


3 Fallstudien

Abbildung 12:
Eckwerte zu den ausgewählten Städten und Umfang der Neubauerhebung in den Fallstudien

Stadt	Eckwerte		Neubauerhebung	
	Bevölkerung	Wohnungen	Datengrundlage	Umfang
Aachen	Stand (2014): 243.336 Einwohner Entwicklung (2010–2014): Ø +0,65% p.a.	Bestand (Zensus 2011): 132.829 WE Fertigstellung (2010–2015):* 2,3 WE pro 1.000 EW p.a. davon 49% in EZFH davon 51% in MFH	Bauakten mit einem Eingangsdatum des Bauantrags im Jahr 2014 (Ge- nehmigung bis 03/2015); Ergänzende Vor-Ort-Erhebung	138 Objekte mit 486 Wohnungen 
Dresden	Stand (2014): 536.308 Einwohner Entwicklung (2010–2014): Ø +1,21% p.a.	Bestand (Zensus 2011): 293.963 WE Fertigstellung (2010–2015): 2,7 WE pro 1.000 EW p.a. davon 35% in EZFH davon 65% in MFH	Vor-Ort-Erhebung aller Neubauge- nehmigungen des Jahres 2013 mit einer Fertigstellungsmeldung bis 04/2015	333 Objekte mit 713 Wohnungen
Düsseldorf	Stand (2014): 604.527 Einwohner Entwicklung (2010–2014): Ø +0,79% p.a.	Bestand (Zensus 2011): 333.052 WE Fertigstellung (2010–2015): 2,1 WE pro 1.000 EW p.a. davon 17% in EZFH davon 83% in MFH	Vor-Ort-Erhebung aller statistisch erfasster Baufertigstellungen des Jahres 2014	324 Objekte mit 1.852 Wohnungen
Freiburg	Stand (2014): 222.203 Einwohner Entwicklung (2010–2014): Ø +1,46% p.a.	Bestand (Zensus 2011): 111.367 WE Fertigstellung (2010–2015): 3,0 WE pro 1.000 EW p.a. davon 14% in EZFH davon 86% in MFH	Vor-Ort-Erhebung aller Neubauge- nehmigungen des Jahres 2013 un- ter Berücksichtigung des Baufort- schritts bis 12/2016 Statistische Auswertung der Neu- baujahrgänge 2010-2014	95 Objekte mit 827 Wohnungen 436 Objekte mit 4.091 Wohnungen
Nürnberg	Stand (2014): 501.072 Einwohner Entwicklung (2010–2014): Ø +0,77% p.a.	Bestand (Zensus 2011): 266.267 WE Fertigstellung (2010–2015): 2,9 WE pro 1.000 EW p.a. davon 28% in EZFH davon 72% in MFH	Vor-Ort-Erhebung aller von der Bau- ordnungsbehörde erfassten Baufert- tigstellungen des Jahres 2014	299 Objekte mit 870 Wohnungen

* Die Baufertigstellungszahlen für Aachen beziehen sich auf die Städteregion Aachen, welcher die Stadt Aachen seit 2009 angehört.

3.1 Aachen

3.1.1 Wohnungsmarktsituation und Wohnungsmarktentwicklung in Aachen

Aachen verfügt über eine der bedeutendsten und größten deutschen Universitäten und wird von daher vor allem als Universitätsstadt charakterisiert. Die Stadt unterscheidet sich jedoch in ihrer wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung von anderen bekannten Universitätsstädten ähnlicher Größenordnung (Münster, Freiburg, Karlsruhe etc.). Im Vergleich zu diesen Städten prägt Aachen eine sehr stark industrielle Geschichte, die sich nach wie vor im Stadtbild widerspiegelt. Während die Region Aachen lange Zeit Kohlerevier war, beherrschte die Stadt selbst zahlreiche namhafte und arbeitskraftintensive Unternehmen unter anderem des Maschinenbaus und der Nahrungsmittelindus-

trie. In diesen Branchen kam es in den vergangenen Jahrzehnten zu einem massiven Abbau von Arbeitsplätzen, so dass auch Aachen mit einem langfristigen Arbeitsplatzverlust konfrontiert war. Im Vergleich zu vielen Ruhrgebietsstädten gelang es in Aachen jedoch besser, die Arbeitsplatzverluste im industriellen Sektor durch ein Wachstum in wissens- und dienstleistungsorientierten Branchen zu kompensieren. Eine wesentliche Rolle spielte dabei die dynamische Entwicklung der Technischen Universität, die sich auch in Ausgründungen und technisch-wissenschaftlichen Unternehmensansiedlungen bemerkbar macht.

