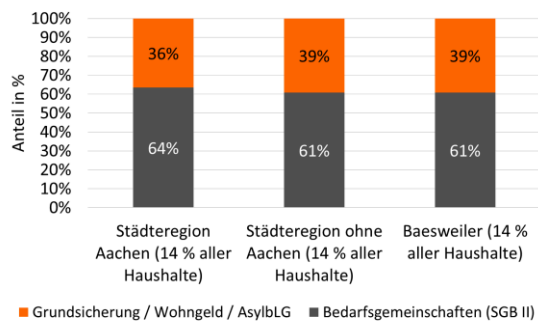
Haushalte (HH) nach Lebensphase (2022)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

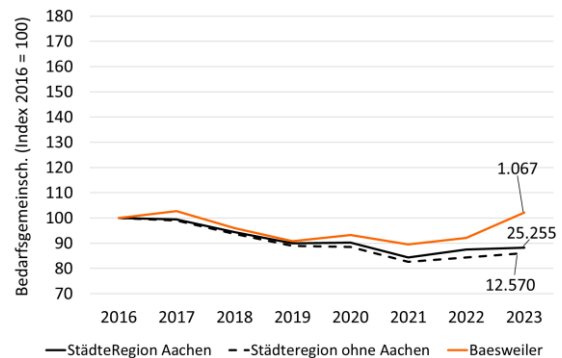
Haushalte mit geringen Einkommen

Haushalte in der Mindestsicherung (2023)



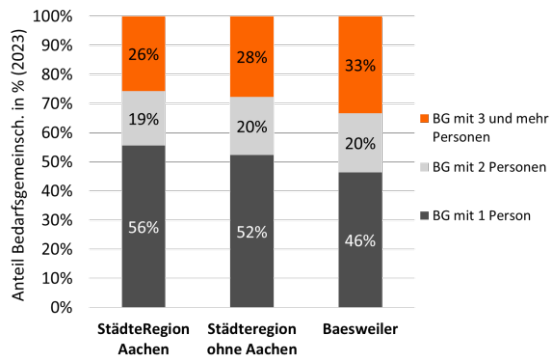
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, IT.NRW, eigene Berechnung

Bedarfsgemeinschaften (SGB II) (2016-2023)



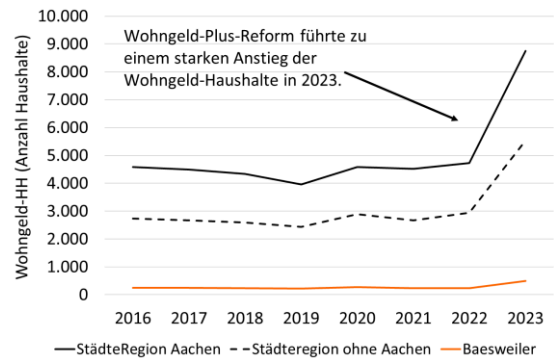
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Größe der Bedarfsgemeinschaften (2023)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

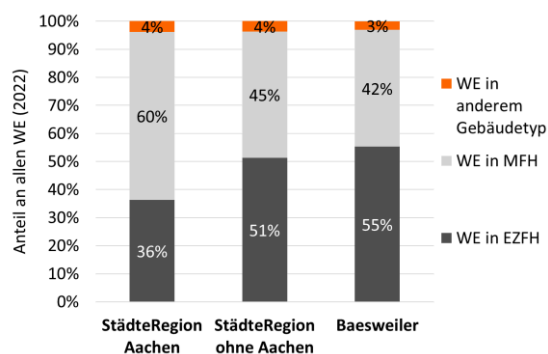
Wohngeldhaushalte (insgesamt, 2016-2023)



Quelle: IT.NRW

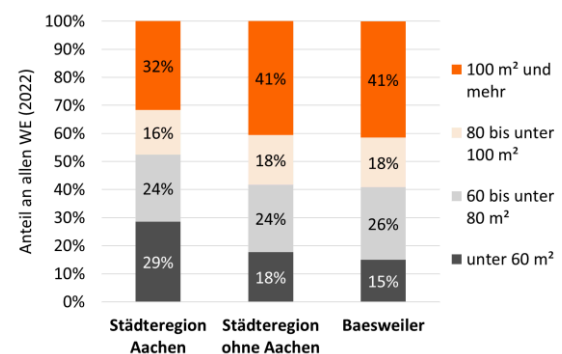
Wohnungsbestand, Baufertigstellungen und Leerstand

Wohnungsbestand nach Gebäudetyp (2022)



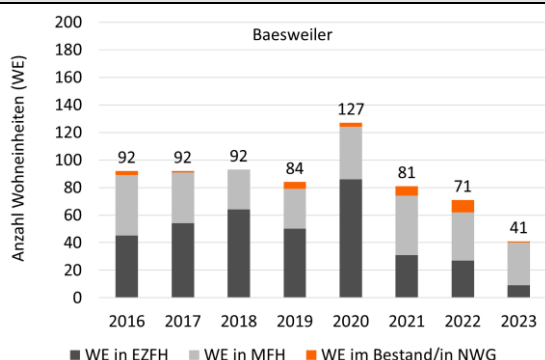
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

Wohnungsbestand nach Flächenklassen (2022)



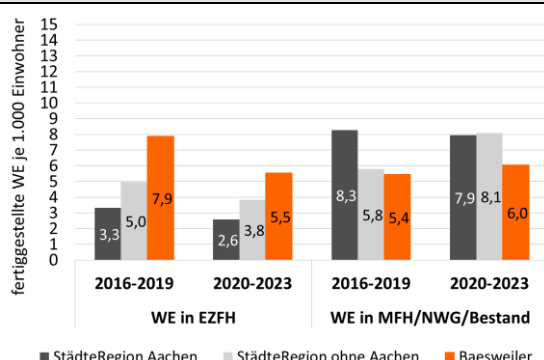
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

Wohnungsbaufertigstellungen nach Gebäudetyp (2016-2023)



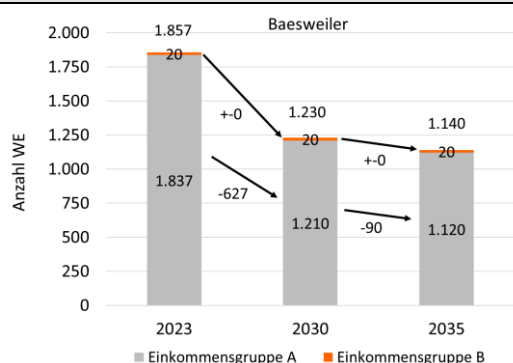
Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Wohnungsbauintensität (fertiggestellte Wohneinheiten je 1.000 EW, 2016-2023)



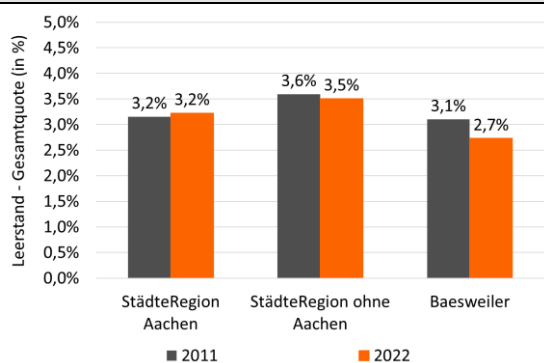
Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestands (2023-2035)



Quelle: NRW.BANK

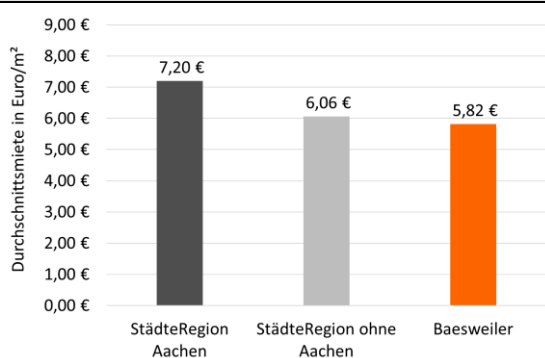
Wohnungsleerstand (2022)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

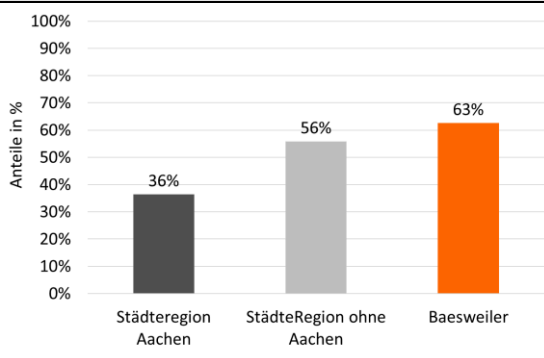
Mieten und Kaufpreise

Durchschn. Nettokaltmiete vermieteter Wohnungen im Wohnungsbestand (2022)



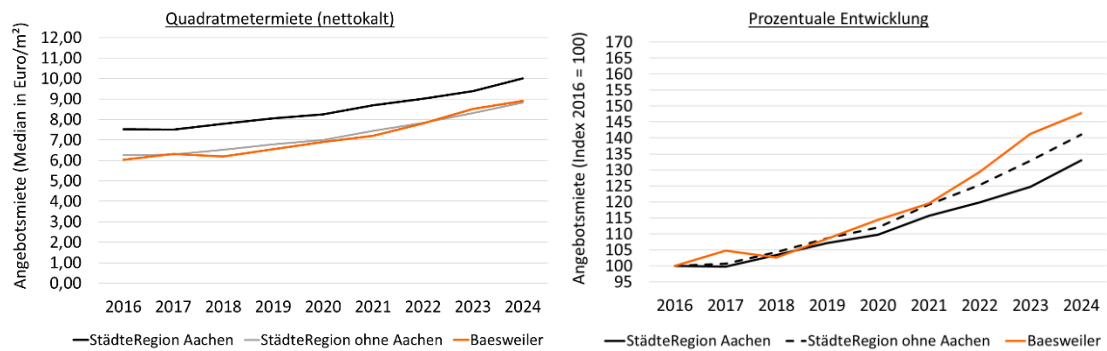
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

Anteil vermieteter Wohnungen bis 6 Euro/m² an allen vermieteten Wohnungen (2022)



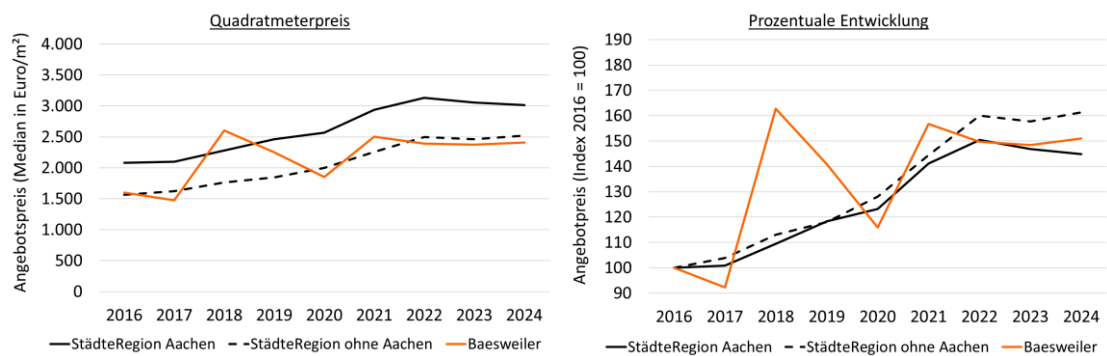
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

Entwicklung der Angebotsmieten (2016-2023)



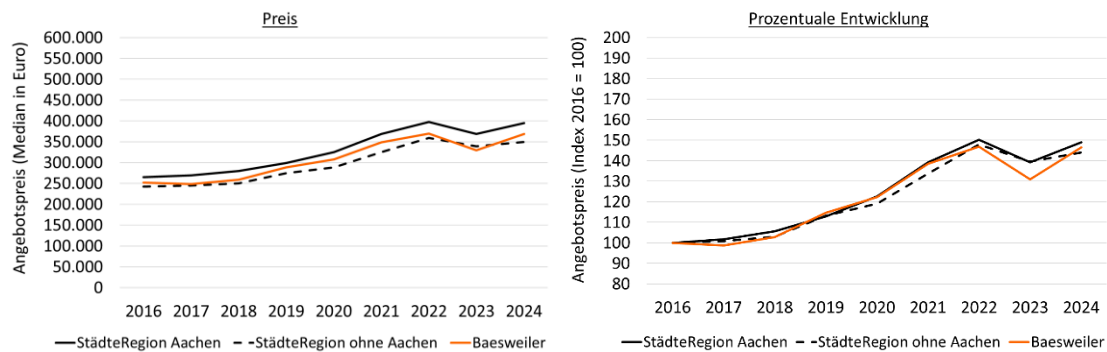
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen (2016-2023)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

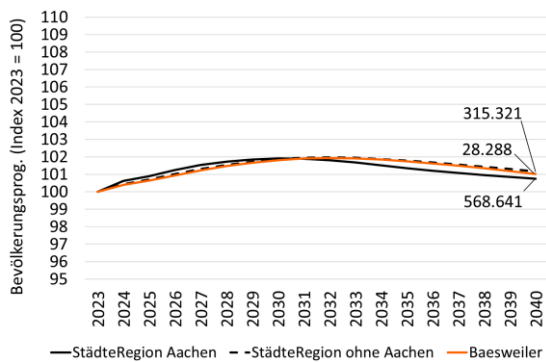
Entwicklung der Angebotspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (2016-2023)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

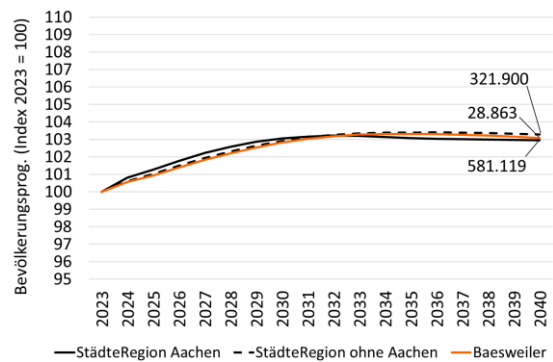
Ergebnisse

Bevölkerungsprognose (2023-2040): Status-Quo-Variante



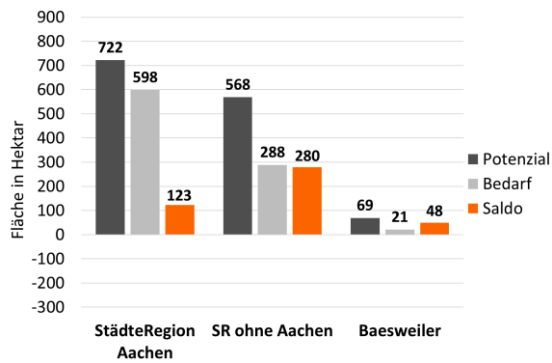
Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

Bevölkerungsprognose (2023-2040): Variante mit höheren Wanderungsgewinnen



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

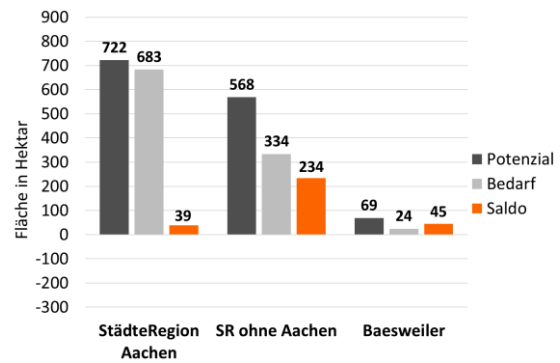
Flächenpotenzial / -bedarf* (2025-2040): Status-Quo-Variante



* Abweichungen rundungsbedingt; Saldo: positiver Wert: Überschuss Flächenpotenzial; negativer Wert: Überschuss Flächenbedarf

Quelle: IT.NRW, Bezirksregierung Köln, StädteRegion Aachen, eigene Berechnung

Flächenpotenzial / -bedarf* (2025-2040): Variante mit höheren Wanderungsgewinnen



* Abweichungen rundungsbedingt; Saldo: positiver Wert: Überschuss Flächenpotenzial; negativer Wert: Überschuss Flächenbedarf

Quelle: IT.NRW, Bezirksregierung Köln, StädteRegion Aachen, eigene Berechnung

SWOT-Analyse			
Stärken		Schwächen	
Starke Neubautätigkeit (v.a. in Neubaugebieten)		Wenig Angebote für Personen mit körperlichen oder geistigen Einschränkungen	
Chancen		Risiken	
Aktuelle verstärkte Investitionen in öffentlich geförderte Wohnungen		Zu wenige Angebote für Normalverdiener	
Quelle: StädteRegion Aachen			
Handlungsbedarfe			
Handlungsbedarfe	Relevanz		
	niedrig	mittel	hoch
Zielgruppenorientierte Wohnraumversorgung			
1 Haushalte mit geringem EK / Preisgünstiges Wohnen			
2 Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten			
3 Ältere Haushalte / Pflege?			
4 Familienhaushalte			
5 Qualitativ hochwertige Angebote für HH mit hohem EK			
6 Studierende / Auszubildende / Starterwohnungen			
Baulandbereitstellung			
6 Planungsrecht			
7 Preiswertes Bauen			
8 Aktivierung FNP-Potenziale			
9 Aktivierung Innenentwicklungspotenziale			
10 Eigentümerverhältnisse			
Weiterentwicklung der Wohnungsbestände			
11 Energetische Sanierung			
12 Altersgerechter Umbau			
13 Erneuerung/nachfragegerechte Anpassung der Bestände			
14 Umgang mit/Aktivierung von Leerständen			
15 Nachverdichtung (Vertikal, Hinterhofbebauung, Wohnungsteilung...)			
(Sozial-)räumliche Handlungsfelder			
16 Generationenwechsel im (Einfamilienhaus-)Bestand			
17 Quartiere mit Schrumpfungstendenzen			
18 Sozial benachteiligte Quartiere			
19 Altersgerechte Quartiere			
Kooperationen und Kommunikation			
20 Kooperation mit Wohnungsmarktakeuren			
21 Interne Kommunikation mit Bürgern/Politik			
22 Kooperation und Kommunikation mit Bezirksregierung und anderen Kommunen			
Quelle: StädteRegion Aachen			

Kommentare zu den Handlungsbedarfen
Für die Stadt Baesweiler liegen keine Kommentare zu den Handlungsbedarfen vor.
Quelle: StädteRegion Aachen

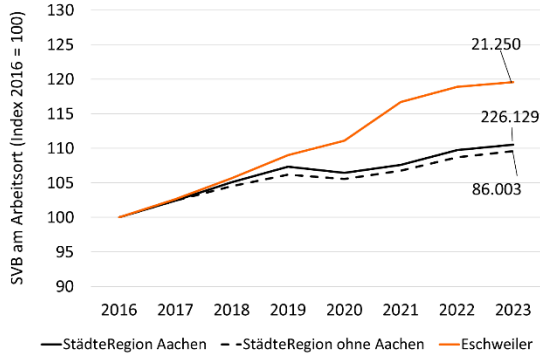
Fazit und Handlungsansätze

Baesweiler liegt am Nordrand der StädteRegion Aachen und ist mit einer Bevölkerung von rund 28.000 Personen kleiner als die meisten der angrenzenden Nachbarkommunen. Baesweiler ist überdurchschnittlich durch Familien geprägt. Diese haben auch maßgeblich dazu beigetragen, dass die Stadt in den letzten Jahren stärker gewachsen ist als die StädteRegion Aachen. Baesweilers Bauintensität lag im Ein-/Zweifamilienhaussegment über dem Schnitt der StädteRegion, während sie bei Geschosswohnungsbau unterdurchschnittlich war. Das mag auch dazu beigetragen haben, dass wenig neuer Wohnraum im preisgünstigen Segment in Mehrfamilienhäusern entstanden ist. Nach Einschätzung der Stadt sollte ein Fokus daher in den kommenden Jahren auf preisgünstigen Wohnraum gelegt werden. Hier bietet die aktuelle Fokussierung viele Wohnungsbauinvestoren in NRW auf den geförderten Wohnungsbau und dafür zur Verfügung stehende Mittel eine Chance, die genutzt werden sollte. Sofern erforderlich, sollte die Stadt Baesweiler potenzielle Investoren gezielt ansprechen. Auch wenn Baesweiler aufgrund seiner Siedlungsstruktur auch zukünftig ein von Familien stark nachgefragter Wohnstandort bleiben wird, ist zu erwarten, dass sich die Gewichte im Wohnungsneubau in Richtung mehr Geschosswohnungsbau verschieben werden. Dabei sollten auch ausreichend viele altersgerechte Wohnungen entstehen, um einen wichtigen Ventil in dem von der Stadt als hoch priorisierten Generationenwechsel im Ein-/Zweifamilienhausbestand zu öffnen. Ältere Haushalte in Eigenheimen werden nur dann umziehen, wenn sie altersgerechten Wohnraum, idealerweise in der Nähe ihres bisherigen Wohnstandortes finden. Die so freiwerdenden Ein-/Zweifamilienhäuser können dann die Nachfrage junger Familien aufnehmen, ohne dass diese gezwungen werden, aus Baesweiler fortzuziehen. Ergänzend können ältere Eigenheimbewohner von der Stadt beraten werden im Hinblick auf die Möglichkeiten nach dem Auszug aus dem Eigenheim. Wohnungsneubau wie auch Modernisierungen im Bestand können auch maßgeblich dazu beitragen, sozial benachteiligte Quartiere zu stabilisieren. Diesen räumlichen Fokus sollte die Stadt Baesweiler auch in der auszubauenden Zusammenarbeit mit Wohnungsmarktteuren aktiv vertreten.

Eschweiler

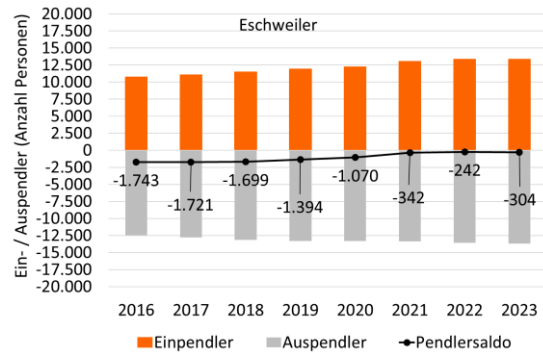
Beschäftigung und Sozioökonomie

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (2016-2023)



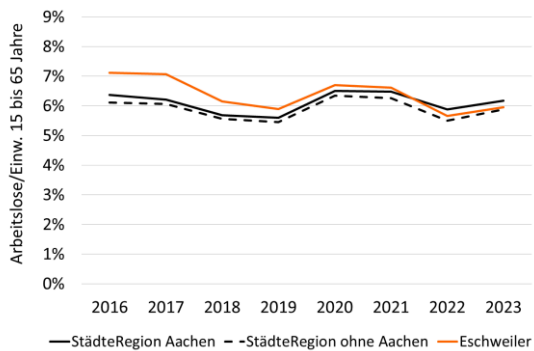
Quelle: IT.NRW

Ein- und Auspendler sowie Pendlersaldo (2016-2023)



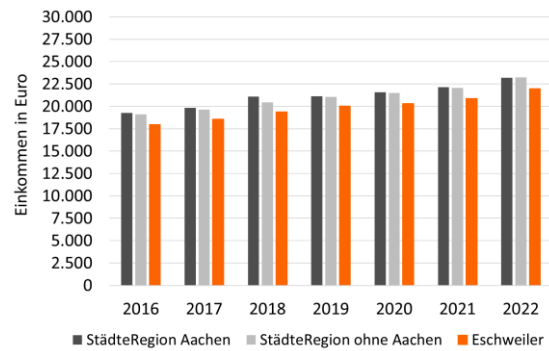
Quelle: IT.NRW, Bundesagentur für Arbeit

Anteil Arbeitslose an Einwohnern von 15- bis unter 65-Jahren (2016-2023)



Quelle: IT.NRW

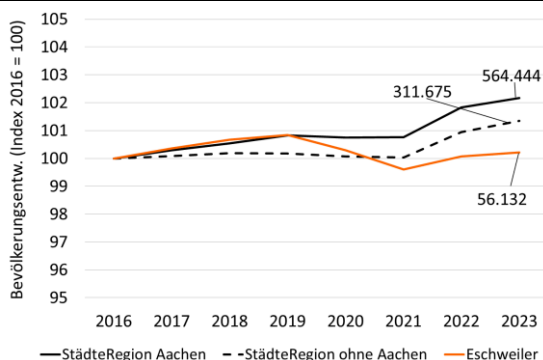
Verfügbares Einkommen pro Person (2016-2022)



Quelle: IT.NRW

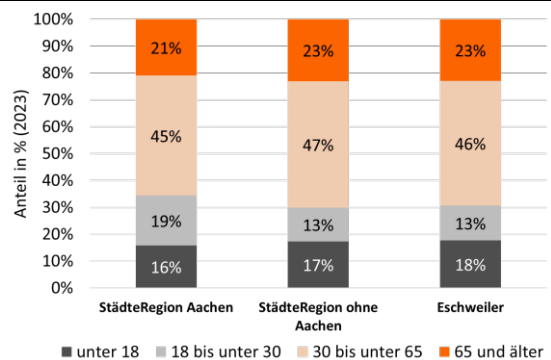
Bevölkerung und Haushalte

Bevölkerungsentwicklung (2016-2023)



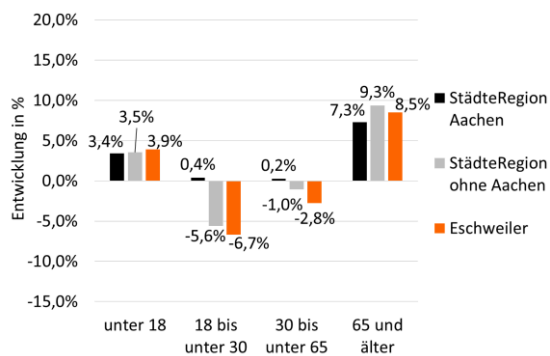
Quelle: IT.NRW

Altersstruktur (2023)



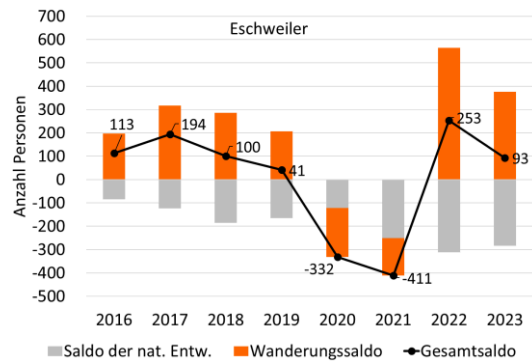
Quelle: IT.NRW

Entwicklung der Altersgruppen (2016-2023)



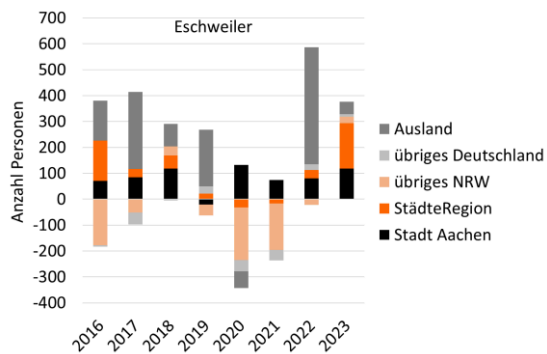
Quelle: IT.NRW

Salden: natürliche Entwicklung und Wanderungen (2016-2023)



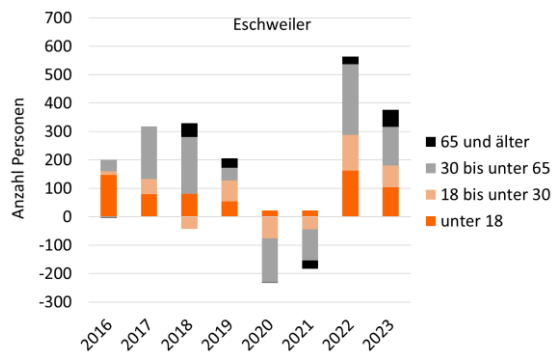
Quelle: IT.NRW

Wanderungssaldo nach Region (2016-2023)



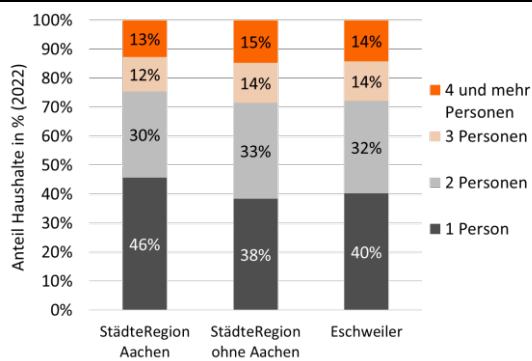
Quelle: IT.NRW

Wanderungssaldo nach Alter (2016-2023)



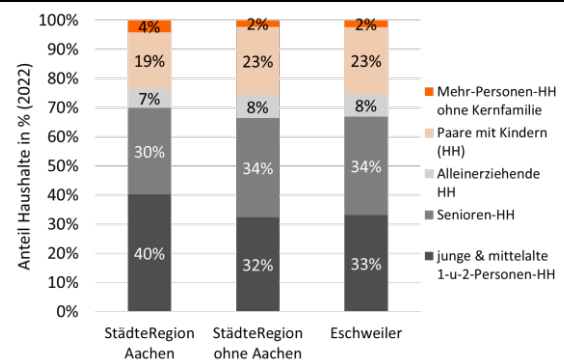
Quelle: IT.NRW

Haushalte nach Größe (2022)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

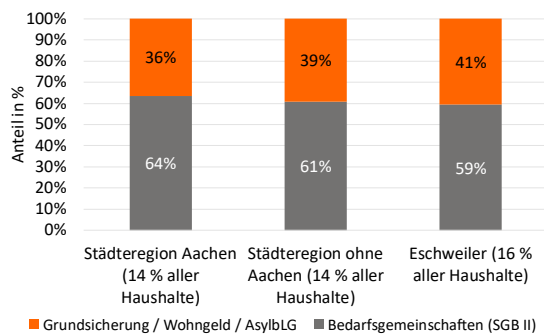
Haushalte (HH) nach Lebensphase (2022)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

