

Aktuelle Lage auf dem Wohnungsmarkt in der StädteRegion Aachen

Nicole Haas - A 63 Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung

- Aufgaben des Amtes für Bauaufsicht und Wohnraumförderung

- Zahlen, Daten, Fakten...
 - aus der Bauaufsicht
 - aus dem MORO-Projekt
 - aus der Baulandmobilisierungs-Verordnung
 - aus der Wohnraumförderung

■ Untere Bauaufsicht

- Ansprechpartner für Bauangelegenheiten in der Stadt Monschau, der Gemeinde Roetgen und der Gemeinde Simmerath
- zuständig für die Erteilung von Baugenehmigungen und die Überwachung von Bauvorhaben

■ Obere Bauaufsicht

- Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg und Würselen haben eigene Bauaufsichtsbehörden
- Fachaufsicht als obere Bauaufsicht (Beratung, Beschwerden, Geschäftsprüfungen)

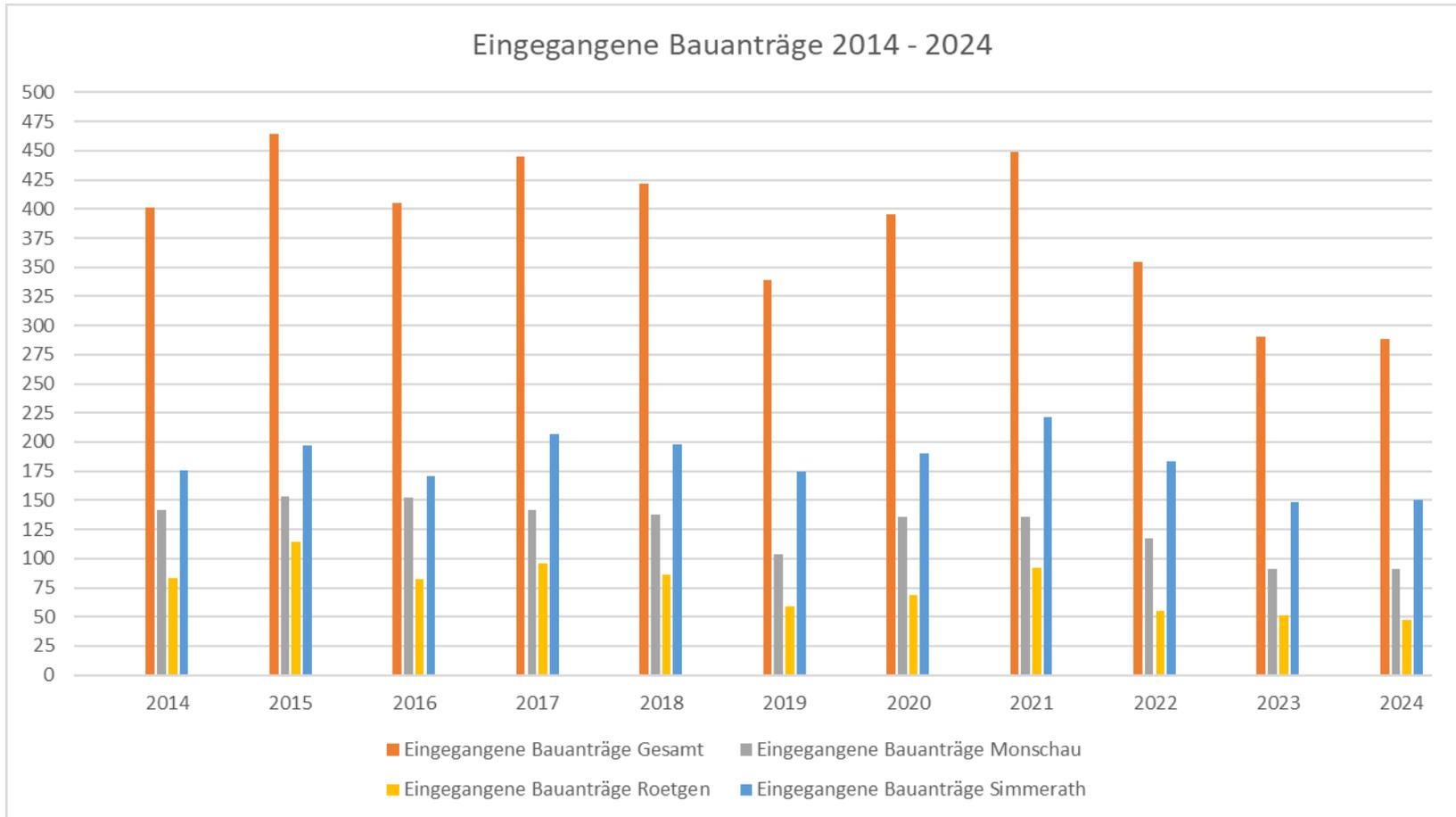
■ Obere Denkmalbehörde

- Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Roetgen, Simmerath, Stolberg und Würselen haben eigene untere Denkmalbehörden
- Obere Denkmalbehörde beaufsichtigt diese
- Außerdem ist sie zuständig für die Erteilung von Nachforschungs- und Grabungserlaubnissen

Aufgaben des A 63 – Arbeitsgruppe A 63.2 Wohnraumförderung

- Ansprechpartner für die soziale Wohnraumförderung des Landes NRW für Vorhaben in den städteregionsangehörigen Städten und Gemeinden (**Aachen**, Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Roetgen, Simmerath, Stolberg und Würselen)
- Bewilligung von zinsgünstigen Darlehen (Eigentumsmaßnahmen, Modernisierung von Wohnraum, Mietwohnungsbau)
- Ausstellung von Wohnberechtigungsscheinen (Monschau, Roetgen, Simmerath)

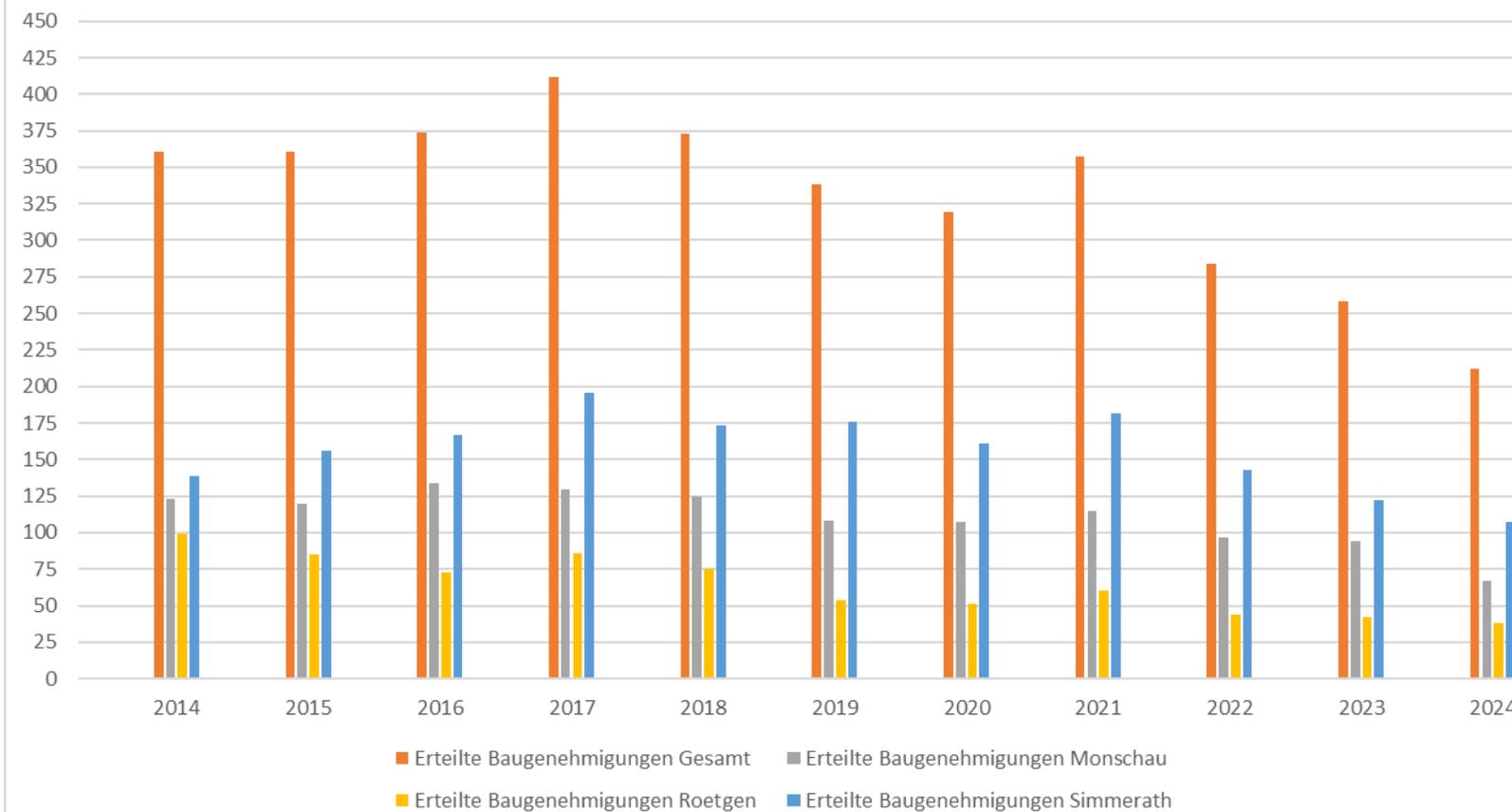
Zahlen aus der Bauaufsicht – Eingegangene Bauanträge 2014-2024 - Bereich Wohnen