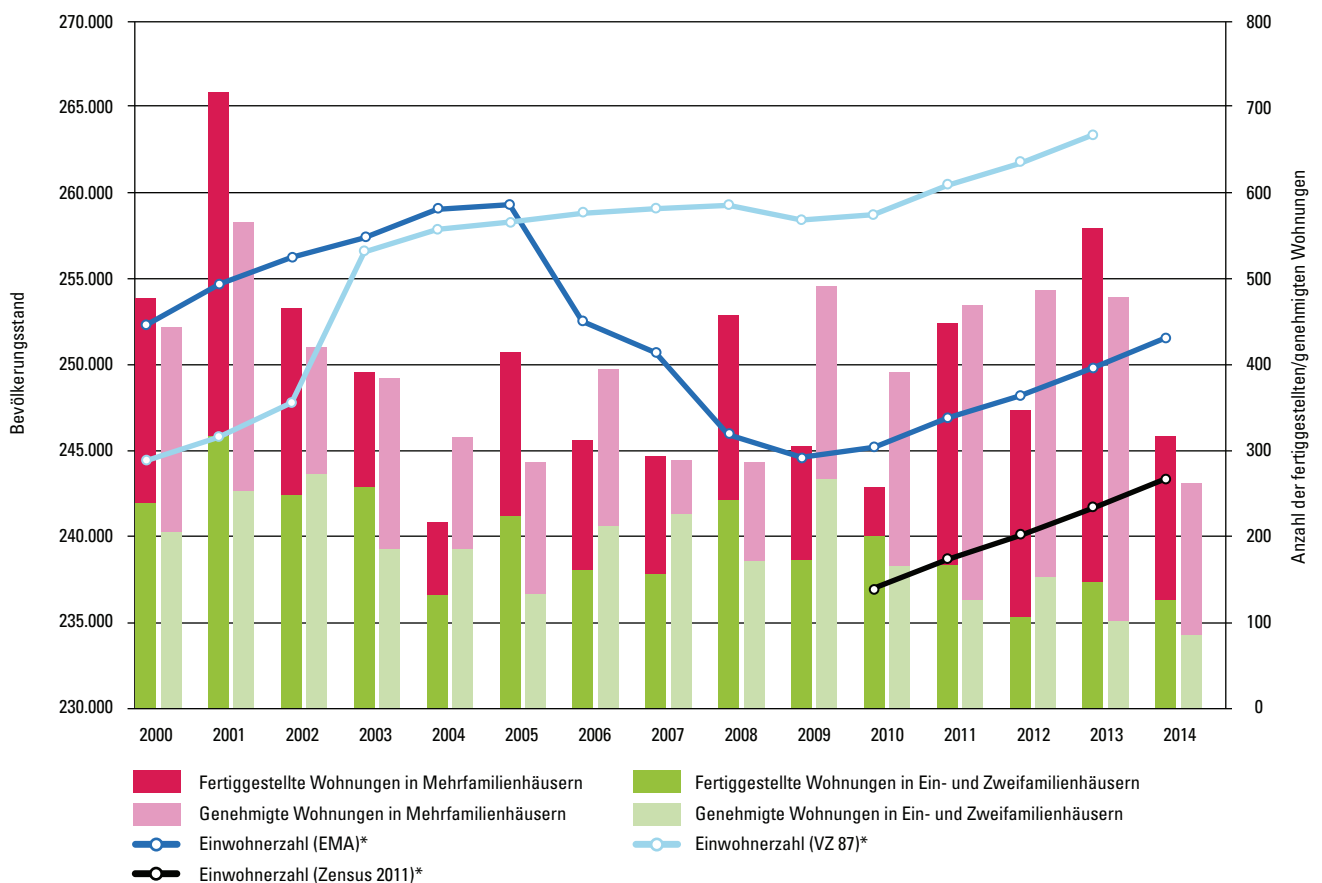
Parallel zur zweigeteilten wirtschaftlichen Entwicklung stagnierte die Bevölkerungsentwicklung in den 2000er Jahren zunächst. Eine Facette dieser verhaltenen Entwicklung bilden relativ kontinuierliche Wanderungsverluste mit dem Umland, bei gleichzeitigen Wanderungsgewinnen in den Altersgruppen der Studienanfänger. Erst in jünge-

rer Zeit setzte sich bei der Bevölkerungsentwicklung ein Wachstum durch, wobei sich wahrscheinlich die verschiedenen Ursachen überlagern: Ein abgeschlossener oder zumindest verlangsamter Arbeitsplatzabbau im industriellen Bereich führt im Verbund mit konjunkturellen Effekten und wirtschaftspolitischen Maßnahmen (z. B. der Entwicklung neuer Campusflächen) zu einer verbesserten arbeitsmarktorientierten Wanderungsbilanz. **Hinzu kommt als quantitativ bedeutsamer aber voraussichtlich temporärer Effekt ein verstärkter Zu- zug von jungen Menschen bzw. Studienanfängern.**

Im Zuge dieser Entwicklung kam es zu Preissteigerungen für das Wohnen und drohende Wohnungsmarktengpässe wurden verstärkt diskutiert. Der Wohnungsneubau reagierte verhalten auf die Veränderung der Nachfragesituation. Im Laufe der 2000er Jahre sank die Zahl der fertiggestellten Wohnungen auf durchschnittlich unter 400 Wohnungen pro Jahr, bei einem für eine Großstadt sehr hohen Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern von teilweise über 70 %. Zwar konn-

te sich die Gesamtzahl der jährlich fertiggestellten Wohnungen auch in den 2010er bisher nicht auf einem höheren Niveau verfestigen, doch stieg der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in diesem Zeitraum auf 60 bis 70 %. **In dieser Verlagerung innerhalb des Neubausegments zeigt sich zum einen eine Reaktion auf die zuziehende Bevölkerung – Studierende mit starker Präferenz zum innenstadtnahen Wohnen in kleinen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.** Zum anderen ist dies die Konsequenz eines entsprechenden Grundstücksangebots und einer stadtplanerischen Fokussierung auf die Innenentwicklung.

Abbildung 13:
Aachen: Bevölkerungsentwicklung und Bautätigkeit 2000 bis 2014



Datengrundlage: Statistik Stadt Aachen, IT.NRW; Darstellung: Quaestio

* Die Stadt Aachen ist seit 2009 Teil der Städteregion Aachen und als solche keine kreisfreie Stadt für die aus diesem Grund keine zurückgerechneten Einwohnerzahlen des Zensus 2011 vorliegen. Die Einwohnerzahlen des Einwohnermeldeamtes (EMA) weisen für den Zeitraum 2005 bis 2009 einen Bevölkerungsrückgang von über 5% aus. Dies ist jedoch auf die in dieser Zeit eingeführte Zweitwohnsitzsteuer und damit verbundene Abmeldungen zurückzuführen. Auch die Bevölkerungsstatistik des Landes Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) auf Basis der Volkszählung von 1987 (VZ 87) weist einen Datensprung auf (2003).

