

# ILS-TRENDS



## Der regionale Wohnungsmarkt der Stadt Aachen: grenzenlos oder begrenzt?

Vor mehr als zwanzig Jahren wurde das Schengener Abkommen in Kraft gesetzt, mit dem die Grenzkontrollen innerhalb des europäischen Kernraums entfielen. Dieser Schritt bedeutet für die Mobilität der Bürger/-innen in grenznahen Regionen eine wesentliche Erleichterung. Dieses ILS-TRENDS untersucht am Beispiel der Großstadt Aachen und der benachbarten niederländischen Provinz Limburg, inwieweit sich diese Freizügigkeit bei der Wohnstandortwahl bemerkbar macht und die Herausbildung eines grenzüberschreitenden Wohnungsmarktes zu beobachten ist.

Die Stadt Aachen ist neben Saarbrücken die einzige Großstadt in Deutschland in direkter Grenzlage. Sie befindet sich im Dreiländereck Belgien-Deutschland-Niederlande, wobei mehr als 50 % der Stadtgrenze zugleich eine Staatsgrenze bilden (Stadt Aachen 2016). Eine Zunahme bei den Studierendenzahlen und ein Wachstum der Bevölkerung haben in Aachen in den letzten Jahren dazu geführt, dass eine große Nachfrage nach Wohnraum entstanden ist, die mutmaßlich auch auf das Umland übergreift. In der westlich angrenzenden niederländischen Provinz Limburg sind die Einwohnerzahlen hingegen rückläufig und die Lage auf dem Wohnungsmarkt kann insgesamt als entspannt eingestuft werden. Vor diesem Hintergrund wurde im

Rahmen einer Kurzstudie zu den Wechselbeziehungen zwischen den Wohnungsmärkten von Zuid-Limburg und Nordrhein-Westfalen der Frage nachgegangen, ob sich der Nachfragedruck in Aachen über die Staatsgrenze hinweg auswirkt und Haushalte vermehrt einen Wohnstandort im benachbarten Ausland wählen (vgl. Infobox 1). Außerdem wurde herausgearbeitet, welche Rolle das Thema „Wohnen“ gegenwärtig bei grenzüberschreitenden Kooperationen spielt. Die Untersuchung setzte sich aus den drei folgenden Bausteinen zusammen: eine sekundärstatistische Analyse der Rahmenbedingungen und bestehenden Verflechtungen, Experteninterviews zur Wohnungsmarktentwicklung im Untersuchungsraum sowie eine Online-Befragung

Autor/-innen dieser Ausgabe

Dr. Angelika Münter  
angelika.muenter@ils-forschung.de

Frank Osterhage  
frank.osterhage@ils-forschung.de

1/17

zu den Wohnstandortentscheidungen der Studierenden der Aachener Hochschulen.

Grenzen und Grenzräume stellen ein klassisches Forschungsfeld der Raumwissenschaften dar (vgl. hierzu u. a. Boesen/Schnuer 2016; Scherhag 2008; Jurczek 2006). Der Blick auf die Grenze hat sich hierbei im Laufe der Zeit gewandelt. Wurden zunächst in erster Linie die Wirkungen als Barriere und die lagebedingten Nachteile betont, sind mit der Öffnung der Binnengrenzen in Europa die Interaktionen und Chancen in Grenzräumen stärker in den Vordergrund gerückt. So wurde in der jüngeren Vergangenheit der Blick verstärkt auf das Phänomen gelenkt, dass Menschen ihren Wohnstandort in das grenznahe Ausland verlagern und auf regionaler Ebene eine transnationale Lebensweise entwickeln. In diesem Zusammenhang spricht Wille von atypischen Grenzgängern (2011) oder es werden Begriffe wie elastische Migration und kleinräumige Transnationalität verwendet (van Houtum/Gielis 2006). Mehrere Arbeiten haben sich mit der grenzüberschreitenden Wohnmigration entlang der deutsch-niederländischen Staatsgrenze beschäftigt, wobei bislang die Zuwanderung in deutsche Grenzgemeinden im Mittelpunkt der Studien stand (Gieles/van Houtum 2012; Strüver 2005). Die Ergebnisse von Befragungen machen deutlich, dass die Suche nach preiswertem Wohnraum in Verbindung mit der Verfügbarkeit von besonders nachgefragten Wohnformen als dominantes Motiv wirksam ist. Grenzräume bieten also für Haushalte die Möglichkeit, durch ihre Standortwahl komparative Vorteile auf den unterschiedlichen Seiten der Staatsgrenze zu nutzen. Gleichzeitig kann mit Blick auf den Stand der Forschung festgestellt werden, dass in diesen Räumen die Wanderungsbewegungen über Staatsgrenzen hinweg bis heute relativ gering sind und offene nationale Grenzen noch immer einen hemmenden Effekt ausüben (Boesen/Schnuer 2016: 180).

### Rahmenbedingungen des grenzüberschreitenden Wohnungsmarktes

In diesem Abschnitt werden die Spezifika des Wohnungsmarktes des Analyse- raumes Aachen – Zuid-Limburg in den Blick genommen. Der Begriff Analyse- raum impliziert bereits, dass es sich hier-

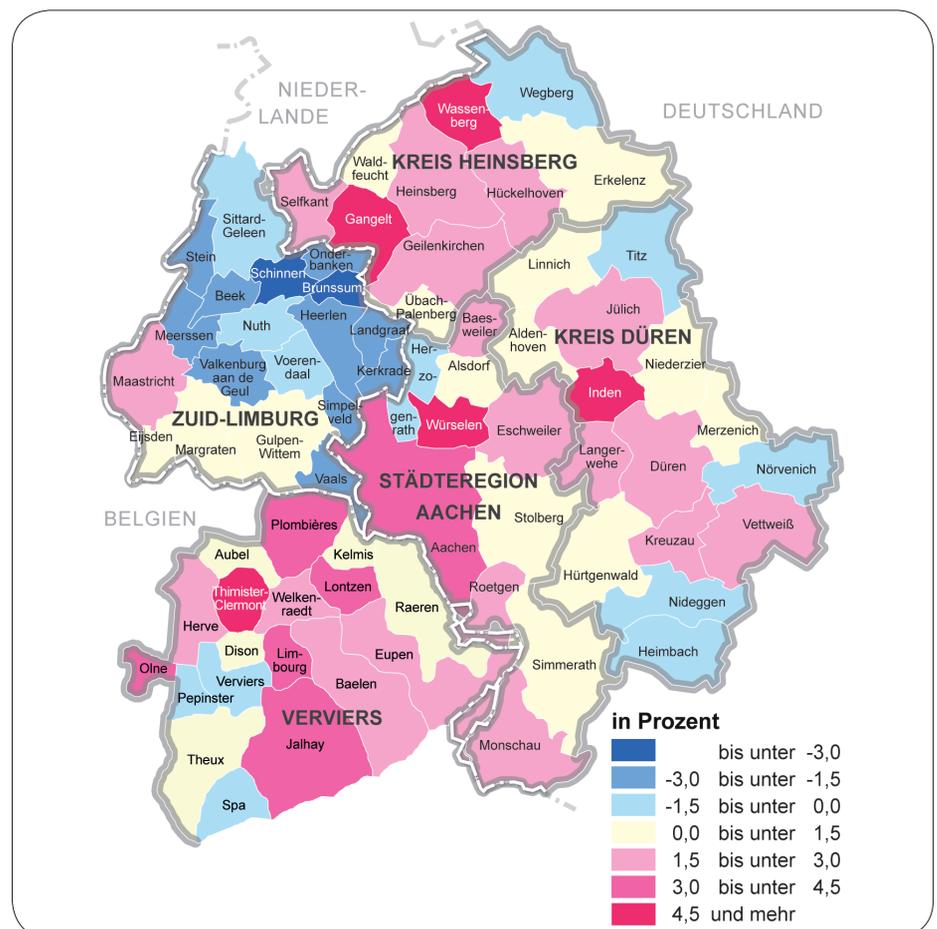
#### Infobox 1: Kurzstudie „Die Wechselbeziehungen zwischen den Wohnungsmärkten von Zuid-Limburg und Nordrhein-Westfalen: grenzenlos oder begrenzt?“