Quelle: StädteRegion Aachen, Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung, Stand: Juni 2025

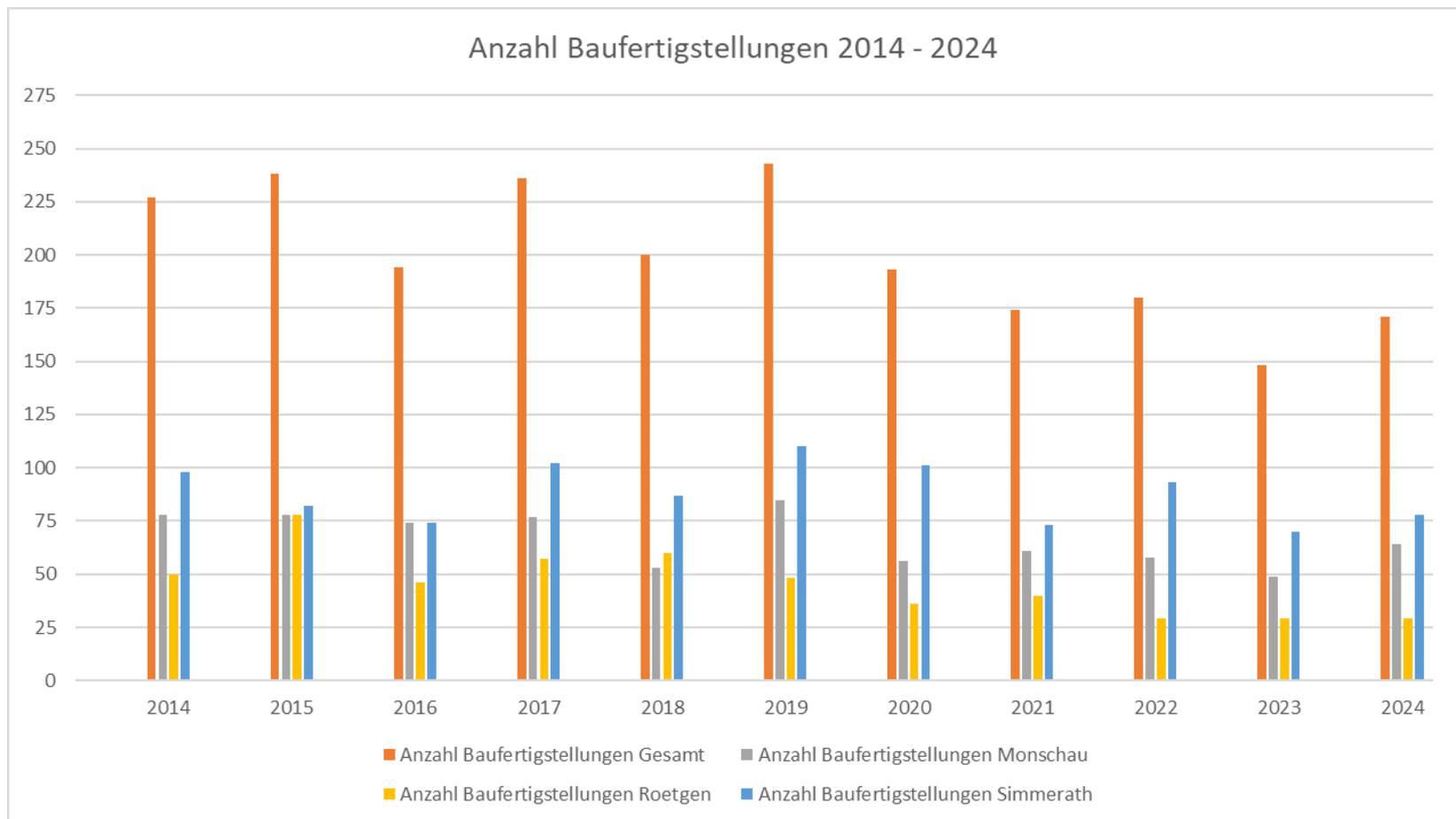
Zahlen aus der Bauaufsicht – Erteilte Baugenehmigungen 2014-2024 - Bereich Wohnen

