

Verdrängungs- atlas für die Stadt Aachen

Erste Erkenntnisse

MEPHISTOHÖFE

Darstellung: Heins Immobilien. Objekt mit hochpreisigen Wohnungen in der Bachstraße, Eigentumswgh. ab 4.000 €/qm.



Verdrängungsatlas Aachen

Sachstand:

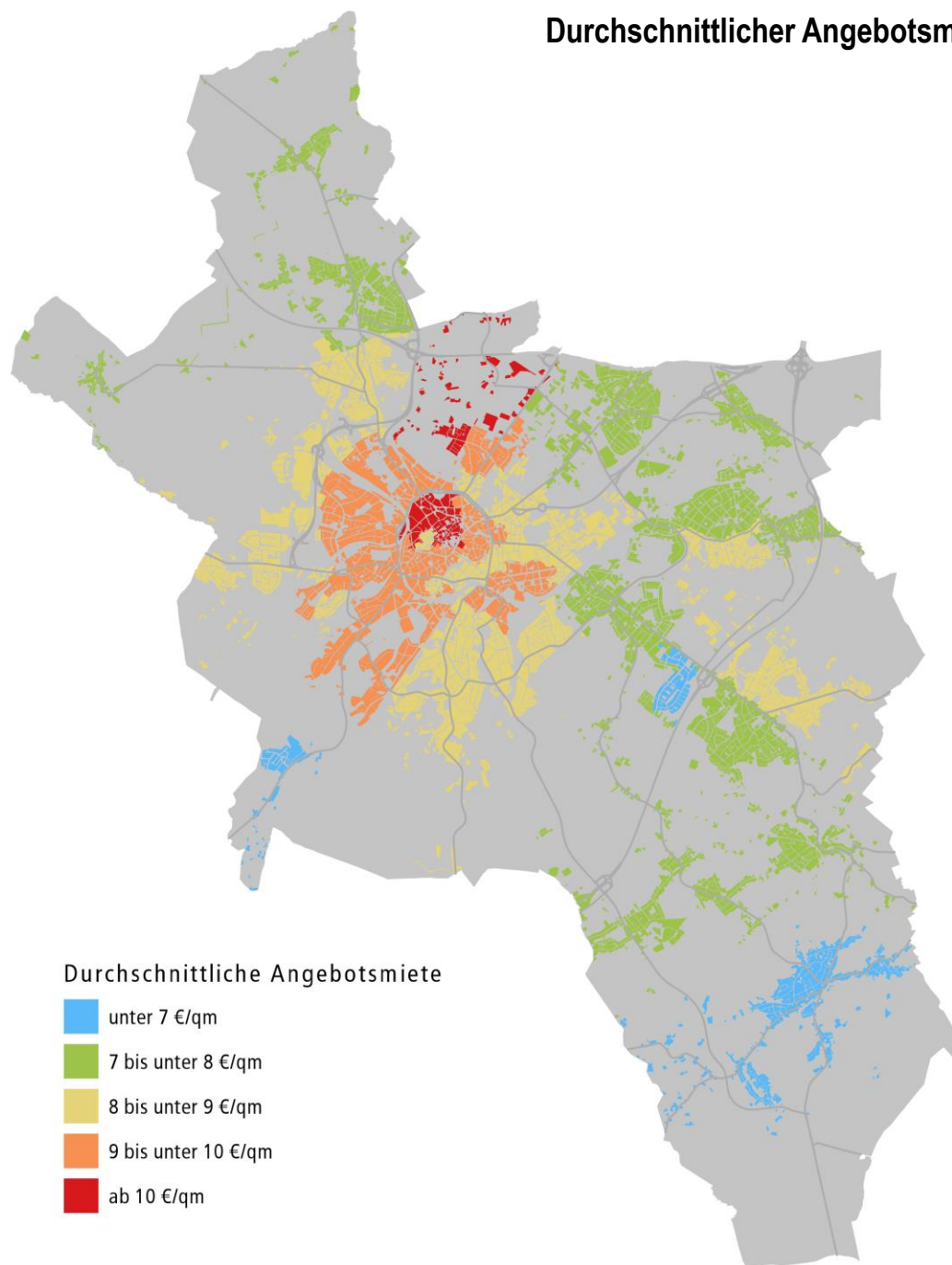
- Einrichtung einer Wohnbaumonitoring-Stelle in der Abteilung Planung (besetzt seit Mitte 2018)
- Ziel **kleinräumiges Wohnbaumonitoring**: Analyse, wer baut was, wann und wo? Mehrwert für Infrastrukturplanung und Sozialplanung
- Erste Schritte: 2019 erstmaliger Erwerb **kleinräumig strukturierter Mietpreisdaten** auf Ebene der 60 Aachener Lebensräume, analog zur Sozialentwicklungsplanung
- Heute Vorstellung erster Erkenntnisse

