

Fachbereich Wohnen

Zeitungsanalyse 2002

stadt aachen

P

Impressum

Zeitungsanalyse 2002

Herausgeber
Stadt Aachen
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Wohnen

Fachbereich Wohnen
der Stadt Aachen
An den Frauenbrüdern 1
D - 52058 Aachen
Tel: ++49(0)241 / 432 6414
Fax: ++49(0)241 / 432 6418
E-Mail: Kommunale.Wohnungsmarktbeobachtung@mail.aachen.de
www.aachen.de

Redaktion, Fotos & Layout
Hans-Josef Hilgers

Druck
Stadt Aachen - Hausdruckerei

Inhalt

1. Einleitung	4
2. Methoden und Grundlagen der Zeitungsanalyse	5
3. Wohnungsmarkt Aachen	10
4. Differenzierte Betrachtung der aktuellen Ergebnisse	14
5. Kleinräumige Betrachtung	18
6. Fazit der 1. Aachener Zeitungsanalyse 2002	22

Hinweise:

Unter der Voraussetzung der Nennung der Quelle können alle Daten und Grafiken aus dieser Broschüre ohne Rückfrage beim Fachbereich Wohnen verwendet und veröffentlicht werden. Werden eigene Berechnungen vorgenommen, die nicht mit den Aussagen in dieser Broschüre in Einklang stehen, ist hierauf unbedingt zu verweisen. Bei umfangreichen Zitaten in Veröffentlichungen bittet der Fachbereich Wohnen um Zusendung eines Belegexemplars (z.B. formlos unter Fax: ++49(0)241 / 432 6418).

1. Einleitung

Erstmals hat die Stadt Aachen im Rahmen der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung eine Zeitungsanalyse im Herbst 2002 durchgeführt.

Die Vielzahl der ausgewerteten Daten und die hohe Aktualität ermöglichen ein differenziertes und zeitnahes Bild des Aachener Wohnungsmarktes. Die Ergebnisse der 'Zeitungsanalyse 2002' besitzen eine Frühwarnfunktion, da sie Entwicklungen des Wohnungsmarktes erfassen, weit vor der Wiedergabe in amtlichen Statistiken.

Die wesentliche Aufgabe der kommunale Wohnungsmarktbeobachtung in Aachen ist die Analyse des Wohnungsmarktes verbunden mit der transparenten Darstellung für alle Marktteilnehmer. Aus diesem Grunde wurde im Jahr 2002 nun erstmals eine Zeitungsanalyse durchgeführt, um so das Marktgeschehen intensiver zu durchleuchten und weitere qualitative und quantitative Erkenntnisse zu erhalten. Diese sind in der Regel aktueller, da Zahlen der amtlichen Statistik oftmals Zeitspannen von bis zu 2 Jahren aufweisen.

Neben der Möglichkeit der Zeitungsanalyse, auf kleinräumige Trends hinzuweisen, bietet sie Anhaltspunkte über die Wohnungsnachfrage, über die es auf kommunaler Ebene in der amtlichen Statistik keine bzw. nur wenige Informationen gibt.

Weiterhin ist es möglich, mittels der Zeitungsanalyse über sehr spezielle Fragen im Rahmen der aktuellen wohnungspolitischen Diskussion Auskunft zu geben. Insbesondere vor dem Hintergrund steigender Mieten, hoher Arbeitslosigkeit und des sinkenden Sozialwohnungsbestandes ist es wichtig, ob einkommensschwache Haushalte in die allgemein verbesserte Wohnraumversorgung mit einbezogen werden. Ferner muß die Zahl der angebotenen Wohnungen nicht unbedingt darüber eine Aussage treffen, ob diese damit den Nachfragebedürfnissen entsprechen. So gibt es ausreichend Hinweise dafür, dass z.B. junge Familien vergeblich nach größeren Wohnungen suchen und große Wohnungen oftmals Mangelware bleiben (vgl. hierzu 'Wohnungsmarktbarometer 2002').

Wohnungspolitisch ist es vor dem Hintergrund immer leererer Kassen der öffentlichen Hand von Interesse, wie groß das freifinanzierte Wohnungsangebot ist, das den Mietpreisen von Sozialwohnungen entspricht. Über diesen Gesichtspunkt läßt sich durchaus in der Frage des kommunalen Bedarfs an Sozialwohnungen eine Klärung herbeiführen. Auf den Seiten 14 bis 17 finden Sie hierzu entsprechende Tabellen und Auswertungen.

In der Ihnen nun vorliegenden Broschüre sind ausschließlich aus dem genannten Zeitraum Angebots- und Nachfrageanzeigen der Aachener Tageszeitungen berücksichtigt. Eine Berücksichtigung von Anzeigen in anderen Medien, wie z.B. dem Internet, erfolgte nicht, weil u.a. davon auszugehen ist, dass z.B. nicht alle einkommensschwachen Haushalte diese Möglichkeit der Wohnungssuche bzw. des Wohnungsangebotes nutzen können.

Die Ergebnisse der 1. Aachener Zeitungsanalyse liegen vor. Sie besitzen eine Frühwarnfunktion, weil ihre Aktualität weit vor der Wiedergabe in amtlichen Statistiken liegt.

2. Methoden und Grundlagen der Zeitungsanalyse

Die 'Zeitungsanalyse 2002' wurde in Aachen erstmalig durchgeführt. Für diese erste Analyse wurden in der Zeit September bis Oktober 2002 die Wohnungsannoncen der Aachener Tageszeitungen berücksichtigt. Es wird nur der Mietwohnungsmarkt untersucht. Andere Märkte (Eigenheime, Eigentumswohnungen oder sonstige Immobilien) bleiben unberücksichtigt.