Erteilte Baugenehmigungen 2014 - 2024



Quelle: StädteRegion Aachen, Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung, Stand: Juni 2025

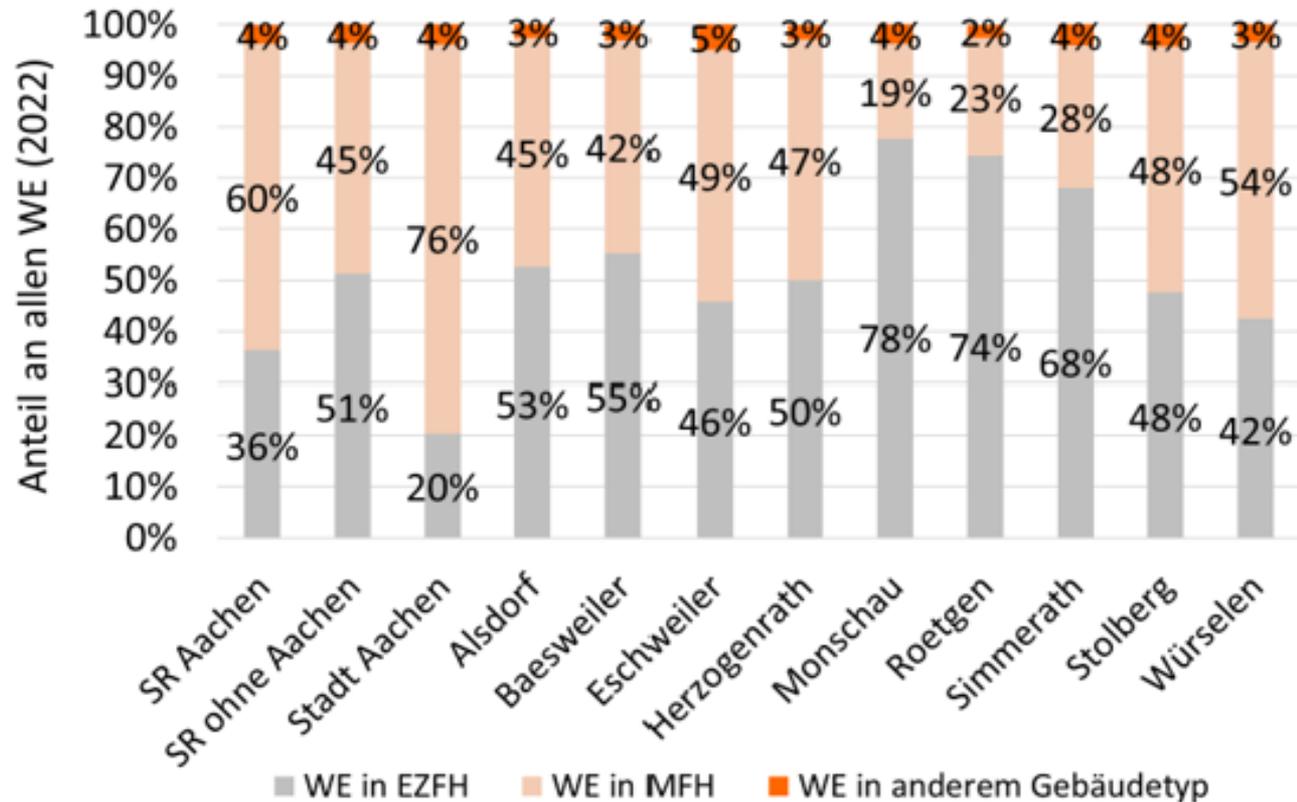
Zahlen aus der Bauaufsicht – Baufertigstellungen 2014-2024 - Bereich Wohnen