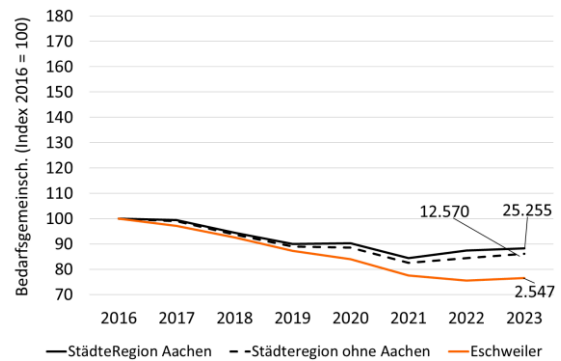
Haushalte mit geringen Einkommen

Haushalte in der Mindestsicherung (2023)



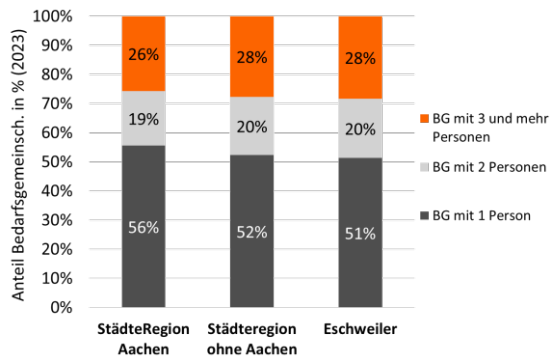
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, IT.NRW, eigene Berechnung

Bedarfsgemeinschaften (SGB II) (2016-2023)



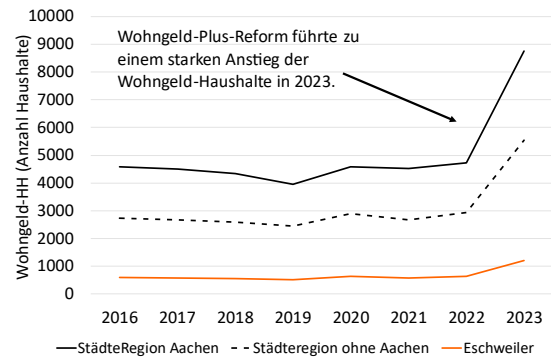
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Größe der Bedarfsgemeinschaften (2023)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

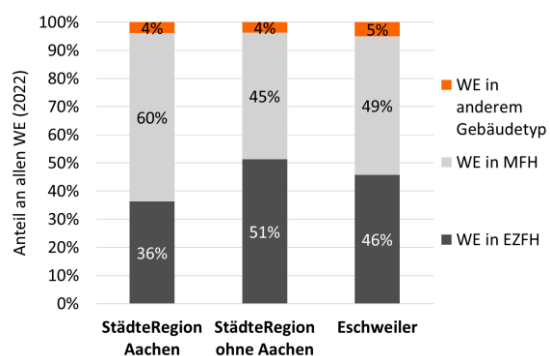
Wohngeldhaushalte (insgesamt, 2016-2023)



Quelle: IT.NRW

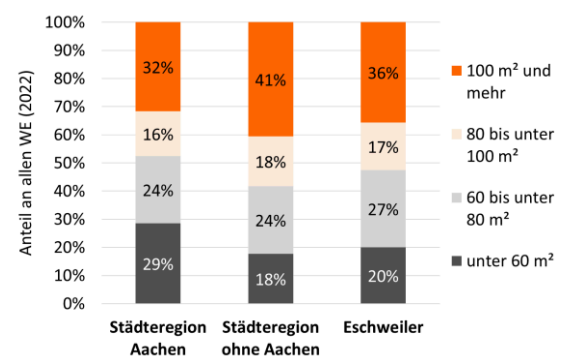
Wohnungsbestand, Baufertigstellungen und Leerstand

Wohnungsbestand nach Gebäudetyp (2022)



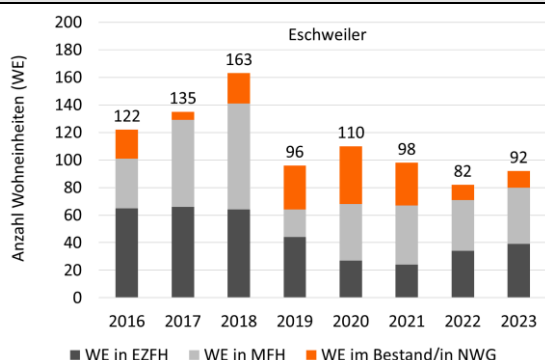
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

Wohnungsbestand nach Flächenklassen (2022)



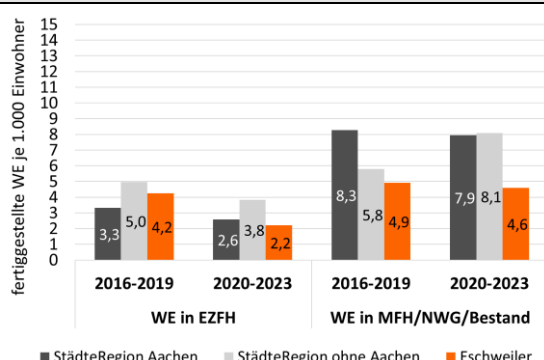
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

Wohnungsbaufertigstellungen nach Gebäude- typ (2016-2023)



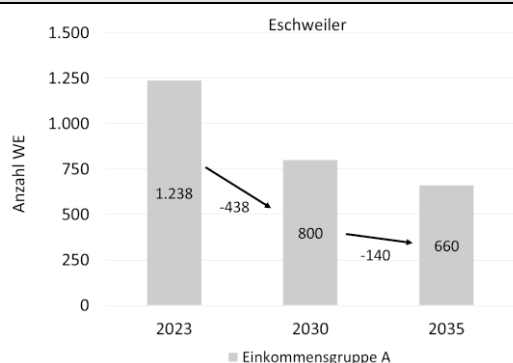
Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Wohnungsbauintensität (fertiggestellte Wohneinheiten je 1.000 EW, 2016-2023)



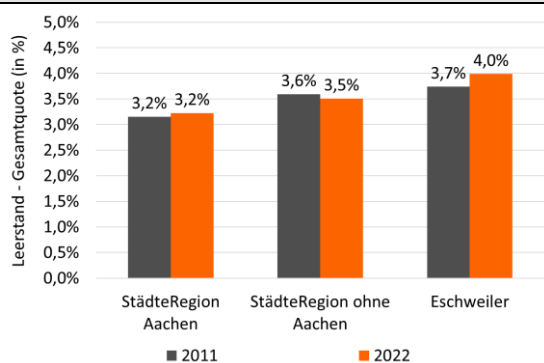
Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestands (2023-2035)



Quelle: NRW.BANK

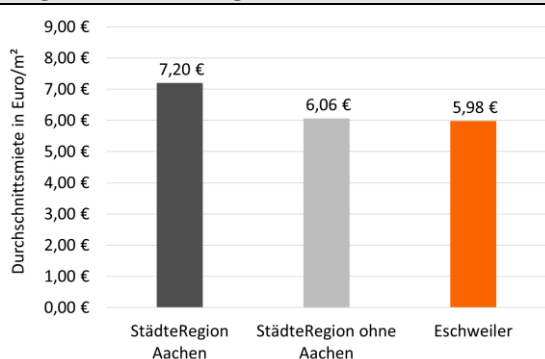
Wohnungsleerstand (2022)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

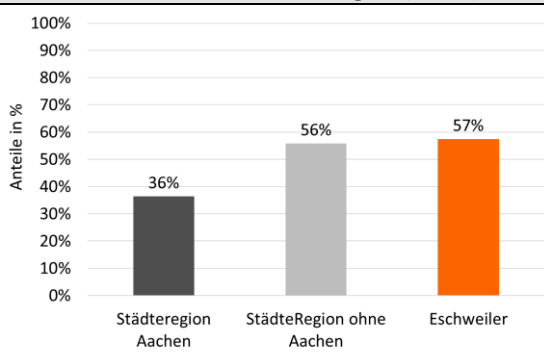
Mieten und Kaufpreise

Durchschn. Nettokaltmiete vermieteter Woh- nungen im Wohnungsbestand (2022)



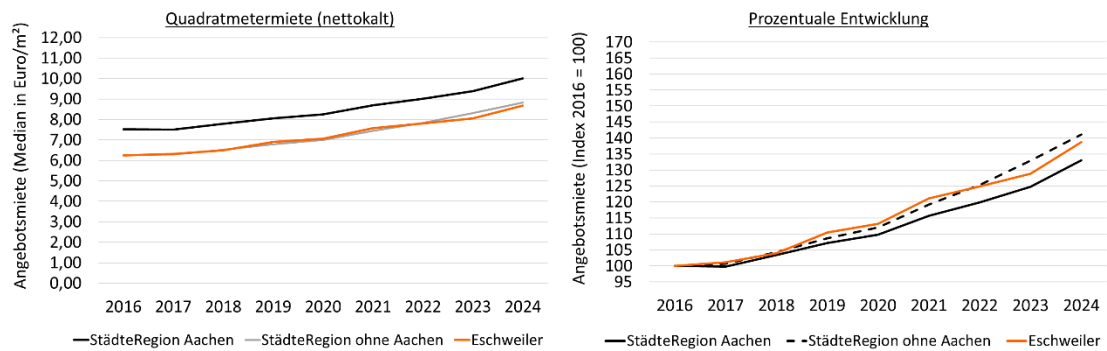
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

Anteil vermieteter Wohnungen bis 6 Euro/m² an allen vermieteten Wohnungen (2022)



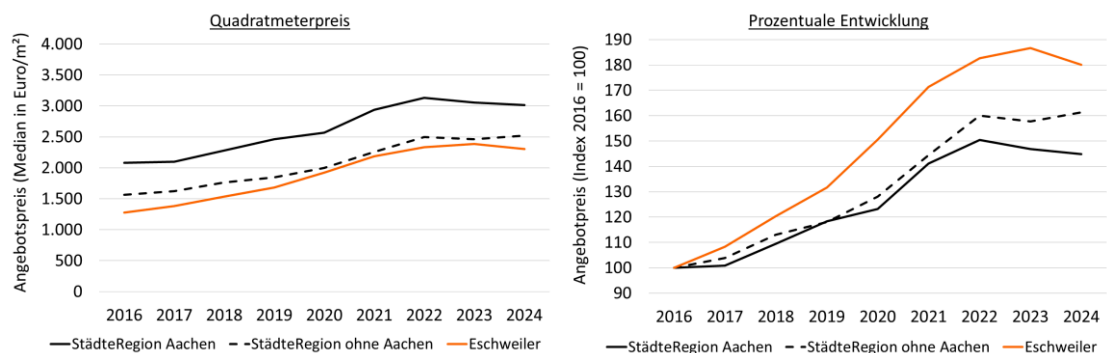
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

Entwicklung der Angebotsmieten (2016-2023)



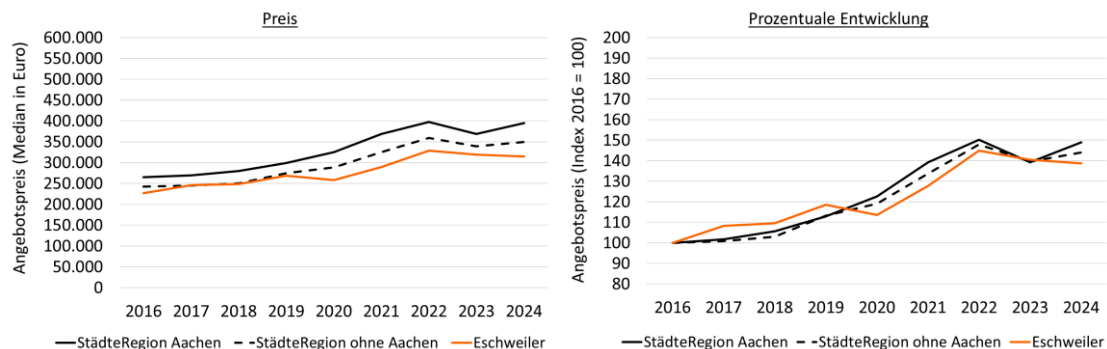
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen (2016-2023)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

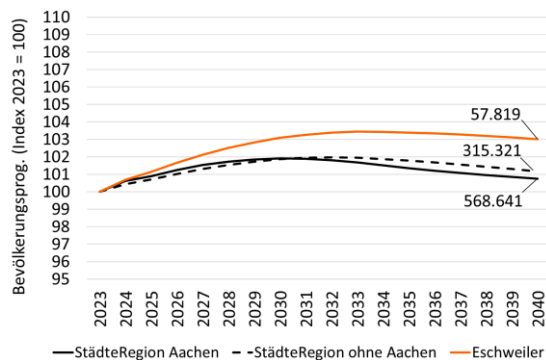
Entwicklung der Angebotspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (2016-2023)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

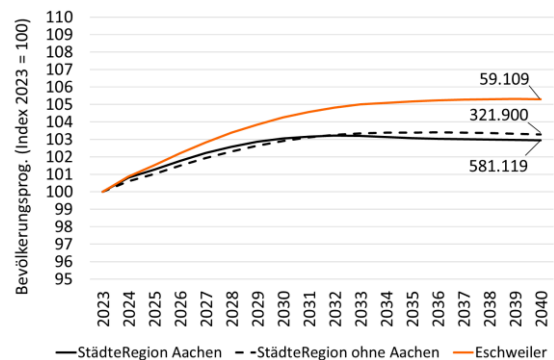
Ergebnisse

Bevölkerungsprognose (2023-2040): Status-Quo-Variante



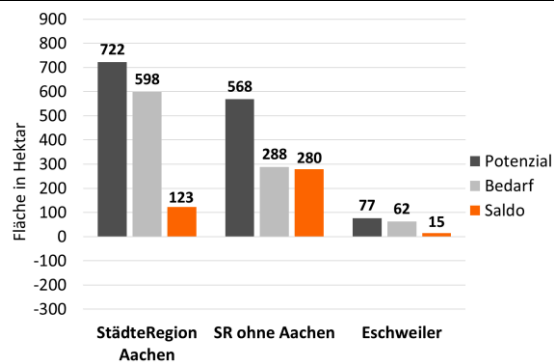
Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

Bevölkerungsprognose (2023-2040): Variante mit höheren Wanderungsgewinnen



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

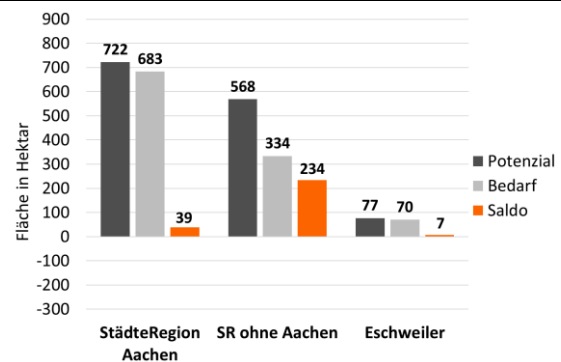
Flächenpotenzial / -bedarf* (2025-2040): Status-Quo-Variante



* Abweichungen rundungsbedingt; Saldo: positiver Wert: Überschuss Flächenpotenzial; negativer Wert: Überschuss Flächenbedarf

Quelle: IT.NRW, Bezirksregierung Köln, StädteRegion Aachen, eigene Berechnung

Flächenpotenzial / -bedarf* (2025-2040): Variante mit höheren Wanderungsgewinnen



* Abweichungen rundungsbedingt; Saldo: positiver Wert: Überschuss Flächenpotenzial; negativer Wert: Überschuss Flächenbedarf

Quelle: IT.NRW, Bezirksregierung Köln, StädteRegion Aachen, eigene Berechnung

SWOT-Analyse	
Stärken	Schwächen
• beliebter und nachgefragter Wohnort in der Region • moderner Dienstleistungs- und Arbeitsstandort • ausgeprägte familienfreundliche Struktur, • kompaktes Siedlungsgefüge • mehrfach ausgezeichnete „nachhaltige“ Stadt • sozialer Zusammenhalt der Menschen, reges Vereinsleben („Karnevalshochburg“)	• Kommune mit angespanntem Wohnungsmarkt • städtischer Haushalt • geschädigte Infrastruktur nach dem Hochwasser 2021 (im Wiederaufbau) • geprägt durch Tagebau und Bergbau (Altlasten, Relikte, etc.) • Sanierungsbedarf bei Gebäuden älter 1970 • soziale Segregation zwischen urbaner Mitte und dörflichen Randbezirken
Chancen	Risiken
• Nähe zum Oberzentrum AC • sehr gute Verkehrsanbindung • Potenzial in der Nachverdichtung und in der Gebäudeerneuerung • Wohnbau- und Gewerbeflächenpotenziale • zzt. noch relativ preiswerte Grundstücke für Wohnungsbau Quelle: StädteRegion Aachen	• Auswirkungen des Strukturwandels • demografischer Wandel • Bauzurückhaltung der Investoren • zukünftige finanzielle Ausstattung der Kommune • Fachkräftemangel • Klimawandel (Hochwasser, Starkregen, etc.)

Handlungsbedarfe

Handlungsbedarfe	Relevanz		
	niedrig	mittel	hoch
Zielgruppenorientierte Wohnraumversorgung			
1 Haushalte mit geringem EK / Preisgünstiges Wohnen			
2 Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten			
3 Ältere Haushalte / Pflege?			
4 Familienhaushalte			
5 Qualitativ hochwertige Angebote für HH mit hohem EK			
6 Studierende / Auszubildende / Starterwohnungen			
Baulandbereitstellung			
6 Planungsrecht			
7 Preiswertes Bauen			
8 Aktivierung FNP-Potenziale			
9 Aktivierung Innenentwicklungspotenziale			
10 Eigentümergeverhältnisse			
Weiterentwicklung der Wohnungsbestände			
11 Energetische Sanierung			
12 Altersgerechter Umbau			
13 Erneuerung/nachfragegerechte Anpassung der Bestände			
14 Umgang mit/Aktivierung von Leerständen			
15 Nachverdichtung (Vertikal, Hinterhofbebauung, Wohnungsteilung...)			
(Sozial-)räumliche Handlungsfelder			
16 Generationenwechsel im (Einfamilienhaus-)Bestand			
17 Quartiere mit Schrumpfungstendenzen			
18 Sozial benachteiligte Quartiere			
19 Altersgerechte Quartiere			
Kooperationen und Kommunikation			
20 Kooperation mit Wohnungsmarktakteuren			
21 Interne Kommunikation mit Bürgern/Politik			
22 Kooperation und Kommunikation mit Bezirksregierung und anderen Kommunen			

Quelle: StädteRegion Aachen

Kommentare zu den Handlungsbedarfen

Für die Stadt Eschweiler liegen keine Kommentare zu den Handlungsbedarfen vor.

Quelle: StädteRegion Aachen

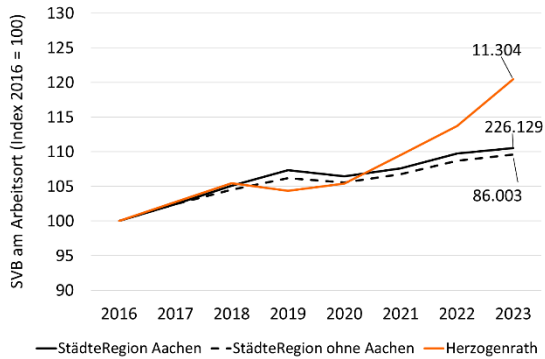
Fazit und Handlungsansätze

Eschweiler ist mit rund 56.000 Einwohnern eine Kommune mittlerer Größe in der StädteRegion Aachen. Gemessen an der Beschäftigtenzahl in Relation zur Einwohnerzahl ist Eschweiler nach der Stadt Aachen der wichtigste Arbeitsplatzschwerpunkt in der StädteRegion mit einem überdurchschnittlichen Beschäftigtenwachstum in den letzten Jahren. Mit ein Grund für die unterdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung von Eschweiler ist eine Wohnungsbauintensität, die in den letzten Jahren unter dem Niveau der StädteRegion lag. Zukünftig stehen rein rechnerisch ausreichend Wohnbaulandpotenziale in Eschweiler zur Verfügung, um den Neubaubedarf zu decken. Nichtsdestoweniger muss dieser auch aktiviert werden, d.h. entscheidend wird weniger das rechnerische Flächenangebot sein, sondern die Frage, welche Projekte in den nächsten 5 Jahren tatsächlich in die Umsetzung gebracht werden. Hierzu ist eine Baubeschleunigung durch den Abbau bürokratischer Hürden und regulatorischer Hindernisse, insbesondere auf Bundes- und Landesebene, erforderlich. Neue Instrumente, wie z. B. der Bauturbo, werden dabei ausdrücklich begrüßt. Die Bodenvorratspolitik sollte die Stadt Eschweiler fortsetzen. Aktuell befinden sich eine Vielzahl an Wohnbauprojekten in der nachholenden Entwicklung (z. B. Neubaugebiet Patternhof, Fuchs-Gelände, Eichendorffstraße). Neben der Wohnbaulandaktivierung bewertet die Stadt das Heben von Innenentwicklungspotenzialen (Baulücken, Brach- und Konversionsflächen) als wichtig, um dem Anspruch einer nachhaltigen Stadt gerecht zu werden. Hier ist die Stadt auf einem guten Weg, auch in der kooperativen Entwicklung mit Partnern wie z.B. NRW.Urban und Bau.Land.Partner. Bei der Aktivierung von kleinteiligen Potenzialen etwa im Rahmen des städtischen Baulückenkatasters zeigen sich allerdings Grenzen, weil private Eigentümer oftmals ihr Grundstück nicht entwickeln möchten. Daher sollte das Thema auch aufgrund erforderlicher personeller Kapazitäten in nachrangiger Priorität weiter behandelt werden, es sei denn, die Stadt Eschweiler möchte die grundsätzlich zur Verfügung stehenden rechtlichen Instrumente wie insbesondere das Baugesetzbuch nutzen. Den von der Stadt priorisierten Handlungsbedarfen folgend, sind die verschiedenen Zielgruppen des lokalen Wohnungsmarktes in Eschweiler gleichermaßen mit adäquaten Wohnangeboten zu adressieren, d.h. altersgerechtes Wohnen auch an der Schnittstelle zur Pflege und das im Quartierskontext, familiengerechter Wohnraum sowohl durch Baugrundstücke (erfordert eine Aktivierung von Bauland) als auch durch die Möglichkeit des Generationenwechsels im Eigenheimbestand. Die Beschleunigung des Letzteren kann gelingen durch die Schaffung altersgerechter Neubauten in der Nähe, um Senioren zum Umzug zu bewegen, aber auch durch Beratungsangebote für Ältere hinsichtlich ihrer Optionen für das Leben nach dem Eigenheim. Die Sicherung und Schaffung preisgünstigen Wohnraums ist auch in Eschweiler ein Thema, auch weil, wie überall, zukünftig Bindungen von Sozialwohnungen auslaufen werden. Hier sollte die Stadt ihr Engagement zur Kompensation dieser Ausläufe fortsetzen und sowohl die Zusammenarbeit mit privaten Investoren intensivieren als auch mit ihrer Strukturförderungsgesellschaft selbst geförderten Wohnraum bauen, auch weil auf absehbare Zeit geförderter Wohnraum für viele Investoren aufgrund der aktuellen Marktsituation und der günstigen Förderbedingungen die erste Wahl ist. Beim empfohlenen Ausbau des öffentlich-geförderten Wohnungsbaus muss eine auskömmliche Finanzierung sichergestellt und Förderzugänge eröffnet werden

Herzogenrath

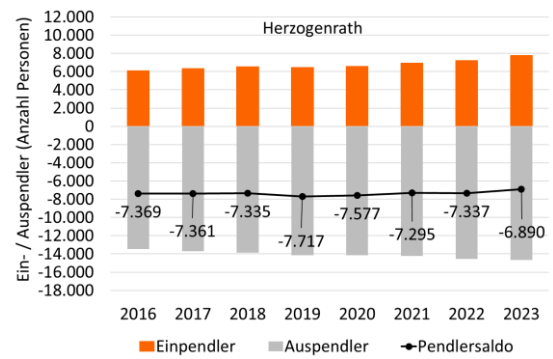
Beschäftigung und Sozioökonomie

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (2016-2023)



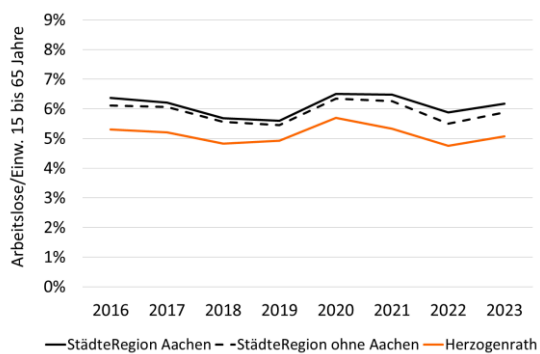
Quelle: IT.NRW

Ein- und Auspendler sowie Pendlersaldo (2016-2023)



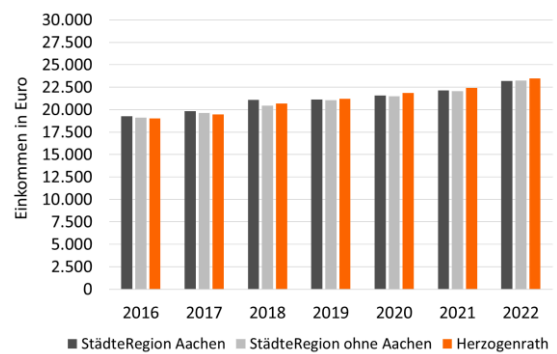
Quelle: IT.NRW, Bundesagentur für Arbeit

Anteil Arbeitslose an Einwohnern von 15- bis unter 65-Jahren (2016-2023)



Quelle: IT.NRW

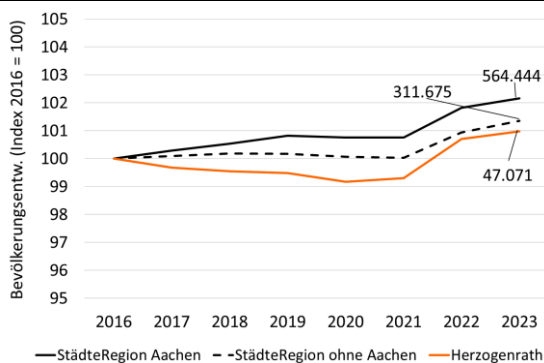
Verfügbares Einkommen pro Person (2016-2022)



Quelle: IT.NRW

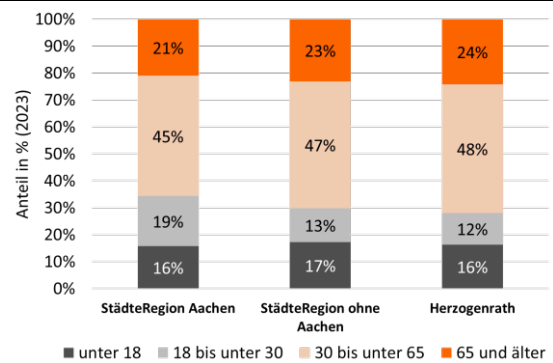
Bevölkerung und Haushalte

Bevölkerungsentwicklung (2016-2023)



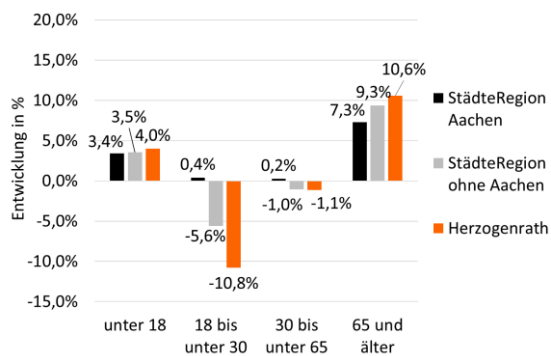
Quelle: IT.NRW

Altersstruktur (2023)



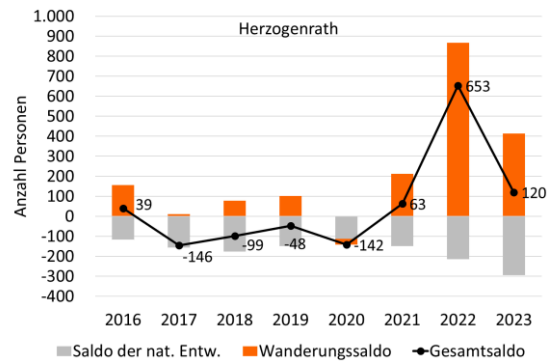
Quelle: IT.NRW

Entwicklung der Altersgruppen (2016-2023)



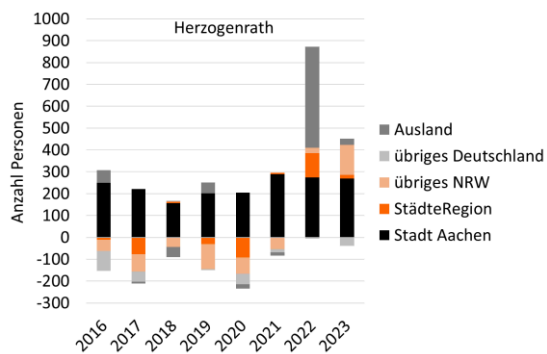
Quelle: IT.NRW

Salden: natürliche Entwicklung und Wanderungen (2016-2023)



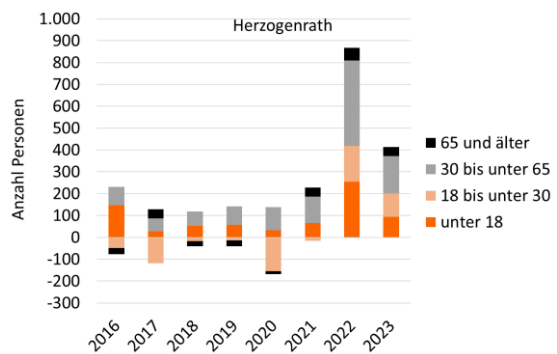
Quelle: IT.NRW

Wanderungssaldo nach Region (2016-2023)



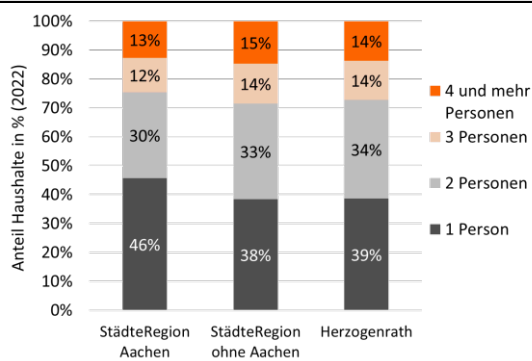
Quelle: IT.NRW

Wanderungssaldo nach Alter (2016-2023)