3.1.2 Wohnungspolitik in Aachen

Die Stadt Aachen hat im Jahr 2009 erstmals ein wohnungspolitisches Handlungskonzept („Aachen-Strategie-Wohnen“) erarbeitet. Dort wurde bereits festgestellt, dass die Stadt Aachen aufgrund eines zu Ende gehenden Arbeitsplatzabbaus im industriellen Bereich und ihrer Potenziale als Bildungs- und Forschungsstandort in wirtschaftspolitischer Hinsicht über gute Wachstumsaussichten verfügt. Als Schwäche wurde damals ein zu geringes und wenig differenziertes Grundstücks- und Baulandangebot identifiziert, das die Abwanderung von Familien in das Umland begünstigt. Im Jahr 2010 wurde die „Aachen-Strategie-Wohnen“ und mit ihr die Orientierung an den quantitativen Eckwerten eines wachstumsorientierten Szenarios beschlossen. Die damit verbundene Ausweitung des Bauland- und Grundstücksangebots erfolgte jedoch nur zögerlich, so dass der Wohnungsneubau in den Folgejahren auf einem niedrigen Niveau stagnierte. **Gleichzeitig machte sich vor allem die steigende Zahl von Studienanfängern (u. a. Effekte der verkürzten Schulzeit/ Doppeljahrgänge) auf dem Aachener Wohnungsmarkt in Form von Engpässen und steigenden Angebotsmieten bemerkbar.** In Kombination mit einer fortlaufend abnehmenden Zahl an belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnungen lösten diese Entwicklungen parallel zu der bundesweiten auch eine kommunale wohnungspolitische Diskussion aus. Diese war Ausgangspunkt für eine Aktualisierung der „Aachen-Strategie-Wohnen“ in den Jahren 2013/2014. Ausgehend von den Beschlüssen zur aktualisierten „Aachen-Strategie-Wohnen“ und den nachfolgenden Umsetzungsaktivitäten stellt sich die Aachener Wohnungspolitik folgendermaßen dar.¹²

Bauland, Grundstücke, Liegenschaften

Auch im Zusammenhang mit der aktualisierten „Aachen-Strategie-Wohnen“ wird ein Szenario verfolgt, mit dem sich ein leichtes Bevölkerung- und Haushaltswachstum verbindet und aus dem sich ein erwartetes bzw. angestrebtes Neubauvolumen von circa 7.000 Wohnungen bis 2030 ergibt. Davon ausgehend wurden die folgenden Überlegungen angestellt sowie Beschlüsse gefasst:

- **In der aktuell vorbereiteten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes soll der daraus resultierende Baulandbedarf von 135 ha zuzüglich einer Flexibilitätsreserve berücksichtigt werden.**

- **Ein städtisches Bauland- und Grundstücksmonitoring soll eingeführt werden.** Ziel ist einerseits eine verbesserte laufende Erfassung und Fortschreibung der Bauland- und Grundstückspotenziale und andererseits eine regelmäßige Nachsteuerung im Sinne einer möglichst nachfragegerechten Grundstücksmobilisierung.
- Weiterhin wurde diskutiert, welche Beiträge eine aktivere Liegenschaftspolitik für die Grundstücksmobilisierung leisten kann, ohne hierzu jedoch konkrete Absichten und Beschlüsse zu formulieren.

Preisgünstiger und geförderter Wohnungsbau

Der zunehmende Mangel an günstigem Wohnraum wird in Aachen als ein bzw. das zentrale wohnungspolitische Problem begriffen. In diesem Kontext soll auch der preisgünstige Wohnungsneubau wieder mehr Beachtung finden. Dies verbindet sich insbesondere mit den folgenden Beschlüssen bzw. Handlungssträngen:

- Die städtische Wohnungsbaugesellschaft (gewoge AG) soll sich wieder stärker im preisgünstigen und geförderten Wohnungsneubau engagieren.
- Bei der Vergabe bzw. dem Verkauf von städtischen Wohnungsbaugrundstücken werden bislang im Einzelfall Quoten für den geförderten Wohnungsbau vereinbart. Zur Diskussion steht nun, im Rahmen einer systematisierten Vergaberichtlinie eine grundsätzlich geltende Mindestquote einzuführen.
- Schon in den Jahren zuvor hat die Stadt Aachen Beschlüsse gefasst, um auch auf privaten Wohnungsbaugrundstücken eine Mindestquote von 20 % für den geförderten Wohnungsbau durchzusetzen. Problematisch an den Beschlüssen war, dass die Quote im Jahresdurchschnitt und nicht im Einzelfall gelten sollte. Insofern bestand der Ausweg, die Vorgaben im Wege der Einzelfallverhandlung abzuwenden. Dies gelang den Investoren bzw. Grundstückseigentümern regelmäßig, so dass im Ergebnis keine zusätzlichen Grundstücke für den geförderten Wohnungsbau mobilisiert werden konnten. Davon ausgehend wird derzeit geprüft und diskutiert, ob eine in klar definierten Fällen (alle Bebauungspläne ab einer Mindestgröße) geltende Quote eingeführt werden soll.

Wohnungsbaukoordination, Kooperation und Kommunikation

Die Erfahrungen mit den bisherigen planungs- und baulandpolitischen Beschlüssen zeigen, dass festgelegte Orientierungswerte (Zielzahl für den Wohnungsbau und die Baulandbereitstellung) nicht in letzter Konsequenz verfolgt werden. **In der Einzel-**

¹² Die Aktualisierung der „Aachen-Strategie-Wohnen“ war primär auf die Fragen des Wohnungsneubaus ausgerichtet. Die bereits zuvor umgesetzten Maßnahmen der Modernisierungs- und Bestandspolitik sowie der Förderung/ Unterstützung neuer Wohnformen sollen fortgesetzt werden und wurden insofern in diesem Zusammenhang nicht erneut thematisiert.

fallentscheidung (z. B. Zurückstellen von B-Plänen, reduzierte Dichten in B-Plänen) haben die Vertreter der politischen Gremien oftmals die Ziele des gesamtstädtischen Wohnungsbaus hinten angestellt. Dies war im Kontext der aktualisierten „Aachen-Strategie-Wohnen“ auch Anlass, Vorschläge zu einer stärkeren Verankerung des Wohnungsneubaus in Politik und Verwaltung zu diskutieren. Hierzu wurde die Einführung einer entsprechenden Koordinierungsstelle erwogen. Damit verbindet sich die Erwartung, Abwägungskonflikte häufiger zugunsten des Wohnungsneubaus ausbalancieren zu können, kostentreibende politische Forderungen zu begrenzen und nicht zuletzt Planungs- und Genehmigungsverfahren stringenter zu organisieren.