Quelle: StädteRegion Aachen, Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung, Stand: Juni 2025

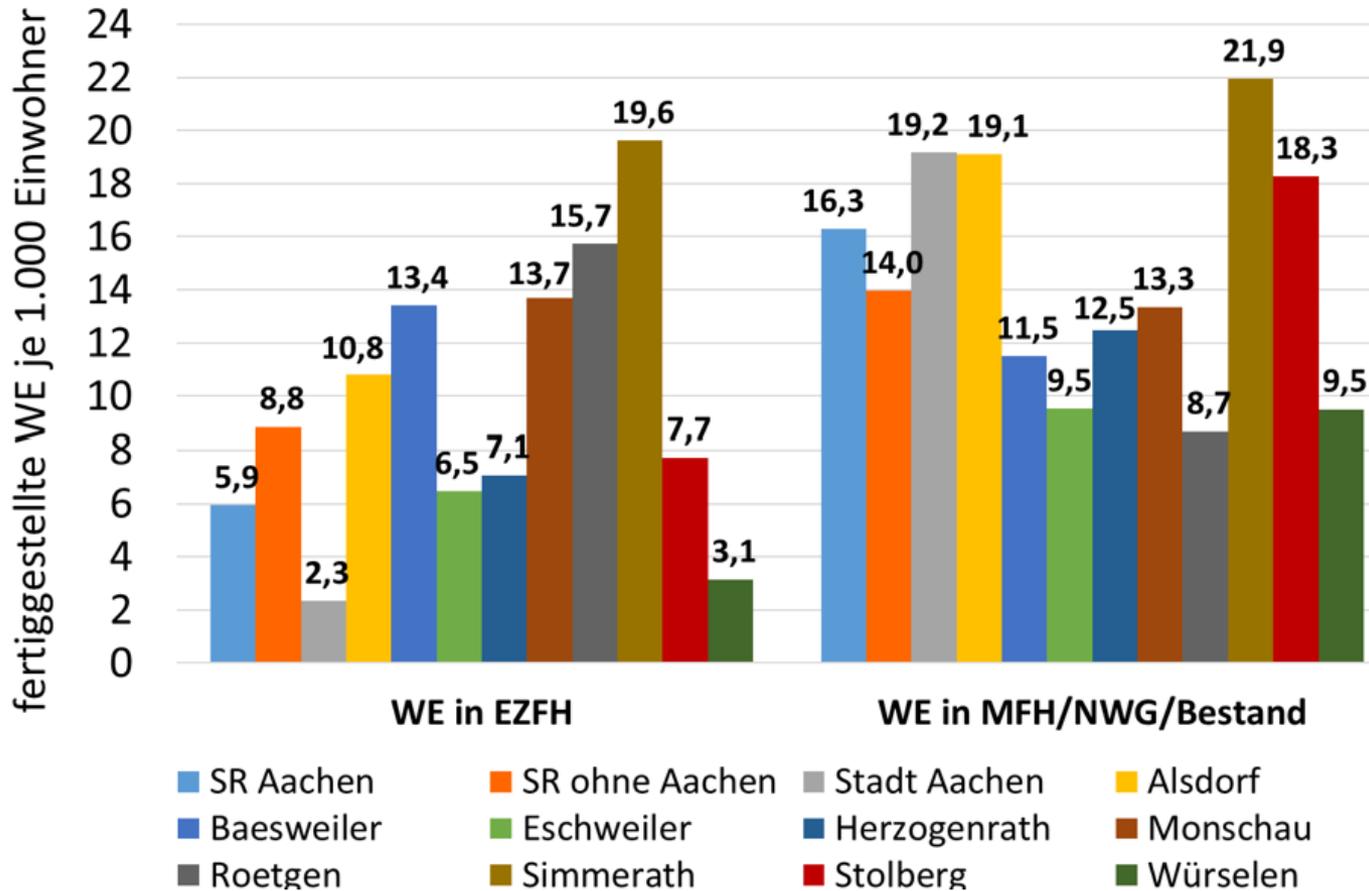
- Modellvorhaben der Raumordnung:
„Mehr Wohnungsbau ermöglichen: Raumordnung und interkommunale Kooperation als Wege aus der Wohnungsnot“
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
- Ziel: neue raumordnerische und kooperative Ansätze zur Unterstützung einer bedarfsgerechten Baulandbereitstellung zu erproben
- Grenzüberschreitendes Projekt / interkommunales Projekt