Der Mehrfacherfassung verschiedener Objekte wurde über die Durchführung der Einzelauswertungen im 14 tägigen Abstand entgegen gewirkt. Es ist damit jedoch die Mehrfacherfassung nicht gänzlich ausgeschlossen. Wohnungen mit Vermietungsschwierigkeiten einerseits und andererseits Annoncen gewerblicher Vermittler, die oft Inserate über einen längere Zeit veröffentlichen lassen und bei erfolgreicher Vermittlung nicht unmittelbar aus dem Angebot streichen, können zu solchen Mehrfacherfassungen führen.

Zur Vermeidung von Mehrfacherfassungen wurden die auswertbaren Daten im 14 tägigen Abstand erfaßt.

Tabelle 2.1: Umfang der Aachener 'Zeitungsanalyse 2002'

Quelle: Fachbereich Wohnen - Eigene Erhebung

Termin	Zahl der Angebote	Zahl der Gesuche	Volumen	Quotient
Herbst 2002	941	99	1.040	0,11
1. Septemberwoche	264	34	298	0,13
3. Septemberwoche	222	24	246	0,11
2. Oktoberwoche	171	22	193	0,13
4. Oktoberwoche	284	19	303	0,07

Die Zeitungsanalyse umfaßt eine Vielzahl von Indikatoren, die verschiedene Aspekte des Aachener Wohnungsmarktes untersuchen. Bei der Erfassung erfolgt die Unterscheidung in Angebots- und Nachfrageseite. Das 'Zusammenspiel' beider Marktseiten spiegelt den Grad der Anpassung auf dem Aachener Wohnungsmarkt wider.

Die **Angebotsseite** wird durch Indikatoren 'Zahl der Mietangebote', 'Miete pro Quadratmeter Wohnfläche' und 'Art des Vermittlungsweges' beschrieben. Hierbei sind folgende quantitative und qualitative Differenzierungen zu bewerten:

Zahl der Mietangebote

- Gesamtzahl
- Unterteilung nach Wohnungstypen
 - Appartements und 1 Zimmerwohnung
 - 2 Zimmerwohnung
 - 3 Zimmerwohnung
 - 4 Zimmerwohnung
 - Mehrzimmerwohnung (> 4 Zimmer)
 - Häuser
- Zahl der Angebote mit gehobener Ausstattung
- Zahl der Sozialwohnungen
- Zahl der Angebote mit Restriktionen

Aussagen über die Veränderung des quantitativen Wohnungsangebotes im Zeitablauf bietet die Gesamtzahl der angebotenen Mietobjekte. Als ein Indiz für eine entspannte Wohnungsmarktlage kann der Anstieg des Angebotsvolumens angesehen werden. Die Aufteilung des Gesamtangebots in Wohnungstypen gibt Auskunft über die Struktur des aktuellen Wohnungsangebots. Es können so im Vergleich mit der Nachfrageseite strukturelle Ungleichgewichte erkannt werden.

Wohnungstauschangebote stellen kein zusätzliches Angebot dar; daher bleiben sie unberücksichtigt. Möblierte Zimmer zählen nur, wenn sie mindestens 12 Monate dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.

Wohnungstauschangebote werden nicht erfasst, da sie kein zusätzliches Angebot darstellen. Möblierte Zimmer werden nur dann berücksichtigt, wenn sie mindestens zwölf Monate dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Die 'gehobene Ausstattung' mit ihren Merkmalen wie beispielsweise Parkettboden, Fußbodenheizung, Wintergarten, Kamin, Sauna oder Schwimmbad liefert Aussagen über die Wohnqualität und kann als Anhaltspunkt über den Umfang des oberen Marktsegmentes interpretiert werden.

Mit der Zahl der Sozialwohnungen wird nur Wohnraum erfasst, für dessen Bezug ein Wohnberechtigungsschein (WBS) erforderlich ist. Es läßt sich das Angebot preiswerter Wohnungen ablesen. Anmerken muß man an dieser Stelle jedoch, dass Sozialwohnungen nur in geringer Zahl über Zeitungen angeboten werden. In der Regel erfolgt deren Vermittlung über die örtlichen Wohnungsämter. Ein erhöhtes Angebot an Sozialwohnungen in Annoncen kann auf eine entspannte Wohnungsmarktlage hinweisen, da einkommensschwache Haushalte demnach zunehmend Zugang zu freifinanzierten Wohnungen erhalten und preisgebundene freimachen.

Mit den 'Restriktionsangeboten' werden solche Inserate erfasst, in denen Einschränkungen hinsichtlich des künftigen Mieters oder des Mietverhältnisses getroffen werden. Über diese Kategorie lassen sich Spannungsverhältnisse auf dem Wohnungsmarkt ablesen. Je höher dieser Anzeigenanteil ist, desto angespannter muß der Wohnungsmarkt eingeschätzt werden. Restriktionen können sich auf bestimmte Personenkreise (keine Studenten, keine Haushalte mit Kindern, nur berufstätige Personen, nur Ehepaare, nur Alleinstehende, Altersangaben), gegen Tierhaltung, gegen Wohngemeinschaften (WG) oder auf Abstandszahlungen für Möbel oder sonstige Einrichtungsgegenstände beziehen.

Miete pro Quadratmeter Wohnfläche (€/m²)

- Durchschnitt aller Angebote
- differenziert für die einzelnen Wohnungstypen
- für Wohnungen mit gehobener Ausstattung

Die Miete pro Quadratmeter Wohnfläche errechnet durch die einfache Division der geforderten Miete und der Quadratmeterzahl der angebotenen Wohnung. Bei einem Teil der Wohnungsangebote fehlt jedoch entweder eine der beiden Angaben oder beide oder es wird anstelle der Kalt- die Warmmiete angegeben. Daher ist es nicht möglich, für jedes Objekt die Quadratmetermiete zu berechnen. Bei der Interpretation der Werte ist zu berücksichtigen, dass es sich um Vermieterforderungen handelt, die allerdings nicht zwangsläufig den tatsächlich abgeschlossenen Mietverträgen entsprechen müssen. In der Regel dürfte die Abweichung jedoch gering sein, da Mieten sehr selten frei ausgehandelt werden. Erst bei großen Vermietungsschwierigkeiten werden Vermieter bereit sein, Mieten unterhalb ihrer Forderung zu akzeptieren.