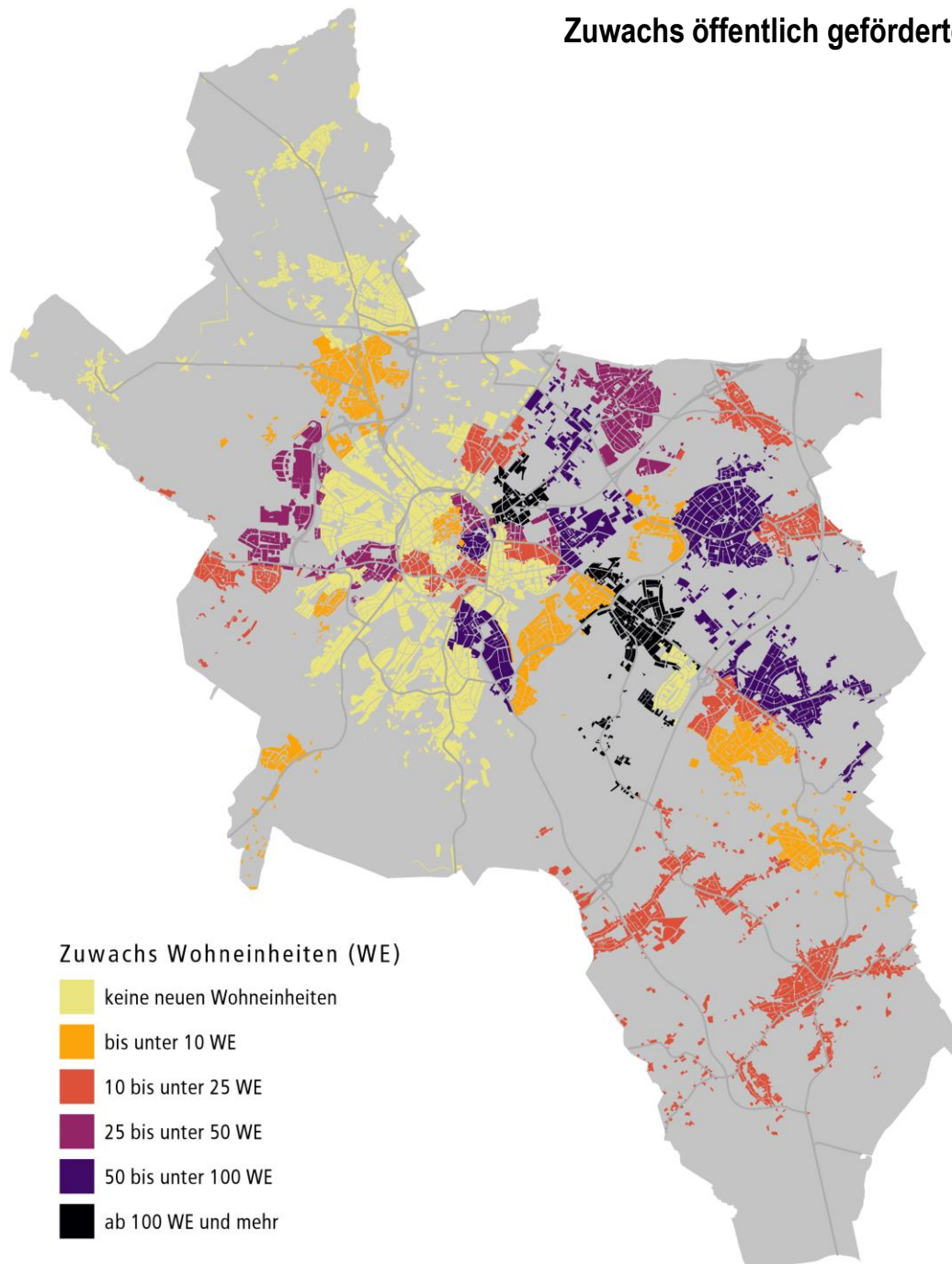


- **Gesamtstädtisches Ziel** beim Thema Wohnen ist es, dass in jedem Quartier ein Wohnraumangebot für Menschen in unterschiedlichen Lebens- und Bedarfslagen vorgehalten wird.
- Im **angespannten Aachener Wohnungsmarkt** kann es zu zwei Effekten kommen, die diesem Ziel zuwiderlaufen:
 - › **1. sozio-ökonomisch bedingte Segregation**
 - › **2. Gentrifizierung / Verdrängungseffekte**

- Wo wir Leben und **Wohnen** entscheidet häufig der Mietpreis und somit das **Einkommen**.
- Kleinräumige Analyse zu folgenden Themen:
 - › Räumliche Strukturierung des Aachener **Mietwohnungsmarktes**
 - › Räumliche Verteilung der Bautätigkeit **öffentlich geförderter Wohnungen**

Durchschnittlicher Angebotsmietpreis in €/m² (2017/2018)





Zuwachs Wohneinheiten (WE)

- keine neuen Wohneinheiten
- bis unter 10 WE
- 10 bis unter 25 WE
- 25 bis unter 50 WE
- 50 bis unter 100 WE
- ab 100 WE und mehr