MORO – Wohnungsbestand nach Gebäudetyp- StädteRegion und Stadt Aachen (2022)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis, Zensus 2022)

MORO – Wohnungsbauintensität (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>)

- Angespannter Wohnungsmarkt festgestellt für:
Aachen, Eschweiler und Würselen
- Mehr Bauland für bezahlbares Wohnen bereitstellen
 - Erweiterung des gemeindlichen Vorkaufsrechts
 - Befreiungen von Festsetzungen eines B-Planes auch unter Abweichung von den Grundzügen der Planung
 - Verhängung von gemeindlichen Baugeboten zur Wohnbebauung bei dringendem Wohnbedarf der Bevölkerung
- Evaluierung des Ministeriums – Ergebnis ausstehend

- Schaffung von bedarfsgerechten, bezahlbaren Wohnungen und attraktiven Wohnumfeldern in sozial stabilen Quartieren
- Versorgung von Wachstumsregionen
- Klimawandel und Klimaschutz
- Rentierlichkeit und Bezahlbarkeit

NRW fördert Wohnraum, der

- preiswert und
- qualitativ ist,

solange Mittel verfügbar sind und dieser „so“ benötigt wird...

- Antragsteller muss Eigentümer oder Erbbauberechtigter des Grundstücks sein
- alternativ Nachweis das Erwerb des Grundstücks oder des Erbbaurechts von angemessener Dauer gesichert ist (§ 9 Abs. 1 WFNG NRW)
- Angemessene Dauer = mindestens 75 Jahre (Nr. 1.6 FRL öff Wohnen 2025)
- Bewilligungsbehörde kann kürzere Laufzeit des Erbbaurechts zulassen

Sozialer Wohnungsbau

Mit Modulen aus der Krise?

Stand: 05.02.2025 17:02 Uhr

Die Zahl der Sozialwohnungen sinkt, der Bedarf steigt: Deshalb fordern Verbände milliardenschwere Investitionen und machen zugleich Vorschläge zur Kostensenkung.

...und es gibt „solche“ Presseartikel...

Förder-BOOM für mehr bezahlbare Mieten und Eigentum – Rund 2,3 Milliarden Euro für 12.847 Wohnungen bewilligt

05.02.2025

Teilen 

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung teilt mit:

Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung, und Claudia Hillenherms, Vorstandsmitglied der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK, haben am Mittwoch, 5. Februar 2025, die Ergebnisse der öffentlichen Wohnraumförderung im Land Nordrhein-Westfalen für 2024 vorgestellt.

Quelle: www.mhkbd.nrw

Wohnraumförderung - Einfache Sprache

Im Jahr 2024 werden viele neue Wohnungen gefördert. Etwa 100 Millionen Euro gibt es für bezahlbaren Wohnraum.

Rekord nochmals übertroffen: Im Jahr 2024 werden so viele Wohneinheiten wie nie in der StädteRegion gefördert. Etwa 100 Millionen Euro für bezahlbaren Wohnraum.