Mieten sind Vermieterforderungen, die allerdings nicht zwangsläufig den tatsächlich abgeschlossenen Mietverträgen entsprechen müssen.

Insbesondere die Entwicklung der Quadratmetermiete eignet sich gut zur Beurteilung der aktuellen Wohnungsmarktsituation. Abnehmende Mieten signalisieren Entspannung.

Der Vergleich der durchschnittlichen Bestandsmiete mit der durchschnittlichen öffentlich geförderten Miete erlaubt Aussagen über evtl. Zugangsmöglichkeiten finanziell schwacher Bevölkerungsgruppen auf dem freien Wohnungsmarkt. Vor dem Hintergrund sinkender Sozialwohnungsbestände kann auf diese Weise die Menge freifinanzierter Wohnungen ermittelt werden, die einkommensschwachen Haushalten zur Verfügung stehen.

Oft sind die Quadratmeterpreise kleinerer Wohnungen höher als die größerer Wohnungen. Dies liegt daran, dass die Baukosten für Heizung, Bad und Küche bei den meisten Wohnungstypen gleich sind. So sollten die Mieten für 2- und 3-Zimmerwohnungen höher sein als für Wohnungen mit mindestens 4 Zimmern. Abweichende Ergebnisse weisen auf strukturelle Spannungsverhältnisse des Wohnungsmarktes hin. Bei Häusern ist zu berücksichtigen, dass die dort zu zahlende Miete oft Anteile für das Grundstück enthält und Miethäuser in Städten oftmals in bevorzugten Wohnlagen zu finden sind.

Der Mietpreis für Wohnungen mit gehobener Ausstattung informiert über das Mietniveau im oberen Marktsegment. Der zeitliche Verlauf dieses Wertes ist für die Beurteilung insofern interessant, als Entspannungstendenzen üblicherweise zunächst in den teuren Marktsegmenten spürbar sind.

Wohnfläche (m²)

- Durchschnitt aller Angebote
- differenziert für die einzelnen Wohnungstypen
- für Wohnungen mit gehobener Ausstattung

Die 'Wohnfläche' dient in erster Linie der Beschreibung des potentiellen Wohnflächenkonsums. Die Differenzierung nach einzelnen Wohnungstypen gibt Auskunft über die Geeignetheit für bestimmte Bevölkerungsgruppen (große bzw. kinderreiche Haushalte usw.). Da in der Regel zwischen der Wohnungsgröße und dem Quadratmeterpreis ein gegenläufiger Zusammenhang zu erwarten ist, gibt ein Vergleich der Wohnungsgrößen ebenfalls Anhaltspunkte auf strukturelle Spannungsverhältnisse. In Kombination mit dem Mietpreis kann anhand der Wohnfläche der Wohnungen mit gehobener Ausstattung überprüft werden, ob einzelne Wohnungen bereits allein wegen ihrer Größe als hochwertig eingestuft werden.

Art des Vermittlungsweges

- Angebote von gewerblichen Vermittlern (Makler)
- private Angebote
- Angebote von Hausverwaltungen
- Angebote von Wohnungsbaugesellschaften
- Angebote von Vormietern

Der Vergleich der durchschnittlichen Bestandsmieten mit den durchschnittlichen Mieten öffentlich geförderter Wohnungen erlaubt Aussagen über die Zugangsmöglichkeiten finanziell schwacher Bevölkerungsgruppen auf dem freien Wohnungsmarkt.

Die gewerbsmäßige Wohnraumvermittlung ist dort lohnend, wo es eine Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage gibt und so möglicherweise hohe Mietpreise gezahlt werden.

Die 'Art des Vermittlungsweges' gibt Auskunft über das Anbieterverhalten und zeigt in Kombination mit der durchschnittlichen Kaltmiete Erkenntnisse über die Wohnungsmarkttension auf.

Die gewerbsmäßige Wohnraumvermittlung ist dort lohnend, wo es eine Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage gibt und so möglicherweise hohe Mietpreise gezahlt werden. Bei angespannter Wohnungsmarktlage ist der Wohnungsnachfrager eher bereit eine Vermittlungsgebühr (Courtage) zu zahlen; bei zunehmender Entspannung wird verstärkt auf die anderen (privaten) Mietangebote zurückgegriffen. Daraus folgert, dass die gewerblichen Wohnungsangebote mit fortschreitender Wohnungsmarkttension sinken und ggf. Courtagezahlungen durch die interessierten Mieter entfallen.

Die **Nachfrageseite** enthält die folgenden, ebenfalls in verschiedene quantitative und qualitative Aspekte unterteilbare Kategorien:

Zahl der Mietgesuche

- Gesamtzahl
- Unterteilung nach Wohnungstypen
 - Appartements und 1 Zimmerwohnung
 - 2 Zimmerwohnung
 - 3 Zimmerwohnung
 - 4 Zimmerwohnung
 - Mehrzimmerwohnung (> 4 Zimmer)
 - Häuser
- Zahl der Gesuche in denen eine Belohnung für die Vermittlung versprochen wird
- Zahl der Gesuche in denen mit der beruflichen Position Werbung betrieben wird

Die Zahl der Mietgesuche spiegelt die Haushalte wider, die aktiv eine neue oder andere Wohnung suchen. Eine Rückläufigkeit der Gesuche deutet tendenziell auf eine Entspannung des Wohnungsmarktes hin. Die Differenzierung nach einzelnen Wohnungstypen verdeutlicht die Wohnungsnachfragestruktur und kann im Vergleich mit der Angebotsseite strukturelle Wohnungsdefizite aufdecken. Ergebnis kann hier beispielsweise sein, dass trotz Verbesserung der Wohnraumversorgung ein Defizit an Großwohnungen besteht. Anzeigen, in denen Belohnungen versprochen werden, lassen Rückschlüsse auf örtliche Spannungsverhältnisse zu. Die Bereitschaft zur Zahlung von Belohnungen verweist auf eine Wohnungsmarkttension. Gleiches gilt für die Gesuche mit der 'Berufswerbung'; dies dient in der Regel nicht als Eigenwerbung.