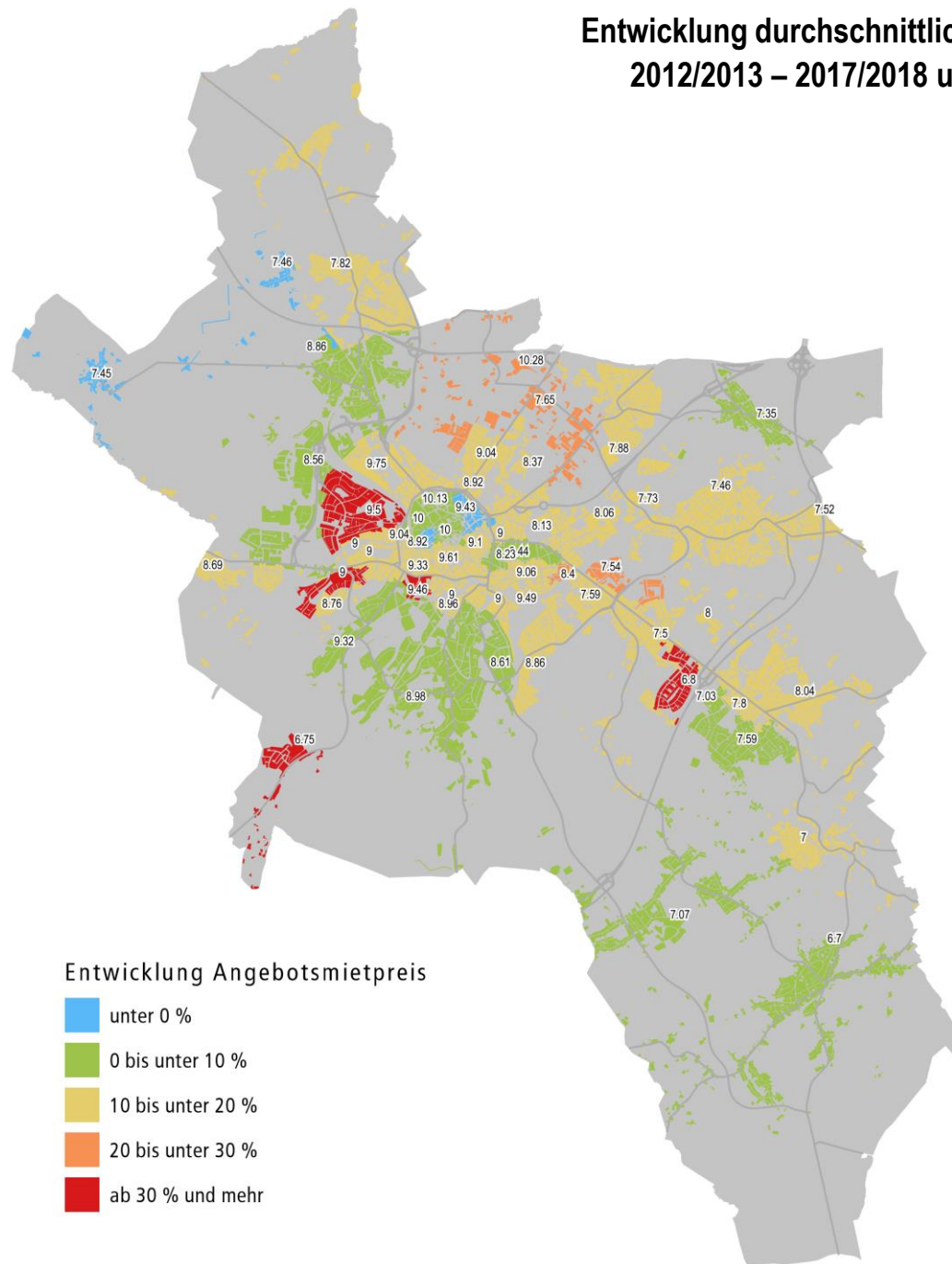
stadt aachen



- **Bedeutende Ursache** für soziale Segregation in Aachen:
 - › **Ungleichverteilung und Konzentration** bezahlbaren Wohnraums

- Aachens Wohnquartiere unterliegen einem steten Wandel.
- Kleinräumige Analyse zu folgenden Themen:
 - › Entwicklung der **Angebotsmietpreise im Zeitverlauf**

Entwicklung durchschnittlicher Angebotsmietpreis von 2012/2013 – 2017/2018 und der aktuelle Wert in €/m²



Entwicklung Angebotsmietpreis

- unter 0 %
- 0 bis unter 10 %
- 10 bis unter 20 %
- 20 bis unter 30 %
- ab 30 % und mehr



- **Gentrifizierungsprozesse** sind in Aachen deutlich erkennbar
 - › Aufgrund der angespannten Wohnungsmarktlage werden bisher wenig gefragte, „**günstige**“ **Quartiere** für **einkommensstärkere Bevölkerungsteile** zunehmend interessanter
 - › durch Städtebauförderprogramme und Quartiersentwicklungsprozesse vorangetriebene **Abbau des Sanierungsstaus** führt zur Aufwertung – insbesondere **Transferleistungsempfänger** finden in bisher „günstigen“ Vierteln seltener passenden Wohnraum

- Wohnungsmarktentwicklung in Aachen weist **Tendenz zur Segregation und Gentrifizierung** auf
- Adressierung durch Vielzahl neuer **wohnungspolitischer Handlungsinstrumente**
 - › **Quotenbeschluss**: 40 %-Anteil öffentlich geförderte Wohnungen bei Bauprojekten im Rahmen vorhabenbezogener Bebauungspläne
 - › **Baulandbeschluss**: Anpassung analog zum Quotenbeschluss
 - › **Aachener Modell zur kommunalen Wohnungsbauförderung**: öffentlich geförderter Wohnungsbau auch in guten Lagen, Verlängerung der Mietpreis- und Belegungsbindungen auf 45 Jahre, Erbbaurecht
 - › **Grundstücksvergabe nach Konzeptqualität**
 - › **Bodenvorratspolitik** und **strategischer Grunderwerb**
 - › **Wohnraumschutzsatzung**



Vielen Dank!

Fotografie: Peter Hinschläger. Objekt: gewoge AG, Talbothöfe, Jülicher Straße.

**Wohnungsmarktbericht 2019 zum Download:
www.aachen.de/wohnungsmarktbericht**

12 von 12 in Zusammenstellung

stadt aachen