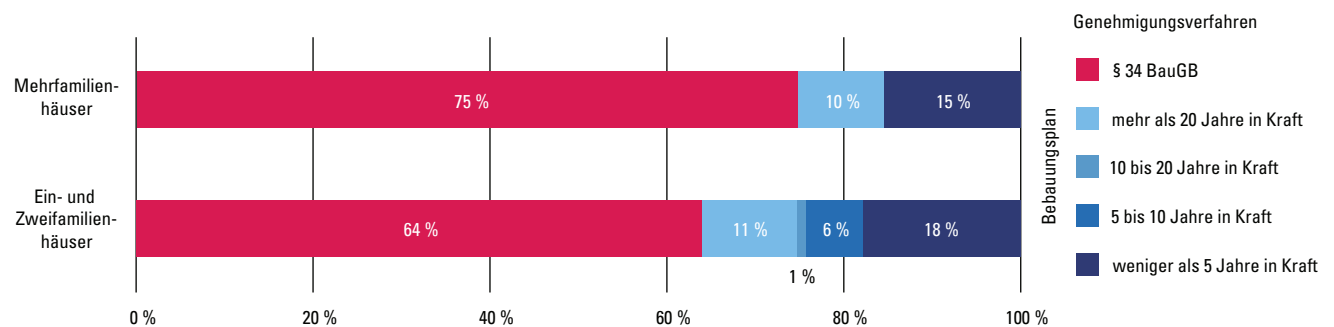
Wohnungsmarktbeobachtung und regionale Kooperation

Eine kontinuierliche Auseinandersetzung mit Wohnungsbaufragen wird zudem durch die seit Jahren in Aachen verankerte Wohnungsmarktbeobachtung angeregt. Diese soll in Zukunft fortgeführt und mit Blick auf kleinräumige und regionale Aspekte weiter ausgebaut werden. Mit dem Ausbau der regionalen Wohnungsmarktbeobachtung soll außerdem ein Einstieg in die regionale Kooperation in Wohnungsbaufragen gesucht werden. Diese ist im Bereich planungs- und wohnungsbaupolitischer Aufgaben, trotz intensiver Zusammenarbeit in anderen Feldern im Rahmen der StädteRegion Aachen, bislang schwach ausgeprägt.

3.1.3 Die Struktur des Wohnungsneubaus in Aachen

In Aachen wurden alle im Jahr 2014 eingegangenen und in 2014 und 2015 genehmigten Bauanträge analysiert. Die Gesamtzahl von insgesamt 138 Gebäuden mit 486 Wohneinheiten weicht aufgrund dieser Erfassungsmethode von den Zahlen der amtlichen Statistik ab.¹³ Von den erhobenen Wohnungen entfallen 116 (24 %) auf den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern und 370 (76 %) auf den Neubau von Mehrfamilienhäusern. Diese Aufteilung der Neubautätigkeit auf Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser entspricht wiederum sehr genau der amtlich-statistisch erfassten Aufteilung zwischen den Wohnungssegmenten der vergangenen Jahre (EFH-Quote 2013: 21 %; 2014: 32 %). In den vergangenen Jahren hatte sich dieses Verhältnis komplett gewandelt, nachdem zuvor das Einfamilienhaussegment im Wohnungsneubau überwogen hatte. In diesem Wandel spiegeln sich die beschriebenen Rahmenbedingungen des Aachener Wohnungsmarktes wider. Auf der einen Seite wurde durch den starken Zuzug von Studenten zunehmend passender Wohnraum in Geschosswohnungen nachgefragt. Auf der anderen Seite boten sich die durch den Rückzug der industriellen Produktion freiwerdenden innenstadtnahen Flächen vor allem für die Realisierung von Geschosswohnungsbau an. Das planerische Ziel der „Innen- vor Außenentwicklung“ konnte unter diesen Umständen umgesetzt werden, Neubauf Flächen am Stadtrand wurden nur noch selten erschlossen.

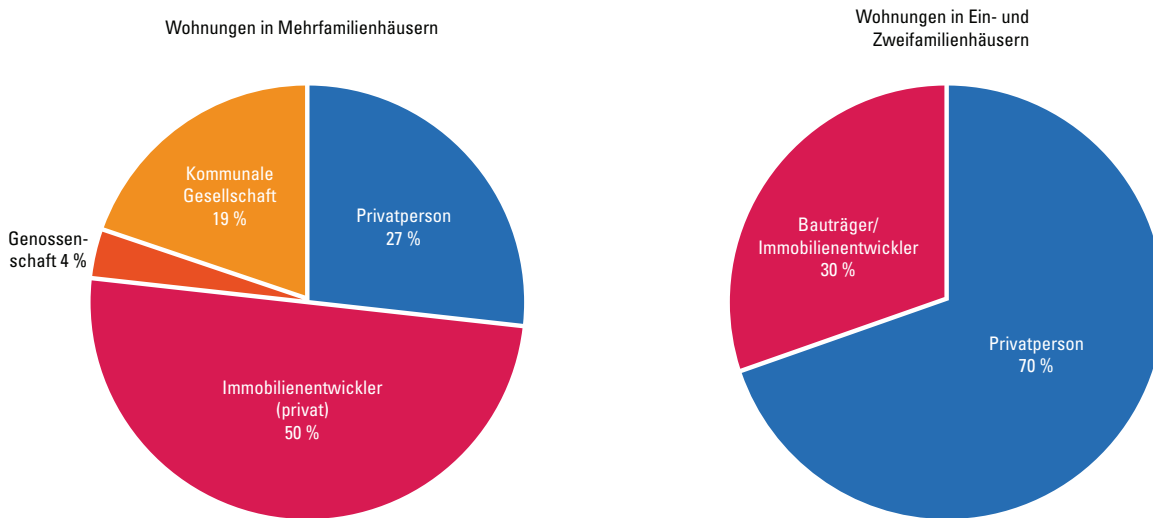
Abbildung 14: Aachen: Genehmigungsgrundlage der analysierten Neubauvorhaben (Anteil der Wohnungen)



Datengrundlage: Stadt Aachen, Quaestio; Darstellung: Quaestio

¹³ Die amtliche Statistik der statistischen Ämter der Bundesländer erfasst als Datum den Zeitpunkt der Baugenehmigung, unabhängig vom Zeitpunkt des Bauantrags.