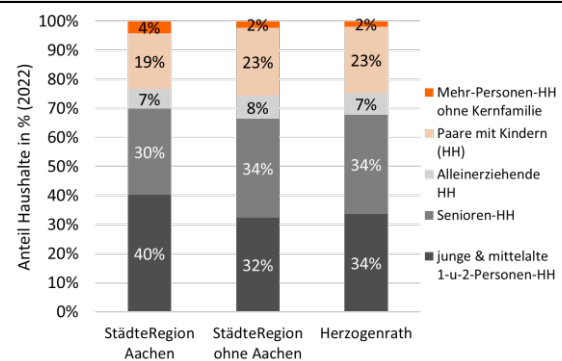
Quelle: IT.NRW

Haushalte nach Größe (2022)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

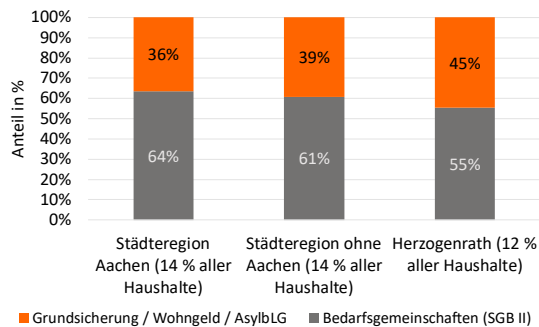
Haushalte (HH) nach Lebensphase (2022)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

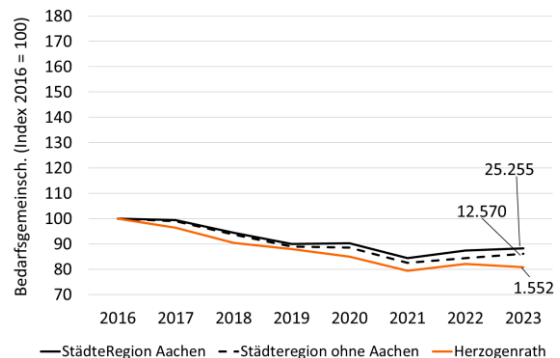
Haushalte mit geringen Einkommen

Haushalte in der Mindestsicherung (2023)



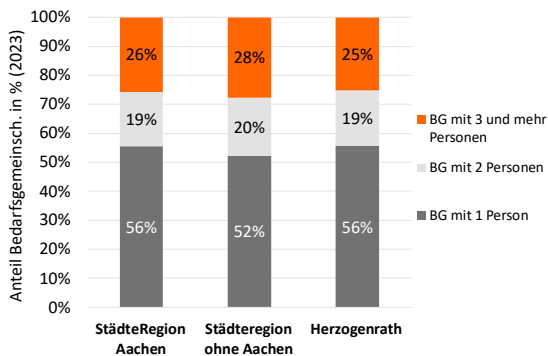
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, IT.NRW, eigene Berechnung

Bedarfsgemeinschaften (SGB II) (2016-2023)



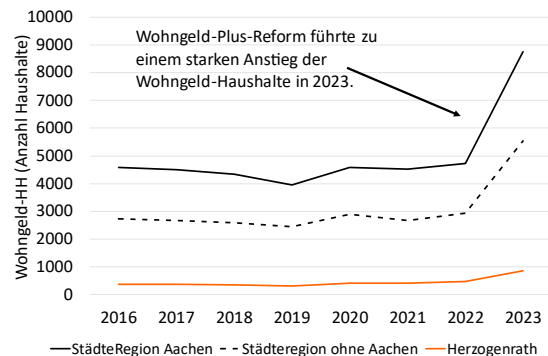
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Größe der Bedarfsgemeinschaften (2023)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

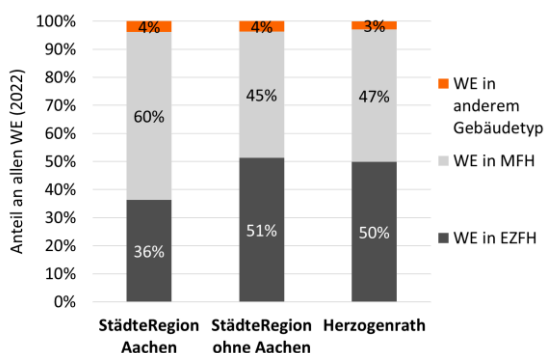
Wohngeldhaushalte (insgesamt, 2016-2023)



Quelle: IT.NRW

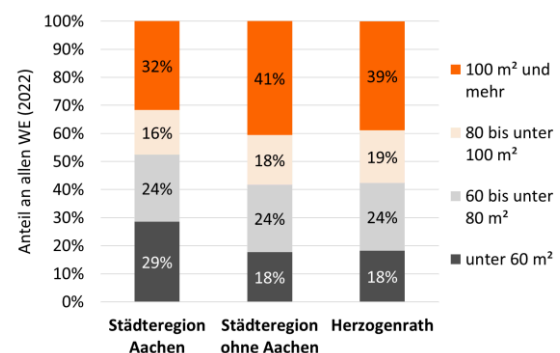
Wohnungsbestand, Baufertigstellungen und Leerstand

Wohnungsbestand nach Gebäudetyp (2022)



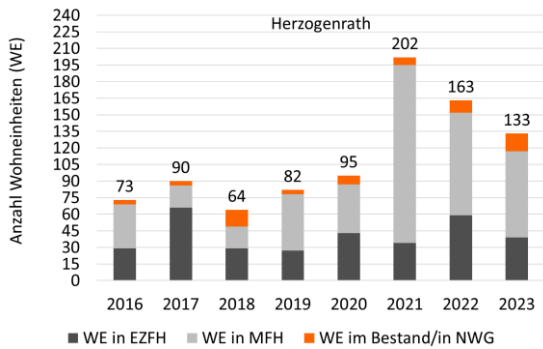
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

Wohnungsbestand nach Flächenklassen (2022)



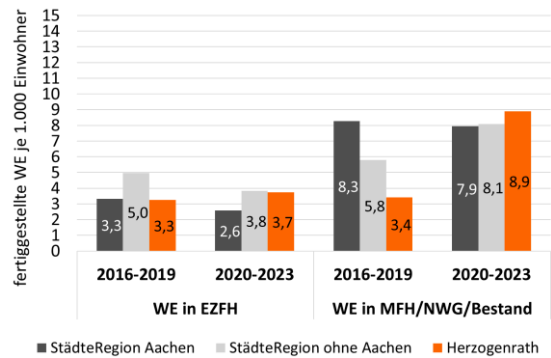
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

Wohnungsbaufertigstellungen nach Gebäudetyp (2016-2023)



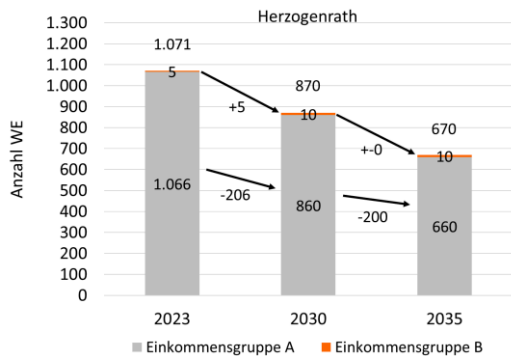
Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Wohnungsbauintensität (fertiggestellte Wohneinheiten je 1.000 EW, 2016-2023)



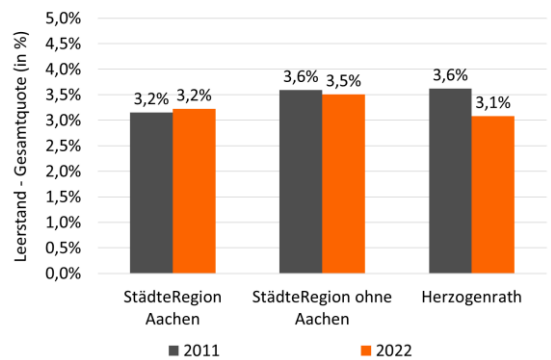
Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestands (2023-2035)



Quelle: NRW.BANK

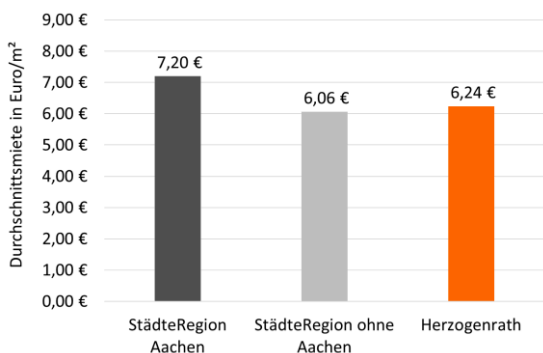
Wohnungsleerstand (2022)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

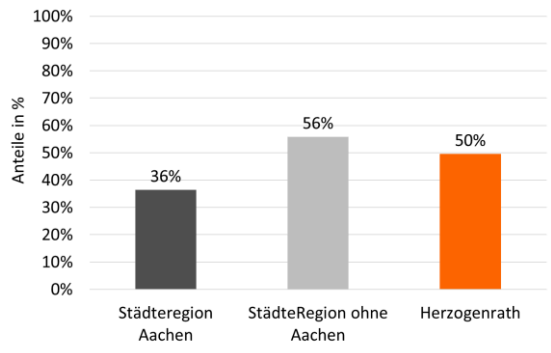
Mieten und Kaufpreise

Durchschn. Nettokaltmiete vermieteter Wohnungen im Wohnungsbestand (2022)



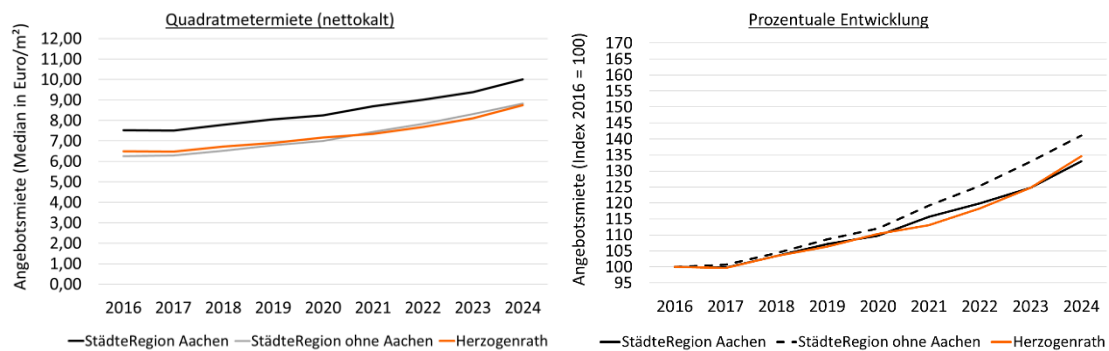
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

Anteil vermieteter Wohnungen bis 6 Euro/m² an allen vermieteten Wohnungen (2022)



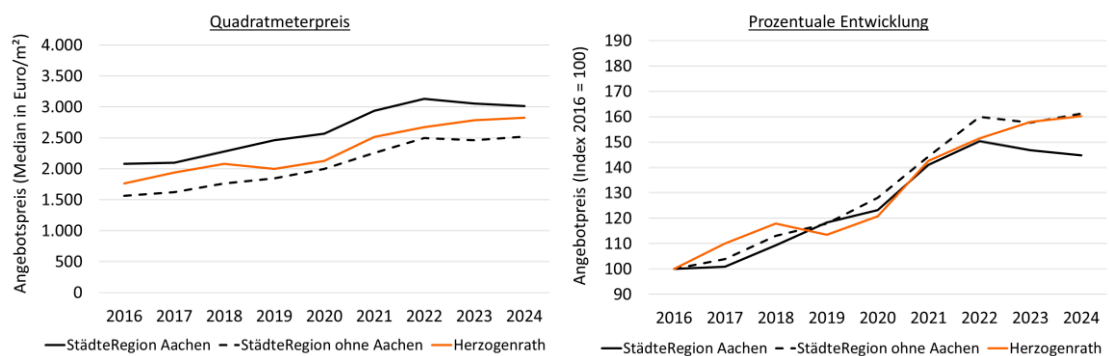
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

Entwicklung der Angebotsmieten (2016-2023)



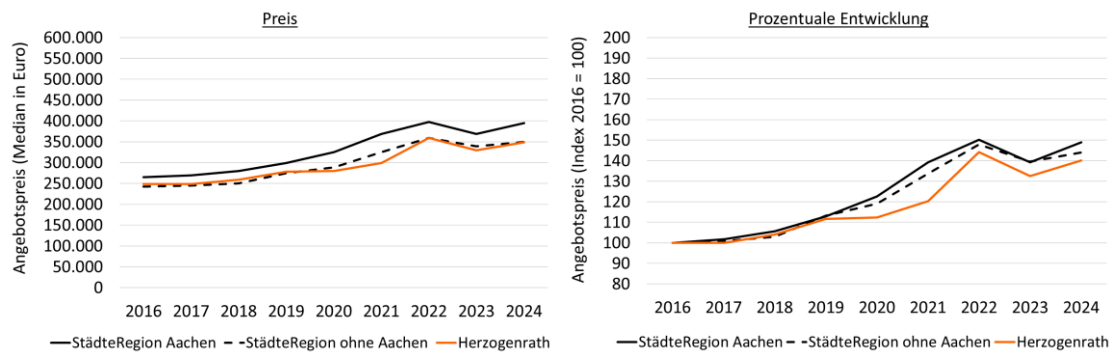
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen (2016-2023)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

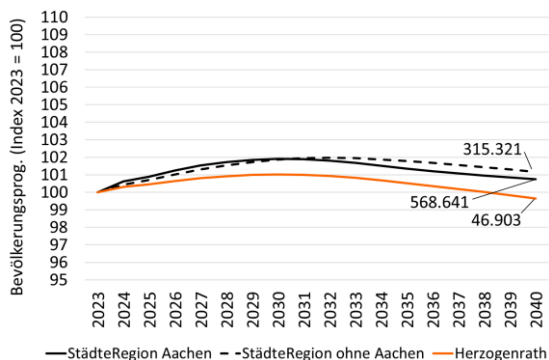
Entwicklung der Angebotspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (2016-2023)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

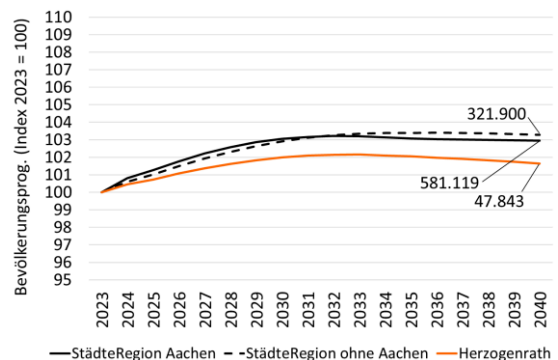
Ergebnisse

Bevölkerungsprognose (2023-2040): Status-Quo-Variante



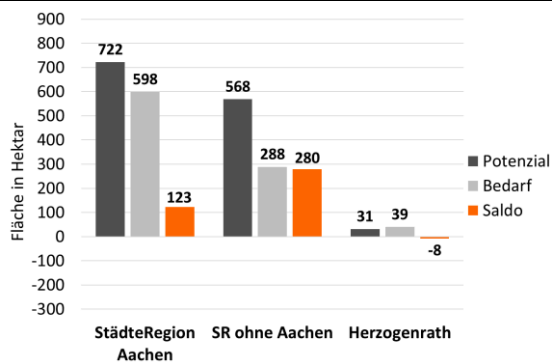
Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

Bevölkerungsprognose (2023-2040): Variante mit höheren Wanderungsgewinnen



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

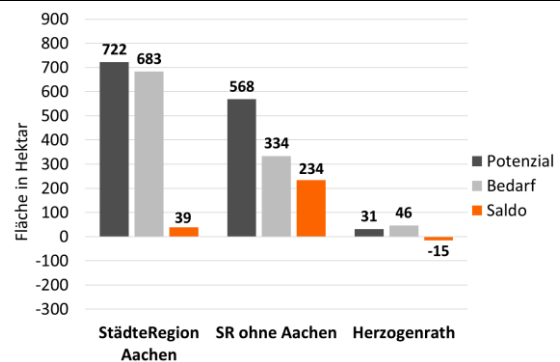
Flächenpotenzial / -bedarf* (2025-2040): Status-Quo-Variante



* Abweichungen rundungsbedingt; Saldo: positiver Wert: Überschuss Flächenpotenzial; negativer Wert: Überschuss Flächenbedarf

Quelle: IT.NRW, Bezirksregierung Köln, StädteRegion Aachen, eigene Berechnung

Flächenpotenzial / -bedarf* (2025-2040): Variante mit höheren Wanderungsgewinnen



* Abweichungen rundungsbedingt; Saldo: positiver Wert: Überschuss Flächenpotenzial; negativer Wert: Überschuss Flächenbedarf

Quelle: IT.NRW, Bezirksregierung Köln, StädteRegion Aachen, eigene Berechnung

SWOT-Analyse	
Stärken	Schwächen
• Grenzlage • Nähe zu Aachen • Gute ÖPNV-Anbindung (Bus und Bahn, Nähe zur Autobahn) • Unterschiedliche Wohnumilieus (Merkstein → dörflich, Kohlschied/Mitte → urban) • Gut ausgebaute Infrastruktur • Hohe Wohn- und Freizeitqualität durch naturnahe Lagen	• Begrenzte Flächenverfügbarkeit durch geografische Lage (Grenze NL, enge Stadtstruktur, landschaftliche Schutzräume) • Geringe Neubauflächenreserve • Altlasten und Bodensenkungen durch den Bergbau erschweren neue Bauvorhaben • Mangel an bezahlbarem Wohnraum • Teilweise veralteter Wohnungsbestand • hoher Sanierungsbedarf (Energieeffizienz, Barrierefreiheit) • Leerstände führen zu fehlenden Aufenthaltsqualitäten in den Ortskernen
Chancen	Risiken
• Aktivierung von Nachverdichtungspotentialen und Brachflächen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) • Umnutzung ehemaliger Bergbau- und Industrieflächen für neue Wohnquartiere (z.B. moderne gemischte Quartiere mit Grünbezug) • Vermarktung der Industriekultur als Identitätsfaktor („Wohnen im historischen Kontext“) • Förderung von energieeffizienten und klimafreundlichen Bauen • Möglichkeit zur Schaffung neuer Wohnformen (Mehrgenerationenwohnen) • Kooperation mit Nachbarstädten in der StädteRegion und in den Niederlanden → gemeinsame Wohnraumentwicklung • Stärkere Ausrichtung auf seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen (demografischer Wandel) • Kooperation mit Wohnungsbaugesellschaften und Investoren für bezahlbaren Wohnraum • Attraktivierung der Ortskerne durch Wohnen über Handel / Mischnutzung	• Steigende Baukosten und Zinsen → Neubau für viele nicht leistbar • Konkurrenz durch umliegende Städte mit modernem Wohnraum • Demographischer Wandel → steigende Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum, weniger klassischen Einfamilienhäuser • Flächenkonkurrenz zwischen Wohnen, Gewerbe und Freiraum • Klimafolgen (Starkregen, Hitze) → zusätzliche Anforderungen an Wohnbauflächen • Hohe Sanierungs- und Erschließungskosten aufgrund der Bergbauproblematik könnten Investoren abschrecken • Langwierige Genehmigungs- und Sicherungsverfahren bei Altlasten • Nachfrage nach Neubau könnte auf Flächen treffen, die wegen Altlasten nur eingeschränkt nutzbar sind • Wenn Umnutzungen stocken Gefahr von Brachen, Leerständen und städtebaulichen „Lücken“ • Konkurrenz durch Neubaugebiete in Nachbarstädten mit „leichteren“ Flächenbedingungen
Quelle: StädteRegion Aachen	

Handlungsbedarfe

Handlungsbedarfe	Relevanz		
	niedrig	mittel	hoch
Zielgruppenorientierte Wohnraumversorgung			
1 Haushalte mit geringem EK / Preisgünstiges Wohnen			
2 Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten			
3 Ältere Haushalte / Pflege?			
4 Familienhaushalte			
5 Qualitativ hochwertige Angebote für HH mit hohem EK			
6 Studierende / Auszubildende / Starterwohnungen			
Baulandbereitstellung			
6 Planungsrecht			
7 Preiswertes Bauen			
8 Aktivierung FNP-Potenziale			
9 Aktivierung Innenentwicklungspotenziale			
10 Eigentümergeverhältnisse			
Weiterentwicklung der Wohnungsbestände			
11 Energetische Sanierung			
12 Altersgerechter Umbau			
13 Erneuerung/nachfragegerechte Anpassung der Bestände			
14 Umgang mit/Aktivierung von Leerständen			
15 Nachverdichtung (Vertikal, Hinterhofbebauung, Wohnungsteilung...)			
(Sozial-)räumliche Handlungsfelder			
16 Generationenwechsel im (Einfamilienhaus-)Bestand			
17 Quartiere mit Schrumpfungstendenzen			
18 Sozial benachteiligte Quartiere			
19 Altersgerechte Quartiere			
Kooperationen und Kommunikation			
20 Kooperation mit Wohnungsmarktakteuren			
21 Interne Kommunikation mit Bürgern/Politik			
22 Kooperation und Kommunikation mit Bezirksregierung und anderen Kommunen			

Quelle: StädteRegion Aachen

Kommentare zu den Handlungsbedarfen

Für die Stadt Herzogenrath liegen keine Kommentare zu den Handlungsbedarfen vor.

Quelle: StädteRegion Aachen

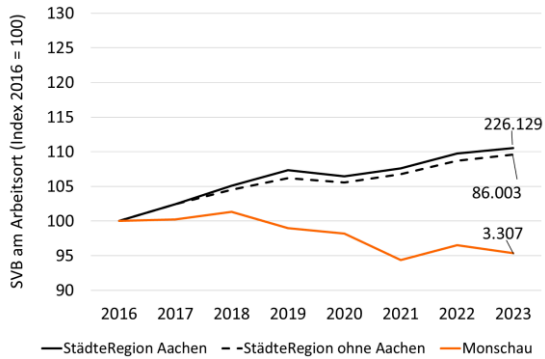
Fazit und Handlungsansätze

Herzogenrath ist mit rund 47.000 Einwohnern eine mittelgroße Kommune in der StädteRegion Aachen, die durch ihre Lage im ersten Ring von Aachen und an der Grenze zu den Niederlanden gekennzeichnet ist. Bis 2021 stagnierte die Bevölkerungsentwicklung vor dem Hintergrund nennenswerter Sterbefallüberschüssen und einer unterdurchschnittlichen Wohnungsbauintensität. Letzteres ist auch im Zusammenhang mit der begrenzten Flächenverfügbarkeit durch die geografischen Gegebenheiten zu interpretieren. Seit 2021 wächst Herzogenrath wieder, was nicht nur im Zusammenhang mit Geflüchtetenzuzügen in 2022, sondern auch mit einem ausgeweiteten Wohnungsbau zu sehen ist. Rein rechnerisch sind für den zukünftigen Neubaubedarf ausreichend Wohnbaupotenziale vorhanden. Begrenzend wirkt aber eine unzureichende Aktivierung dieser. Die Stadt sieht weniger die Aktivierung von FNP-Flächen als vielmehr die Nutzung des Innenentwicklungspotenzials im Fokus. Hier sollten die sich bietenden Chancen von Umnutzungen ehemaliger Bergbau- und Industrieflächen für neue attraktive und sozial gemischte Wohnquartiere mit Grünbezug genutzt werden. So soll z.B. das ehemalige EBV-Areal in Kohlscheid zu einem Wohnquartier entwickelt werden. Die Innenentwicklung in Herzogenrath steht aber auch im Zusammenhang mit einer Attraktivierung der Bestandsquartiere, wie sie etwa im Integriertes Handlungskonzept Herzogenrath-Mitte (InHK) konzipiert ist. Hier gibt es z.B. ein Fassadenförderprogramm, das auch zum Ziel hat, die Wohnqualität zu erhöhen. Im Rahmen der Entwicklung der Bestandsquartiere sollte die Stadt auch gezielt besondere Wohnformen wie z.B. Mehrgenerationenwohnen, altersgerechtes Wohnen und, wo sinnvoll, Junges Wohnen (z.B. in Form von Wohngemeinschaften) einmischen, sowohl im Bestand durch Modernisierung und Umbau (auch von Gebäuden/Gebäudeteilen, die bislang nicht für Wohnen genutzt wurden) als auch durch Neubau. Für die Stadt Herzogenrath sind Familien eine wichtige Zielgruppe am Wohnungsmarkt. Sie sollten daher durch entsprechende familiengerechte Wohnangebote bedient werden. Hier sind einerseits die Möglichkeiten bei der Entwicklung der Bestandsquartiere auszuloten, andererseits sollte die Stadt Herzogenrath aber auch Neubau für Familien ermöglichen, sowohl in Form von Eigenheimen als auch von entsprechend großen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Bei Letzteren sollten auch gezielt die sich aus der NRW-Wohnraumförderung ergebenden Möglichkeiten genutzt werden und große Wohnungen einen wichtigen Baustein im geförderten Wohnungsmix umfassen. Mit der Stadtentwicklungsgesellschaft Herzogenrath und der GWG Wohnungsbaugesellschaft für die StädteRegion Aachen mbH gibt es zwei Akteure, mit denen die Stadt Herzogenrath Einfluss auf die Entwicklung von (geförderten) preisgünstigen Wohnungen hat.

Monschau

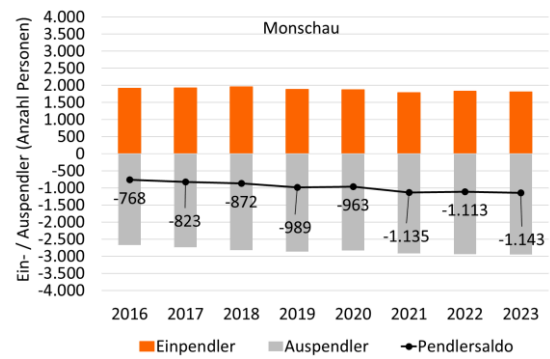
Beschäftigung und Sozioökonomie

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (2016-2023)



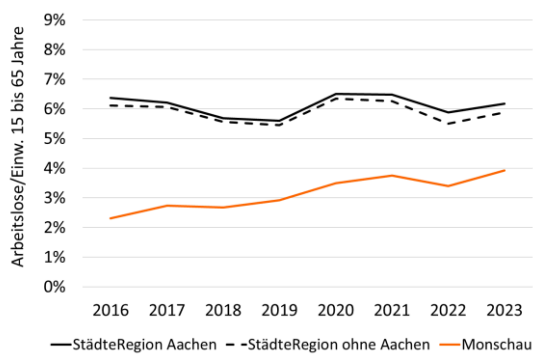
Quelle: IT.NRW

Ein- und Auspendler sowie Pendlersaldo (2016-2023)



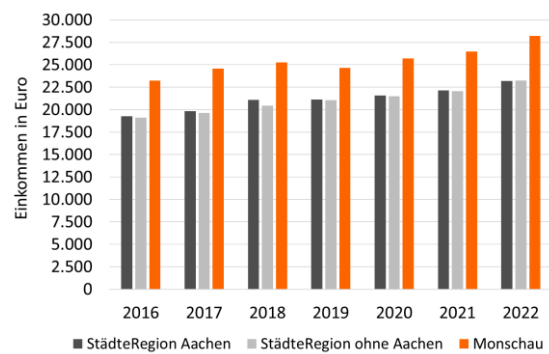
Quelle: IT.NRW, Bundesagentur für Arbeit

Anteil Arbeitslose an Einwohnern von 15- bis unter 65-Jahren (2016-2023)



Quelle: IT.NRW

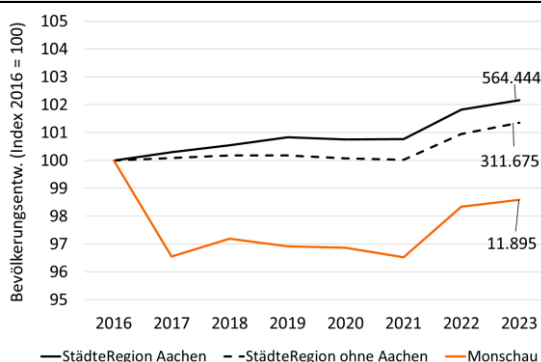
Verfügbares Einkommen pro Person (2016-2022)



Quelle: IT.NRW

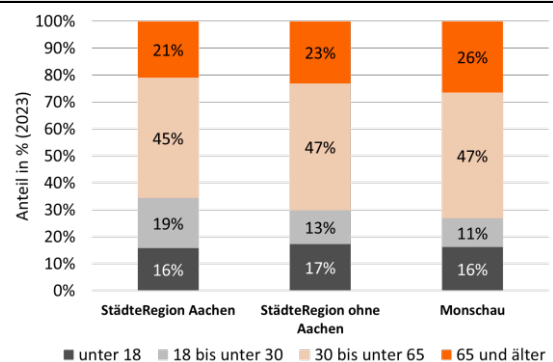
Bevölkerung und Haushalte

Bevölkerungsentwicklung (2016-2023)



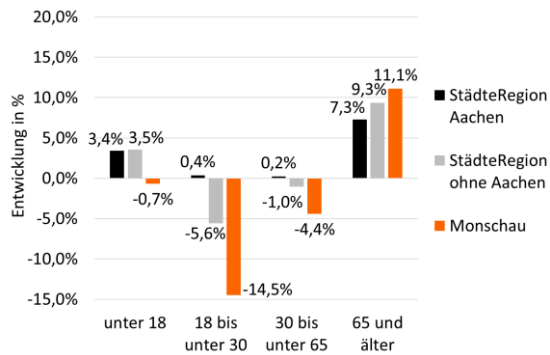
Quelle: IT.NRW

Altersstruktur (2023)