Miete pro Quadratmeter Wohnfläche (€/m²)

Die Quadratmetermiete kann als Mietzahlungsbereitschaft interpretiert werden, die ein Haushalt maximal bereit zu zahlen ist. Vielfach wird hier eine Warmmiete angegeben, da sich der Nachfrager nicht dem Risiko der sog. '2. Miete' über die Betriebskostenabrechnung aussetzen möchte.

Art des Vermittlungsweges

- Nachfragen von gewerblichen Vermittlern (Makler)
- private Nachfragen
- Nachfragen von Dritten

Die 'Art des Vermittlungsweges' läßt sich bei den Gesuchen ähnlich deuten wie auf der Angebotsseite. Eine angespannte Wohnungsmarktsituation zieht ein erhöhtes Nachfragen gewerblicher Anbieter mit sich; gleiches gilt für Nachfragen Dritter, wie z.B. Firmen, die für Ihre Mitarbeiter Wohnraum suchen.

Der **Quotient aus Mietgesuchen und -angeboten** kann als Gradmesser für die Anspannung der Wohnungsmarktlage herangezogen werden, da er die Angebots- und Nachfrageseite verbindet. Dabei ist die abnehmende / steigende Tendenz dieses Indikators als Entspannung / Anspannung zu interpretieren. Dieser Indikator ist aussagefähiger als die ausschließliche Gegenüberstellung der absoluten Angebots- und Gesuchezahlen, da z.B. bei angespannter Wohnungsmarktlage die Zahl der Zeitungsanzeigen wegen geringer Erfolgsaussichten durchaus rückläufig sein kann. Im Vergleich der einzelnen Wochenauswertungen ergibt sich - bis auf den 'Ausreißer' in der 4. Oktoberwoche - ein identisches Bild (vgl. Tabelle 2.1 - Seite 5).

Der Quotient aus Mietgesuchen und -angeboten ist als Gradmesser für die Wohnungsmarktsituation aussagefähiger als die ausschließliche Gegenüberstellung der absoluten Angebots- und Gesuchezahlen.

Der Gesamtquotient von 0,11 signalisiert eine Entspannung des Aachener Wohnungsmarktes. Eine Aussage über die Entwicklung des Aachener Wohnungsmarktes mittels dieses Quotienten wird im Vergleich mit weiteren Zeitungsanalysen in den folgenden Jahren möglich sein.

3. Wohnungsmarkt Aachen

Wie bereits der Tabelle 2.1 auf Seite 5 zu entnehmen ist, sind die Einzelwerte im September nur gering von einander entfernt. In den Oktoberwochen hingegen sind sie relativ weit auseinander.

Die Zahlen der Angebotsseite werden in den Anteil der Anzeigen, die ausschließlich Angaben zu Kaltmieten und solche, die nur Warmmieten enthalten, getrennt. Eine Zusammenfassung würde zu einem nicht nachvollziehbaren Ergebnis führen.

Die Betrachtung der Einzelauswertungen auf der **Angebotsseite** ist unter Berücksichtigung der Tatsache vorzunehmen, dass ein Teil der Angebote nur Angaben zur Kaltmiete und der andere Teil nur Angaben zur Warmmiete enthielten. Die Zusammenfassung beider Mietarten (Kaltmieten und Warmmieten) würde zu einem Ergebnis führen, dass in der Relation $\text{Miete/m}^2 : \text{Fläche}$ eine günstigere Aussage treffen würde, als dies bei der isolierten Betrachtung beider Einzelwerte der Fall ist. Während im Segment der ausschließlich mit Kaltmieten annoncierten Wohnungen für eine durchschnittliche Wohnfläche von $69,8 \text{ m}^2$ durchschnittlich $6,23 \text{ €/m}^2$ Miete zu zahlen sind, erhält man im Segment der ausschließlich mit Warmmieten angebotenen Wohnungen eine durchschnittliche Wohnfläche von $61,5 \text{ m}^2$ zum Durchschnittsmietpreis von $7,90 \text{ €/m}^2$. Die Schwankungen in den jeweiligen Wochenauswertungen sind der Tabelle 3.1 zu entnehmen.

Tabelle 3.1: Angebotene Durchschnittswohnflächen und Durchschnittsmieten/m²

Quelle: Fachbereich Wohnen - Eigene Berechnungen

Auswertung	Mietangebote	Kaltmiete in €/m ²	angebotene Wohnfl. in m ²	Warmmiete in €/m ²	angebotene Wohnfl. in m ²	Mietgesuche	Quotient Mietangebote : Mietgesuchen
Herbst 2002	941	6,23	69,8	7,90	61,5	99	0,11
1. Septemberwoche	264	6,28	65,5	8,24	52,9	34	0,13
3. Septemberwoche	222	6,30	67,3	8,21	60,3	24	0,11
2. Oktoberwoche	171	6,18	79,8	7,24	75,8	22	0,13
4. Oktoberwoche	284	6,16	69,1	7,91	63,8	19	0,07

Die Angebote ergeben insgesamt - aber auch in den Wochenauswertungen - auch Aufschluss über die Personengruppen, die mit den Anzeigen angesprochen werden sollen. Während die Anzeigen mit den Warmmietangaben eher an die finanzschwachen Bevölkerungsgruppen adressiert sind, richten sich die Anzeigen mit den Kaltmietangaben an finanzstärkere Gruppen, da hier Potenzial zur Zahlung evtl. hoher Betriebs- und/oder sonstiger Kosten vorausgesetzt wird.