Abbildung 15:
Aachen: Bauherren der analysierten Neubauvorhaben (Anteil der Wohnungen)

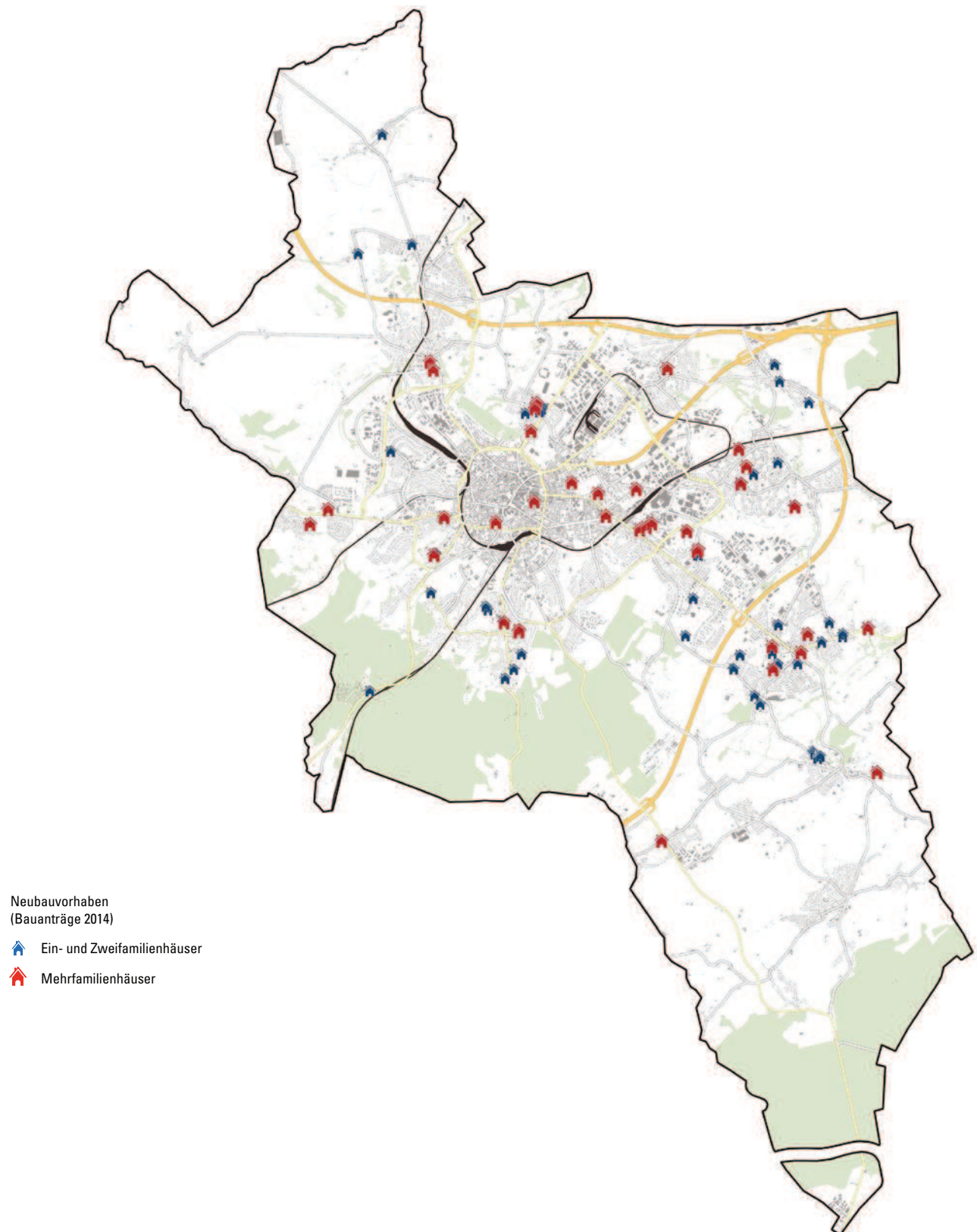


Datengrundlage: Stadt Aachen, Quaestio; Darstellung: Quaestio

Selbst innerhalb der geringen Neubautätigkeit im Ein- und Zweifamilienhausbau spiegelt sich diese Entwicklung wider (Abbildung 14). In nur 24 % der Fälle (27 WE) wurden Ein- und Zweifamilienhäuser auf Flächen errichtet, für die ein Bebauungsplan in den vorangegangenen 10 Jahren beschlossen wurde. Im Wesentlichen betrifft dies Neubauvorhaben in dem eher kleinen Neubaugebiet „Alter Tivoli“ und der Ortserweiterung „Brander Straße / Breitbendenstraße“ in Eilendorf mit insgesamt 19 Einfamilienhäusern. In den anderen Fällen wurden die Projekte in bereits bebauten Gebieten nach § 34 BauGB oder auf Restflächen alter Bebauungsplangebiete (B-Plan bereits mehr als 20 Jahre in Kraft) realisiert. **Insgesamt entstanden also circa 75 % der Neubauvorhaben im Ein- und Zweifamilienhaussegment in Baulücken.** Die kleinteilige Struktur des Einfamilienhausbaus in Aachen drückt sich auch in der Zusammensetzung der Bauherren aus. Ein großer Anteil des Neubaus wird von privaten, individuellen Bauherren (70 %) geleistet **und dementsprechend nur zu einem geringen Anteil von professionellen Bauträgern, die in der Regel auf die Entwicklung ganzer Neubaugebiete spezialisiert sind** (Abbildung 15).