Dieses TRENDS-Heft basiert auf einer Kurzstudie zu den Wechselbeziehungen zwischen den Wohnungsmärkten von Zuid-Limburg und Nordrhein-Westfalen, welche das ILS im Jahr 2016 im Auftrag des Wohnimmobilienentwicklers BPD Ontwikkeling BV, Hoevelaken (NL) erarbeitet hat. Diese nimmt nur die Wechselwirkungen zwischen den Wohnungsmärkten des deutschen und des niederländischen Teils des Dreiländerecks in den Blick, die Wechselwirkungen mit dem belgischen Teil wurden hingegen nur am Rande betrachtet und werden daher auch in diesem Beitrag weitestgehend ausgeklammert.

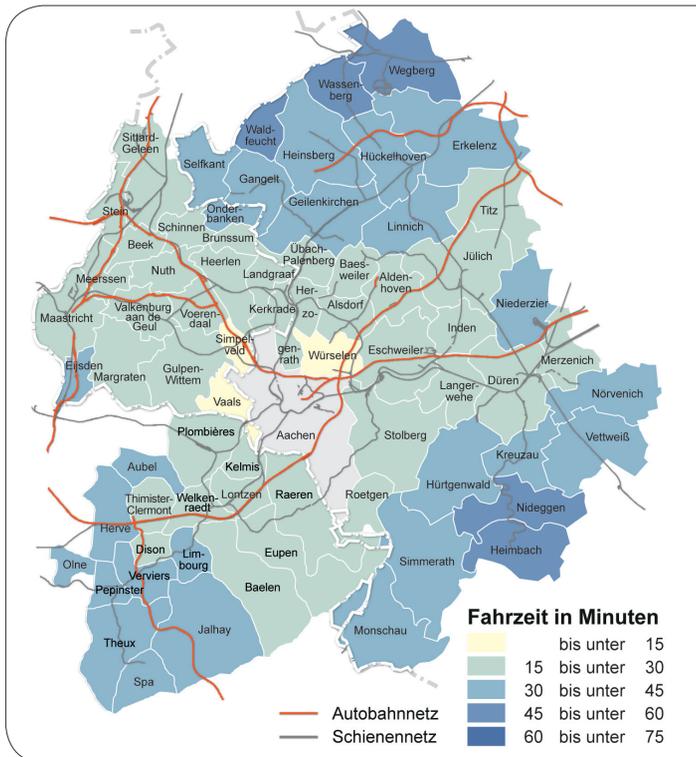
bei nicht um eine Region im politischen Sinne handelt, sondern um eine für die Zwecke dieser Untersuchung abgegrenzte Region (vgl. Infobox 1). Diese umfasst auf der niederländischen Seite die 18 Gemeinden des südlichen Teils der Provinz Limburg (Zuid-Limburg) mit einer Bevölkerungszahl von 601.000 Personen (2015) und auf der deutschen Seite die Gemeinden der angrenzenden Städtere- gion Aachen und der Kreise Heinsberg sowie Düren (vgl. Karte 1). In den 35 Gemein- den des deutschen Teils des Unter- suchungsraumes leben insgesamt 1,07 Mio. Personen (2015). Die größte und zentral im Untersuchungsraum gelegene

Stadt ist Aachen mit einer Bevölkerung von 246.000 (2015).

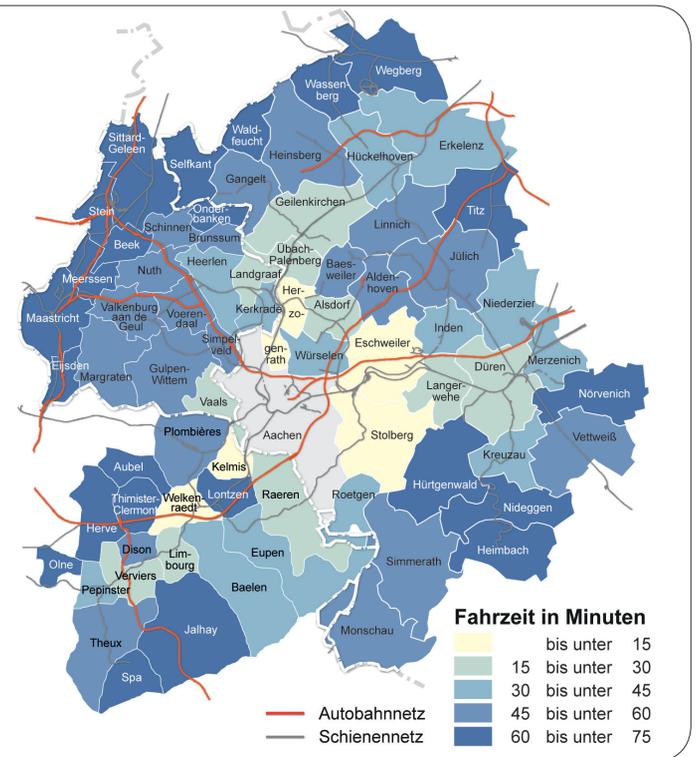
Der deutsche Teil des Untersuchungs- raumes lässt sich als Wissenschafts- und Technologieregion charakterisieren. Durch die ingenieurwissenschaftlich aus- gerichtete RWTH Aachen und die FH Aachen ist die Region attraktiv für tech- nologieorientierte Unternehmen (IHK Aachen 2016). Die Bevölkerungsentwick- lung der letzten Jahrzehnte ist durch Zu- wächse gekennzeichnet. Zuid-Limburg hingegen ist eine altindustrielle Bergbau- region, die sich seit Jahrzehnten auf ei- nem zunächst ökonomischen, später auch



Karte 1: Bevölkerungsentwicklung im Dreiländereck 2010 bis 2015, Quelle: IT.NRW – Bevölkerungsfort- schreibung, CBS NL, Statistics Belgium (1.1.2011-1.1.2016); eigene Berechnung, Geodatengrundlage: BKG, Eurostat GISCO



Karte 2: MIV-Erreichbarkeit von Aachen, Quelle: Google Maps; eigene Berechnung, Geodatengrundlage: Geobasis-DE, Eurostat GISCO, OSM



Karte 3: ÖPNV-Erreichbarkeit von Aachen, Quelle: www.bahn.de, www.mobility-euregio.com; eigene Berechnung, Geodatengrundlage: Geobasis-DE, Eurostat GISCO, OSM

demografischen Schrumpfungspfad befindet (Elzerman/Bontje 2013).