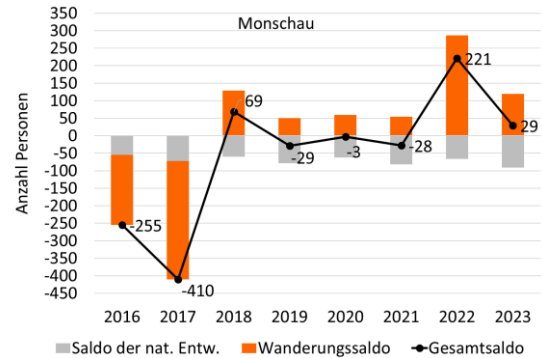
Quelle: IT.NRW

Entwicklung der Altersgruppen (2016-2023)



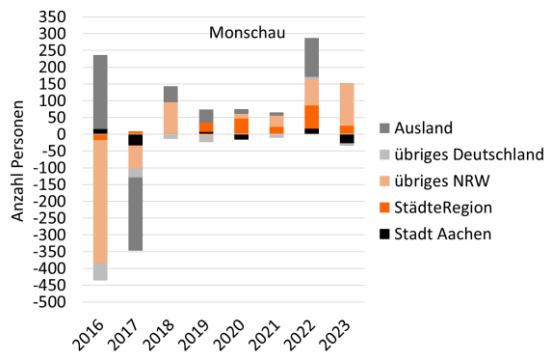
Quelle: IT.NRW

Salden: natürliche Entwicklung und Wanderungen (2016-2023)



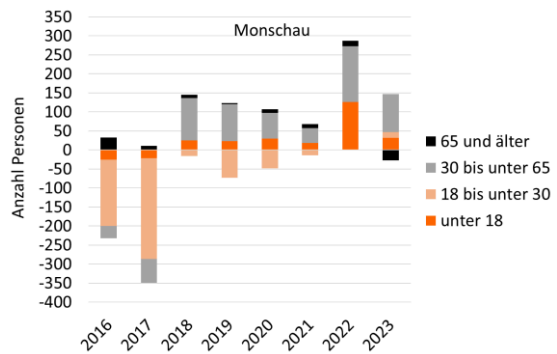
Quelle: IT.NRW

Wanderungssaldo nach Region (2016-2023)



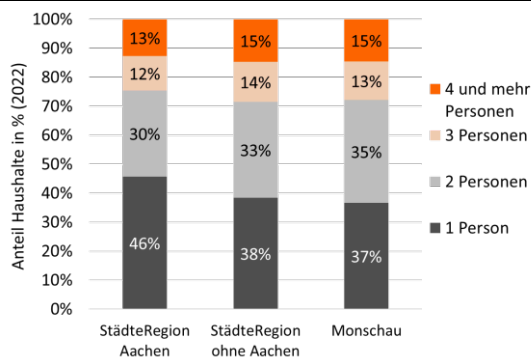
Quelle: IT.NRW

Wanderungssaldo nach Alter (2016-2023)



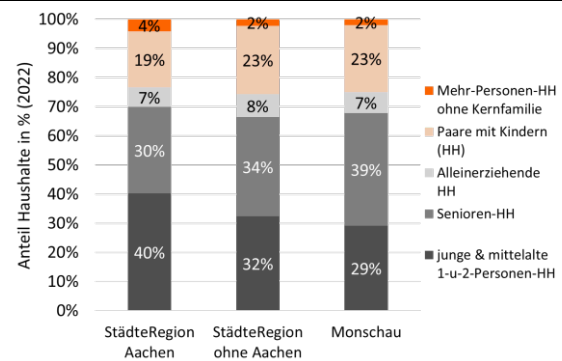
Quelle: IT.NRW

Haushalte nach Größe (2022)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

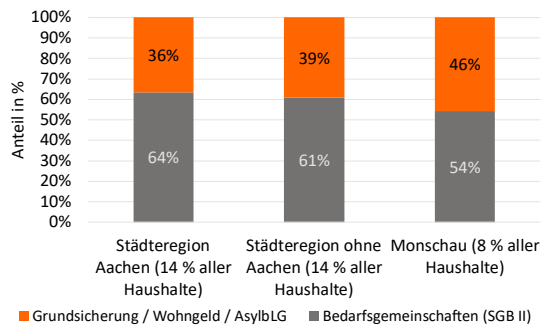
Haushalte (HH) nach Lebensphase (2022)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

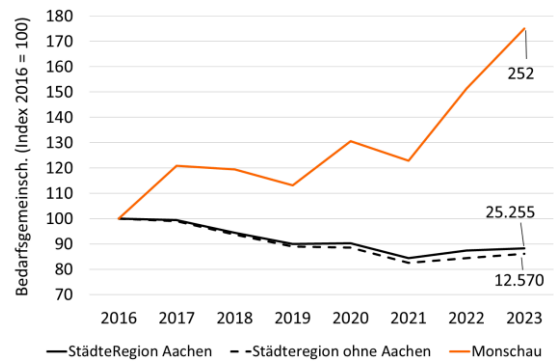
Haushalte mit geringen Einkommen

Haushalte in der Mindestsicherung (2023)



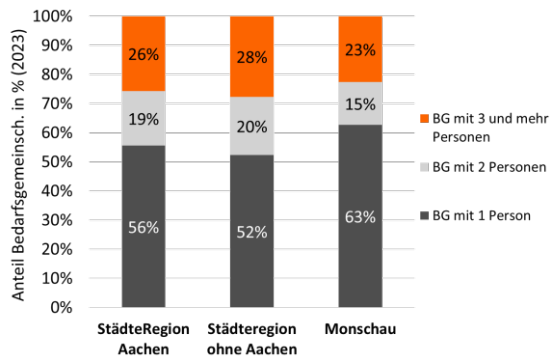
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, IT.NRW, eigene Berechnung

Bedarfsgemeinschaften (SGB II) (2016-2023)



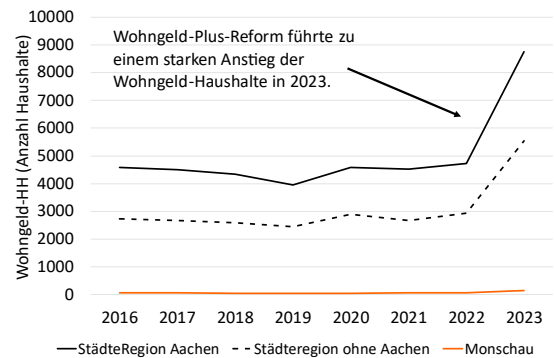
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Größe der Bedarfsgemeinschaften (2023)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

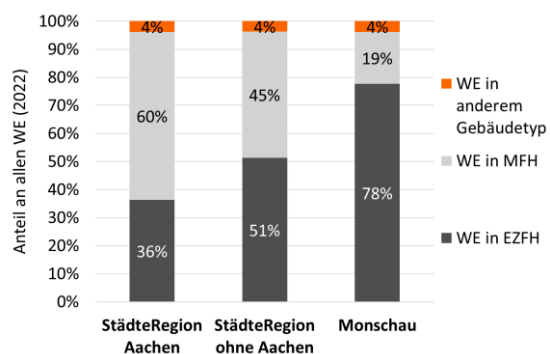
Wohngeldhaushalte (insgesamt, 2016-2023)



Quelle: IT.NRW

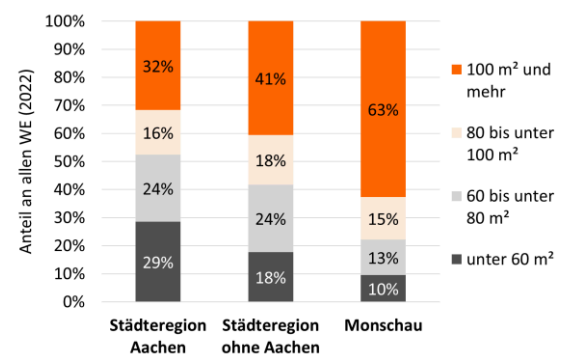
Wohnungsbestand, Baufertigstellungen und Leerstand

Wohnungsbestand nach Gebäudetyp (2022)



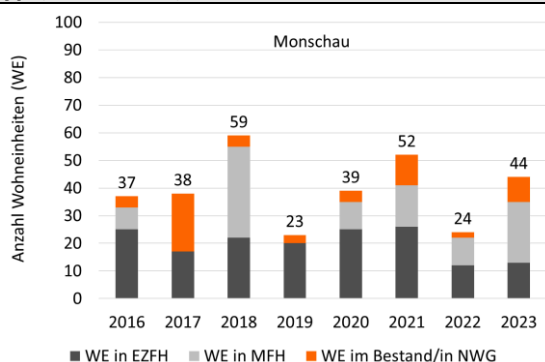
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

Wohnungsbestand nach Flächenklassen (2022)



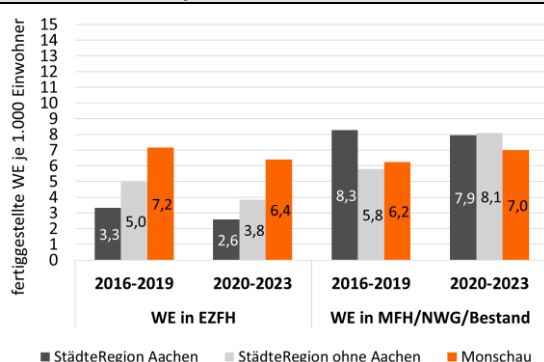
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

Wohnungsbaufertigstellungen nach Gebäude- typ (2016-2023)



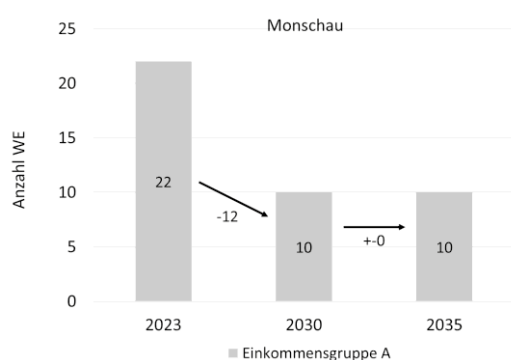
Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Wohnungsbauintensität (fertiggestellte Wohneinheiten je 1.000 EW, 2016-2023)



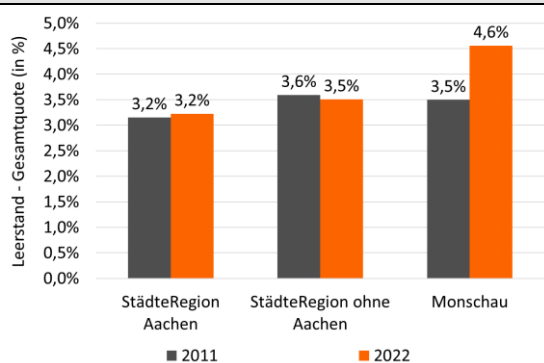
Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestands (2023-2035)



Quelle: NRW.BANK

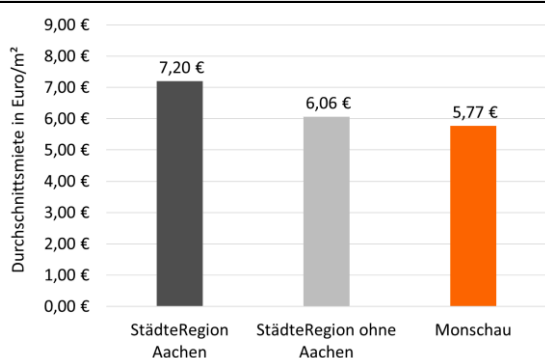
Wohnungsleerstand (2022)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

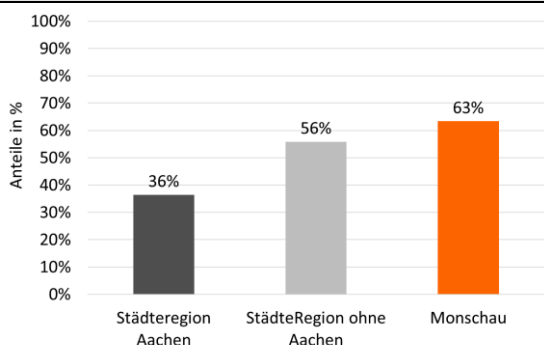
Mieten und Kaufpreise

Durchschn. Nettokaltmiete vermieteter Woh- nungen im Wohnungsbestand (2022)



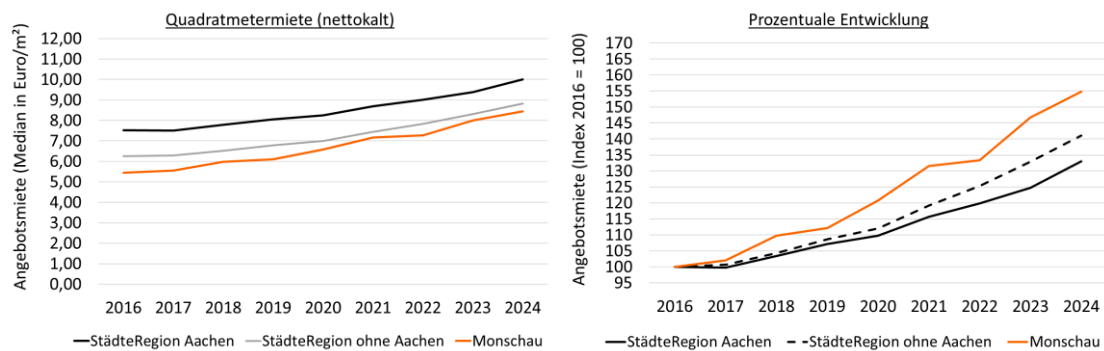
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

Anteil vermieteter Wohnungen bis 6 Euro/m² an allen vermieteten Wohnungen (2022)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

Entwicklung der Angebotsmieten (2016-2023)

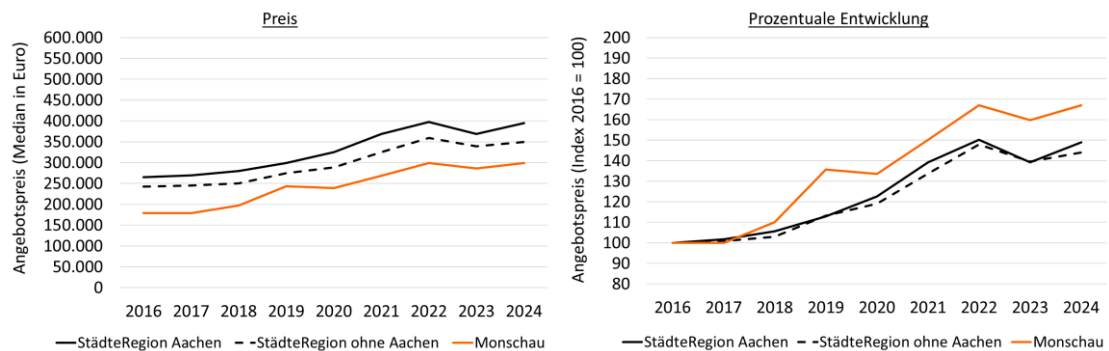


Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen (2016-2023)

Für eine Darstellung der Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen ist die Fallzahl in Monschau zu niedrig.

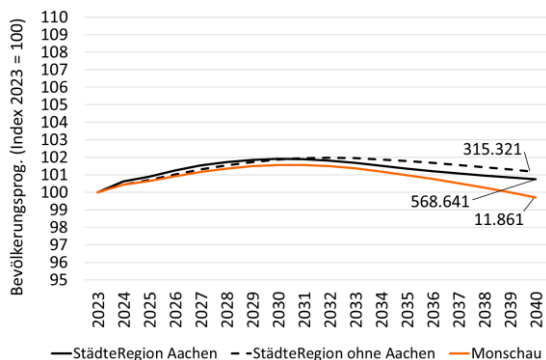
Entwicklung der Angebotspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (2016-2023)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

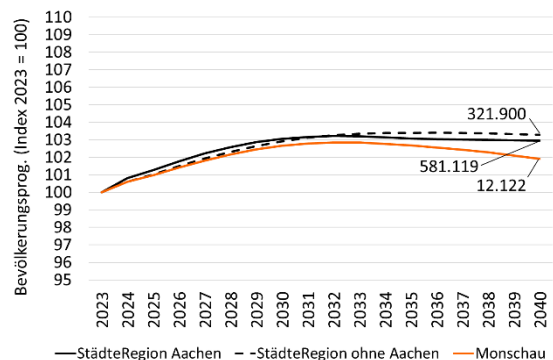
Ergebnisse

Bevölkerungsprognose (2023-2040): Status-Quo-Variante



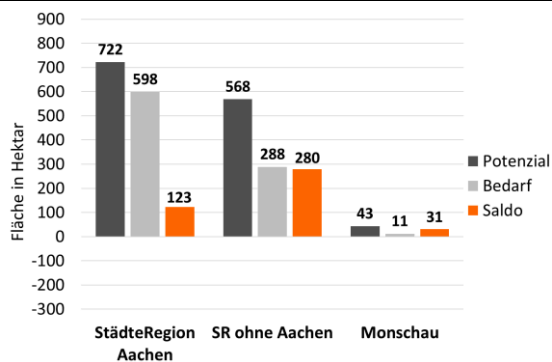
Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

Bevölkerungsprognose (2023-2040): Variante mit höheren Wanderungsgewinnen



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

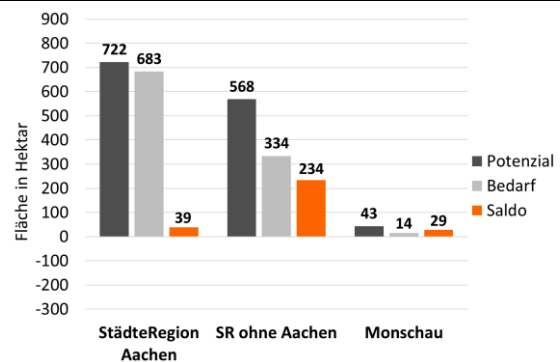
Flächenpotenzial / -bedarf* (2025-2040): Status-Quo-Variante



* Abweichungen rundungsbedingt; Saldo: positiver Wert: Überschuss Flächenpotenzial; negativer Wert: Überschuss Flächenbedarf

Quelle: IT.NRW, Bezirksregierung Köln, StädteRegion Aachen, eigene Berechnung

Flächenpotenzial / -bedarf* (2025-2040): Variante mit höheren Wanderungsgewinnen



* Abweichungen rundungsbedingt; Saldo: positiver Wert: Überschuss Flächenpotenzial; negativer Wert: Überschuss Flächenbedarf

Quelle: IT.NRW, Bezirksregierung Köln, StädteRegion Aachen, eigene Berechnung

SWOT-Analyse

Für die Stadt Monschau liegt keine SWOT-Analyse vor.

Quelle: StädteRegion Aachen

Handlungsbedarfe

Handlungsbedarfe	Relevanz		
	niedrig	mittel	hoch
Zielgruppenorientierte Wohnraumversorgung			
1 Haushalte mit geringem EK / Preisgünstiges Wohnen			
2 Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten			
3 Ältere Haushalte / Pflege			
4 Familienhaushalte			
5 Qualitativ hochwertige Angebote für HH mit hohem EK			
6 Studierende / Auszubildende / Starterwohnungen			
Baulandbereitstellung			
6 Planungsrecht			
7 Preiswertes Bauen			
8 Aktivierung FNP-Potenziale			
9 Aktivierung Innenentwicklungspotenziale			
10 Eigentümerverhältnisse			
Weiterentwicklung der Wohnungsbestände			
11 Energetische Sanierung			
12 Altersgerechter Umbau			
13 Erneuerung/nachfragegerechte Anpassung der Bestände			
14 Umgang mit/Aktivierung von Leerständen			
15 Nachverdichtung (Vertikal, Hinterhofbebauung, Wohnungsteilung...)			
(Sozial-)räumliche Handlungsfelder			
16 Generationenwechsel im (Einfamilienhaus-)Bestand			
17 Quartiere mit Schrumpfungstendenzen			
18 Sozial benachteiligte Quartiere			
19 Altersgerechte Quartiere			
Kooperationen und Kommunikation			
20 Kooperation mit Wohnungsmarktakteuren			
21 Interne Kommunikation mit Bürgern/Politik			
22 Kooperation und Kommunikation mit Bezirksregierung und anderen Kommunen			

Quelle: StädteRegion Aachen

Kommentare zu den Handlungsbedarfen

Für die Stadt Monschau liegen keine Kommentare zu den Handlungsbedarfen vor.

Quelle: StädteRegion Aachen

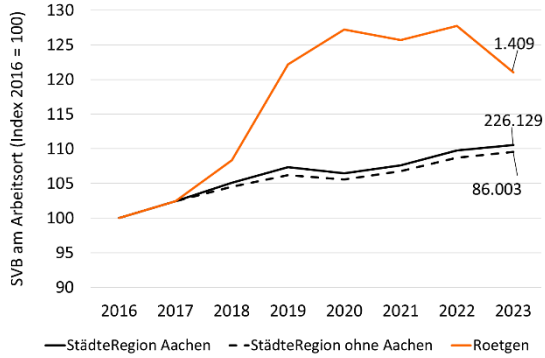
Fazit und Handlungsansätze

Das in der südlichen StädteRegion Aachen liegende Monschau hat rund 12.000 Einwohner und zählt mit Simmerath und Roetgen zu den Eifelkommunen. Die Bevölkerungsentwicklung von Monschau stagnierte in den letzten Jahren, weil die Sterbefallüberschüsse (überdurchschnittliche viele Senioren) die Wanderungsgewinne kompensierten. Der Wohnungsmarkt Monschau ist in hohem Maß gekennzeichnet durch die Nachfrage von Familien nach Wohnraum, einen im Vergleich mit der StädteRegion überdurchschnittlichen Ein-/Zweifamilienhausbestand, entsprechend vielen großen Wohnungen sowie einer höheren Wohnungsbauintensität in diesem Segment. Der Geschosswohnungsbau blieb demgegenüber unterdurchschnittlich. Monschau ist nachgefragter Wohnstandort mit einem im regionsweiten Vergleich moderaten Preisniveau. Diese Preisgunst hat mit dazu beigetragen, dass die Mieten und Kaufpreise für Wohnraum in den letzten Jahren überdurchschnittlich gestiegen sind. Die Stadt Monschau sieht aufgrund des gut funktionierenden Wohnungsmarktes für Familien Handlungsbedarfe bei den Zielgruppen, die in den letzten Jahren weniger im Fokus standen, d.h. ältere und junge Haushalte und Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten. Trotz der Preisgunst des Monschauer Wohnungsmarktes und dem unterdurchschnittlichen Anteil von Haushalten in der Mindestsicherung, möchte die Stadt sich stärker als bislang um die Wohnungsversorgung von Haushalten mit geringem Einkommen kümmern. Hierfür sollte die Stadt sich um die Aktivierung von Wohnbauland und die Akquisition von Investoren etwa im geförderten Segment bemühen. Im Rahmen der Wohnbauförderung kann die Stadt einen Fokus legen auf preisgünstigen Neubau für Senioren aus nicht altersgerechten Mietwohnungen im Bestand und auf junge Haushalte, z.B. Auszubildende, auch um die lokale Wirtschaft vor Ort zu stärken. Um den von der Stadt hoch priorisierten Generationenwechsel im Ein-/Zweifamilienhausbestand stärker in Gang zu bekommen, sollte es nicht um geförderte Wohnungen für Senioren gehen, sondern um den Bau von freifinanzierten Mietwohnungen und Eigentumswohnungen im Bereich von 70 bis 90 m² Wohnfläche. Rein rechnerisch ist Monschau im Unterschied zu vielen anderen Kommunen in der StädteRegion gut versorgt mit Wohnbaupotenzialen. Diese decken deutlich mehr als der prognostizierte Neubaubedarf. Es gilt aber das gleiche, wie in allen Kommunen in der StädteRegion, die einen Fokus auf die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen legen: Hierfür sind entsprechende Planungskapazitäten bei der Stadtverwaltung aufzubauen, politischer Konsens über die Eckpunkte von Nachverdichtungen sicherzustellen (auch im Kontext einer ländlich geprägten Kommune mit einem attraktiven historischen Stadtbild) und Genehmigungsvorgänge unter bestmöglicher Nutzung der planungs- und baurechtlichen Instrumente zu beschleunigen.

Roetgen

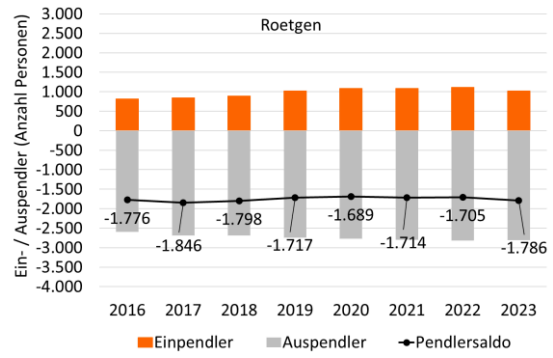
Beschäftigung und Sozioökonomie

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (2016-2023)



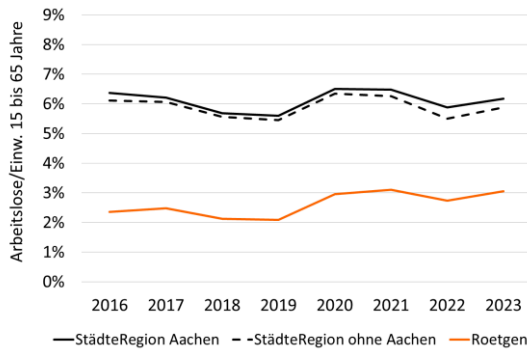
Quelle: IT.NRW

Ein- und Auspendler sowie Pendlersaldo (2016-2023)



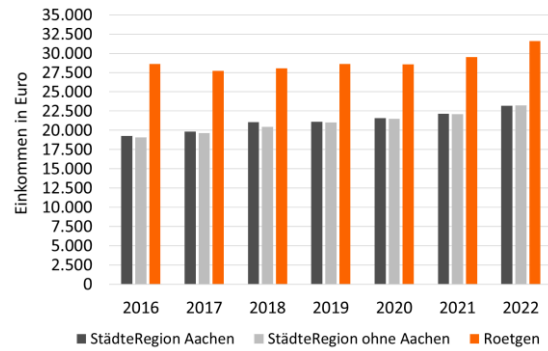
Quelle: IT.NRW, Bundesagentur für Arbeit

Anteil Arbeitslose an Einwohnern von 15- bis unter 65-Jahren (2016-2023)



Quelle: IT.NRW

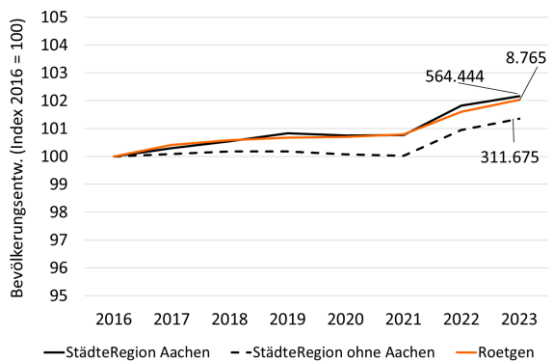
Verfügbares Einkommen pro Person (2016-2022)



Quelle: IT.NRW

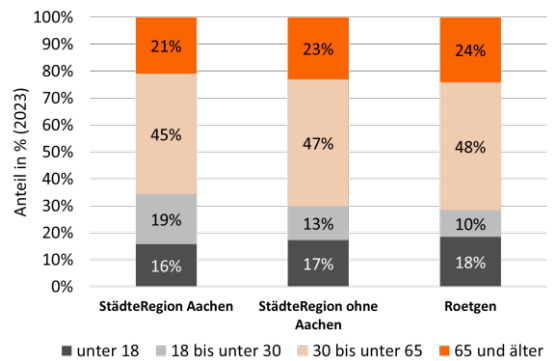
Bevölkerung und Haushalte

Bevölkerungsentwicklung (2016-2023)



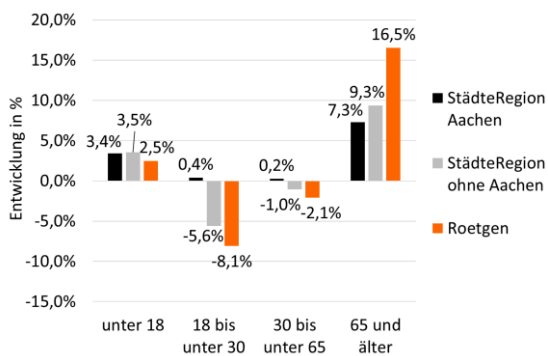
Quelle: IT.NRW

Altersstruktur (2023)



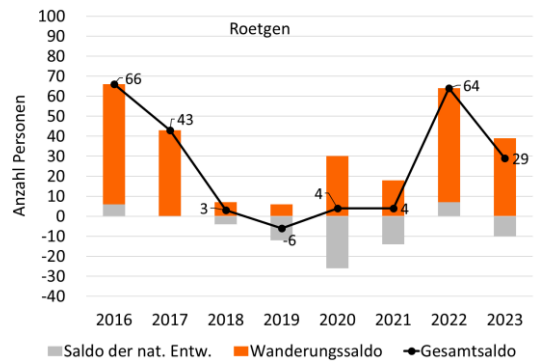
Quelle: IT.NRW

Entwicklung der Altersgruppen (2016-2023)



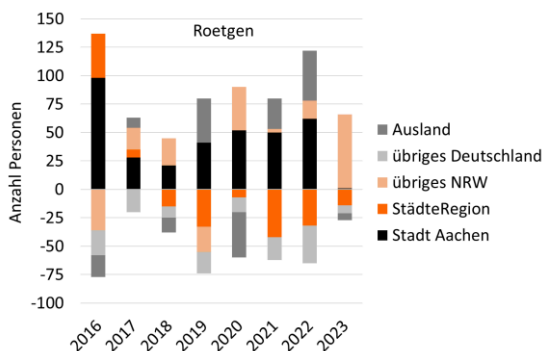
Quelle: IT.NRW

Salden: natürliche Entwicklung und Wanderungen (2016-2023)



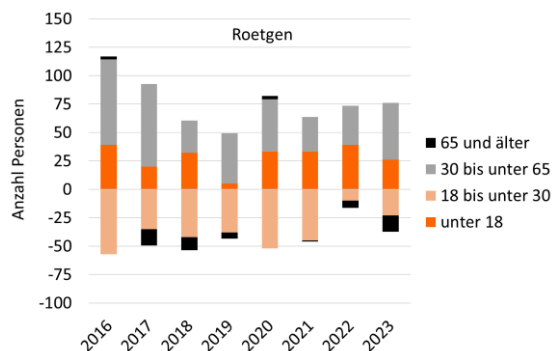
Quelle: IT.NRW

Wanderungssaldo nach Region (2016-2023)