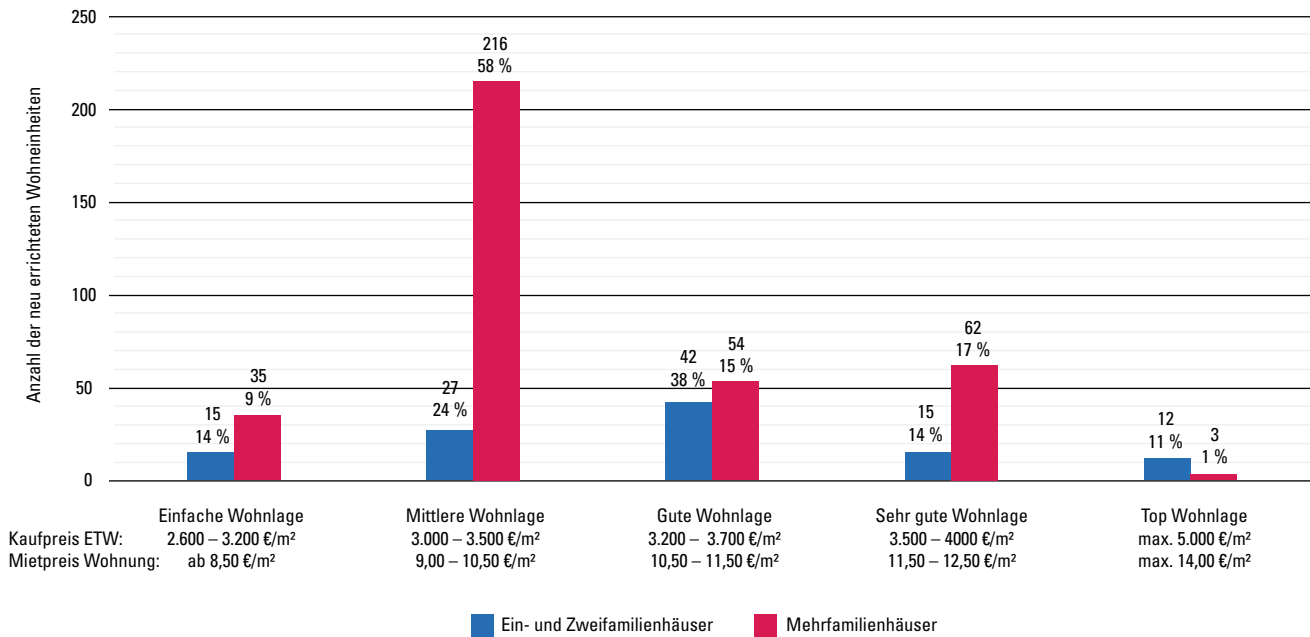
In Bezug auf die Zusammensetzung der Bauherren stellt sich die Situation im Geschosswohnungsbau anders und differenzierter dar. Dennoch ergab die Erhebung einen Anteil von Privatpersonen an den Antragstellern von immerhin 27 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die Hälfte dieses in Aachen dominanten Wohnungsneubausegments wird von Projektentwicklern realisiert. Die kommunale Wohnungsbaugesellschaft ist im Untersuchungszeitraum an 19 % (72 WE) des Geschosswohnungsbaus beteiligt, die vor Ort ansässigen Wohnungsgenossenschaften nur an 4 % (14 WE). **Bei den Wohnungen der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft handelt es sich um ein Projekt mit 72 Wohnungen in dem Soziale Stadt Gebiet „Aachen-Nord“, in dem knapp zwei Drittel der Wohnungen öffentlich gefördert und mit Belegungsbindung errichtet wurden. Das Projekt ist unter den aufgenommenen Fällen das einzige mit einem Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen.** Auch der Bau von Mehrfamilienhäusern ist in Aachen sehr kleinteilig und größtenteils auf Innenentwicklung konzentriert. 75 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wurden innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) errichtet, weitere 10 % auf Flächen für die bereits seit über 10 Jahren ein Bebauungsplan vorliegt.

Abbildung 16:
Aachen: Räumliche Verteilung der analysierten Neubauvorhaben



Datengrundlage: Stadt Aachen, Quaestio; Kartengrundlage: OpenStreetMap; Darstellung: Quaestio

Abbildung 17:
Aachen: Verortung der analysierten Neubauvorhaben in Wohnlagenkategorien (Anzahl der Wohnungen)



Datengrundlage: Stadt Aachen, iib Dr. Hettenbach (Stand: 01/2016), Quaestio; Darstellung: Quaestio

Diese Struktur der Genehmigungsverfahren drückt sich auch in der räumlichen Verteilung des Geschosswohnungsneubaus aus (Abbildung 16). Ein großer Teil des Baugeschehens fand in dem beobachteten Zeitraum in Stadtteilen statt, deren Wohnbebauung unmittelbar an (ehemalige) industrielle Produktionsstätten angrenzt oder räumlich mit diesen vermischt ist. Dies betrifft insbesondere die Stadtteile nordöstlich und östlich der Innenstadt. Gerade auf kleinteiligen Flächen sind im Umwandlungsprozess von Produktions- zu Wohnstätten auch Verfahren nach § 34 BauGB möglich. Bei

diesen Standorten handelt es sich meist nicht um die begehrtesten Wohnlagen, da sich im Umfeld teilweise noch Gewerbe- oder Industrienutzungen befinden und sich die infrastrukturelle Ausstattung nicht vergleichbar mit gewachsenen Innenstadtkartieren entwickelt hat. Eine Verortung der Neubauvorhaben in eine Wohnlagenkarte bestätigt diese Einschätzung. 58 % aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wurden an Standorten mittlerer Wohnqualität errichtet, nur ein Drittel (33 %) in Wohnlagen, die als gut, sehr gut oder gar als top bezeichnet werden (Abbildung 17).