Karte 1 visualisiert die Bevölkerungsentwicklung in beiden Teilen des Untersuchungsraumes in den Jahren 2010 bis 2015. Während die Bevölkerungszahl in den meisten niederländischen Gemeinden, vor allem in direkter Grenzlage, rückläufig war und in Zuid-Limburg insgesamt um -1,1 % gesunken ist, waren die deutschen Gemeinden überwiegend von einem Bevölkerungswachstum gekennzeichnet (insgesamt +2,1 %). Die Stadt Aachen hat ein deutlich überdurchschnittliches Bevölkerungsplus von 3,8 % zu verzeichnen, daneben wachsen über die gesamte Region verstreut einige, überwiegend kleinere, Gemeinden sogar noch deutlicher.

Das Bevölkerungswachstum Aachens steht in engem Zusammenhang mit der zunehmenden Zahl an Studierenden an den Aachener Hochschulen. Denn die mehr als 50.000 Studierenden der Aachener Hochschulen entsprechen gut einem Fünftel der gesamten Aachener Bevölkerung und stellen damit eine wesentliche Zielgruppe am regionalen Wohnungsmarkt dar. Insbesondere in diesem Jahrzehnt ist die Zahl der Studierenden an den Aachener Hochschulen erheblich gestiegen (Zunahme um

gut ein Drittel zwischen WS 2010/11 und WS 2015/16; eigene Berechnung auf Basis der Statistik der Studenten des Statistischen Bundesamtes). Dieser Anstieg ist teils durch einmalige bzw. temporäre Faktoren wie das Aussetzen der Wehrpflicht, doppelte Abiturjahrgänge sowie zwischenzeitlich relativ geburtenstarke Abiturjahrgänge zu erklären, im Wesentlichen aber Ausdruck eines allgemeinen Trends zur Akademisierung der Zunahme der Zahl der internationalen Studierenden (Schultz/Hurrelmann 2013).

Grenzüberschreitende Erreichbarkeiten sind eine wesentliche Voraussetzung für die alltägliche Mobilität über die Grenze und damit auch die Herausbildung eines grenzüberschreitenden Wohnungsmarktes. Betrachtet man die Erreichbarkeit des Aachener Stadtzentrums von den Zentren der umliegenden Städte und Gemeinden mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) zeigt sich, dass diese in erster Linie durch die Luftlinienentfernung nach Aachen bedingt ist. Die besten Erreichbarkeiten zeigen erwartungsgemäß die direkt an Aachen angrenzenden Städte und Gemeinden und dies unabhängig von ihrer Lage in Deutschland oder den Niederlanden. Zweitens sind die Gemeinden entlang der Fernverkehrsachsen (A4/E314 und A44) durch eine höhere Erreich-

barkeit gekennzeichnet und drittens weisen die Gemeinden im Süden Aachens aufgrund der Topografie (Mittelgebirgszug der Eifel) eine geringere Erreichbarkeit auf. Die Staatsgrenze zwischen Deutschland und den Niederlanden spielt also für die Erreichbarkeit im MIV keine Rolle. Deutlich anders stellt sich die Situation für die Erreichbarkeit im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) dar. Verglichen mit der Erreichbarkeit im MIV ist diese aus dem deutschen Teilraum des Untersuchungsraumes besser als aus dem niederländischen, was vor allem durch das unterschiedlich dichte ÖPNV-Netz bedingt ist. Nur einzelne der niederländischen Grenzgemeinden (insbesondere Vaals und Landgraaf) weisen eine mit den deutschen Gemeinden des Untersuchungsraumes vergleichbare Erreichbarkeit Aachens mit dem ÖPNV auf.

Die Voraussetzung für die Herausbildung eines grenzüberschreitenden Wohnungsmarktes ist demnach insbesondere über die sehr gute Erreichbarkeit der niederländischen Grenzgemeinden im MIV gegeben. Aber spiegelt sich dies auch in tatsächlichen grenzüberschreitenden Verflechtungen wider? Diese Frage lässt sich nur annäherungsweise über statistische Daten abbilden, da kleinräumige Daten zu den alltäglichen Verflechtungen über die Grenze hinweg, insbesondere

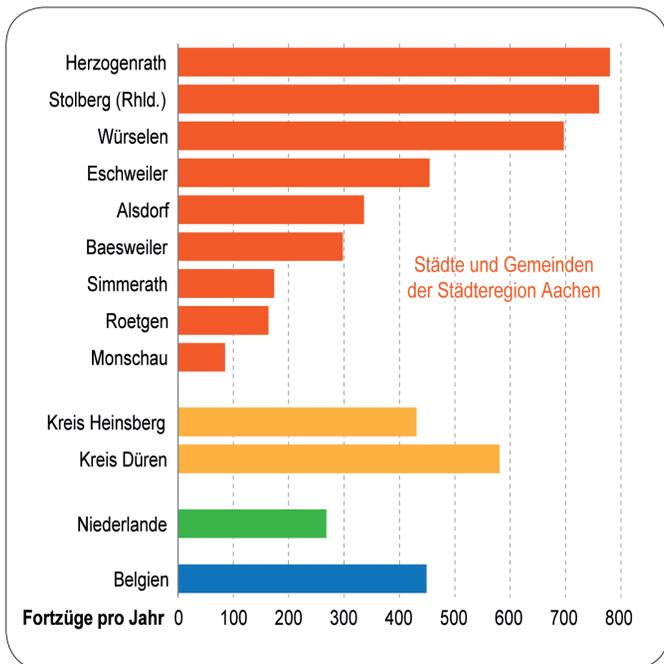


Abb. 1: Durchschnittliche jährliche Fortzüge aus Aachen nach ausgewählten Zielen 2011 bis 2015, Quelle: IT.NRW – Wanderungsstatistik; eigene Berechnung

Pendler- und Wanderungsströme zwischen den Gemeinden, nicht verfügbar sind. Stattdessen werden Pendler- und Wanderungsströme in den vorhandenen Statistiken für die deutschen Gemeinden nur für die Niederlande insgesamt, nicht aber für einzelne niederländische Gemeinden ausgewiesen. In Abbildung 1 sind daher lediglich die durchschnittlichen Fortzüge aus Aachen in die Niederlande insgesamt dargestellt. Diese werden den Fortzügen in den deutschen Teil des Untersuchungsraumes auf der Gemein-

den in die Niederlande ausmachen, verdeutlicht Abbildung 1 eindrucksvoll, dass die Grenze offensichtlich eine erhebliche Barriere für solche Fortzugsentscheidungen darstellt.

