

Ulla Thönnissen, Region Aachen Zweckverband

Aus Gegensätzen Chancen machen: Wohnungsmarktstrategien für die Region Aachen

Die Region Aachen (Stadt Aachen, StädteRegion Aachen, Kreise Düren, Euskirchen und Heinsberg) zeigt exemplarisch, wie der demografische Wandel Wohnungsmärkte gegensätzlich beeinflusst. In den urbanen Zentren herrscht akuter Wohnungsmangel, während in ländlich-peripheren Teilräumen – insbesondere in der Eifel – Leerstand zunimmt. Dieses Spannungsfeld macht deutlich, dass „Wohnungsmangel“ und „Wohnungsleerstand“ kein Widerspruch, sondern zwei Seiten derselben regionalen Realität sind. Diese und weitere Themen wurden in der vom *Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen* geförderten Regional- und Erreichbarkeitsanalyse für die Region Aachen¹ untersucht.

Demografie als Stellgröße der Wohnungsmarktentwicklung: Die Universitätsstadt Aachen steht als Oberzentrum besonders unter Druck. Hier liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete deutlich über 8 €/m², was für Studierende, junge Familien und einkommensschwächere Haushalte eine enorme Belastung darstellt. Die Leerstandsquote liegt mit nur 2–3 % im Bundesvergleich sehr niedrig. Ähnliches gilt für die Städte Düren, Heinsberg oder Teile Euskirchens, wo ebenfalls hohe Nachfrage auf begrenztes Angebot trifft. Der demografische Wandel verstärkt diese Dynamik: Studierendenwachstum und Zuzug treiben die Nachfrage nach Wohnungen hoch. Alterung und Abwanderung in Eifelgemeinden führen dagegen zu rückläufiger Nachfrage, steigendem Leerstand (Quote 5% und höher) und Unterauslastung von Bestandswohnungen. Ursachen sind neben dem demografischen Wandel auch strukturelle Faktoren: eingeschränkte Verkehrsanbindung, Folgen der Flutkatastrophe 2021 sowie ein hoher Anteil an älteren Immobilien. Bis 2030 wird über ein Fünftel der Bevölkerung 67 Jahre oder älter sein – der Bedarf an barrierefreiem, kleineren Wohnraum steigt.

Strategien und Best Practices: Zur Bewältigung der gegensätzlichen Herausforderungen setzt die Region Aachen auf eine differenzierte Strategie. In den Wachstumszentren wie Aachen und den Mittelstädten liegt der Fokus auf Verdichtung und Neubau, insbesondere zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, Studierendenwohnungen und Angeboten für Fachkräfte. In den ländlichen Schrumpfräumen dagegen gewinnen Revitalisierung und Umnutzung an Bedeutung: Leerstehende Bestände sollen modernisiert, neue Nutzungen ermöglicht und die Infrastruktur gezielt gestärkt werden. Gleichzeitig rückt die Anpassung an die demografische Alterung in den Vordergrund – durch barrierefreie Umbauten, kleinere Wohneinheiten und die Reduktion von Unterauslastung im Bestand. Ergänzend wird die Wohnungsmarktpolitik mit Maßnahmen zur Quartiers- und Dorfentwicklung verknüpft, um Wohnraumversorgung, soziale Daseinsvorsorge und lokale Infrastruktur ganzheitlich zu verbinden. Im Modellvorhaben der Raumordnung (MORO) des BBSR trägt der Region Aachen Zweckverband mit Raumdaten und -analysen dazu bei, konkrete Flächen in der Region und der deutschsprachigen Gemeinschaft Belgiens zu entwickeln und integrierte Lösungen für Innentwicklungsprozesse verschiedenartiger Bauvorhaben zu beplanen.

Wohnungsmarkt im europäischen Kontext: Grenzüberschreitende Dynamiken: Als Grenzregion zu Belgien und den Niederlanden steht die Region Aachen zudem in einem besonderen europäischen Kontext. Wohnungsmarktentwicklungen machen nicht an nationalen Grenzen halt: Pendlerverflechtungen, Studierendenmobilität sowie unterschiedliche Miet- und Kaufpreinsniveaus in den Nachbarländern wirken direkt auf Angebot und Nachfrage. Während Aachen als Hochschul- und Arbeitsstandort stark von internationaler Zuwanderung profitiert und damit den Druck auf den Wohnungsmarkt erhöht, eröffnen grenznahe ländliche Räume Potenziale für gemeinschaftliche Strategien gegen Leerstand. Eine enge Kooperation im Rahmen der Euregio Maas-Rhein bietet Chancen, durch abgestimmte Wohn- und Infrastrukturpolitik Synergien zu nutzen und Wohnraum in der gesamten Grenzregion zukunftsfähig zu gestalten.

¹ Regional- und Erreichbarkeitsanalyse für die Region Aachen mit Fokus auf Fachkräftesicherung zum Projekt STAR AC – Strategisches Regionalentwicklungskonzept Region Aachen, gefördert durch das BMWBSB, 20.05.2025.

Fazit: Die Region Aachen zeigt in zugespitzter Form, dass Wohnungsmangel und Wohnungsleerstand zwei Seiten derselben Medaille sind. Der demografische Wandel verschärft die Gegensätze – und erfordert differenzierte regionale Strategien statt einheitlicher Lösungen. Gleichzeitig entstehen Chancen: In den Städten durch nachhaltigen Neubau und Verdichtung, in den ländlichen Räumen durch kreative Umnutzungen und Stärkung von Quartieren. Darüber hinaus eröffnet die grenzüberschreitende Lage in der Euregio Maas-Rhein zusätzliche Perspektiven. Unterschiedliche Preisniveaus und Mobilitätsströme können durch abgestimmte Strategien genutzt werden, um Leerstände zu reduzieren und die Region Aachen im europäischen Kontext zukunftsfähig aufzustellen.