Abbildung 18:
Aachen: Wohnlagenkategorien und damit verbundene Miet- und Kaufpreise für Neubauwohnungen

Kategorie	Merkmale	Preisniveau		Beispielquartiere
		Kaufpreis Neubau-Eigentumswohnung	Miete für Neubauwohnungen	
Einfache Wohnlage	An Industrie- und Gewerbegebiete angrenzende Wohngebiete	2.600 – 3.200 €/m ²	ab 8,50 €/m ²	Gebiete im Aachener Osten
Mittlere Wohnlage	Wohngebiete außerhalb des Alleinrings und östliche Ortsteile	3.000 – 3.500 €/m ²	9,00 – 10,50 €/m ²	Eilendorf, Haaren, Verlauterheide, Forst
Gute Wohnlage	Wohngebiete innerhalb und angrenzend an den Alleinring, ländl. Wohngebiete	3.200 – 3.700 €/m ²	10,50 – 11,50 €/m ²	Burtscheid, Richterich
Sehr gute Wohnlage	Innenstadtkartiere und Stadtteile mit Nähe zu Grüngebieten	3.500 – 4.000 €/m ²	11,50 – 12,50 €/m ²	Innenstadt, sog. Südviertel
Top Wohnlage	Kleinräumige Lagevorteile innerhalb von Stadtteilen sehr guter Wohnlage	max. 5.000 €/m ²	max. 14,00 €/m ²	

Datengrundlage: iib Dr. Hettenbach (Stand 01/2016); Darstellung: Quaestio

Neubautyp: Einfamilienhaus-Neubaubiete



Links: Aachen-Alter Tivoli, rechts: Aachen-Eilendorf; Fotos: Quaestio

In den Einfamilienhaus-Neubaubieten Aachens entstehen hauptsächlich Reihen- und Doppelhäuser mit einer Wohnfläche von 120 bis 170 m². Die dichte Bebauung mit kleinen Grundstücken zwischen 150 und 250 m² und die schlichte Ausführung sollen den hohen Grundstückspreisen entgegenwirken und den Gesamtpreis möglichst niedrig halten. Die Preise für solche Einfamilienhäuser liegen je nach Lage bei circa 250.000 € bis 400.000 € (Stand 01/2016).

Neubautyp: Einfamilienhäuser im bestehenden Siedlungsgefüge



Links: Aachen-Krefelder Straße, rechts: Aachen-Brand; Fotos: Quaestio

Abseits der Neubaubiete für Einfamilienhäuser findet der Neubau auch im Einfamilienhaussegment zu großen Teilen in bestehenden Siedlungsstrukturen statt („Baulücken“). In Abhängigkeit von der kleinräumigen Lagequalität werden von der kleinen Reihenhauszeile bis hin zu hochwertigen freistehenden Einfamilienhäusern alle Bauformen bedient. In den besten Lagen der Stadt werden für großzügige Neubauobjekte Preise bis zu 1 Mio. € (inkl. Grundstück, Stand 01/2016) erzielt.

Neubautyp: Geschosswohnungsneubau



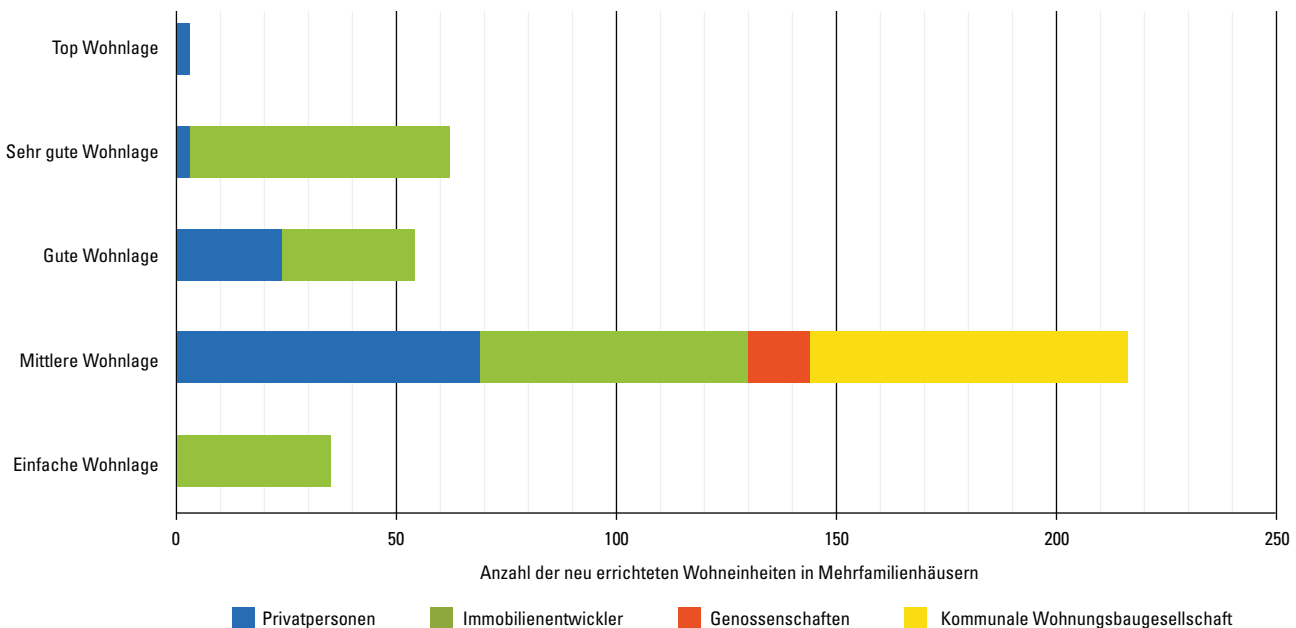
Links: Aachen-Südviertel, rechts: Aachen-Eilendorf, Fotos: Quaestio

Der Neubau von Geschosswohnungen findet in Aachen fast ausschließlich in Baulücken statt. In besseren Lagen finden sich architektonisch anspruchsvollere Projekte während in den dörflichen Lagen Mehrfamilienhäuser vorwiegend in einfachen Bauweisen realisiert werden. Im Vergleich zu anderen Städten sind die lagespezifischen Miet- und Kaufpreisdifferenzen für Geschosswohnungen innerhalb der Stadt jedoch eher gering.