### Experteneinschätzungen zum grenzüberschreitenden Wohnungsmarkt

Den Ursachen für diesen Grenzeffekt beim Wanderungsgeschehen wurde in halbstandardisierten Interviews nachge-

de- bzw. Kreisebene gegenübergestellt. Die Abbildung zeigt, dass jährlich allein dreimal so viele Personen aus Aachen in die benachbarte Gemeinde Herzogenrath ziehen wie in die Niederlande insgesamt. Vergleicht man die Zahl mit allen Städten und Gemeinden der Städtereion Aachen sind es bereits 13-mal so viele. Selbst wenn davon auszugehen ist, dass die Fortzüge nach Zuid-Limburg einen Großteil der Fortzüge aus Aachen

gegenübergestellt. Die Abbildung zeigt, dass jährlich allein dreimal so viele Personen aus Aachen in die benachbarte Gemeinde Herzogenrath ziehen wie in die Niederlande insgesamt. Vergleicht man die Zahl mit allen Städten und Gemeinden der Städtereion Aachen sind es bereits 13-mal so viele. Selbst wenn davon auszugehen ist, dass die Fortzüge nach Zuid-Limburg einen Großteil der Fortzüge aus Aachen

### Grenzüberschreitende Zusammenarbeit

Die mit den Experteninterviews gewonnenen Informationen machen deutlich, dass grenzüberschreitende Zusammenarbeit im Dreiländereck eine lange Tradition hat. Die 1976 gegründete EUREGIO Maas-Rhein ist einer der ältesten Kooperationsverbände in Europa überhaupt. Im Laufe der Jahre sind weitere Initiativen hinzugekommen, die eine Zusammenarbeit über Staatsgrenzen hinweg befördern sollen. Hierzu zählt die AG Charlemagne, die sich auf einen engeren Kooperationsraum um die Städte Aachen und Heerlen sowie die Gemeinde Vaals bezieht. Als ein wesentliches Ziel verfolgt diese Kooperation eine Integration des Wohnungsmarktes. Konkrete Maßnahmen beziehen sich bislang vor allem auf das studentische Wohnen in der Region (u. a. Übereinkommen zur Wohnberechtigung von Studierenden aus Drittstaaten).

Die interviewten Akteure haben durchweg die Notwendigkeit zum grenzüberschreitenden Denken und zur grenzüberschreitenden Zusammenarbeit betont.

**Grenzüberschreitende Zusammenarbeit**

**Wohnen im Nachbarland**

„Wohnen, verknüpft mit der Steuerung von Siedlungsentwicklung, ist ein Thema, bei dem stärker als bisher zusammengearbeitet werden sollte.“  
*Interview 03: Regionalentwicklung*

„Ein spannender Gedanke: Die Akteure in der Region sollten gemeinsam überlegen, wie es sein könnte, wenn es keine Grenzen gäbe.“  
*Interview 06: Regionalentwicklung*

„Der Wille zur Kooperation war vorhanden, gescheitert ist es eigentlich durchgängig an Ressourcenproblemen.“  
*Interview 05: Kommunen*

8 halbstandardisierte Interviews mit 10 Expert/-innen  
(u. a. Immobilienwirtschaft, Kommunen, Regionalentwicklung, Studierendenschaft)

„Der Mensch, der in Vaals einkaufen geht, der merkt die Grenze überhaupt nicht. Aber wenn einer eine Immobilie kaufen will, dann ist das eben etwas anderes.“  
*Interview 02: Immobilienwirtschaft*

„Der Preisunterschied muss groß genug sein, bevor die Entscheidung getroffen wird, ins Ausland zu ziehen. Auch wenn es nur 200 Meter sind, es ist nicht mehr Deutschland.“  
*Interview 02: Immobilienwirtschaft*

„Das Wohnen in den Niederlanden ist unter den Studierenden ein Randthema.“  
*Interview 01: Studierendenschaft*

Abb. 2: Ausgewählte Aussagen aus den Experteninterviews, Quelle: eigene Darstellung

Sie argumentieren, dass das Dreiländereck nur so im Wettbewerb der Regionen eine wahrnehmbare Größe erreichen und weiterhin bestehen kann. Wohnen, Siedlungsentwicklung und Baukultur stellen hierbei aus Sicht der Gesprächspartner/-innen besonders relevante Kooperationsfelder dar.

Gleichzeitig wurden aber auch die Schwierigkeiten bei der Aufgabe gesehen, die grenzüberschreitende Zusammenarbeit zu pflegen und weiter voranzutreiben. Nach eigener Einschätzung fehlt neben vielen anderen (Pflicht-)Aufgaben häufig die Zeit, sich in der gewünschten Intensität an Kooperationsaktivitäten zu beteiligen. Im Ergebnis findet grenzüberschreitender Austausch zu Fragen der Stadt- und Regionalentwicklung zumeist anlassbezogen und punktuell statt, eine kontinuierliche Beschäftigung mit den relevanten Themen lässt sich hingegen für viele Akteure kaum realisieren. In diesem Zusammenhang wurde auf die mittlerweile große Zahl an regionalen und grenzüberschreitenden Verbänden und Initiativen hingewiesen. Mit Blick auf die begrenzten zeitlichen Ressourcen macht es diese Vielfalt möglicherweise sogar schwieriger, das Thema der grenzüberschreitenden Zusammenarbeit erfolgreich zu positionieren und zu bearbeiten.

Als ein Beispiel für das angesprochene Dilemma lässt sich der erste grenzüberschreitende Wohnungsmarktbericht für das Dreiländereck anführen, der im Jahr 2013 veröffentlicht wurde (Provinzie Limburg et al. 2013). Anders als ursprünglich beabsichtigt, ist eine Fortführung der Wohnungsmarktbeobachtung gegenwärtig nicht geplant, da mehrere Kommunen ihre Mitwirkung nicht gewährleisten können.