Bewilligte Fördermittel der letzten Jahre (Stadt Aachen und StädteRegion Aachen insgesamt)

- Jahre 2010 und 2022:
 - Anzahl der geförderten Wohneinheiten und bewilligter Fördermittel angestiegen

- Rekordjahre 2023 und 2024:
 - Steigerung von 2023 zu 2024: Anzahl der öffentlich geförderten Wohneinheiten von 669 WE auf 712 WE gestiegen

- 2020 bis 2022:
 - „mehr Land als Stadt“
 - Bedarf der Stadt kann sie auf eigenem Stadtgebiet nicht decken
 - möglicher Lösungsansatz: MORO

Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestandes in der StädteRegion Aachen

	Einwohner Stand: 31.12.2023	Mietniveau 2024	Preisgebundener Wohnungsbestand 2023 (nach Modellrechnung der NRW.Bank*)												Entwicklung 2023 bis 2030 in 8 Jahren	Entwicklung 2023 bis 2030 in %	Entwicklung 2023 bis 2035 in 13 Jahren	Entwicklung 2023 bis 2035 in %	rechnerisch pro Jahr zu errichten (2024 bis 2035)
			Einkommensgruppe						insgesamt										
			A			B			2023	2030	2035	2023	2030	2035					
StädteRegion	564.444		16.780	9.420	8.260	524	480	480	17.304	9.900	8.740	-7.404	-42,8	-8.564	-49,5	714			
Aachen Stadt	252.769	4	8.358	3.620	3.170	354	310	310	8.712	3.930	3.480	-4.782	-54,9	-5.232	-60,1	436			
Altkreis Aachen	311.675		8.422	5.800	5.090	170	170	170	8.592	5.970	5.260	-2.622	-30,5	-3.332	-38,8	278			
Alsdorf	48.518	3	2.706	2.120	1.960	142	140	140	2.848	2.260	2.100	-588	-20,6	-748	-26,3	62			
Baesweiler	28.005	3	1.837	1.210	1.120	20	20	20	1.857	1.230	1.140	-627	-33,8	-717	-38,6	60			
Eschweiler	56.132	3	1.238	800	660	0	0	0	1.238	800	660	-438	-35,4	-578	-46,7	48			
Herzogenrath	47.071	3	1.066	860	660	5	10	10	1.071	870	670	-201	-18,8	-401	-37,4	33			
Monschau	11.895	2	22	10	10	0	0	0	22	10	10	-12	-54,5	-12	-54,5	1			
Roetgen	8.765	3	17	10	10	0	0	0	17	10	10	-7	-41,2	-7	-41,2	1			
Simmerath	15.955	2	8	0	0	0	0	0	8	0	0	-8	-100,0	-8	-100,0	1			
Stolberg	56.584	3	1.119	590	490	1	0	0	1.120	590	490	-530	-47,3	-630	-56,3	53			
Würselen	38.750	3	409	200	180	2	0	0	411	200	180	-211	-51,3	-231	-56,2	19			

* www.nrwbank.de/de/die-nrw-bank/research/wohnungsmarktbeobachtung/preisgebundener-wohnungsbestand/

- Modellrechnung der NRW Bank
 - rechnerisch pro Jahr zu errichtende Wohneinheiten (Entwicklung 2023 bis 2030 sowie Entwicklung 2023 bis 2035)
 - Werte liegen überall im „Minus“
 - immer mehr WE fallen aus Wohnungsbindung raus, obwohl viel gefördert wird

- **Gesamte StädteRegion müsste 714 Wohneinheiten pro Jahr errichten – nur um Bestand zu halten!**

- Ergebnis: Ziel „erreicht“ um Bestand zu sichern
 - 2023: 669 WE
 - 2024: 712 WE

Die Voraussetzungen sind weiterhin gut

- exorbitante Nachfrage nach gefördertem Wohnungsbau – aufgrund der guten Konditionen gegenüber frei finanziertem Wohnungsbau
- in ganz NRW

Aber:

- Fördermittel sind begrenzt bzw. bereits ausgeschöpft
- landesweit die Maßgabe, Anfragen und Förderanträge entsprechend zu priorisieren
- „Mammutaufgabe“

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!