Die Methodik der Neubauerhebung in Aachen ermöglicht einen detaillierteren Blick auf die Zusammensetzung des Wohnungsneubaus in Bezug auf die Investorentypen. Abbildung 19 zeigt die Neubautätigkeit im Mehrfamilienhausbau aufgeteilt nach Wohnlagenkategorie und Investorentyp. Dabei wird ersichtlich, dass sich das Projekt der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft mit 72 Wohnungen (30 % öffentlich gefördert) ebenso an einem Standort mittlerer Wohnlage befindet wie das genossenschaftliche Neubauobjekt. An diesen Standorten scheinen sich Neubauvorhaben

durch Mieteinnahmen bzw. unter den Konditionen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus finanzieren zu lassen. Auch der Großteil der Neubautätigkeiten der Privatpersonen, welche den Mehrfamilienhausbau vor allem als Kapitalanlage verstehen werden und damit auch auf eine Refinanzierung der Realisierungskosten (Bau und Grundstück) durch erzielbare Mieteinnahmen setzen, findet in mittleren Wohnlagen statt. Anders stellt sich die räumliche Verteilung des Neubaus durch die an dem kurzfristigen Verkauf der fertiggestellten Wohnungen interessierten Projektentwickler dar.

Abbildung 19: Aachen: Wohnlagenkategorien der analysierten Neubauvorhaben in Mehrfamilienhäusern nach Investorentypen (Anzahl der Wohnungen)



Diese errichten eine größere Zahl an Wohnungen sowohl in mittleren und einfachen Wohnlagen, in denen Käufer durch die Vermietung eine einträgliche Rendite erwirtschaften können, als auch in guten und sehr guten Wohnlagen, in denen vor allem auch Selbstnutzer bereit sind, höhere Kaufpreise zu zahlen, die nicht in vollem Umfang auf die Miete umzulegen wären. Ausgehend von diesen unterschiedlichen marktwirtschaftlichen Ansprüchen an den Wohnungsneubau besitzen Projektentwickler in unterschiedlichen Segmenten des Wohnungsmarktes Anreize für den Neubau von Wohnraum. In Aachen führt das breite Angebot an Wohnbauflächen in mittleren Lagen im Verhältnis zu hochwertigeren Standortqualitäten dazu, dass auch an diesen Standorten Projektentwickler aktiv werden. In anderen Städten, in denen der Anteil der für den Wohnungsbau verfügbaren Standorte in guten und sehr guten Wohnlagen höher ist, kann es sein, dass die verbleibenden einfacheren Lagen stärker als in Aachen durch die Aktivitäten von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und/oder Genossenschaften geprägt sind. Letztendlich ist dafür aber natürlich auch die finanzielle Ausstattung und neubauorientierte Ausrichtung der Wohnungsbaugesellschaften erforderlich.

3.1.4 Gesamteinschätzung der Neubauaktivitäten auf dem Wohnungsmarkt in Aachen

Die Stadt Aachen kommt, im Gegensatz zu Städten wie Freiburg und Düsseldorf, aus einem stark ausgeprägten wirtschaftlichen Strukturwandel und versteht sich erst langsam wieder als wachsende Stadt. Der Wohnungsneubau reagiert nur zögerlich auf die veränderte Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt. Räumlich fokussiert er sich dabei zunächst sehr stark auf die Innenentwicklung, da planungsseitig seit Jahren auf größere Projekte in der Außenentwicklung verzichtet wurde. Erst derzeit befindet sich mit dem Projekt „Richterlicher Dell“ wieder eine größere Siedlungsflächenerweiterung in der Planung, die jedoch noch weit von der Realisierung entfernt ist. Die Kontroversen zu diesem Neubauprojekt zeigen, dass sich innerhalb der Stadt das Bild einer dynamisch wachsenden Großstadt noch nicht flächendeckend durchgesetzt hat.

In der Folge fehlender Möglichkeiten des Außenwachstums musste sich der Wohnungsneubau auf die immer weniger werdenden Flächen im Innenbereich konzentrieren. Erschwert wird die Situation dadurch, dass die Stadt historisch bedingt eine sehr kompakte Siedlungsstruktur aufweist. Insbesondere im Kernbereich ist deshalb Wohnungsneubau beinahe ausgeschlossen. Lediglich im industriell geprägten Nord-Osten der Stadt finden sich Baulandreserven, welche jedoch nur unter erheblichen Kosten aktivierbar sind (Abriss, Altlasten). Um diese Kosten zu decken, reichen die Standortqualität und damit verbunden die möglichen Verkaufspreise und Mieten in diesen Lagen nicht aus, so dass freifinanzierter Wohnungsbau auf diesen Flächen wirtschaftlich nicht darstellbar ist. Erst seit kurzem engagieren sich die kommunale Wohnungsbaugesellschaft gewoge und ein privates Unternehmen verstärkt im geförderten Wohnungsbau, für den auch diese einfacheren Wohnlagen in Frage kommen.

Insgesamt ist die Investorenlandschaft auf dem Aachener Grundstücks- und Immobilienmarkt recht überschaubar. Neben fünf größeren Unternehmen mit einem kontinuierlich hohen Umsatz an Wohnungen gibt es circa zehn weitere Investoren, die eher kleinteilig agieren.