### **Wohnen im Nachbarland**

Die Interviews machen ferner deutlich, dass die heutige Bedeutung der Grenze und die Intensität der Verflechtungen im Dreiländereck stark von der betrachteten Aktivität abhängen: Beim Einkaufen spielt die Staatsgrenze kaum eine Rolle, anders sieht es beim Arbeiten und insbesondere beim Wohnen aus. Bei den Gesprächen wurden zahlreiche kleinere und größere Hindernisse angesprochen, die bei einer möglichen Entscheidung für einen Wohnstandort im Nachbarland von Bedeutung

### **Infobox 2: Online-Befragung Aachener Hochschulangehöriger zu ihrer Wohnsituation und ihren Wohnstandortpräferenzen**

Das ILS hat im Sommersemester 2016 eine standardisierte Online-Befragung zur Wohnsituation und zu den Wohnstandortpräferenzen der Studierenden und Beschäftigten der Aachener Hochschulen durchgeführt. Der Link zu dieser Befragung wurde von Multiplikatoren (Pressestellen der RWTH und der FH Aachen) über Online-Pressemitteilungen sowie Social Media beworben, wobei vor allem über die Bewerbung auf den Facebook-Seiten der Hochschulen Aufmerksamkeit für die Befragung erzielt werden konnte. Insgesamt haben 627 Personen (504 Studierende und 102 Beschäftigte) den Fragebogen ausgefüllt, 535 von diesen vollständig. Dieses TRENDS-Heft widmet sich in erster Linie den Ergebnissen der Befragung der Studierenden.

Mit Blick auf die Repräsentativität der Befragung ist zu beachten, dass es sich nicht um eine Zufallsauswahl oder einen repräsentativen Querschnitt aller an den Aachener Hochschulen eingeschriebenen Studierenden handelt, sondern um eine selbstselektierte und damit auch nicht repräsentative Stichprobe Aachener Studierender. Bei der sehr hohen Nutzungsquote von Facebook in der Zielgruppe ist jedoch davon auszugehen, dass diese über dieses Medium erreicht werden konnte. Ein Interesse für die aktive Teilnahme an der Befragung konnte so aber mutmaßlich vor allem bei Studierenden geweckt werden, für die ein (möglicher) Wohnungswechsel aktuell bzw. in letzter Zeit ein Thema ist bzw. war. Dies wird u. a. darin deutlich, dass Befragte, die zum Befragungszeitpunkt max. im 4. Semester an einer Aachener Hochschule studieren, deutlich überrepräsentiert sind. Für die Auswertung bedeutet dies beispielsweise, dass Rückschlüsse auf die durchschnittliche Wohndauer von Studierenden in einer Wohnung unzulässig sind. Personen, die nie nach oder innerhalb Aachens umgezogen sind – z. B. da sie von ihrem Elternhaus aus pendeln – werden unterrepräsentiert sein, während über Probleme am Wohnungsmarkt häufiger berichtet werden wird. Dies ist aber weniger ein Problem dieser speziellen Form der Befragung, sondern würde auch bei echten Zufallsstichproben auftreten. Ressourcenbedingt wurde die Befragung außerdem ausschließlich in deutscher Sprache beworben und durchgeführt, sodass internationale Studierende unterrepräsentiert sind. Das Medianalter der befragten Studierenden liegt bei 22 Jahren (Geburtsjahr 1993).

sind. Hierzu gehört für viele Menschen die Sprachbarriere. Sie tritt häufig zutage, wenn nach einem Umzug bürokratische Angelegenheiten zu erledigen sind, berührt aber auch grundsätzliche Fragen der Identität und Integration. Als zentrale Herausforderungen werden zudem verschiedene Regelungen im Steuer- und Sozialsystem genannt. Aber auch darüber hinaus gibt es konkrete Punkte, die eine Verlagerung des Wohnsitzes über die Grenze hinweg erschweren. Dies betrifft u. a. Regelungen, die beim Immobilienerwerb bedeutsam sind. So hat ein Interviewpartner angeführt, dass Kreditinstitute üblicherweise einen Zinsaufschlag bei der Finanzierung einer Immobilie im Ausland vorsehen.

Die bestehenden Unannehmlichkeiten und Transaktionskosten werden nach Einschätzung der Fachleute vornehmlich dann in Kauf genommen, wenn bei der Suche nach einem Eigenheim wesentlich günstigere Immobilienpreise auf der an-

deren Seite der Grenze locken. Allerdings müssen die Preisunterschiede ein gewisses Niveau erreichen, damit Wohnstandorte im Nachbarland interessant werden. In diesem Zusammenhang schätzen die Expert/-innen, dass die Hauspreise im niederländischen Vaals im Moment mehr als ein Drittel niedriger sind als in der benachbarten Großstadt Aachen. Nach einer längeren Ruhepause beim Wandlungsgeschehen seien daher seit rund einem Jahr wieder stärkere Zuzüge in diese niederländische Grenzgemeinde zu verzeichnen. Die Unterschiede bei den Kauf- und Mietpreisen variieren jedoch entlang der Staatsgrenze. Darüber hinaus sorgen, wie bereits angesprochen, bestehende Verkehrsverbindungen und siedlungsstrukturelle Zusammenhänge für kleinräumige Unterschiede bei der Durchlässigkeit der Grenze.

Im Hinblick auf die besondere Zielgruppe der Studierenden in Aachen haben die befragten Akteure unterschiedliche

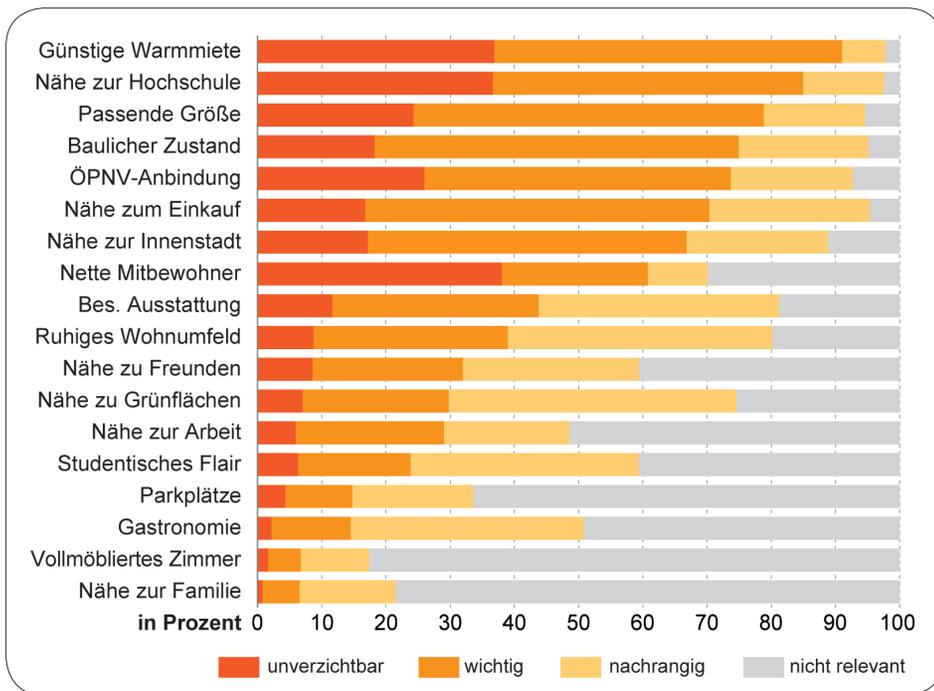


Abb. 3: Anforderungen an die aktuelle Wohnung, n=421, Quelle: ILS-Online-Befragung Aachener Hochschulangehöriger 2016; eigene Berechnung