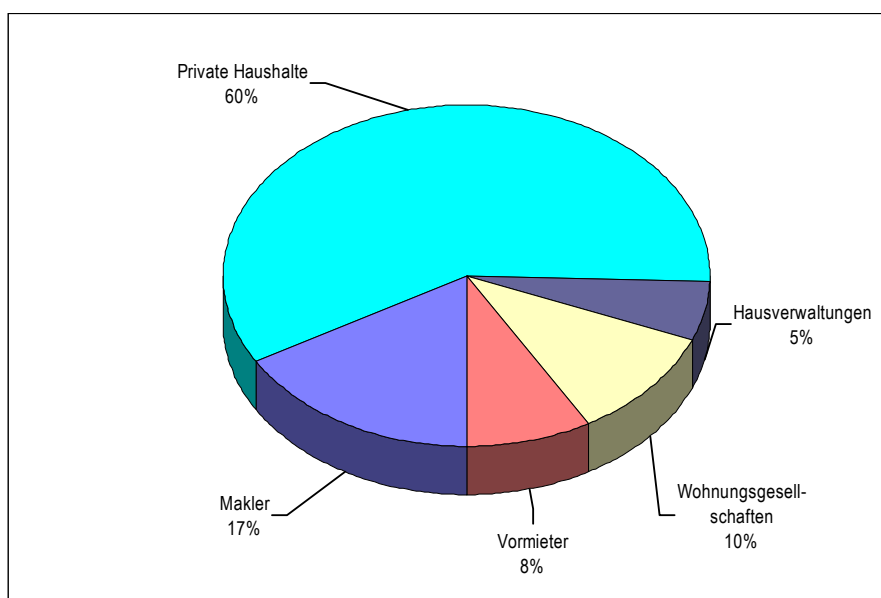
Bei insgesamt 941 Angeboten werden explizit 32 Sozialwohnung ausgewiesen. 115 Wohnungen wurden mit gehobenen Ausstattungs- oder/und Wohnqualitätsmerkmalen annonciert. 2 Anzeigen wiesen Restriktionen (keine Wohngemeinschaft) aus.

Eine weiterer wichtiger Betrachtungsaspekt ist die Angebotsstruktur, die sich aus den Anzeigen ergibt. Für Aachen ergibt sich auf der Basis dieser Zeitungsanalyse eine vorwiegend von den Anzeigen privater Haushalte geprägte Angebotsstruktur. Dies entspricht durchweg den landesweiten Erkenntnissen (vgl. z.B. Zeitungsanalyse 1998 der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, über die Wohnungsmärkte Bielefeld, Dortmund, Düsseldorf, Köln, Münster und Recklinghausen).

Die Angebotsstruktur wird in Aachen vorwiegend von Anzeigen privater Haushalte dominiert.

Abbildung 3.1: Angebotsstruktur in Aachen

Quelle: Fachbereich Wohnen - Eigene Erhebungen



Obwohl die Makler mit 17 % die zweitgrößten Anbieter sind, liegen Sie jedoch weit hinter den privaten Haushalten. Die Tatsache, dass der Anteil an Haushalten (Vormieter), die selbst einen Nachmieter suchen, mit 8 % im Vergleich zu anderen Kommunen relativ hoch ist, ist sicherlich auch darauf zurückzuführen, dass Aachen Universitätsstadt ist. Studenten weisen in der Regel eine höhere Fluktuation auf, als andere Personen und kümmern sich häufig selbst um Nachmieter. Der Anteil der Wohnungsgesellschaften ist vergleichsweise groß; die Hausverwaltungen bieten am wenigsten an.

Die Betrachtung der **Nachfrageseite** ergibt, dass die Durchschnittsmieten kalt und warm enger zusammen liegen und sich nicht so starke Verhältnisse zwischen nachgefragter Durchschnittswohnfläche und zahlbarer Durchschnittsmiete ergeben, wie dies auf der Angebotsseite der Fall ist.

Tabelle 3.2: Nachgefragte Durchschnittswohnflächen und Durchschnittsmieten/m²

Quelle: Fachbereich Wohnen - Eigene Berechnungen

Auswertung	Mietgesuche	Kaltmiete in €/m ²	nachgefragte Wohnfläche in m ²	Warmmiete in €/m ²	nachgefragte Wohnfläche in m ²	Mietangebote	Quotient Mietangebote : Mietgesuchen
Herbst 2002	99	7,10	80,6	7,47	67,5	941	0,13
1. Septemberwoche	34	6,90	50,0	7,13	62,8	264	0,11
3. Septemberwoche	24	6,91	76,7	7,69	70,5	222	0,13
2. Oktoberwoche	22	7,32	90,9	7,41	60,5	171	0,11
4. Oktoberwoche	19	6,69	86,0	7,79	78,0	284	0,07

Der Quotient aus Mietgesuchen zu Mietangeboten signalisiert eine Entspannung des Wohnungsmarktes.

Die Nachfrager, die bei ihren Mietgesuchen auf Angaben zur Warmmiete verzichten, sind bereit, eine relativ hohe Durchschnittskaltmiete von 7,10 €/m² bei einer durchschnittlich nachgefragten Wohnfläche von 80,6 m² zu zahlen. Die Personen, die bei ihren Mietgesuchen eine maximale Warmmiete angegeben haben, wollen für eine nachgefragte durchschnittliche Wohnfläche von 67,5 m² eine Durchschnittsmiete von 7,47 €/m² zahlen.

Diese Ergebnisse sind im Zusammenhang damit zu betrachten, dass es in den einzelnen Wochenauswertungen durchaus üblich gewesen ist, dass bestimmte Wohnungstypen nicht angeboten bzw. nachgefragt wurden. So könnten die vorgenannten Ergebnisse durchaus eine Aussage darüber treffen, dass die Nachfrager, die nur Kaltmieten angegeben haben, zu den finanzstärkeren Bevölkerungsgruppen gehören, während die Nachfragen mit den Angaben zu Warmmieten eher den finanzschwächeren Bevölkerungsgruppen angehören.

Die gemeinsame Betrachtung von Angebots- und Nachfrageseite zeigt für diese erste Zeitungsanalyse, dass das Angebot insgesamt wesentlich höher als die Nachfrage ist. Dies bedeutet eine Wohnungsmarktentspannung.