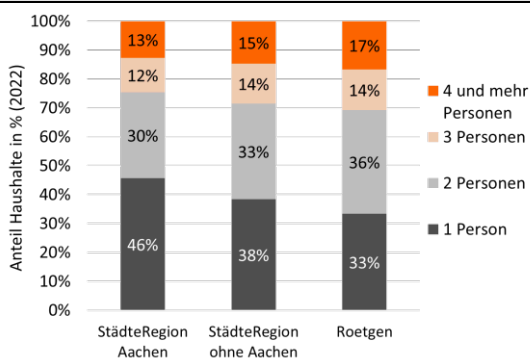
Quelle: IT.NRW

Wanderungssaldo nach Alter (2016-2023)



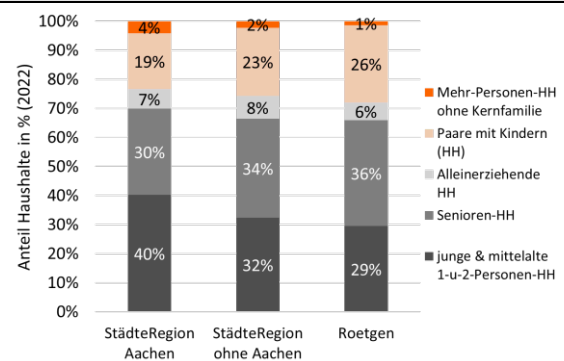
Quelle: IT.NRW

Haushalte nach Größe (2022)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

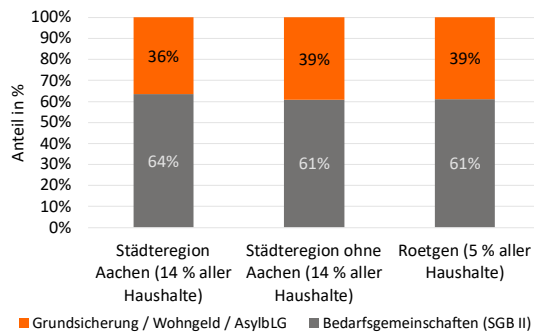
Haushalte (HH) nach Lebensphase (2022)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

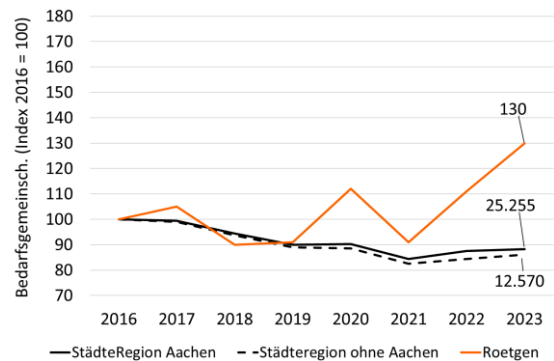
Haushalte mit geringen Einkommen

Haushalte in der Mindestsicherung (2023)



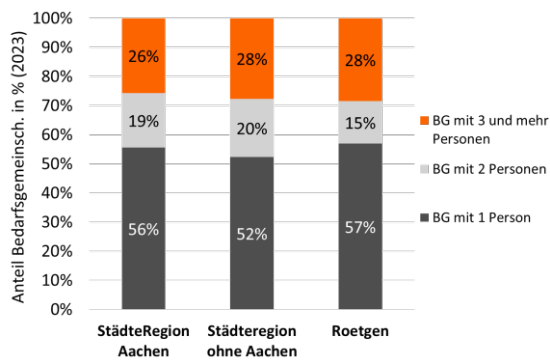
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, IT.NRW, eigene Berechnung

Bedarfsgemeinschaften (SGB II) (2016-2023)



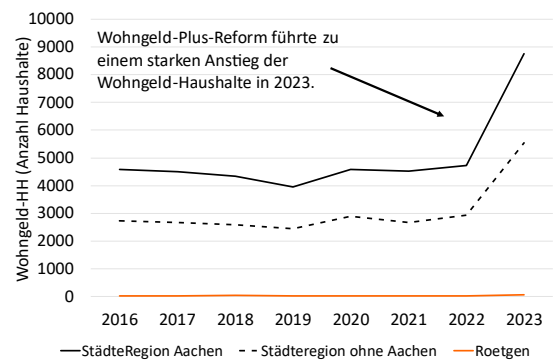
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Größe der Bedarfsgemeinschaften (2023)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

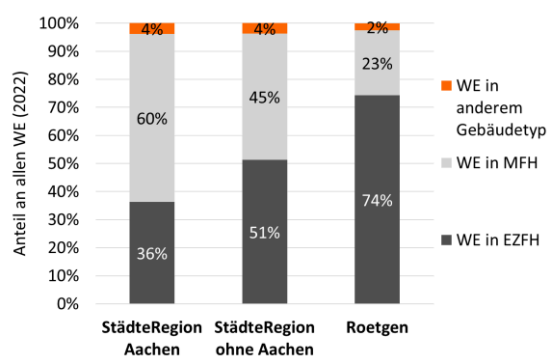
Wohngeldhaushalte (insgesamt, 2016-2023)



Quelle: IT.NRW

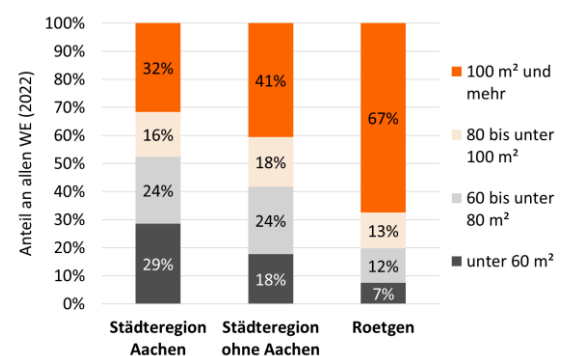
Wohnungsbestand, Baufertigstellungen und Leerstand

Wohnungsbestand nach Gebäudetyp (2022)



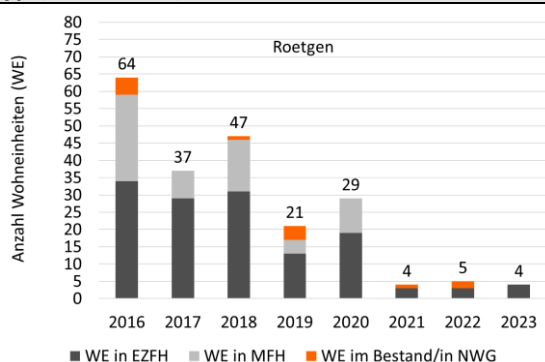
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

Wohnungsbestand nach Flächenklassen (2022)



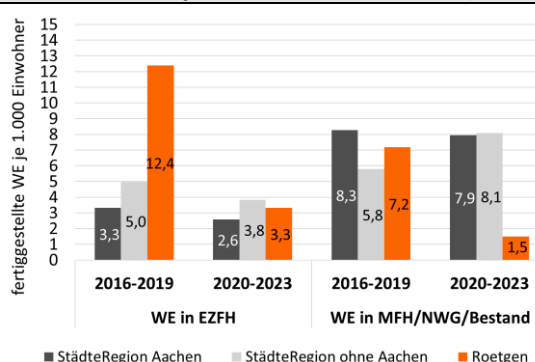
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

Wohnungsbaufertigstellungen nach Gebäude- typ (2016-2023)



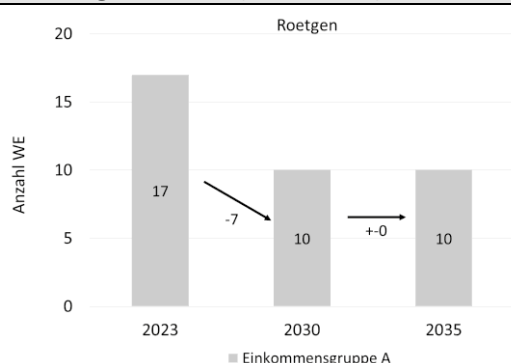
Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Wohnungsbauintensität (fertiggestellte Wohneinheiten je 1.000 EW, 2016-2023)



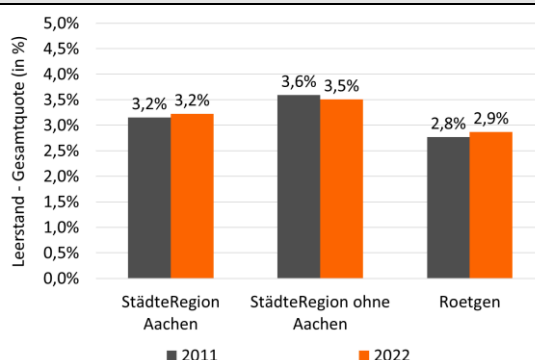
Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestands (2023-2035)



Quelle: NRW.BANK

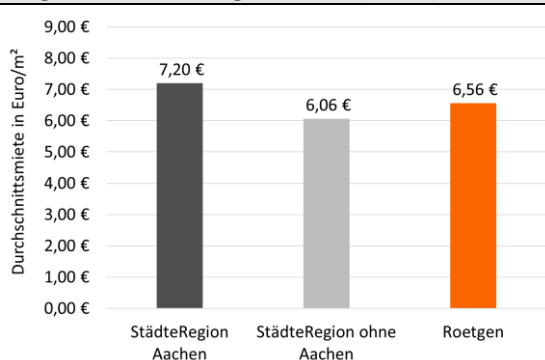
Wohnungsleerstand (2022)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

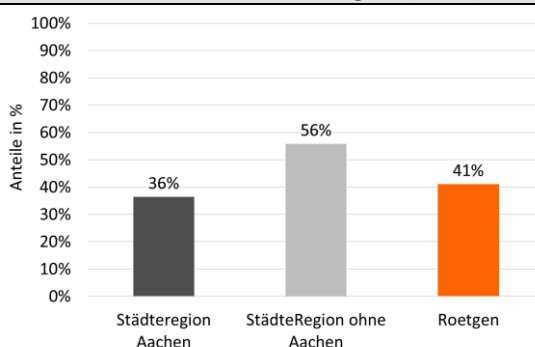
Mieten und Kaufpreise

Durchschn. Nettokaltmiete vermieteter Woh- nungen im Wohnungsbestand (2022)



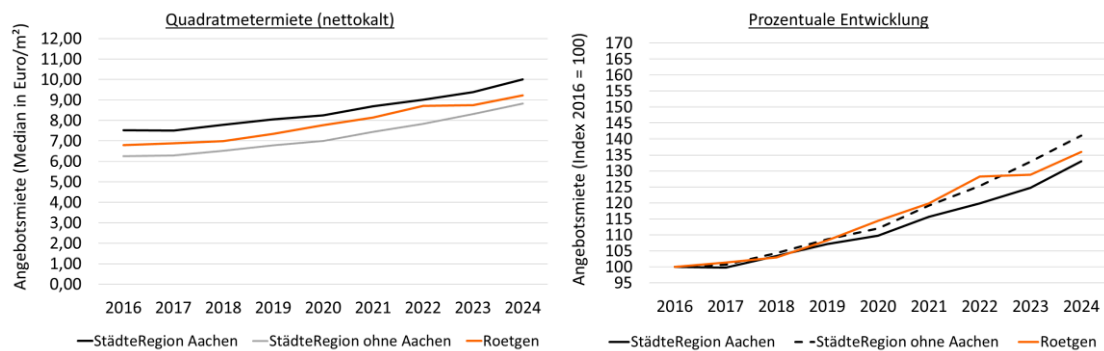
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

Anteil vermieteter Wohnungen bis 6 Euro/m² an allen vermieteten Wohnungen (2022)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

Entwicklung der Angebotsmieten (2016-2023)

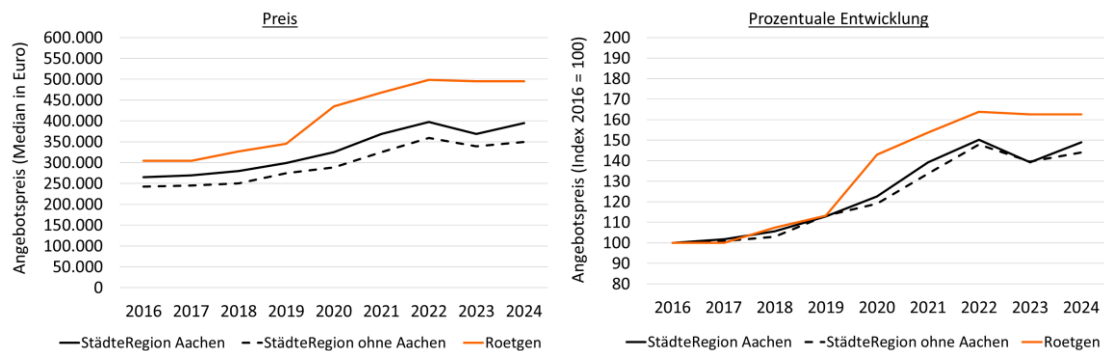


Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen (2016-2023)

Für eine Darstellung der Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen sind die Fallzahlen in Roetgen zu gering.

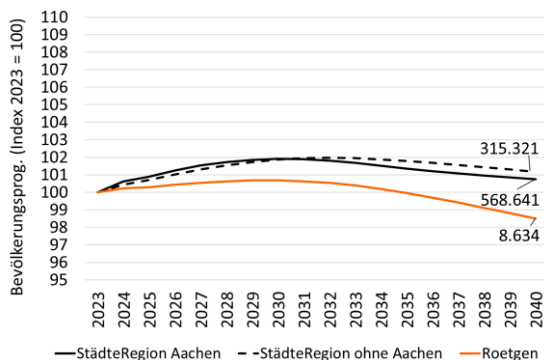
Entwicklung der Angebotspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (2016-2023)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

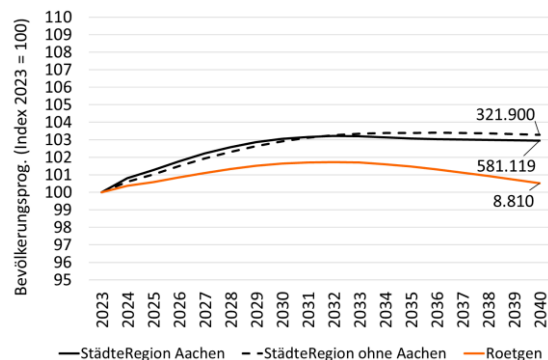
Ergebnisse

Bevölkerungsprognose (2023-2040): Status-Quo-Variante



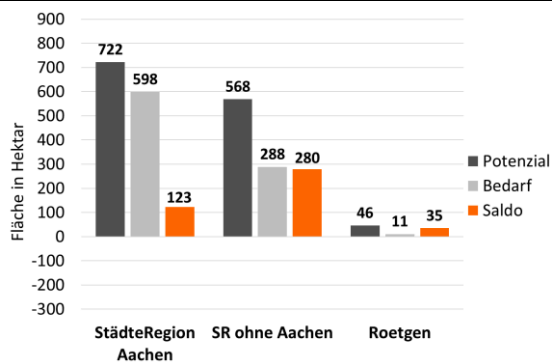
Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

Bevölkerungsprognose (2023-2040): Variante mit höheren Wanderungsgewinnen



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

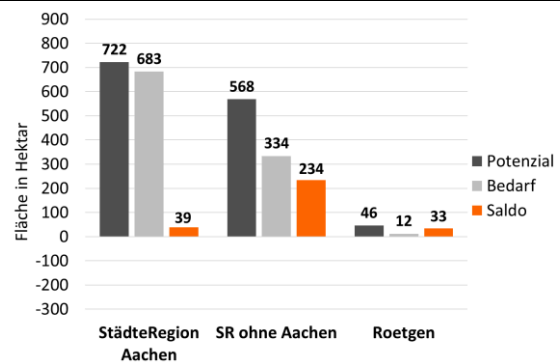
Flächenpotenzial / -bedarf* (2025-2040): Status-Quo-Variante



* Abweichungen rundungsbedingt; Saldo: positiver Wert: Überschuss Flächenpotenzial; negativer Wert: Überschuss Flächenbedarf

Quelle: IT.NRW, Bezirksregierung Köln, StädteRegion Aachen, eigene Berechnung

Flächenpotenzial / -bedarf* (2025-2040): Variante mit höheren Wanderungsgewinnen



* Abweichungen rundungsbedingt; Saldo: positiver Wert: Überschuss Flächenpotenzial; negativer Wert: Überschuss Flächenbedarf

Quelle: IT.NRW, Bezirksregierung Köln, StädteRegion Aachen, eigene Berechnung

SWOT-Analyse
Für die Gemeinde Roetgen liegt keine SWOT-Analyse vor.
Quelle: StädteRegion Aachen
Handlungsbedarfe
Für die Gemeinde Roetgen liegen keine Angaben zu den Handlungsbedarfen vor.
Quelle: StädteRegion Aachen
Kommentare zu den Handlungsbedarfen
Für die Gemeinde Roetgen liegen keine Kommentare zu den Handlungsbedarfen vor.
Quelle: StädteRegion Aachen

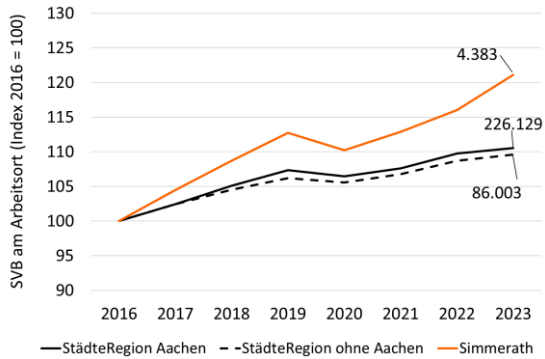
Fazit und Handlungsansätze

Roetgen ist mit rund 9.000 Einwohnern die kleinste der zehn Kommunen in der StädteRegion Aachen und übernimmt vor allem die Funktion eines Wohnstandortes südlich an die Stadt Aachen grenzend. Diese Lagegunst und die damit einhergehende Familiensuburbanisierung hat die Gemeinde Roetgen in den letzten Jahren stärker wachsen lassen als die meisten anderen Kommunen in der StädteRegion ohne die Stadt Aachen, und die Preise für Ein-/Zweifamilienhäuser nach oben getrieben. Roetgen ist nicht nur ein von Familien bevorzugter Wohnstandort mit „hoher Wohnqualität im Grünen“ (ISEK Ortskern Roetgen, 2022), sondern es leben auch überdurchschnittlich viele Senioren in der Gemeinde. Im Unterschied zu den Jahren 2016 bis 2019 lag der Wohnungsbau in Roetgen seit 2019 auf geringerem Niveau als in der StädteRegion, was den Bevölkerungsanstieg seitdem geringfügig gebremst hat. Rein rechnerisch gibt es in Roetgen keinen Engpass an Wohnbaupotenzialen, allerdings setzt dies eine entsprechende Aktivierung dieser Potenziale voraus. Wie das ISEK für die Roetgener Ortsmitte zeigt, legt die Gemeinde in den nächsten Jahren einen Schwerpunkt auf die qualitative Entwicklung des Bestandes. Neben der Neugestaltung der Ortsmitte u.a. mit dem Markt- und dem Rathausplatz geht es im Themenfeld Wohnen auch um die Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen zur Schaffung von mehr als 100 WE. Hinzu kommen weitere Wohnbaugebiete wie Greppstraße II, die alle in Summe dazu beitragen, dass Roetgen in den kommenden Jahren die Wohnungsnachfrage der verschiedenen Zielgruppen am Wohnungsmarkt bedienen kann (auch Wohnangebote für Senioren), mit hoher Wahrscheinlichkeit auch in einem mengenmäßig größerem Umfang als in der jüngsten Vergangenheit. Es sollen auch Wohnangebote für Senioren geschaffen werden. Die Gemeinde sollte wie schon in der Vergangenheit auch zukünftig Initiativen für neue Wohnformen für Jung und Alt, unterstützen.

Simmerath

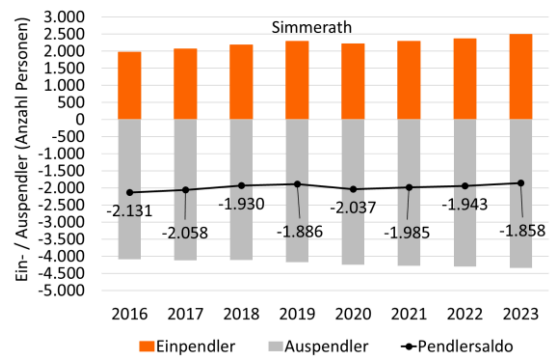
Beschäftigung und Sozioökonomie

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (2016-2023)



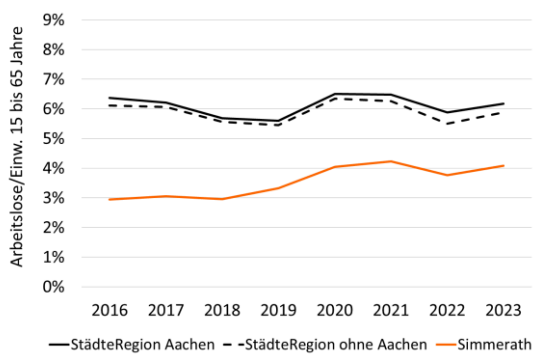
Quelle: IT.NRW

Ein- und Auspendler sowie Pendlersaldo (2016-2023)



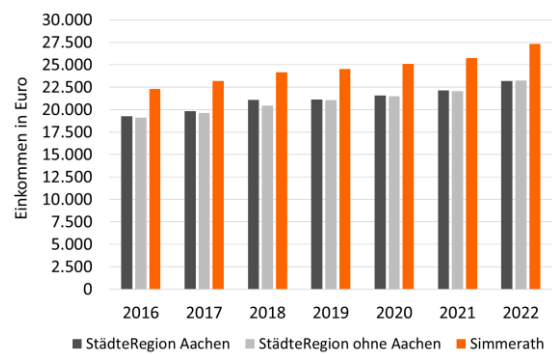
Quelle: IT.NRW, Bundesagentur für Arbeit

Anteil Arbeitslose an Einwohnern von 15- bis unter 65-Jahren (2016-2023)



Quelle: IT.NRW

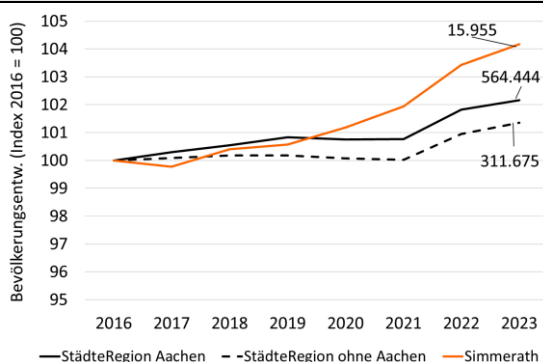
Verfügbares Einkommen pro Person (2016-2022)



Quelle: IT.NRW

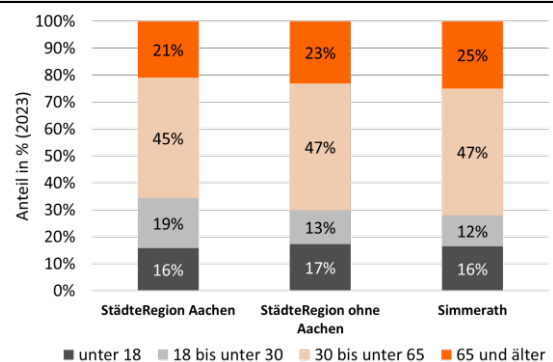
Bevölkerung und Haushalte

Bevölkerungsentwicklung (2016-2023)



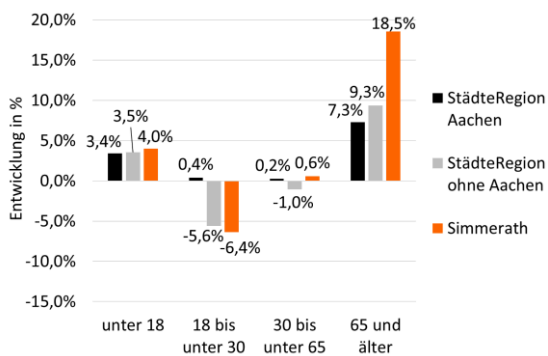
Quelle: IT.NRW

Altersstruktur (2023)



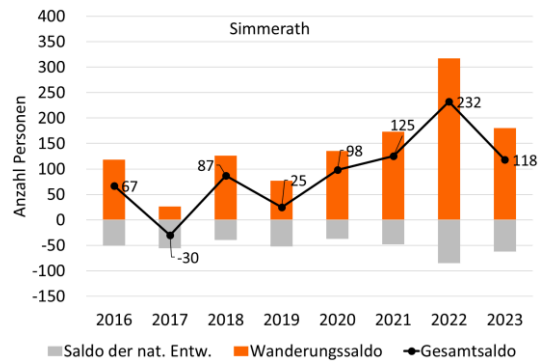
Quelle: IT.NRW

Entwicklung der Altersgruppen (2016-2023)



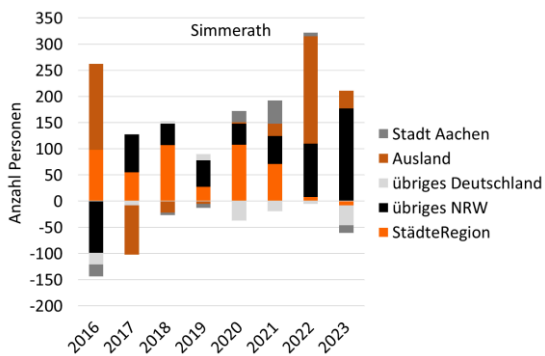
Quelle: IT.NRW

Salden: natürliche Entwicklung und Wanderungen (2016-2023)



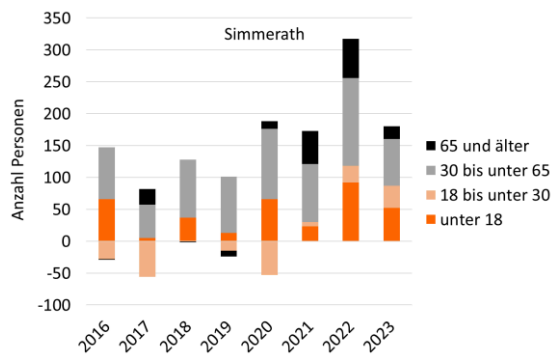
Quelle: IT.NRW

Wanderungssaldo nach Region (2016-2023)



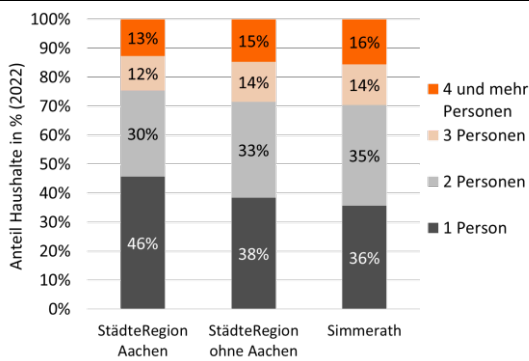
Quelle: IT.NRW

Wanderungssaldo nach Alter (2016-2023)



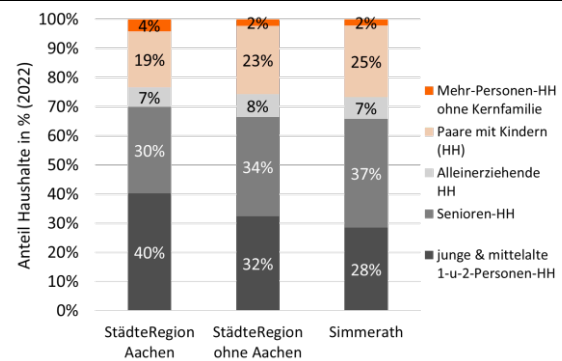
Quelle: IT.NRW

Haushalte nach Größe (2022)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

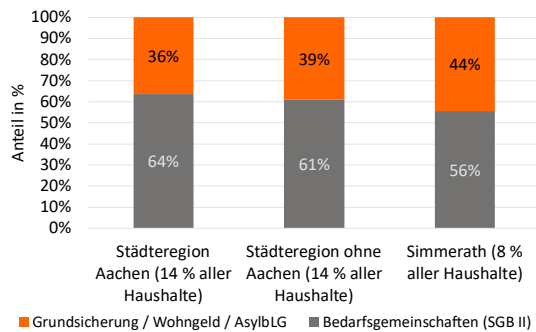
Haushalte (HH) nach Lebensphase (2022)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

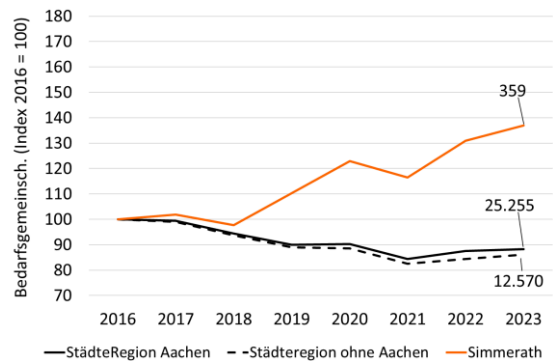
Haushalte mit geringen Einkommen

Haushalte in der Mindestsicherung (2023)



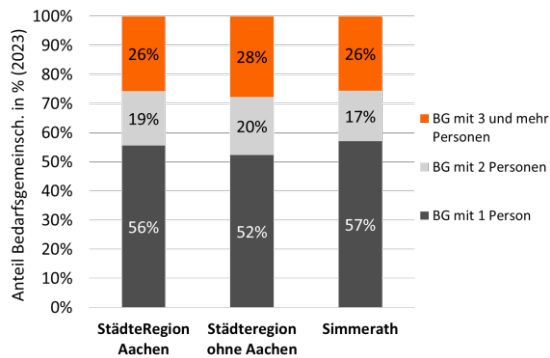
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, IT.NRW, eigene Berechnung

Bedarfsgemeinschaften (SGB II) (2016-2023)



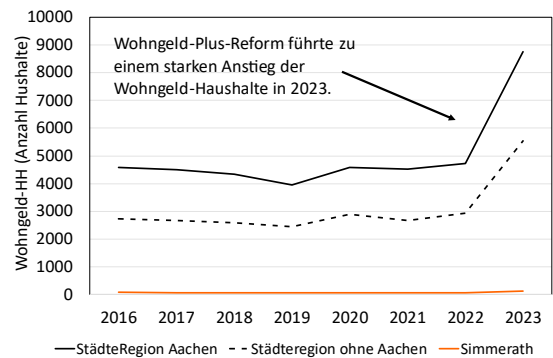
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Größe der Bedarfsgemeinschaften (2023)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