Einschätzungen dazu abgegeben, welche Anziehungskraft Wohnstandorte in den Niederlanden aufweisen. Einerseits wird betont, dass studentisches Wohnen im benachbarten Ausland kein neues Phänomen darstellt. Eine entsprechende Nachfrage hat es in unterschiedlichen Ausprägungen im Laufe der letzten Jahrzehnte immer wieder gegeben. So sei es etwa in den 1970er-Jahren „schick“ gewesen, als Wohngemeinschaft ein Bruchsteinhäuschen in Belgien herzurichten und zu bewohnen. Mit Blick auf aktuelle Entwicklungen wie den Ausbau der Universität am westlichen Stadtrand von Aachen (Campus Melaten) erfolgte zudem mehrfach der Hinweis auf die besondere Attraktivität der niederländischen Grenzgemeinde Vaals. Andererseits wurde wiederholt die Einschätzung formuliert, dass es sich bei den im Nachbarland wohnenden Studierenden rein quantitativ bislang eher um ein Randthema handelt. Alle Interviewten betonten gleichzeitig ein großes Interesse an empirisch fundierten Zahlen zu den Wohnstandortentscheidungen von Studierenden.

### Wohnsituation und Wohnstandortpräferenzen Aachener Studierender

Um tiefer gehende Erkenntnisse zur Rolle der Studierenden als einer zentralen Zielgruppe am (grenzüberschreitenden)

Aachener Wohnungsmarkt zu erlangen, wurden diese in einer standardisierten Online-Befragung zu ihrer Wohnsituation und ihren Wohnstandortpräferenzen befragt (zur Methodik s. Infobox 2, S. 5).

### Wohnvorstellungen und Standortanforderungen der Studierenden

Die Wahl einer Wohnung ist eine komplexe Entscheidung, in der eine Vielzahl an Kriterien, wie die Größe und Ausstattung der Wohnung, der Preis und ihre Lage, gegeneinander abgewogen werden. Von einer Liste an möglicherweise relevanten Standortkriterien werden von den befragten Studierenden am häufigsten eine günstige Warmmiete, die Nähe zur Hochschule sowie nette Mitbewohner/-innen (bei Wohngemeinschaften) als „unverzichtbar“ bei der Wahl der Woh-

nung eingestuft. Fasst man die für die Wahl der Wohnung „unverzichtbaren“ und „wichtigen“ Merkmale zusammen, kommen weitere lagebezogene Kriterien (wie ÖPNV-Anbindung sowie Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten) sowie die Wohnung an sich, insbesondere deren Größe und baulicher Zustand, hinzu. Demgegenüber haben wohnumfeldbezogene Faktoren (z. B. Parkplätze, Grünflächen oder ein ruhiges Wohnumfeld) eine deutlich geringere Entscheidungsrelevanz (vgl. Abb. 3).

Die Antworten auf die offene Frage, was letztendlich den Ausschlag gegeben hat, sich für eine bestimmte Wohnung bzw. ein bestimmtes Zimmer zu entscheiden, korrespondieren in etwa mit den Bewertungen bei den Standortkriterien. Diese verweisen darüber hinaus auf die Angespanntheit des Aachener Wohnungsmarktes in den von den Studierenden nachgefragten Marktsegmenten. Denn für gut ein Viertel der Befragten war der wesentliche Grund, die aktuelle Wohnung zu mieten, ein Mangel an Alternativen bzw. der Zeitdruck („Ich war froh, überhaupt etwas zu finden.“; „Das war die einzige Zusage, die ich überhaupt bekommen habe.“ etc.) (vgl. Abb. 4). Dieser Grund wird deutlich überproportional für die Wahl der Wohnung beim Zuzug nach Aachen angegeben (41 % der Befragten, ohne Abbildung).

### Suchräume und Wohnstandorte

Welche entscheidende Rolle eine zentrale Lage, einhergehend mit der Nähe zur Hochschule und einer guten Verkehrsanbindung (insbesondere im ÖPNV), für die Studierenden hat, spiegelt sich sehr deutlich in deren Suchräumen wider. Bei der Wahl der aktuellen Wohnung hat die Hälfte ihre Suche auf den Stadtbezirk Aachen-Mitte beschränkt.

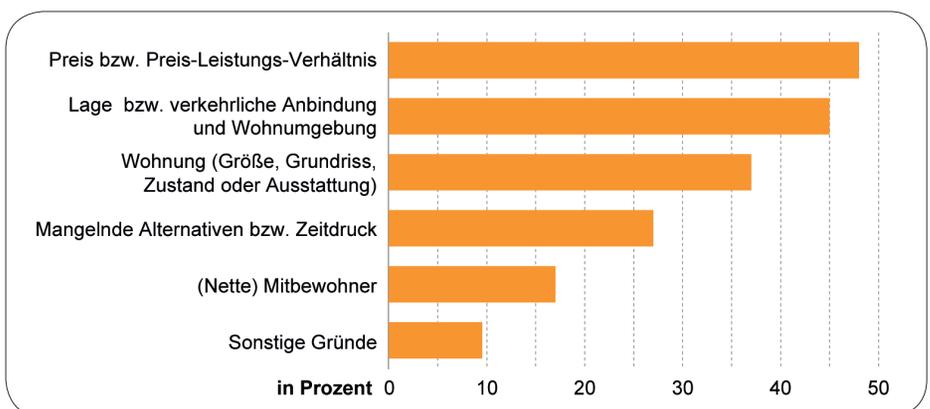


Abb. 4: Ausschlaggebende Gründe für die Wahl der Wohnung/des Zimmers, Kategorisierung der offenen Frage, max. 3 Nennungen pro befragter Person, n=441, Quelle: ILS-Online-Befragung Aachener Hochschulangehöriger 2016; eigene Berechnung

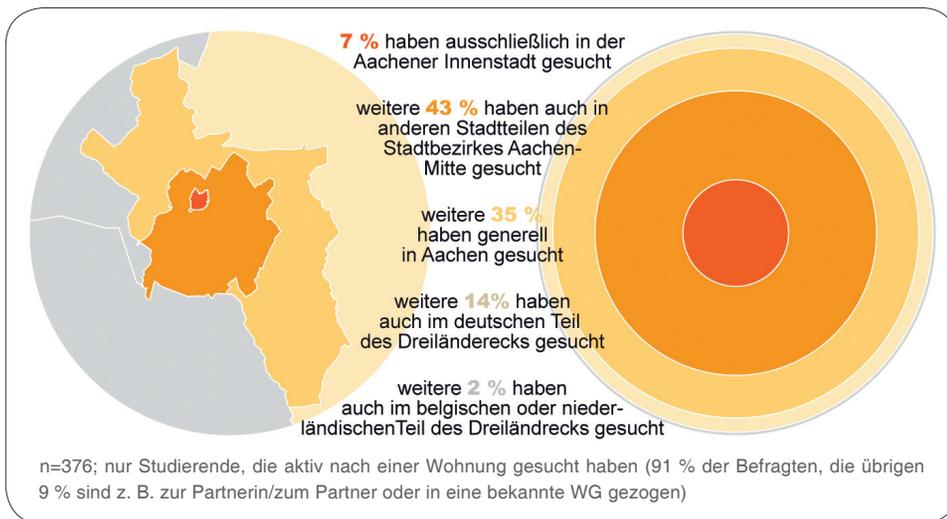


Abb. 5: Suchräume der Studierenden bei der Wahl ihrer aktuellen Wohnung, Quelle: ILS-Online-Befragung Aachener Hochschulangehöriger 2016; eigene Berechnung