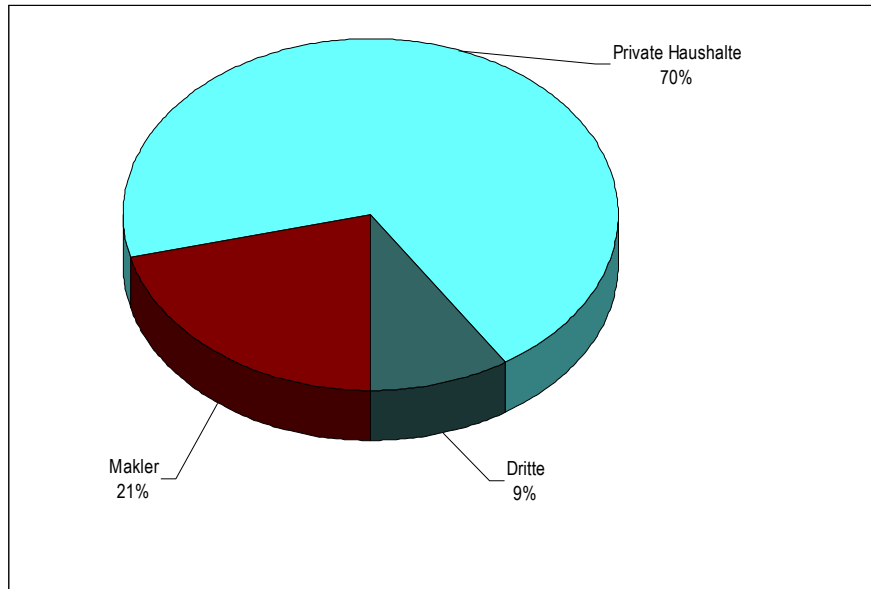
Die Daten im einzelnen werden in Kapitel 5 ab Seite 18 kleinräumig nach Aachener Wohngebieten dargestellt.

Wie auf der Angebotsseite, so ist auch auf der Nachfrageseite die sich aus den Anzeigen ergebende Struktur interessant.

Auch die Nachfragestruktur in Aachen weist überwiegend die 'privaten Haushalte' als den größten Nachfrager aus.

Abbildung 3.2: Nachfragestruktur in Aachen

Quelle: Fachbereich Wohnen - Eigene Erhebungen



Auf Nachfrageseite dominieren die privaten Haushalte mit 70 %. Die Makler sind mit 21 % Nachfrager. Dritte (Firmen für ihre Mitarbeiter etc.) sind nur in geringem Umfang Nachfrager nach Wohnungen. Tun Sie dies aber, werden gezielt bevorzugte Wohnungstypen nachgefragt und in der Regel mit der Position des künftigen Mieter innerhalb der Firma geworben.

4. Differenzierte Betrachtung der aktuellen Ergebnisse

Wie der Tabelle 4.1 zu entnehmen ist, sind die Angebote von 2- und 3-Zimmer-Wohnungen am größten. Dies gilt sowohl für die Angebote, denen nur Angaben zur Kaltmiete zu entnehmen waren, als auch für die Angebote, die ausschließlich Angaben zur Warmmiete machten. Große Wohnungen (4-Zimmer und mehr) sind neben den Angeboten an Häusern in beiden Angebotskategorien nur gering vertreten.

Tabelle 4.1: Differenzierte Ergebnisse der Aachener Zeitungsauswertung - Angebot

Quelle: Fachbereich Wohnen - Eigene Berechnungen

Wohnungstyp	Daten	Angebote Kaltmiete	Angebote Warmmiete
1 Zimmer und Appartements	Anzahl Angebote	93	62
	davon < 4,55 €/m ²	2	
	davon > 4,55 €/m ²	91	
	Wohnfläche m ²	37,1	33,0
	Durchschnittsmietpreis € pro m ²	6,44	8,94
	Mietpreisspanne von/bis in €	4,37/12,00	5,00/13,93
2 Zimmer	Anzahl Angebote	288	106
	davon < 4,55 €/m ²	15	
	davon > 4,55 €/m ²	273	
	Wohnfläche m ²	57,8	56,3
	Durchschnittsmietpreis € pro m ²	6,23	7,89
	Mietpreisspanne von/bis in €	3,35/15,17	4,60/14,13
3 Zimmer	Anzahl Angebote	219	67
	davon < 4,55 €/m ²	14	
	davon > 4,55 €/m ²	205	
	Wohnfläche m ²	81,7	80,1
	Durchschnittsmietpreis € pro m ²	6,05	7,57
	Mietpreisspanne von/bis in €	3,60/10,00	4,60/11,24
4 Zimmer	Anzahl Angebote	59	22
	davon < 4,55 €/m ²	5	
	davon > 4,55 €/m ²	54	
	Wohnfläche m ²	105,9	102,5
	Durchschnittsmietpreis € pro m ²	6,12	8,10
	Mietpreisspanne von/bis in €	4,00/8,50	5,40/14,22
mehr als 4 Zimmer	Anzahl Angebote	13	3
	davon < 4,55 €/m ²	0	
	davon > 4,55 €/m ²	13	
	Wohnfläche m ²	147,2	116,3
	Durchschnittsmietpreis € pro m ²	7,20	7,48
	Mietpreisspanne von/bis in €	5,13/9,17	6,33/8,11
Haus	Anzahl Angebote	9	-
	Wohnfläche m ²	150,1	-
	Durchschnittsmietpreis € pro m ²	7,02	-
Gesamt: Anzahl Angebote (ohne 'Haus')		681 (672)	260
Gesamt: Wohnfläche m² (ohne 'Haus')		81,7 (68,7)	80,1
Gesamt: Durchschnittsmietpreis € pro m² (ohne 'Haus')		6,23 (6,20)	7,94

Ähnlich wie in anderen Kommunen ist auch für Aachen festzustellen, dass der Mietpreis (kalt oder warm) steigt, je kleiner die Wohnungen werden. Da die Angebote des Wohnungstyps 'Haus' in der Ermittlung der durchschnittlich angebotenen Wohnfläche zu einem Ungleichgewicht führt, enthält die Tabelle 4.1 in den Gesamtsummen Klammerwerte, die die Zahlen ausschließlich des Wohnungstyps 'Haus' darstellen und somit realistischer sind.