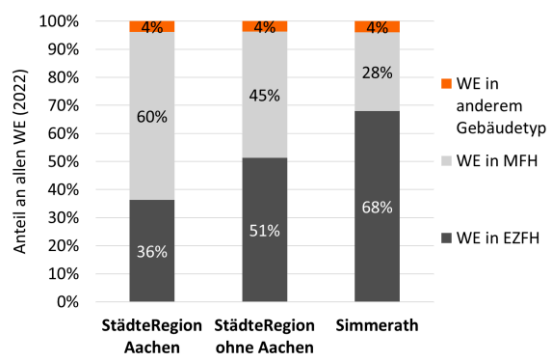
Wohngeldhaushalte (insgesamt, 2016-2023)



Quelle: IT.NRW

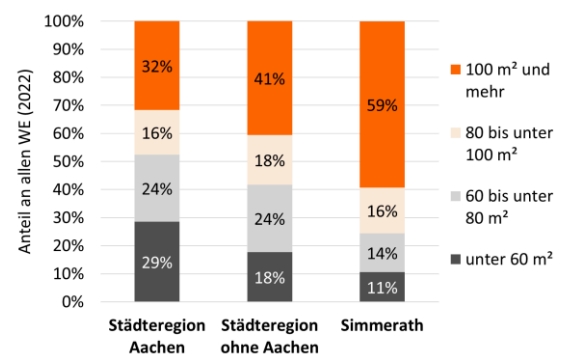
Wohnungsbestand, Baufertigstellungen und Leerstand

Wohnungsbestand nach Gebäudetyp (2022)



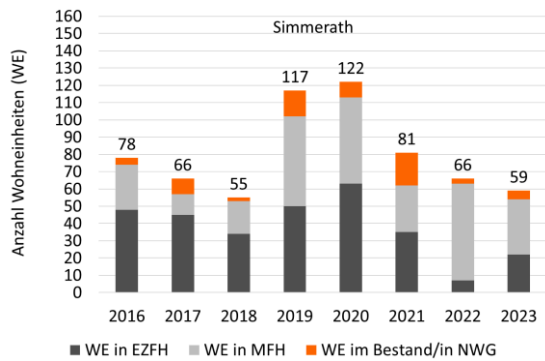
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

Wohnungsbestand nach Flächenklassen (2022)



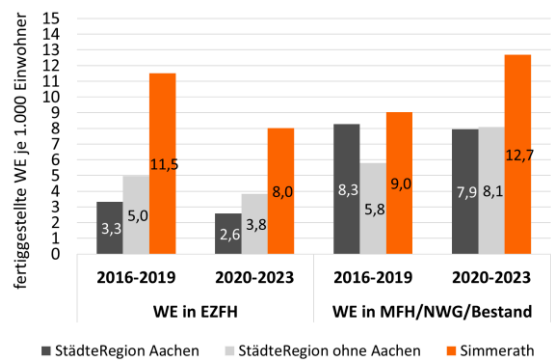
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

Wohnungsbaufertigstellungen nach Gebäude- typ (2016-2023)



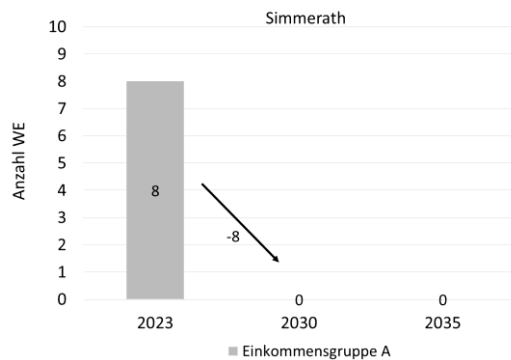
Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Wohnungsbauintensität (fertiggestellte Wohneinheiten je 1.000 EW, 2016-2023)



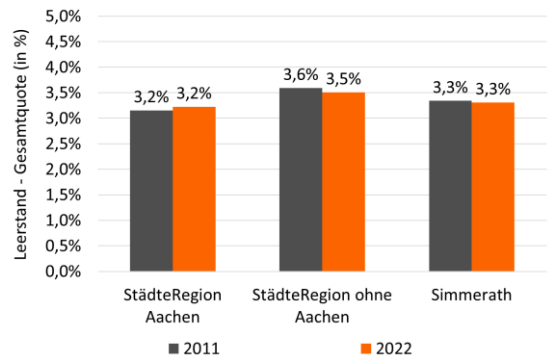
Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestands (2023-2035)



Quelle: NRW.BANK

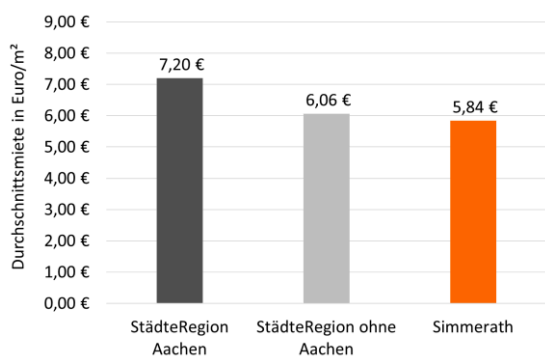
Wohnungsleerstand (2022)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

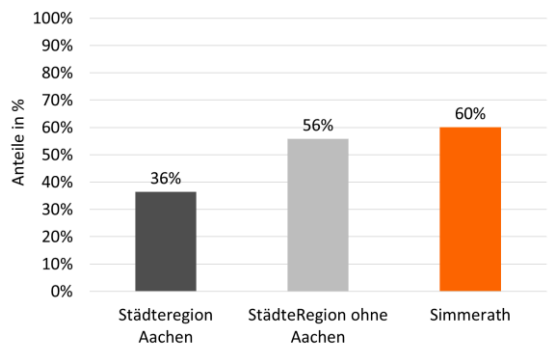
Mieten und Kaufpreise

Durchschn. Nettokaltmiete vermieteter Woh- nungen im Wohnungsbestand (2022)



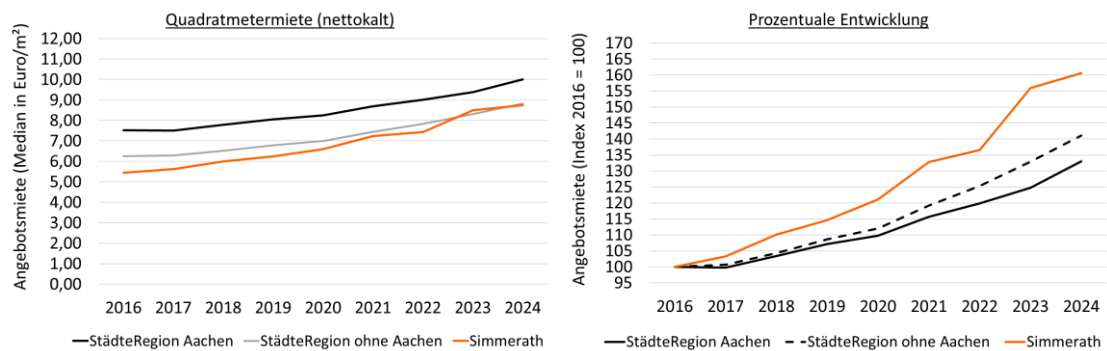
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

Anteil vermieteter Wohnungen bis 6 Euro/m² an allen vermieteten Wohnungen (2022)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

Entwicklung der Angebotsmieten (2016-2023)

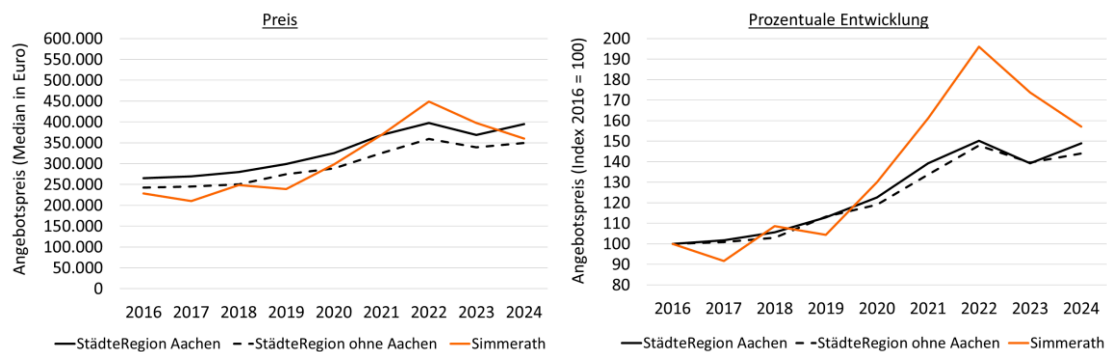


Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen (2016-2023)

Für eine Darstellung der Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen sind die Fallzahlen in Simmerath zu gering.

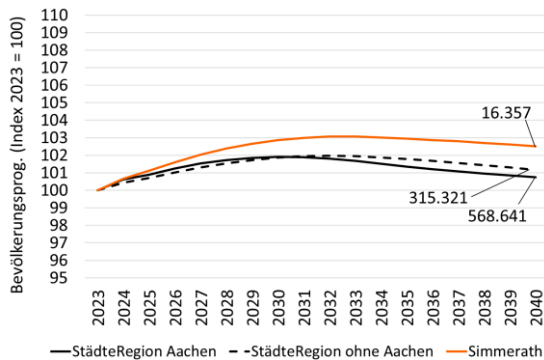
Entwicklung der Angebotspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (2016-2023)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

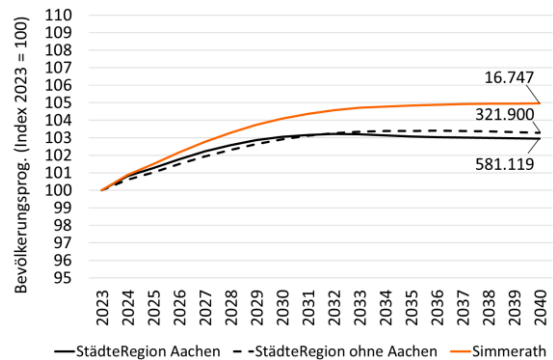
Ergebnisse

Bevölkerungsprognose (2023-2040): Status-Quo-Variante



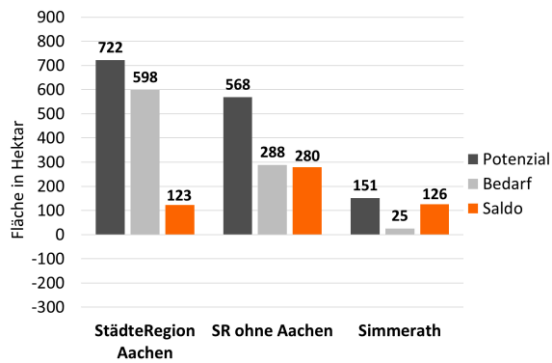
Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

Bevölkerungsprognose (2023-2040): Variante mit höheren Wanderungsgewinnen



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

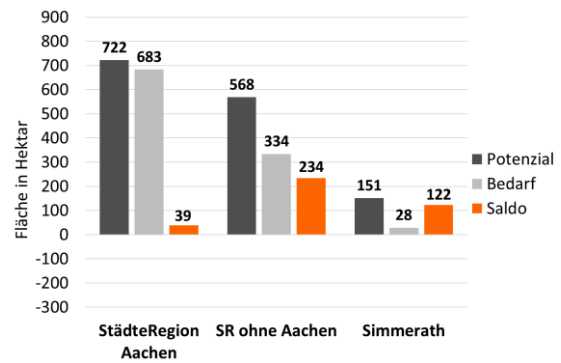
Flächenpotenzial / -bedarf* (2025-2040): Status-Quo-Variante



* Abweichungen rundungsbedingt; Saldo: positiver Wert: Überschuss Flächenpotenzial; negativer Wert: Überschuss Flächenbedarf

Quelle: IT.NRW, Bezirksregierung Köln, StädteRegion Aachen, eigene Berechnung

Flächenpotenzial / -bedarf* (2025-2040): Variante mit höheren Wanderungsgewinnen



* Abweichungen rundungsbedingt; Saldo: positiver Wert: Überschuss Flächenpotenzial; negativer Wert: Überschuss Flächenbedarf

Quelle: IT.NRW, Bezirksregierung Köln, StädteRegion Aachen, eigene Berechnung

SWOT-Analyse

Für die Gemeinde Simmerath liegt keine SWOT-Analyse vor.

Quelle: StädteRegion Aachen

Handlungsbedarfe

Handlungsbedarfe	Relevanz		
	niedrig	mittel	hoch
Zielgruppenorientierte Wohnraumversorgung			
1 Haushalte mit geringem EK / Preisgünstiges Wohnen			
2 Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten			
3 Ältere Haushalte / Pflege?			
4 Familienhaushalte			
5 Qualitativ hochwertige Angebote für HH mit hohem EK			
6 Studierende / Auszubildende / Starterwohnungen			
Baulandbereitstellung			
6 Planungsrecht			
7 Preiswertes Bauen			
8 Aktivierung FNP-Potenziale			
9 Aktivierung Innenentwicklungspotenziale			
10 Eigentümergeverhältnisse			
Weiterentwicklung der Wohnungsbestände			
11 Energetische Sanierung			
12 Altersgerechter Umbau			
13 Erneuerung/nachfragegerechte Anpassung der Bestände			
14 Umgang mit/Aktivierung von Leerständen			
15 Nachverdichtung (Vertikal, Hinterhofbebauung, Wohnungsteilung...)			
(Sozial-)räumliche Handlungsfelder			
16 Generationenwechsel im (Einfamilienhaus-)Bestand			
17 Quartiere mit Schrumpfungstendenzen			
18 Sozial benachteiligte Quartiere			
19 Altersgerechte Quartiere			
Kooperationen und Kommunikation			
20 Kooperation mit Wohnungsmarktakteuren			
21 Interne Kommunikation mit Bürgern/Politik			
22 Kooperation und Kommunikation mit Bezirksregierung und anderen Kommunen			

Quelle: StädteRegion Aachen

Kommentare zu den Handlungsbedarfen
Für die Gemeinde Simmerath liegen keine Kommentare zu den Handlungsbedarfen vor.
Quelle: StädteRegion Aachen

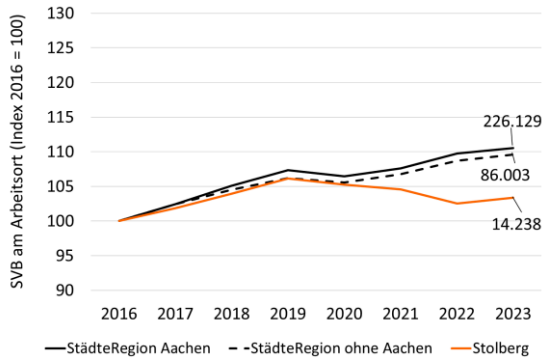
Fazit und Handlungsansätze

Die rund 16.000 Einwohner zählende Gemeinde Simmerath ist in den letzten Jahren überdurchschnittlich gewachsen. Treiber der Entwicklung war in hohem Maße der Wohnungsbau. Die Bauintensität war sowohl bei Ein-/Zweifamilienhäusern als auch bei Mehrfamilienhäusern höher als in der gesamten StädteRegion Aachen. Im Ortskern von Simmerath sind viele neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstanden - Ausdruck der wohnungspolitischen Priorisierung der Nachverdichtung in den letzten Jahren. Der Wohnungsbau hat maßgeblich dazu beigetragen, dass Simmerath in fast allen Altersklassen Wanderungsüberschüsse verzeichnen konnte. Dazu zählen nicht nur Familien und in jüngster Zeit auch junge Menschen unter 30 Jahren, sondern auch Senioren, die von altersgerechtem Wohnungsbau insbesondere im Simmerather Ortskern aus der StädteRegion aber auch darüber hinaus aus dem übrigen NRW angezogen wurden. Die Zahl der Senioren ab 65 Jahren ist seit 2016 in keiner Kommune in der StädteRegion Aachen so stark gewachsen wie in Simmerath. Der Wohnungsbau in Simmerath kann der Bedarfsprognose folgend auch in den kommenden Jahren auf dem quantitativen Niveau der letzten Jahren bleiben. Rein rechnerisch verfügt Simmerath über ausreichend viele Wohnbaupotenziale, um das zu erreichen. Im Unterschied zu den letzten Jahren, in denen die Innenentwicklung sehr hohe Priorität hatte, betont die Gemeinde Simmerath jetzt die Notwendigkeit, in stärkerem Maß auf die Aktivierung von FNP-Potenzialen zu setzen. So sollen gerade auch Familienhaushalte adressiert werden. Hierzu sollten Familien auch entsprechende Baugrundstücke für den Bau von Eigenheimen angeboten werden können. Neben Familien steht preisgünstiger Wohnungsbau für Haushalte mit geringem Einkommen im gemeindlichen Fokus. Hier geht es darum, dass in Simmerath entsprechende Grundstücke zur Verfügung stehen gerade auch für geförderten Wohnungsbau und geeignete Investoren gefunden werden. Hierzu muss die Zusammenarbeit mit Akteuren der Wohnungswirtschaft fortgesetzt werden. Nicht zuletzt erfordert der Wohnungsbau der Zukunft auch eine transparente und regelmäßige Kommunikation zwischen Verwaltung, Politik und der Bevölkerung.

Stolberg

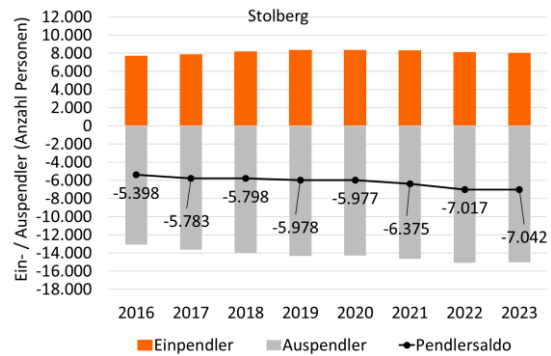
Beschäftigung und Sozioökonomie

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (2016-2023)



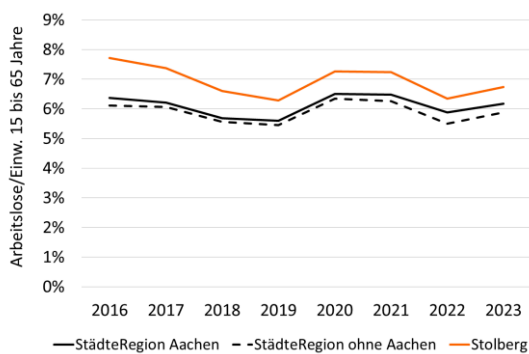
Quelle: IT.NRW

Ein- und Auspendler sowie Pendlersaldo (2016-2023)



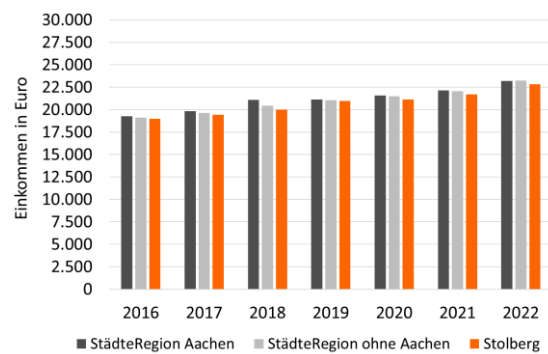
Quelle: IT.NRW, Bundesagentur für Arbeit

Anteil Arbeitslose an Einwohnern von 15- bis unter 65-Jahren (2016-2023)



Quelle: IT.NRW

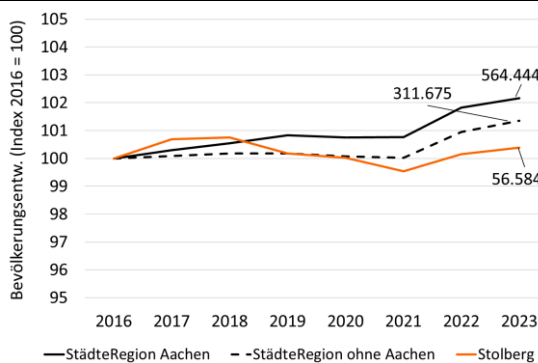
Verfügbares Einkommen pro Person (2016-2022)



Quelle: IT.NRW

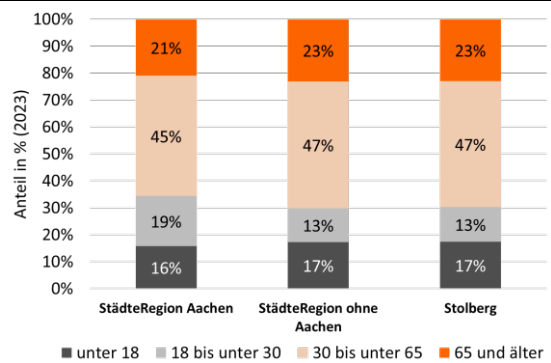
Bevölkerung und Haushalte

Bevölkerungsentwicklung (2016-2023)



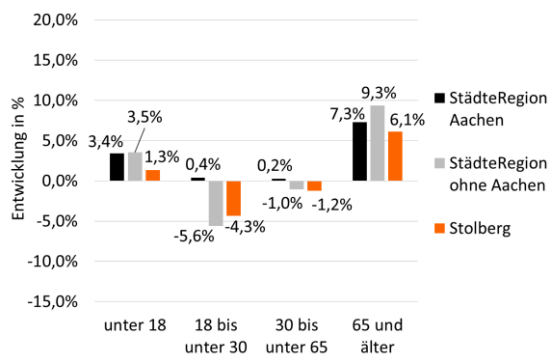
Quelle: IT.NRW

Altersstruktur (2023)



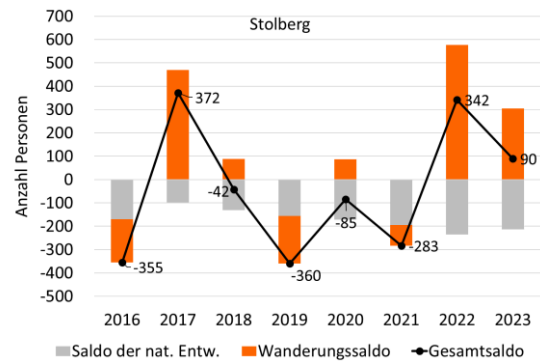
Quelle: IT.NRW

Entwicklung der Altersgruppen (2016-2023)



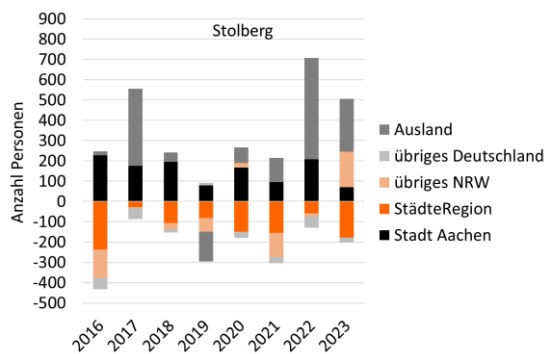
Quelle: IT.NRW

Salden: natürliche Entwicklung und Wanderungen (2016-2023)



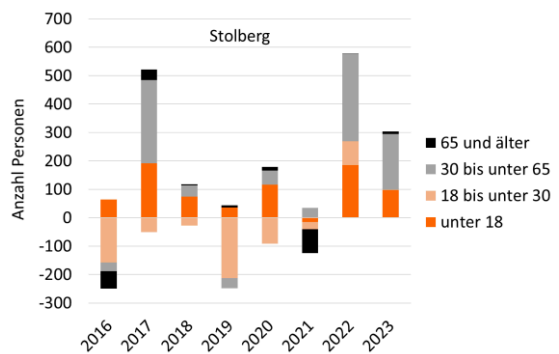
Quelle: IT.NRW

Wanderungssaldo nach Region (2016-2023)



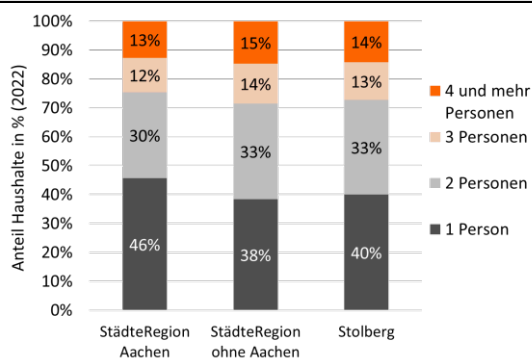
Quelle: IT.NRW

Wanderungssaldo nach Alter (2016-2023)



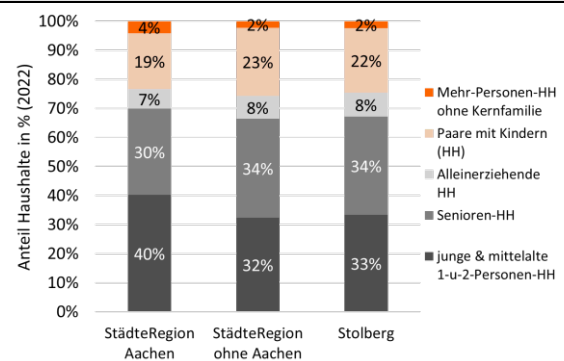
Quelle: IT.NRW

Haushalte nach Größe (2022)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

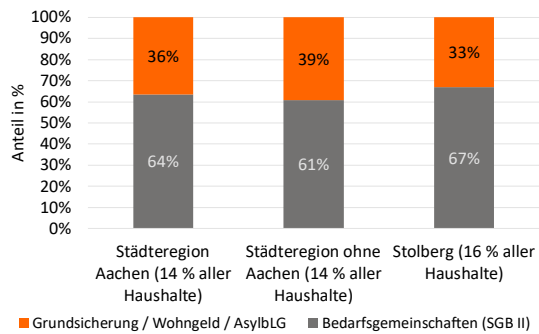
Haushalte (HH) nach Lebensphase (2022)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

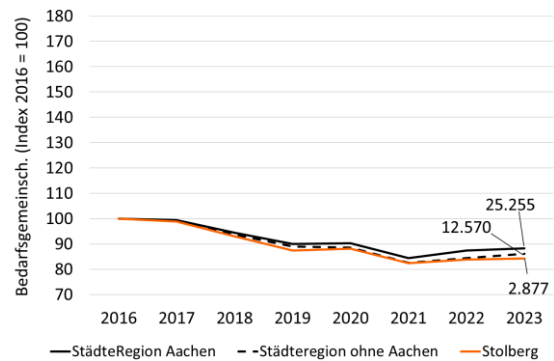
Haushalte mit geringen Einkommen

Haushalte in der Mindestsicherung (2023)



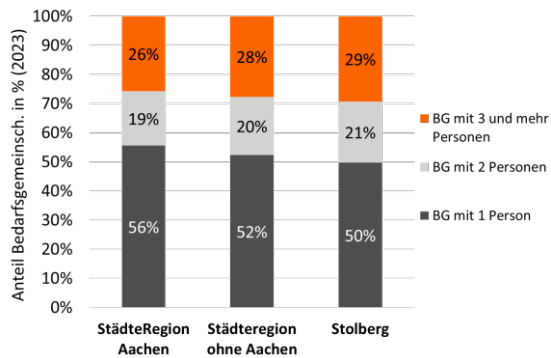
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, IT.NRW, eigene Berechnung

Bedarfsgemeinschaften (SGB II) (2016-2023)



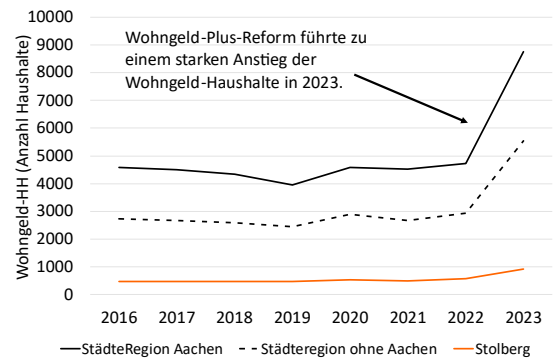
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Größe der Bedarfsgemeinschaften (2023)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

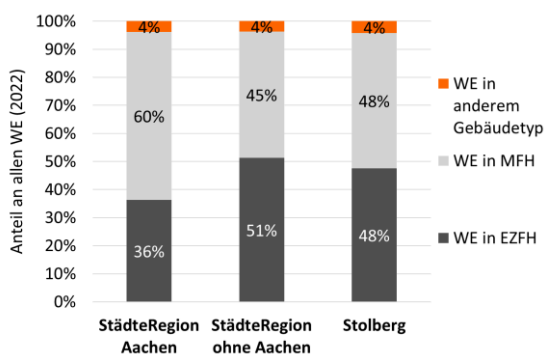
Wohngeldhaushalte (insgesamt, 2016-2023)



Quelle: IT.NRW

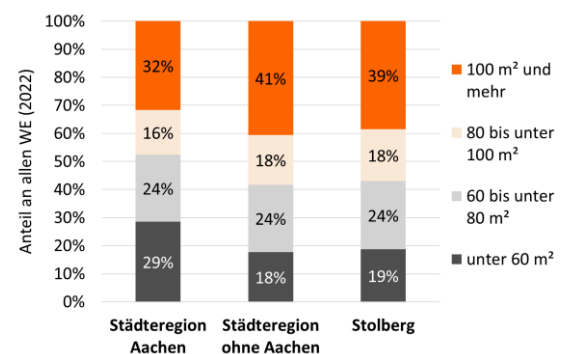
Wohnungsbestand, Baufertigstellungen und Leerstand

Wohnungsbestand nach Gebäudetyp (2022)



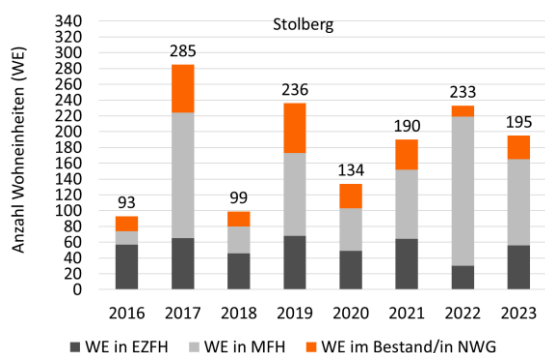
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