Orte außerhalb Aachens wurde nur von 15 % der Befragten überhaupt in Betracht gezogen, ein Wohnort in den grenznahen Gebieten Belgiens oder der Niederlande sogar von weniger als 2 % der Befragten. Selbst die lediglich zehn Minuten mit dem Fahrrad von vielen Hochschuleinrichtungen entfernte niederländische Grenzgemeinde Vaals wurde nur von 5 (von 376) Befragten in die Suche miteinbezogen. Zumindest im

von Studierenden nachgefragten Wohnungsmarktsegment existieren demnach – trotz der Anspannung des Aachener Wohnungsmarktes – keine nennenswerten grenzüberschreitenden Verflechtungen (vgl. Abb. 5).

Die Wohnstandorte, für die sich die Befragten letztendlich entschieden haben, sind noch deutlicher auf die zentralen Lagen innerhalb Aachens konzentriert.

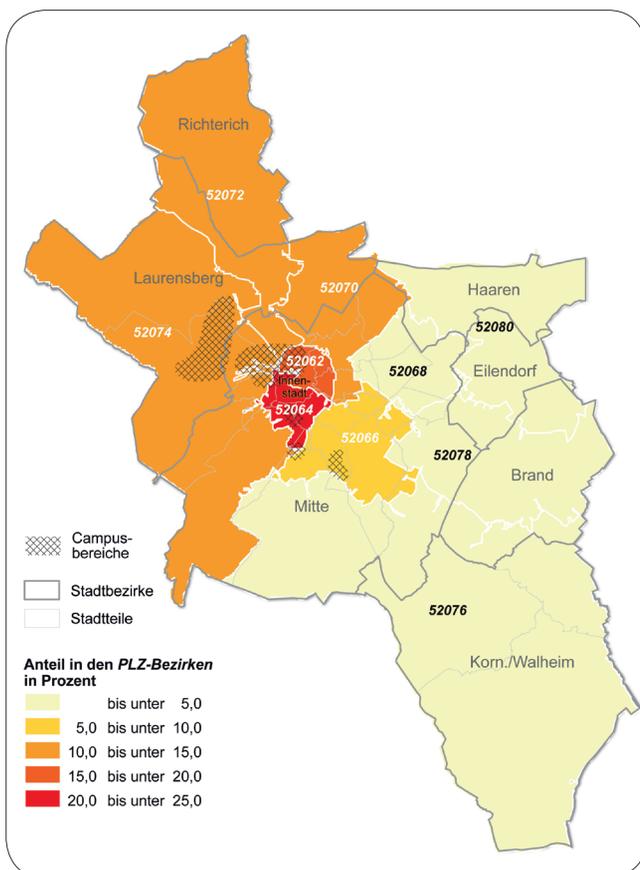
Weniger als 5 % der befragten Studierenden, die mit Studienbeginn oder später zumindest einmal umgezogen sind, wohnen aktuell außerhalb Aachens und keiner von diesen in den Niederlanden oder Belgien. Mehr als 40 % der innerhalb Aachens wohnenden Studierenden konzentrieren sich allein auf die zentralen PLZ-Gebiete 52062 und 52064 (Aachener Innenstadt und Teile der südlich angrenzenden Stadtteile). Auch die westlichen PLZ-Bezirke Aachens sind bei den Studierenden als Wohnstandort verhältnismäßig beliebt. Diese sind auch Standort einer Vielzahl an Hochschulgebäuden (Campus Melaten) und Studierendenwohnheimen.

Die PLZ-Bezirke in den östlichen Außenstadtbezirken (PLZ 52076-80) spielen als Wohnstandort für Studierende hingegen so gut wie keine Rolle (insgesamt 1,5 % der Nennungen) (vgl. Karte 4). Die Studierenden wohnen überwiegend in Wohngemeinschaften (34 %, ohne WGs in Studierendenwohnheimen), einer eigenen Wohnung (28 %) oder im Studierendenwohnheim (17 %, inkl. WGs in Studierendenwohnheimen).

### Wohnen und leben im Dreiländereck

Wie die Auswertungen zu den Suchräumen bereits gezeigt haben, haben nur einzelne Befragte einen Wohnstandort in den Niederlanden oder auch in Belgien überhaupt in Betracht gezogen (insgesamt 15 der befragten Studierenden und Beschäftigten). Sie haben in offenen Fragen die Vor- und Nachteile des Wohnens „jenseits der Grenze“ skizziert, die sich im Wesentlichen mit den Einschätzungen aus den Expertengesprächen decken. Als wesentliche Vorteile werden günstigere Preise und ein größeres Angebot am Wohnungsmarkt genannt, als wesentliche Nachteile hingegen der bürokratische Mehraufwand (von Fragen der An- und Ummeldung bis hin zu doppelter Steuererklärung) sowie die im Vergleich zum Aachener Stadtgebiet schlechtere ÖPNV-Anbindung und weiteren Entfernungen. Außerdem wurden jene Personen, die zwar außerhalb des Aachener Stadtgebietes gesucht haben, aber hierbei die grenznahen Gebiete der Niederlande und Belgiens ausgeklammert haben, nach ihren Gründen hierfür befragt (n=30). Neben den oben bereits genannten Nachteilen benennen diese insbesondere (vermutete) Sprachbarrieren und Mehrkosten (z. B. für Telefon/Internet), eine Präferenz für einen Wohnstandort innerhalb Deutschlands und die Tatsache, dass die nicht deutschen Teile des Dreiländerecks zumindest vor dem Zuzug in die Region überhaupt nicht als Alternative wahrgenommen wurden.

Auf die Frage, wie häufig sie den niederländischen bzw. belgischen Teil des Dreiländerecks besuchen, haben 41 % der Studierenden angegeben, den niederländischen Teil des Dreiländerecks zumindest alle ein bis zwei Monate zu besuchen, regelmäßige Besuche in Belgien sind hingegen deutlich seltener (13 %). Das mit Abstand am häufigsten genannte Ziel ist die direkt an Aachen angrenzende Gemeinde Vaals (NL)



Karte 4: Aktueller Wohnstandort der Studierenden: Prozentuale Anteile innerhalb Aachens nach PLZ-Bezirken, n=397, Quelle: ILS-Online-Befragung Aachener Hochschulangehöriger 2016; eigene Berechnung

und am häufigsten wird „Einkaufen“ als Zweck genannt, wozu die Niederlande häufig auch sonntags aufgesucht werden.