Die differenzierte Betrachtung der Ergebnisse zeigt eindeutig, dass es bei den 2- und 3-Zimmer-Wohnungen die meisten Angebote gibt und sich der durchschnittliche Mietpreis pro m² erhöht, je kleiner die angebotene Wohnung ist.

Der in Kapitel 2 beschriebene Zusammenhang zwischen Miete/m² und Wohnfläche gilt teilweise für den Aachener Wohnungsmarkt. Wohnungen mit einem Zimmer und Appartements weisen erwartungsgemäß sowohl bei den Kaltmietangeboten wie auch Warmmietangeboten den höchsten Preis pro Quadratmeter Wohnfläche auf. Preiswerter sind die 2- und 3 Zimmer-Wohnungen, wobei zwischen beiden Wohnungstypen nur ein geringer Unterschied erkennbar ist. Teurer hingegen sind größere Wohnungen (mehr als 4 Zimmer) sowie die Mieten zu Häusern bis nahezu 7,20 €/m² bei den Kaltmietenangeboten und 8,10 €/m² bei den Warmmietenangeboten, was einerseits häufig auf bessere Lagen und Ausstattungen und andererseits auf nutzbare Grundstücke zurückzuführen ist. Dass die Werte des Typs 'Haus' sogar noch unter denen der Wohnungen mit mehr als 4 Zimmer liegen, hängt trotz des höheren Wohnflächendurchschnitts von 150,10 m² zu 147,20 m² an dem sehr geringen Angebot über den gesamten Zeitraum.

Im Vergleich mit künftigen Zeitungsanalysen ist hier sicherlich darauf achten, inwieweit sich hier die Mieten rückläufig oder steigend verhalten werden. Daraus wird sich dann ablesen lassen, ob sich die Bedingungen bei der Suche nach größeren Wohnungen eher verschlechtern oder verbessern werden.

Wie der Tabelle 4.1 auf Seite 14 zu entnehmen ist, sind in allen Kategorien die wenigsten der angebotenen Wohnungen mit Kaltmietangaben für den Personenkreis geeignet, der in der Regel auf Sozialwohnungen zurückgreifen muß. Die meisten der angebotenen freifinanzierten Wohnungen liegen mit der Kaltmiete über der höchst zulässigen Miete im öffentlich geförderten Wohnungsbau von 4,55 €/m², so dass die sich aus der Zeitungsanalyse 2002 ergebende Wohnungsmarktentspannung nicht unbedingt für das Marktsegment 'Sozialwohnraum' gelten muß. Es ist vielmehr festzustellen, dass sich wegen der geringen Anzahl von freifinanzierten Wohnungen, die durch die finanzschwachen Nachfragergruppen genutzt werden könnten und der Tatsache, dass der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen in der Zukunft durch planmäßigen Mittelauslauf oder vorzeitige Ablösung von Mitteln immer weiter zurückgehen wird, in diesem Marktsegment eine Anspannung ergeben wird.

Fehlende, von einkommensschwachen Bevölkerungsschichten bezahlbare freifinanzierte Wohnungen und der Rückgang des Sozialwohnungsbestandes führen zur Anspannung im Marktsegment 'Sozialwohnraum'.

Bei den 32 angebotenen Sozialwohnungen handelt es sich in der Regel um größere Wohnungen (mindestens 3 Zimmer), die in den weniger bevorzugten Wohngebieten von Aachen zu finden sind. Es wurden 17 Wohnungen mit Kaltmieten und 15 mit Warmmieten angeboten. Bei den Kaltmietangeboten liegt der Durchschnittswert bei 4,82 € pro Quadratmeter Wohnfläche (und somit über der zulässigen Höchstmiete von 4,55 €/m² im öffentlich geförderten Wohnungsbau liegt); bei den Warmmietangeboten wird ein Durchschnitt von 6,38 € pro Quadratmeter verlangt.

Die differenzierte Betrachtung der Nachfrageseite läßt den Schluß zu, dass die einkommensschwachen Bevölkerungsschichten wenige freifinanzierte Wohnungen nachfragen.

Tabelle 4.2: Differenzierte Ergebnisse der Aachener Zeitungsanalyse - Nachfrage

Quelle: Fachbereich Wohnen - Eigene Berechnungen

Wohnungstyp	Daten	Nachfrage Kaltmiete	Nachfrage Warmmiete
1 Zimmer und Appartements	Anzahl Nachfragen	2	11
	davon < 4,55 €/m ²	0	
	davon > 4,55 €/m ²	2	
	Wohnfläche m ²	32,5	35,0
	Durchschnittsmietpreis € pro m ²	9,23	8,03
	Mietpreisspanne von/bis in €	8,33/10,00	6,57/10,00
2 Zimmer	Anzahl Nachfragen	2	22
	davon < 4,55 €/m ²	0	
	davon > 4,55 €/m ²	2	
	Wohnfläche m ²	55,0	53,0
	Durchschnittsmietpreis € pro m ²	6,55	7,31
	Mietpreisspanne von/bis in €	6,00/7,00	5,57/11,00
3 Zimmer	Anzahl Nachfragen	8	31
	davon < 4,55 €/m ²	0	
	davon > 4,55 €/m ²	8	
	Wohnfläche m ²	77,0	75
	Durchschnittsmietpreis € pro m ²	6,74	7,30
	Mietpreisspanne von/bis in €	4,88/9,00	5,00/10,00
4 Zimmer	Anzahl Nachfragen	3	7
	davon < 4,55 €/m ²	0	
	davon > 4,55 €/m ²	3	
	Wohnfläche m ²	90,0	95
	Durchschnittsmietpreis € pro m ²	6,85	7,27
	Mietpreisspanne von/bis in €	6,11/7,50	5,50/10,00
mehr als 4 Zimmer	Anzahl Nachfragen	2	4
	davon < 4,55 €/m ²	0	
	davon > 4,55 €/m ²	2	
	Wohnfläche m ²	110,0	90,0
	Durchschnittsmietpreis € pro m ²	8,18	8,30
	Mietpreisspanne von/bis in €	7,50/9,00	7,50/8,89
Haus	Anzahl Nachfragen	5	2
	Wohnfläche m ²	98,0	110,0
	Durchschnittsmietpreis € pro m ²	7,04	8,64
Gesamt: Anzahl Nachfragen (ohne 'Haus')		22 (17)	77 (75)
Gesamt: Wohnfläche m² (ohne 'Haus')		80,6 (75,5)	67,5 (66,4)
Gesamt: Durchschnittsmietpreis € pro m² (ohne 'Haus')		7,10 (7,10)	7,47 (7,42)