Wohnungsbestand nach Flächenklassen (2022)



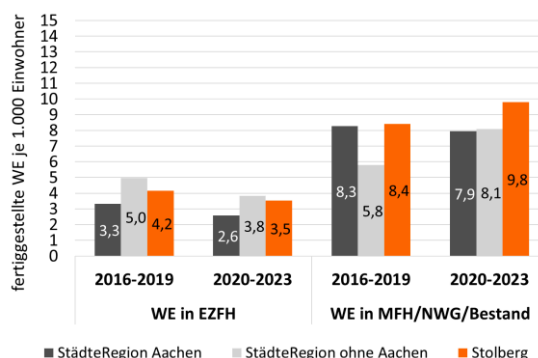
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

Wohnungsbaufertigstellungen nach Gebäude- typ (2016-2023)



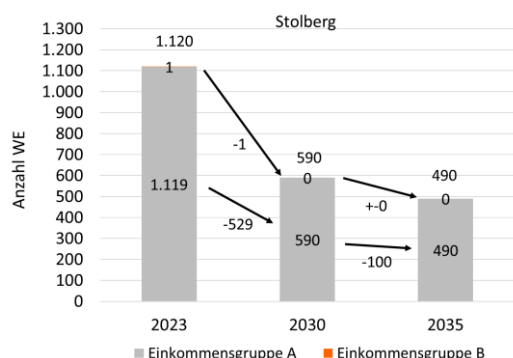
Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Wohnungsbauintensität (fertiggestellte Wohneinheiten je 1.000 EW, 2016-2023)



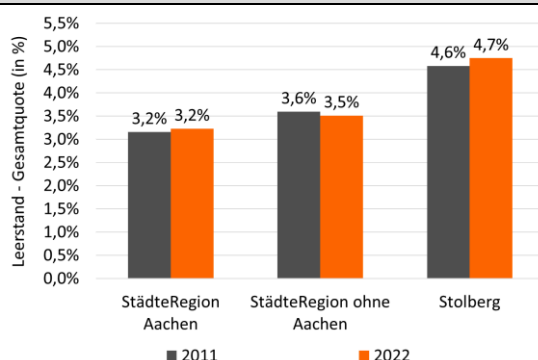
Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestands (2023-2035)



Quelle: NRW.BANK

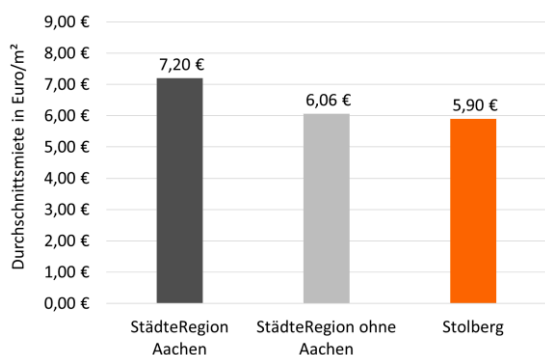
Wohnungsleerstand (2022)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

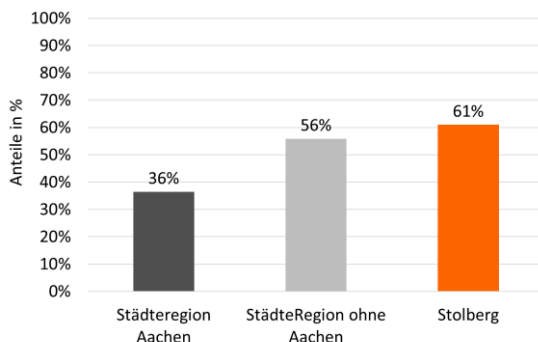
Mieten und Kaufpreise

Durchschn. Nettokaltmiete vermieteter Woh- nungen im Wohnungsbestand (2022)



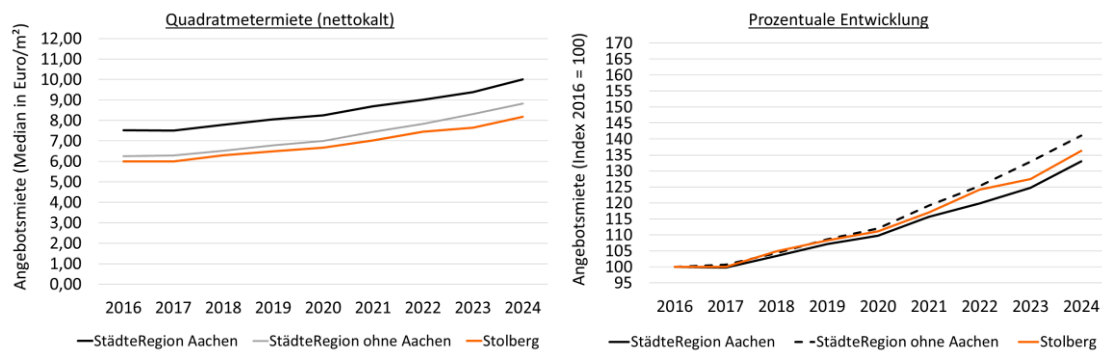
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

Anteil vermieteter Wohnungen bis 6 Euro/m² an allen vermieteten Wohnungen (2022)



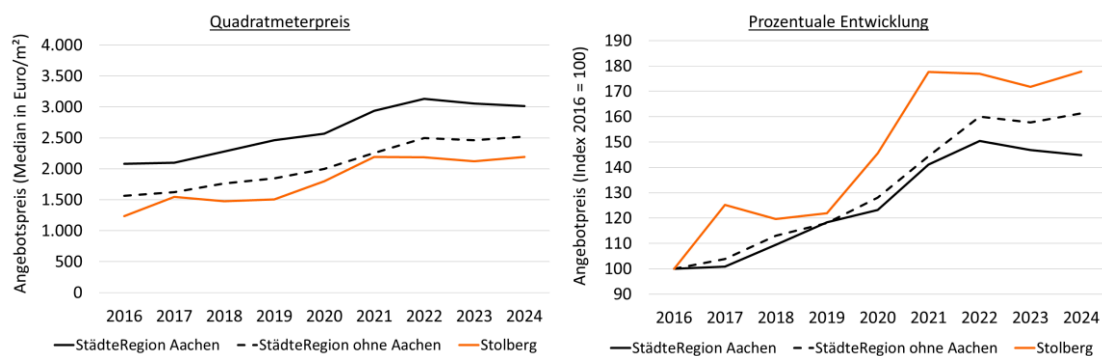
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

Entwicklung der Angebotsmieten (2016-2023)



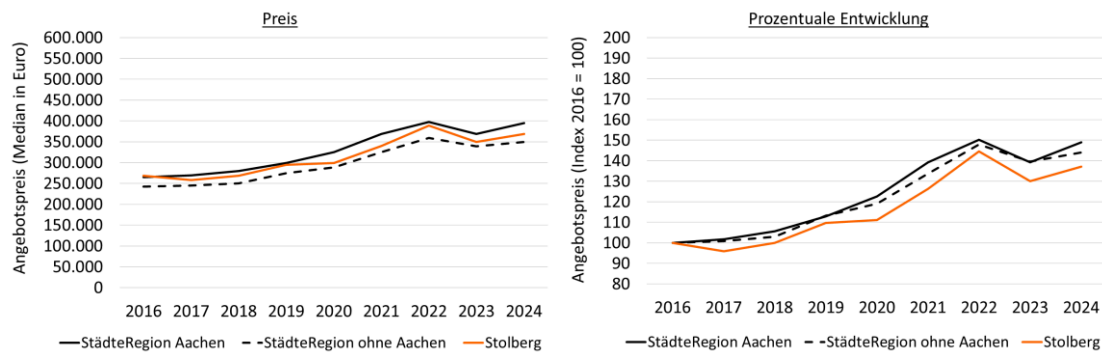
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen (2016-2023)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

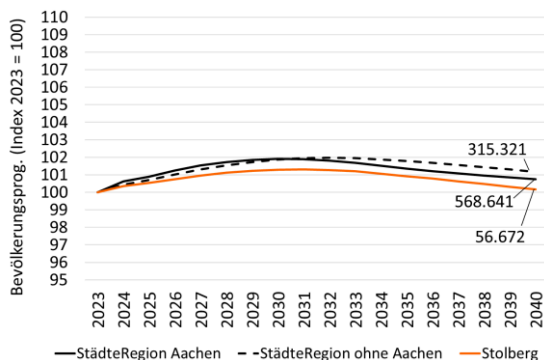
Entwicklung der Angebotspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (2016-2023)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

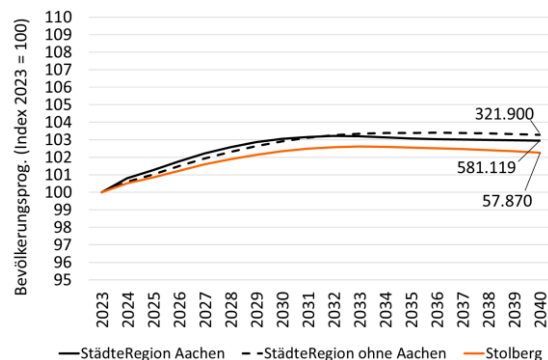
Ergebnisse

Bevölkerungsprognose (2023-2040): Status-Quo-Variante



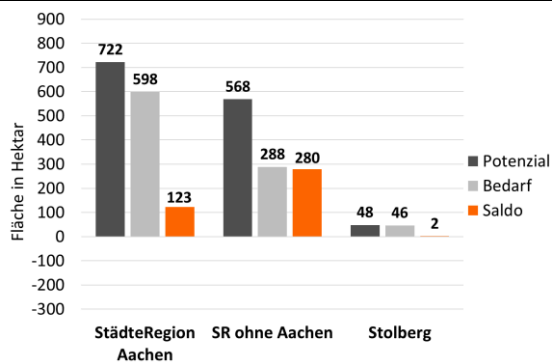
Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

Bevölkerungsprognose (2023-2040): Variante mit höheren Wanderungsgewinnen



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

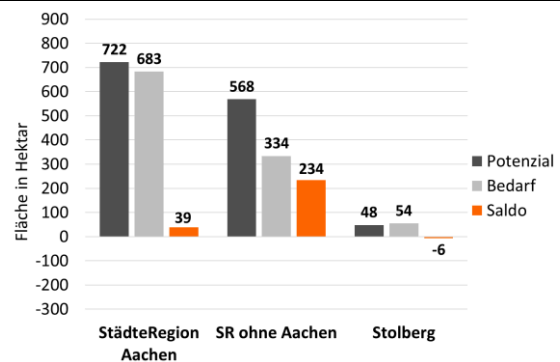
Flächenpotenzial / -bedarf* (2025-2040): Status-Quo-Variante



* Abweichungen rundungsbedingt; Saldo: positiver Wert: Überschuss Flächenpotenzial; negativer Wert: Überschuss Flächenbedarf

Quelle: IT.NRW, Bezirksregierung Köln, StädteRegion Aachen, eigene Berechnung

Flächenpotenzial / -bedarf* (2025-2040): Variante mit höheren Wanderungsgewinnen



* Abweichungen rundungsbedingt; Saldo: positiver Wert: Überschuss Flächenpotenzial; negativer Wert: Überschuss Flächenbedarf

Quelle: IT.NRW, Bezirksregierung Köln, StädteRegion Aachen, eigene Berechnung

SWOT-Analyse	
Stärken	Schwächen
• Nähe Oberzentrum • Hohe naturräumliche Attraktivität • Altstadt u.a. hist. Bebauung / Identifikation • <i>Relativ</i> gute Versorgung, soziale u.a. Infrastruktur, ÖPNV usw. • Attraktive Wohngebiete und Stadtteile	• Soziale Problemstadtteile; Imageproblem • „Schrottimmobilien“, Flutschäden • Industrie/Umwelt/Altlasten (Image, nicht tatsächlich) • Einschränkungen der baul. Entwicklung durch Naturschutz-, Wasserschutz- u.a. Schutzgebiete, Artenschutz
Chancen	Risiken
• Nähe Aachen (Bevölkerungsstabilisierung, quantitativ, sozial) • Fortsetzung der Aufwertung der City und der Stadtteile • Politischer Wille zu fortschrittlichen Siedlungs-/Verkehrsmodellen	• Verstärkung sozialer Ungleichheit / Verfestigung/Ausbreitung „sozialer Brennpunkte“ • Eigentumsverhältnisse, Probleme bei Bauplandmobilisierung • Finanzschwäche der Stadt (ÖPNV, Bau u. Betrieb von städtischer Infrastruktur usw. gefährdet) • Ggfs. höhere Grundsteuer als Standortnachteil
Quelle: StädteRegion Aachen	

Handlungsbedarfe

Handlungsbedarfe	Relevanz		
	niedrig	mittel	hoch
Zielgruppenorientierte Wohnraumversorgung			
1 Haushalte mit geringem EK / Preisgünstiges Wohnen			
2 Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten			
3 Ältere Haushalte / Pflege?			
4 Familienhaushalte			
5 Qualitativ hochwertige Angebote für HH mit hohem EK			
6 Studierende / Auszubildende / Starterwohnungen			
Baulandbereitstellung			
6 Planungsrecht			
7 Preiswertes Bauen			
8 Aktivierung FNP-Potenziale			
9 Aktivierung Innenentwicklungspotenziale			
10 Eigentümergeverhältnisse			
Weiterentwicklung der Wohnungsbestände			
11 Energetische Sanierung			
12 Altersgerechter Umbau			
13 Erneuerung/nachfragegerechte Anpassung der Bestände			
14 Umgang mit/Aktivierung von Leerständen			
15 Nachverdichtung (Vertikal, Hinterhofbebauung, Wohnungsteilung...)			
(Sozial-)räumliche Handlungsfelder			
16 Generationenwechsel im (Einfamilienhaus-)Bestand			
17 Quartiere mit Schrumpfungstendenzen			
18 Sozial benachteiligte Quartiere			
19 Altersgerechte Quartiere			
Kooperationen und Kommunikation			
20 Kooperation mit Wohnungsmarktakteuren			
21 Interne Kommunikation mit Bürgern/Politik			
22 Kooperation und Kommunikation mit Bezirksregierung und anderen Kommunen			

Quelle: StädteRegion Aachen

Kommentare zu den Handlungsbedarfen

Generell alle Handlungsbedarfe in den Bereichen „mittel“ und „hoch“ sehr wichtig; Unterschied in der Relevanz nur unwesentlich.

Quelle: StädteRegion Aachen

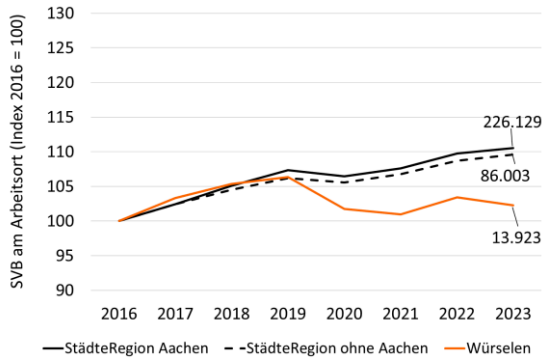
Fazit und Handlungsansätze

Mit rund 56.500 Einwohnern ist Stolberg die zweitgrößte Kommune in der StädteRegion Aachen. In den letzten Jahren stagnierte die Bevölkerungsentwicklung in Stolberg, weil die Sterbefallüberschüsse die Wanderungsgewinne kompensierten. Der Stolberger Wohnungsmarkt ist gekennzeichnet durch eine ausgewogene Mischung aus Ein-/Zweifamilien- und Mehrfamilienhausbebauung. Im Wohnbau der letzten Jahre wurden mehrheitlich Geschosswohnungen gebaut, die Bauintensität in diesem Segment lag in der jüngsten Zeit über dem Niveau der StädteRegion. Stolberg ist ein preissensibler Wohnungsmarkt in der Nähe des Oberzentrums Aachen. Das Preisniveau (Mieten und Kaufpreise) liegt unter dem Schnitt der StädteRegion, was auf der einen Seite ein Attraktivitätsfaktor gerade im ersten Ring um die Stadt Aachen sein kann (Preisgunst). Auf der anderen Seite ist es Spiegelbild des unterdurchschnittlichen Einkommensniveaus und des überdurchschnittlichen Anteils von Mindestsicherungsempfängern von Stolberg. Stolberg hat nach eigener Einschätzung ein Imageproblem, was vor allem auf verschiedene soziale Problemstadtteile zurückzuführen ist und den Fokus auf sozial benachteiligte Quartiere erklärt. Dieses Bild zeigt auch die Sozialberichtserstattung der StädteRegion Aachen. Wohnungspolitisch ist das für die Stadt eine Gratwanderung. Einerseits muss für die soziale Stabilisierung ein einkommenskräftigeres Klientel angezogen bzw. auch in der Stadt gehalten werden, was folgerichtig qualitativ hochwertige Angebote für solche Haushalte erfordert. Hier sollten insbesondere für die Zielgruppe Familien mit guten Einkommen dementsprechend geeignete Standorte zur Eigentumsbildung zur Verfügung stehen. Andererseits muss die Wohnraumnachfrage aus Stolberg selbst bedient werden, was den städtischen Fokus auf preisgünstiges und gefördertes Wohnen für Haushalte mit geringem Einkommen nachvollziehbar macht. Auch solche Standorte und Volumina sollten im Sinne einer Passgenauigkeit in das Umfeld sensibel gewählt werden. Dabei sollten auch Standorte in sozial unbelasteten Vierteln gefunden werden, um im Sinne einer sozialen Mischung auch Haushalten mit geringem Einkommen ein attraktives Wohnen zu ermöglichen. Es sollten nicht nur einfach Wohnangebote für junge Haushalte entwickelt werden, sondern diese Zielgruppe sollte gezielt genutzt werden für die soziale Stabilisierung und Aufwertung. Dies wäre z.B. ein möglicher Baustein zur Aufwertung von Teilen der Stolberger Innenstadt. Auch wenn Stolberg rechnerisch kein Flächenengpass hat, um die prognostizierten Neubaubedarfe zu decken, erfordert die städtische Priorisierung der Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen gegenüber denen im FNP außerordentliche Anstrengungen, die mit entsprechend personellen und finanziellen Kapazitäten sowie Durchsetzungsfähigkeit von Politik und Verwaltung einhergehen müssen.

Würselen

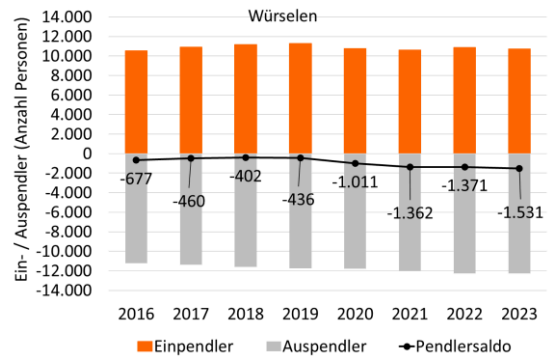
Beschäftigung und Sozioökonomie

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (2016-2023)



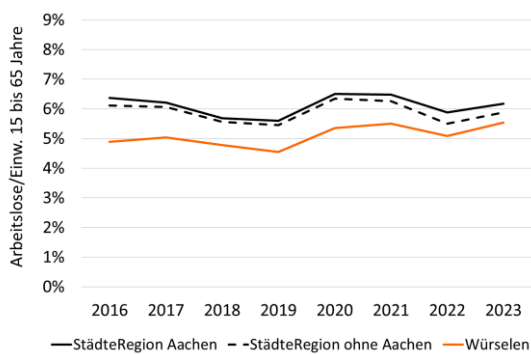
Quelle: IT.NRW

Ein- und Auspendler sowie Pendlersaldo (2016-2023)



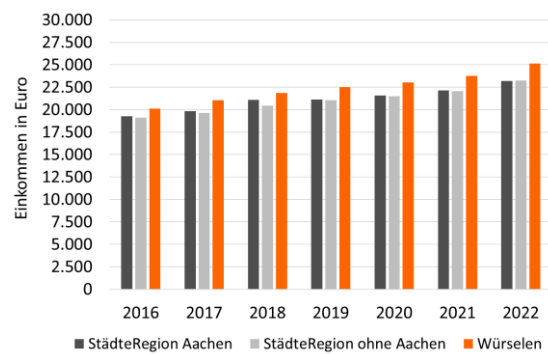
Quelle: IT.NRW, Bundesagentur für Arbeit

Anteil Arbeitslose an Einwohnern von 15- bis unter 65-Jahren (2016-2023)



Quelle: IT.NRW

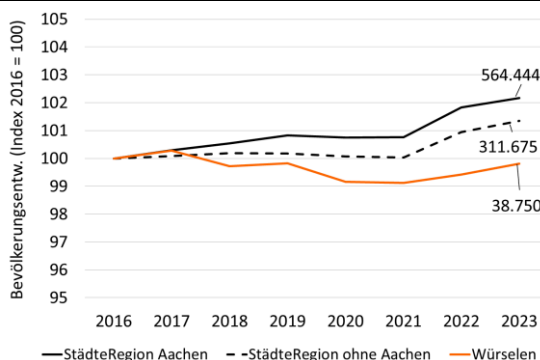
Verfügbares Einkommen pro Person (2016-2022)



Quelle: IT.NRW

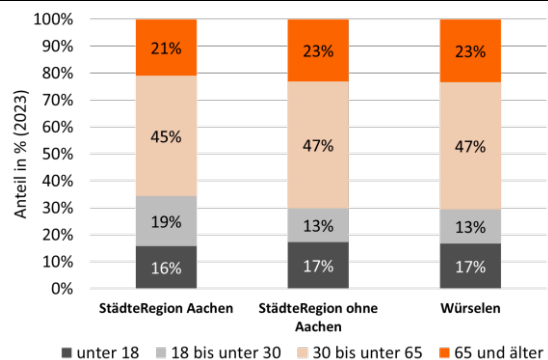
Bevölkerung und Haushalte

Bevölkerungsentwicklung (2016-2023)



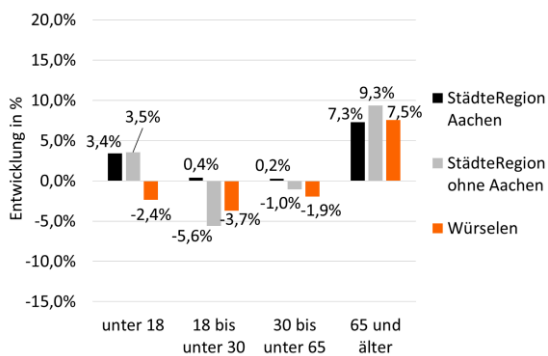
Quelle: IT.NRW

Altersstruktur (2023)



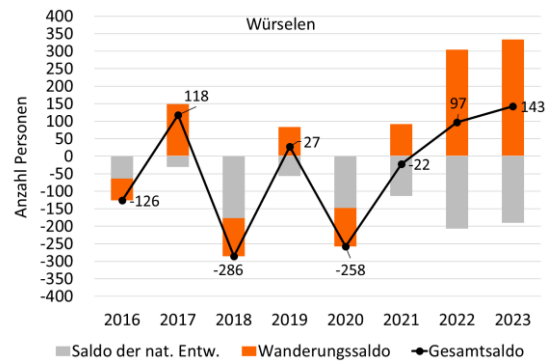
Quelle: IT.NRW

Entwicklung der Altersgruppen (2016-2023)



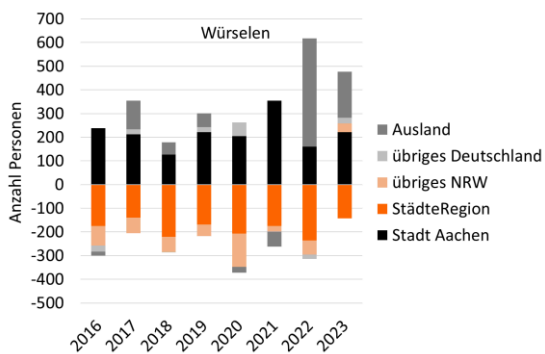
Quelle: IT.NRW

Salden: natürliche Entwicklung und Wanderungen (2016-2023)



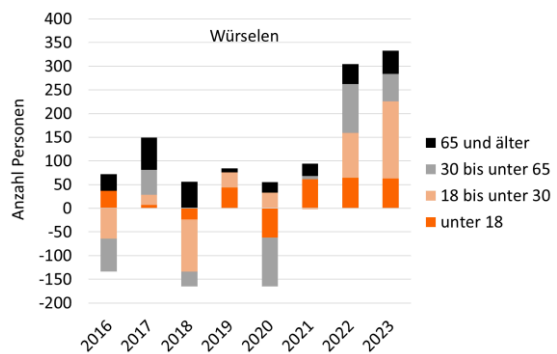
Quelle: IT.NRW

Wanderungssaldo nach Region (2016-2023)



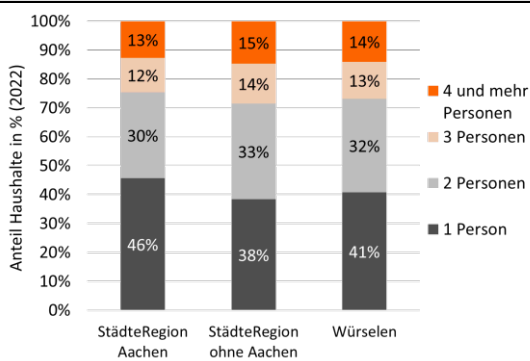
Quelle: IT.NRW

Wanderungssaldo nach Alter (2016-2023)



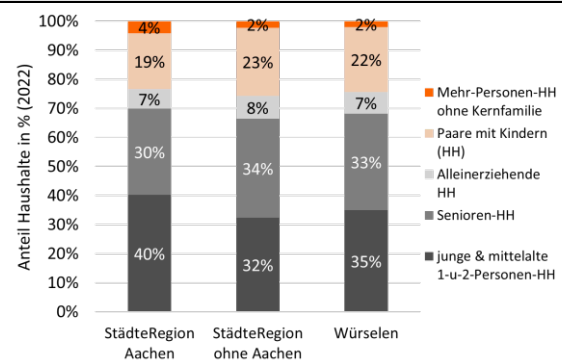
Quelle: IT.NRW

Haushalte nach Größe (2022)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

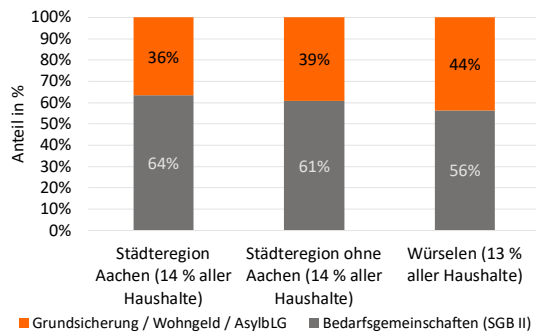
Haushalte (HH) nach Lebensphase (2022)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

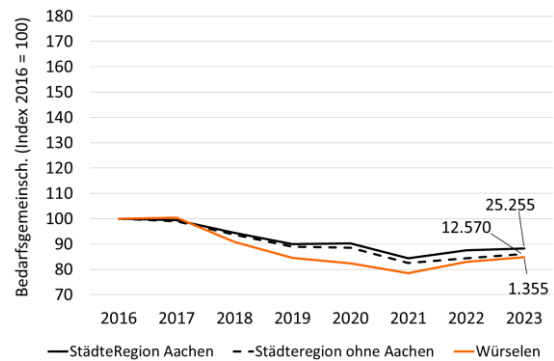
Haushalte mit geringen Einkommen

Haushalte in der Mindestsicherung (2023)



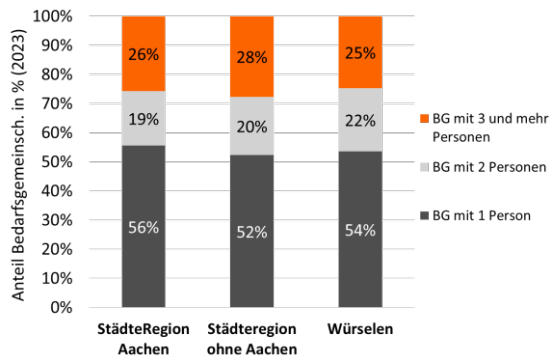
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, IT.NRW, eigene Berechnung

Bedarfsgemeinschaften (SGB II) (2016-2023)



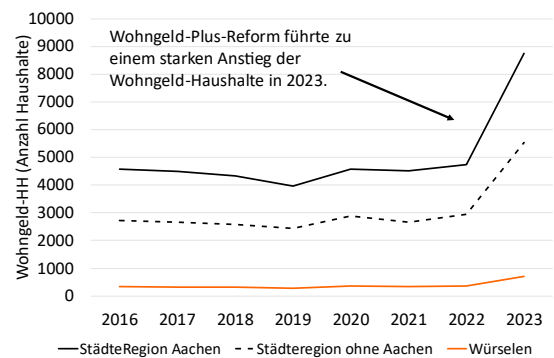
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Größe der Bedarfsgemeinschaften (2023)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

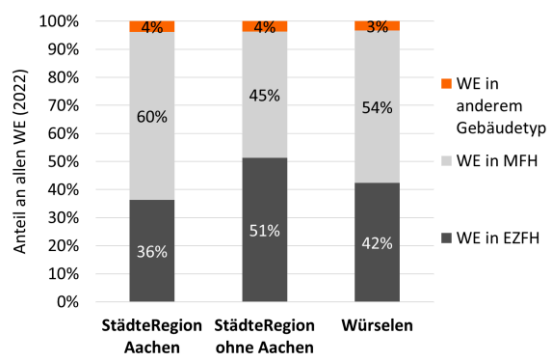
Wohngeldhaushalte (insgesamt, 2016-2023)



Quelle: IT.NRW

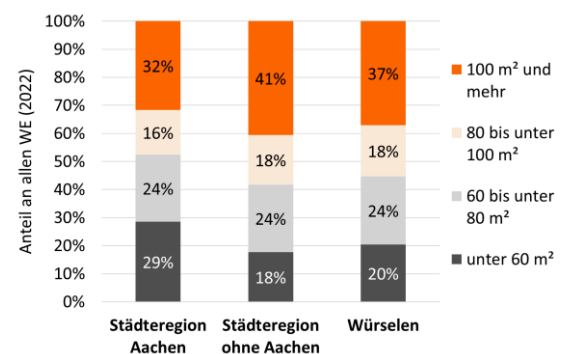
Wohnungsbestand, Baufertigstellungen und Leerstand