## Fazit und Ausblick

Die europäische Integration ist im Analyse- und Aktionsraum Aachen – Zuid-Limburg weit vorangeschritten. Es existieren mehrere Initiativen der grenzüberschreitenden Zusammenarbeit, deren Anfänge teilweise mehrere Jahrzehnte zurückreichen. Und auch bei alltäglichen Aktivitäten wie dem Einkaufen sind grenzüberschreitende Aktionsräume für viele Menschen mittlerweile gängige Praxis. Doch es existieren ebenfalls Lebensbereiche, bei denen die deutsch-niederländische Staatsgrenze weiterhin als deutliche Barriere wirkt. Dies haben die hier präsentierten Untersuchungsergebnisse für das Thema „Wohnen“ eindrucksvoll gezeigt.

Bereits die Analyse von Wanderungsdaten lässt erkennen, dass die Verflechtungen der Stadt Aachen mit ihren deutschen Nachbargemeinden um ein

Vielfaches intensiver sind als mit den Kommunen auf der niederländischen Seite des Grenzraums. Mithilfe der Experteninterviews konnten mögliche Ursachen für die trennende Wirkung der Staatsgrenze erörtert werden: Neben der für viele Menschen relevanten Sprachbarriere sind dabei insbesondere unterschiedliche Regelungen im Steuer- und Sozialsystem thematisiert worden. Ein eindeutiges Bild ergibt sich aus den Ergebnissen der Online-Befragung Aachener Studierender. Die Standortpräferenzen und die Suchräume dieser Nachfragegruppe sind klar auf die zentralen Lagen innerhalb des Aachener Stadtgebietes ausgerichtet. Wohnstandorte außerhalb von Aachen und insbesondere im benachbarten Ausland werden gegenwärtig nur von einzelnen Studierenden bei der Suche überhaupt in Betracht gezogen.

Wichtig erscheint bei der Diskussion um einen grenzüberschreitenden Wohnungsmarkt eine realistische Erwartungshaltung in Bezug auf geeignete Standorte und relevante Nachfragegruppen, um vorhandene Potenziale

durch gezielte Maßnahmen und attraktive Angebote zu erschließen. So kommen als Nachfragegruppe vermutlich Mitarbeiter/-innen der Aachener Hochschulen und ihre Familien eher infrage als die durch eine starke Distanzempfindlichkeit gekennzeichnete Gruppe der Studierenden. Interessant ist in diesem Zusammenhang die laufende Neuentwicklung des Campus Melaten der RWTH Aachen am westlichen Rand des Aachener Stadtgebietes. Förderlich sind bei der Verwirklichung eines grenzüberschreitenden Wohnungsmarktes alle Maßnahmen, die die Durchlässigkeit der Grenze weiter erhöhen. Dazu zählt insbesondere, mentale Barrieren abzubauen und eine Kultur der transnationalen Lebensweise in der Region zu etablieren. Der Ausbau des über die Staatsgrenze reichenden ÖPNV-Angebotes oder des Niederländischunterrichts an deutschen Schulen lassen sich an dieser Stelle als Beispiele nennen. Im Themenfeld „Wohnen“ könnte durch grenzüberschreitende Initiativen und Strategien – wie einen Masterplan oder eine Bauausstellung – überdies ein Signal mit Impulswirkung gesetzt werden.

## Literatur

**Boesen, Elisabeth; Schnuer, Gregor (2016):** European Borderlands: Living with Barriers and Bridges. London.  
**Elzerman, Koen; Bontje, Marco (2013):** Urban Shrinkage in Parkstad Limburg. In: European Planning Studies 23 (1), 87–103.  
**Gielis, Ruben; van Houtum, Henk (2012):** Sloterdijk in the House! Dwelling in the Borderscape of Germany and The Netherlands. In: Geopolitics 17 (4), 797–817.  
**IHK Aachen (Hrsg.) (2016):** Wissen schafft Wirtschaft. Der Wissenschaftsstandort Aachen. Aachen.  
**Jurczek, Peter (2006):** Grenzräume in Deutschland: grenzüberschreitende Entwicklung und grenzübergreifende Kooperation. In: Europa Regional 14 (2), 50–60.  
**Provincie Limburg; Gemeente Vaals; Stadt Aachen (Hrsg.) (2013):** Grenzüberschreitender Wohnungsmarkt 2013: Belgien – Deutschland – Niederlande.  
**Scherhag, Daniela (2008):** Europäische Grenzraumforschung. (= E-Paper der ARL Nr. 2), Hannover.  
**Schultz, Tanjev; Hurrelmann, Klaus (Hrsg.) (2013):** Die Akademiker-Gesell-

schaft. Müssen in Zukunft alle studieren? Weinheim.

**Stadt Aachen (2016):** Zahlen, Daten, Fakten. Online verfügbar unter: [http://www.aachen.de/de/tourismus\\_stadtinfo/pdf/statistik/Zahlen\\_-Daten\\_-Fakten.pdf](http://www.aachen.de/de/tourismus_stadtinfo/pdf/statistik/Zahlen_-Daten_-Fakten.pdf) (Zugriff: 15.12.2016).

**Strüver, Anke (2005):** Spheres of Transnationalism within the European Union: On Open Doors, Thresholds and Drawbridges along the Dutch-German Border. In: Journal of Ethnic and Migration Studies 31 (2), 323–343.

**Van Houtum, Henk; Gielis, Ruben (2006):** Elastic Migration: The Case of Dutch Short-distance Transmigrants in Belgian and German Borderlands. In: Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie 97 (2), 195–202.

**Wille, Christian (2011):** Atypische Grenzgänger in der Großregion Saar-LorLux. In: Pauly, Michel; Helfer, Malte (Hrsg.): GR-Atlas – Digitaler multidisziplinärer Atlas für Luxemburg und die Großregion. Online verfügbar unter: <http://gr-atlas.uni.lu/index.php/de/articles/ar65/at659> (Zugriff: 01.04.2017).

## Impressum

Herausgeber:  
ILS – Institut für Landes- und  
Stadtentwicklungsforschung gGmbH  
Brüderweg 22 - 24, 44135 Dortmund  
Postfach 10 17 64, 44017 Dortmund  
Fon +49 (0) 231 90 51-0  
Fax +49 (0) 231 90 51-155  
[ils@ils-forschung.de](mailto:ils@ils-forschung.de), [www.ils-forschung.de](http://www.ils-forschung.de)

© ILS 2017, alle Rechte vorbehalten.

Auflage: 500  
Ausgabe: 1/17  
Layout: Sonja Hammel  
Grafiken: Jutta Rönsch  
Titelfoto: ILS/Katharina Fortak