Wohnungsbestand nach Gebäudetyp (2022)



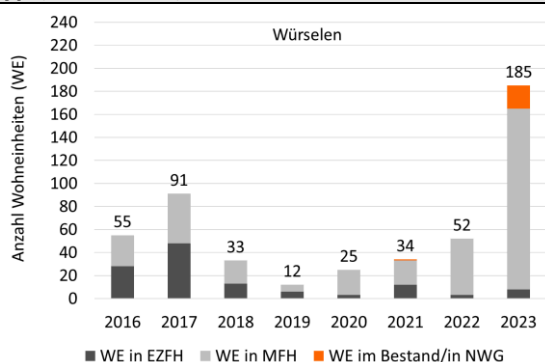
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

Wohnungsbestand nach Flächenklassen (2022)



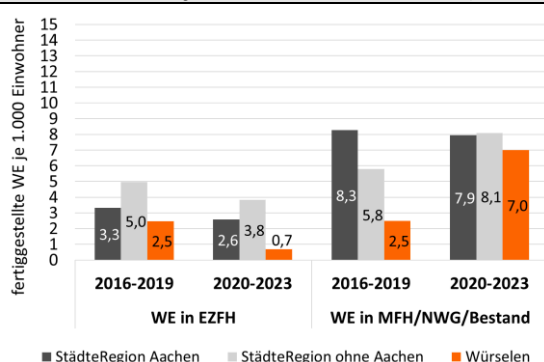
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

Wohnungsbaufertigstellungen nach Gebäude- typ (2016-2023)



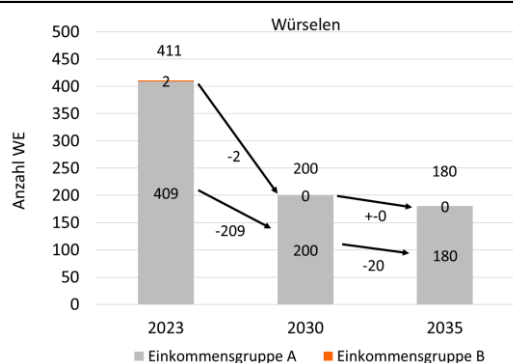
Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Wohnungsbauintensität (fertiggestellte Wohneinheiten je 1.000 EW, 2016-2023)



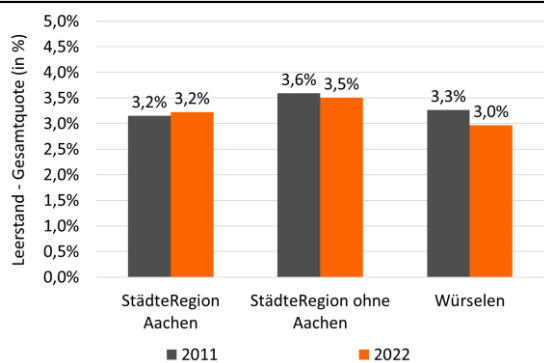
Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestands (2023-2035)



Quelle: NRW.BANK

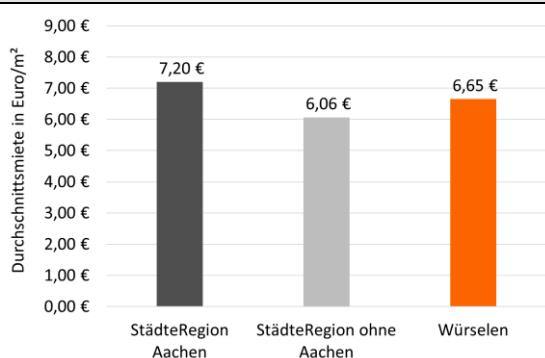
Wohnungsleerstand (2022)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

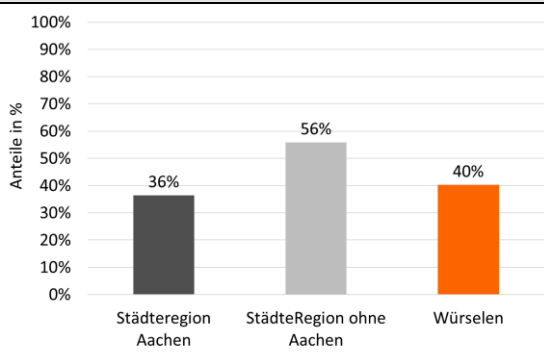
Mieten und Kaufpreise

Durchschn. Nettokaltmiete vermieteter Woh- nungen im Wohnungsbestand (2022)



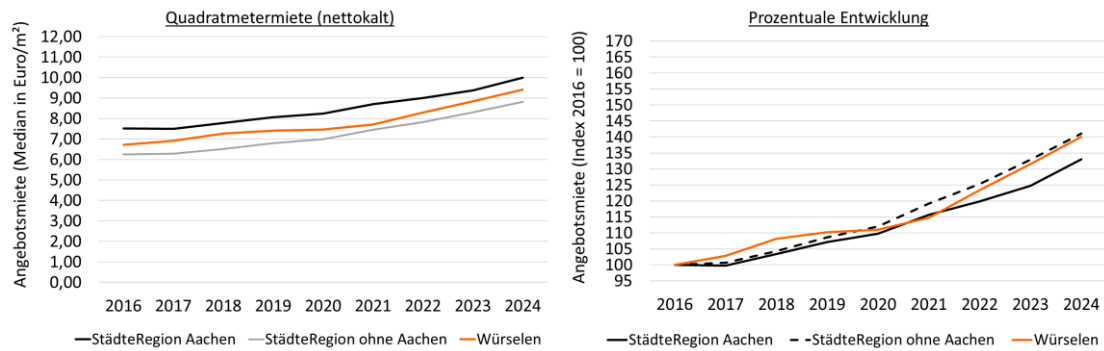
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

Anteil vermieteter Wohnungen bis 6 Euro/m² an allen vermieteten Wohnungen (2022)



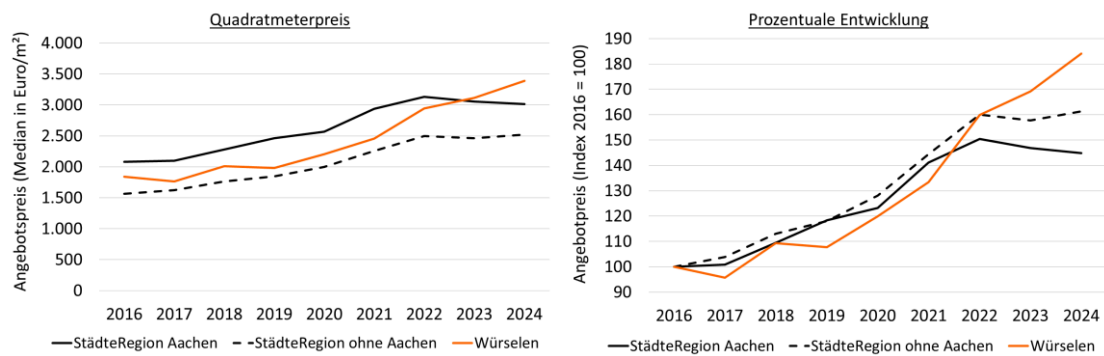
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

Entwicklung der Angebotsmieten (2016-2023)



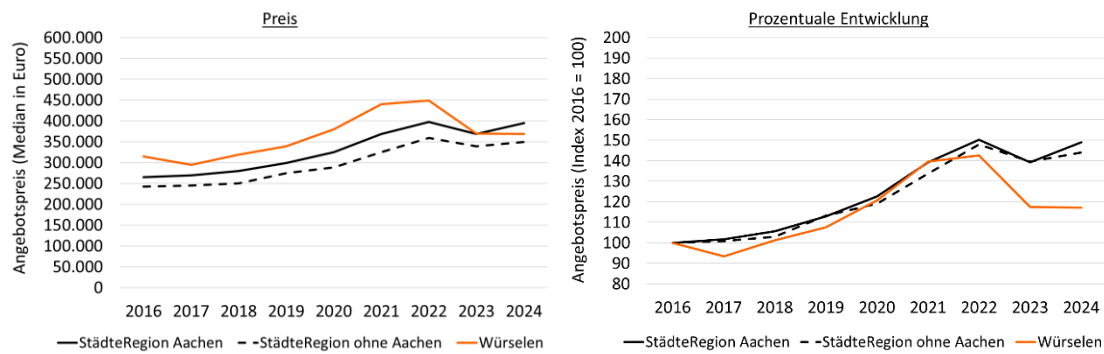
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen (2016-2023)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

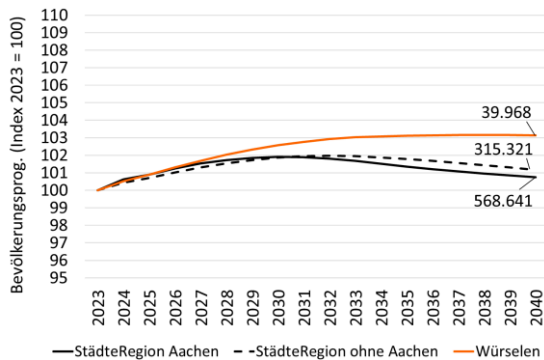
Entwicklung der Angebotspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (2016-2023)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

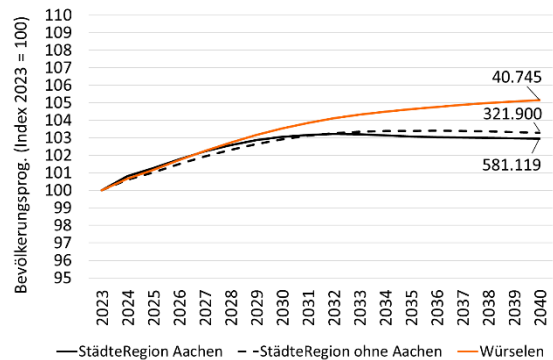
Ergebnisse

Bevölkerungsprognose (2023-2040): Status-Quo-Variante



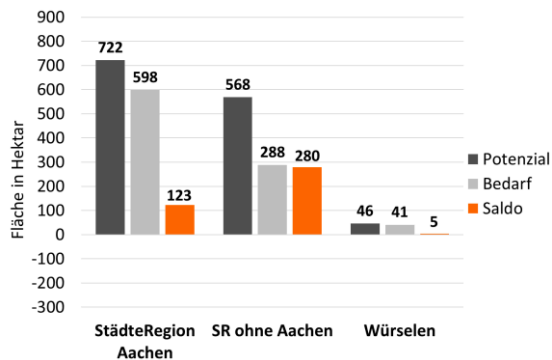
Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

Bevölkerungsprognose (2023-2040): Variante mit höheren Wanderungsgewinnen



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung

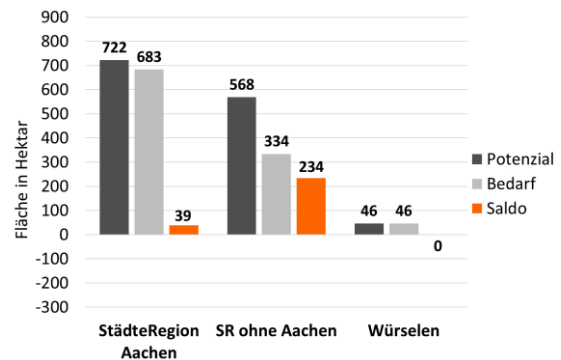
Flächenpotenzial / -bedarf* (2025-2040): Status-Quo-Variante



* Abweichungen rundungsbedingt; Saldo: positiver Wert: Überschuss Flächenpotenzial; negativer Wert: Überschuss Flächenbedarf

Quelle: IT.NRW, Bezirksregierung Köln, StädteRegion Aachen, eigene Berechnung

Flächenpotenzial / -bedarf* (2025-2040): Variante mit höheren Wanderungsgewinnen



* Abweichungen rundungsbedingt; Saldo: positiver Wert: Überschuss Flächenpotenzial; negativer Wert: Überschuss Flächenbedarf

Quelle: IT.NRW, Bezirksregierung Köln, StädteRegion Aachen, eigene Berechnung

SWOT-Analyse	
Stärken	Schwächen
• Infrastrukturelle Anbindung • Entwicklungspotentiale Wohnen & Gewerbe • Naherholungsmöglichkeiten • Vitale Innenstadt	• Verkehrliche Belastung • Integrative, altersgerechte Wohnformen • Soziale Infrastruktur
Chancen	Risiken
• Regionale Vernetzung • Etablierung Standort Merzbrück • Bevölkerungswachstum Quelle: StädteRegion Aachen	• Fachkräftemangel • Klimawandel • Soziale Ungleichheit • Alternde Gesellschaft

Handlungsbedarfe

Handlungsbedarfe	Relevanz		
	niedrig	mittel	hoch
Zielgruppenorientierte Wohnraumversorgung			
1 Haushalte mit geringem EK / Preisgünstiges Wohnen			
2 Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten			
3 Ältere Haushalte / Pflege?			
4 Familienhaushalte			
5 Qualitativ hochwertige Angebote für HH mit hohem EK			
6 Studierende / Auszubildende / Starterwohnungen			
Baulandbereitstellung			
6 Planungsrecht			
7 Preiswertes Bauen			
8 Aktivierung FNP-Potenziale			
9 Aktivierung Innenentwicklungspotenziale			
10 Eigentümerverhältnisse			
Weiterentwicklung der Wohnungsbestände			
11 Energetische Sanierung			
12 Altersgerechter Umbau			
13 Erneuerung/nachfragegerechte Anpassung der Bestände			
14 Umgang mit/Aktivierung von Leerständen			
15 Nachverdichtung (Vertikal, Hinterhofbebauung, Wohnungsteilung...)			
(Sozial-)räumliche Handlungsfelder			
16 Generationenwechsel im (Einfamilienhaus-)Bestand			
17 Quartiere mit Schrumpfungstendenzen			
18 Sozial benachteiligte Quartiere			
19 Altersgerechte Quartiere			
Kooperationen und Kommunikation			
20 Kooperation mit Wohnungsmarktakeuren			
21 Interne Kommunikation mit Bürgern/Politik			
22 Kooperation und Kommunikation mit Bezirksregierung und anderen Kommunen			

Quelle: StädteRegion Aachen

Kommentare zu den Handlungsbedarfen

Für die Stadt Würselen liegen keine Kommentare zu den Handlungsbedarfen vor.

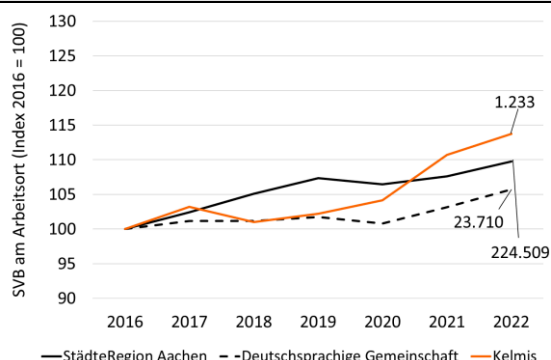
Quelle: StädteRegion Aachen

Fazit und Handlungsansätze

Die Stadt Würselen hat mit rund 39.000 Einwohnern eine mittlere Größe in der StädteRegion und ist die der Aachener Innenstadt am nächsten gelegene Kommune. Die Bevölkerungsentwicklung stagnierte in den letzten Jahren und erst 2023 gab es auch im Zuge umfangreicher Wohnungsbaufertigstellungen einen Wanderungsüberschuss deutlich oberhalb des Sterbefallüberschusses. In der Summe der Jahre seit 2016 fand in Würselen gemessen an der Bevölkerung aber weniger Wohnungsbau statt als in der StädteRegion insgesamt. Im Unterschied zu anderen Kommunen im Aachener Umland ist Würselen stärker durch Mehrfamilienhäuser geprägt und auch der Wohnungsbau der letzten Jahre fokussierte auf den Mehrfamilienhausbau. Ein-/Zweifamilienhäuser wurden in der jüngsten Zeit kaum gebaut, was auch dazu beigetragen hat, dass die Zahl von Kindern und Jugendlichen seit 2016 sank, während sie in der StädteRegion insgesamt aber auch ohne die Stadt Aachen, stieg. Das die Stadt daher ein mögliches Bevölkerungswachstum in der Zukunft als Chance für den Wohnungsmarkt versteht, ist sinnvoll, auch um die Stärken von Würselen (infrastrukturelle Anbindung, Naherholungsmöglichkeiten, vitale Innenstadt) in Wert zu setzen. Zur Deckung des prognostizierten Neubaubedarfs reichen die Wohnbaupotenziale zwar rechnerisch. Die Erfahrung zeigt allerdings, dass diese auch aktiviert werden müssen. Es ist daher sinnvoll von Würselen, sowohl auf Potenziale in der Innenentwicklung zu setzen als auch auf FNP-Potenziale. Die Vorstellungen und Priorisierungen der Stadt Würselen sind klar und das Risiko, sich in zu vielen Prioritäten zu verzetteln ist daher gering. Würselen sieht Familien, ältere Haushalte (auch an der Schnittstelle zur Pflege) und Haushalte mit geringem Einkommen als die wichtigen Zielgruppen an, auf die die Wohnraumversorgung zu fokussieren ist. Wohnraum für Senioren sollte sowohl in der Würseler Innenstadt als auch in den gut mit Grundversorgung ausgestatteten Stadtteilen entstehen. Es sind Angebote zu schaffen, die sowohl eigenständiges als auch unterstütztes Wohnen für Ältere möglich machen, d.h. die Palette reicht von normalen barrierefreien Wohnungen über Betreutes Wohnen bis hin zur Pflege. Im Unterschied zu den letzten Jahren sollten für Familien auch wieder vermehrt Möglichkeiten angeboten werden, den Wunsch nach einem Eigenheim realisieren zu können. Dabei geht es nicht um die Schaffung von monostrukturellen Einfamilienhausneubaubereichen, sondern um die Realisierung von abwechslungsreichen neuen Quartieren mit Angeboten für verschiedene Zielgruppen (d.h. auch für ältere Haushalte) und idealerweise Versorgungsangeboten.

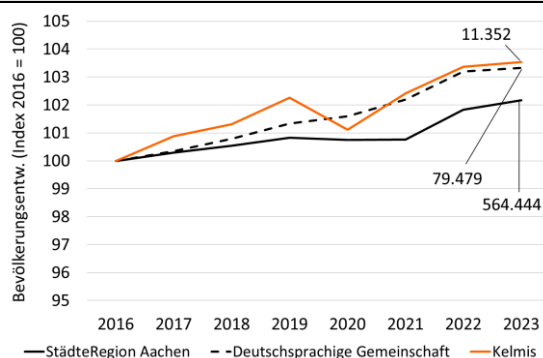
Kelmis (Deutschsprachige Gemeinschaft in Belgien)

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (2016-2022)



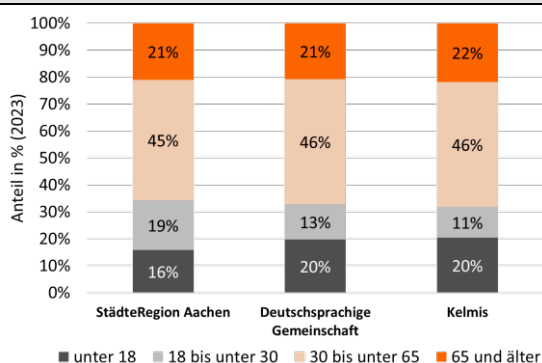
Quelle: IT.NRW, Belgisches Landesamt für Soziale Sicherheit

Bevölkerungsentwicklung (2016-2023)



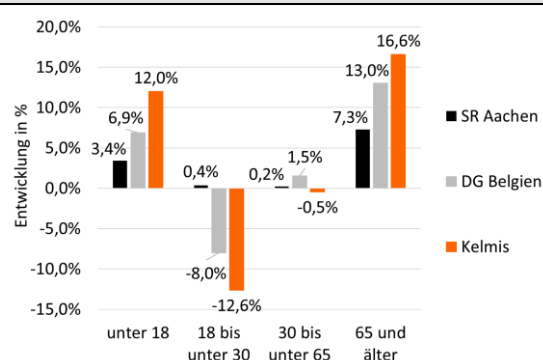
Quelle: IT.NRW, Statbel

Altersstruktur (2023)



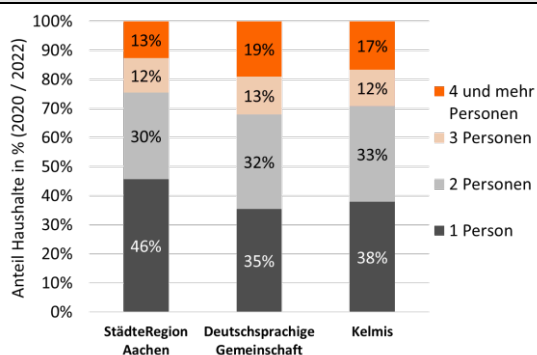
Quelle: IT.NRW, Statbel

Entwicklung der Altersgruppen (2016-2023)



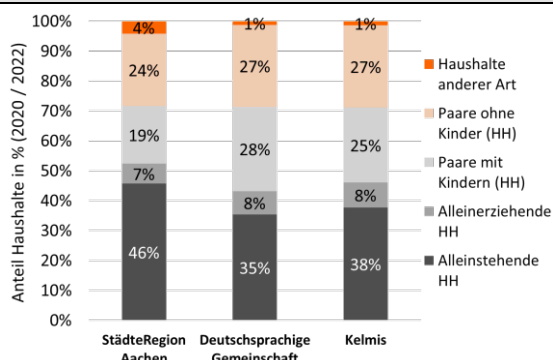
Quelle: IT.NRW, Statbel

Haushalte nach Größe (2020 (B) und 2022 (D))



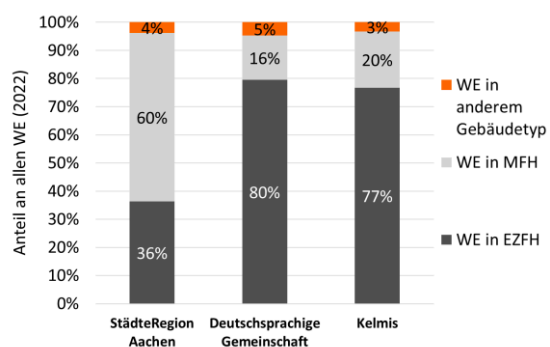
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022), Statbel (Zensus 2021)

Haushalte nach Lebensphase (2020 (B) und 2022 (D))



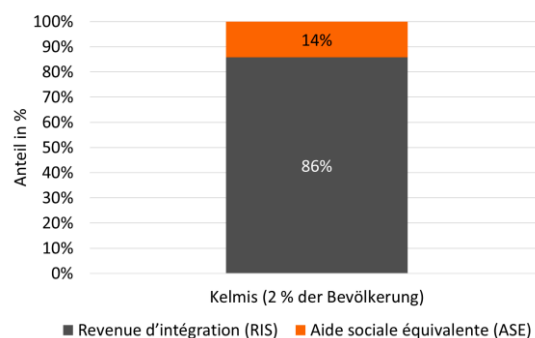
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022), Statbel (Zensus 2021)

Wohnungsbestand nach Gebäudetyp (2022)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022), Statbel

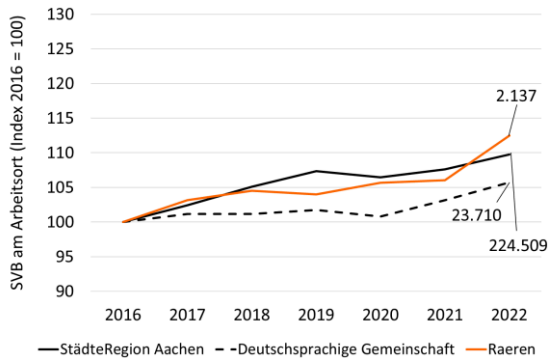
Personen in der Mindestsicherung (2024)



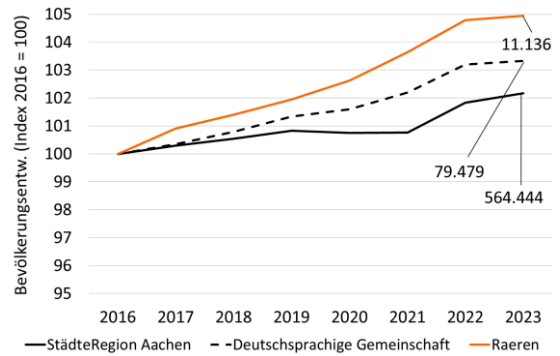
Quelle: SPP Intégration Sociale (Personen in der Mindestsicherung 2024), Statbel (Einwohner 2023)

Raeren (Deutschsprachige Gemeinschaft in Belgien)

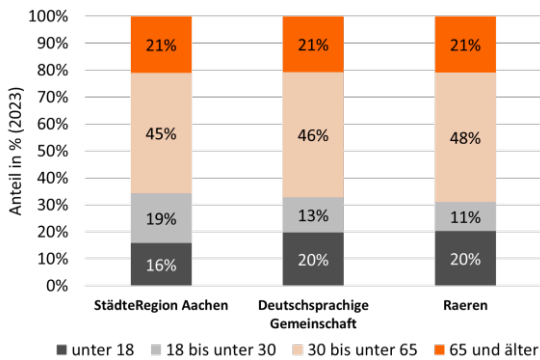
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (2016-2022)



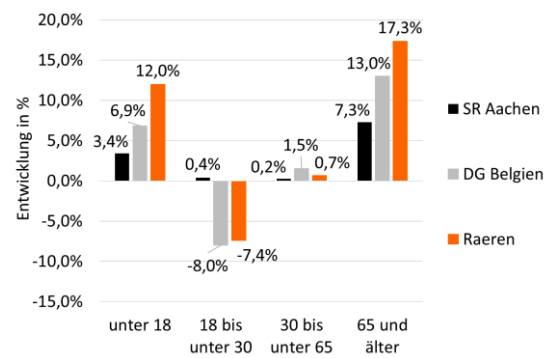
Bevölkerungsentwicklung (2016-2023)



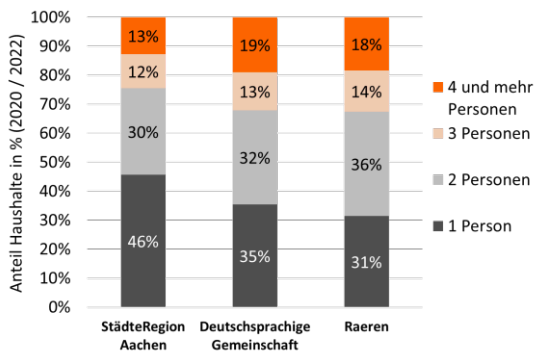
Altersstruktur (2023)



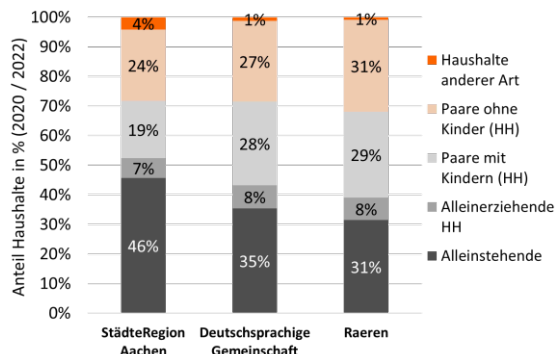
Entwicklung der Altersgruppen (2016-2023)



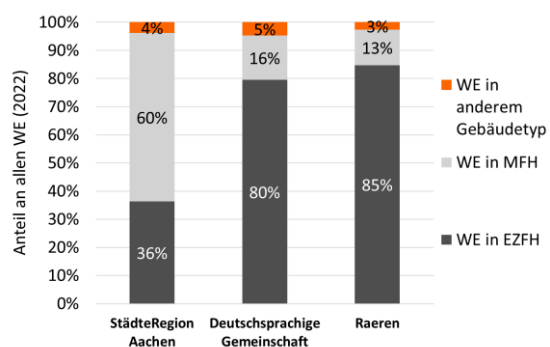
Haushalte nach Größe (2020 (B) und 2022 (D))



Haushalte nach Lebensphase (2020 (B) und 2022 (D))

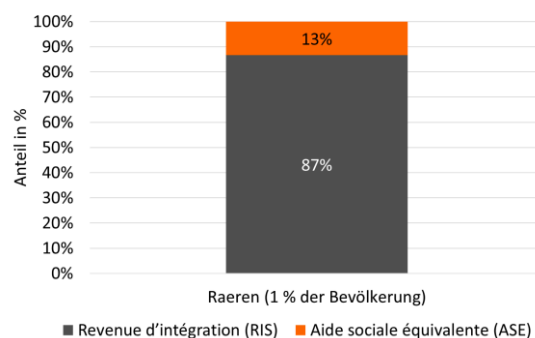


Wohnungsbestand nach Gebäudetyp (2022)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022), Statbel

Personen in der Mindestsicherung (2024)



Quelle: SPP Intégration Sociale (Personen in der Mindestsicherung 2024), Statbel (Einwohner 2023)

Impressum

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Herausgeberin

StädteRegion Aachen
Der Städteregionsrat

A64 | Raum, Mobilität, Klima
Zollernstraße 10
52070 Aachen



Telefon: 0241 5198-2670
E-Mail: regionalentwicklung@staedteregion-aachen.de
Internet: www.staedteregion-aachen.de

Verantwortlich Frederic Wentz
Redaktion/Text Lorena Sendarrubias Lennartz, Katja Henke, Uwe Schulz
Druck StädteRegion Aachen, Druckerei

In Kooperation mit

Stadt Aachen

Der Oberbürgermeister

Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration
Abteilung Planung (56/300)
Hackländerstraße 1
52064 Aachen

Telefon: 0241 432-56326
E-Mail: wohnen-soziales-integration@mail.aachen.de
Internet: www.aachen.de/wohnen

Verantwortlich Carina Begaß
Redaktion/Text Katja Heinrichs

In Kooperation mit der

stadt aachen



Fotos: © Die Luftbild AG, Andrey Popov, MD-Stockphoto, Jacob Lund, StädteRegion Aachen

StädteRegion Aachen

Der StädteRegionsrat
Postanschrift
StädteRegion Aachen
52090 Aachen

Telefon +49 241 5198-0
E-Mail info@staedteregion-aachen.de
Internet staedteregion-aaachen.de

Mehr von uns auf