Von 22 Nachfragen mit Kaltmietangaben lagen nur 5 Anfragen unter der zulässigen Höchstmiete von 4,55 €/m² für öffentlich geförderte Wohnungen. Bei den Nachfragen mit Warmmietangaben liegen alle Anfragen - trotz des nicht kalkulierbaren Anteiles für Betriebs- und Heizkosten - deutlich über der zulässigen Höchstmiete für Sozialwohnungen.

Obwohl die Gesamtzahl der auswertbaren Nachfragen unzureichend für eine eindeutige Aussage ist, läßt sich jedoch im Umkehrschluss zur Angebotsseite feststellen, dass der zumindest erkennbare Trend der geringen Nachfrage von finanzschwachen Bevölkerungsgruppen nach freifinanzierten Wohnungen die Aussage der Anspannung für die Zukunft im Marktsegment 'Sozialwohnraum' bestätigt.

5. Kleinräumige Betrachtung

Im Fachbereich Wohnen wird u.a. für die Wohnungsvermittlung im öffentlich geförderten Wohnungsbau eine Spezialsoftware eingesetzt, die es zulässt, Wohnungsnachfragewünsche nach Quartieren zu erfassen. Und genau nach diesen Quartieren wurde die 1. Aachener Zeitungsanalyse kleinräumig erfasst, um auch hier evtl. weitere oder/und besondere Trends erkennen zu können.

Es wurde nach folgenden Quartieren erfasst:

- Aachen - Mitte
- Brand
- Burtscheid
- Eilendorf
- Forst
- Frankenberg
- Haaren
- Hanbruch
- Kornelimünster
- Laurensberg
- Nordviertel
- Ostviertel
- Richterich
- Rothe Erde
- Südviertel
- Vaalserquartier
- Walheim
- Westviertel

Eine Betrachtung der kleinräumig erfassten Daten lässt eine Vielzahl von Trends erkennen. Insgesamt steht jedoch fest, dass die Ermittlung der Quotienten in den einzelnen Quartieren auf einen entspannten Wohnungsmarkt in Aachen hinweisen, da die Nachfragen insgesamt weniger sind, als Wohnungen angeboten werden.

Einkommensschwache Haushalte sind nicht in der Lage, die in manchen Quartieren recht hohen Mieten zu zahlen. Hieraus könnte sich neben dem notwendigen zusätzlich ein erhöhter Wohnungsleerstand entwickeln, wenn nicht geeignete Gegenmaßnahmen ergriffen werden.

In Zeiten wirtschaftlicher Schwierigkeiten und finanzieller Einschränkungen auch oder gerade bei den einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen ist die Möglichkeit und die Bereitschaft, hohe Mieten zu zahlen eher gering. Wie die nachfolgenden Zahlen ergeben, sind die Mieten in bestimmten Quartieren sicherlich nicht durch einkommensschwache Haushalte aufzubringen.

Tabelle 5.1: Zahlen der Zeitungsanalyse 2002 - kleinräumig nach Quartieren

Quelle: Fachbereich Wohnen - Eigene Erhebungen

Quartier		Angebot	Nachfrage	Quotient
Aachen (Mitte)	Anzahl Kaltmietanzeigen	248	17	0,07
	Miete in € / m ²	6,17	7,10	
	Wohnfläche m ²	64,7	79,1	
	Anzahl Warmmietanzeigen	112	48	0,43
	Miete in € / m ²	8,13	7,60	
	Wohnfläche m ²	52,5	66,1	
Brand	Anzahl Kaltmietanzeigen	68	0	0,00
	Miete in € / m ²	6,40	0,00	
	Wohnfläche m ²	79,0	0,0	
	Anzahl Warmmietanzeigen	12	2	0,17
	Miete in € / m ²	7,43	5,94	
	Wohnfläche m ²	67,8	80,0	
Burtscheid	Anzahl Kaltmietanzeigen	62	1	0,02
	Miete in € / m ²	6,17	7,00	
	Wohnfläche m ²	74,1	100,0	
	Anzahl Warmmietanzeigen	19	6	0,33
	Miete in € / m ²	7,95	7,59	
	Wohnfläche m ²	68,6	69,2	
Eilendorf	Anzahl Kaltmietanzeigen	33	1	0,03
	Miete in € / m ²	5,62	6,67	
	Wohnfläche m ²	72,5	60,0	
	Anzahl Warmmietanzeigen	15	3	0,20
	Miete in € / m ²	6,92	7,08	
	Wohnfläche m ²	66,5	80,0	
Forst	Anzahl Kaltmietanzeigen	27	0	0,00
	Miete in € / m ²	6,44	0,00	
	Wohnfläche m ²	57,3	0,0	
	Anzahl Warmmietanzeigen	12	0	0,00
	Miete in € / m ²	7,34	0,00	
	Wohnfläche m ²	69,0	0,0	
Frankenberg	Anzahl Kaltmietanzeigen	18	0	0,00
	Miete in € / m ²	6,13	0,00	
	Wohnfläche m ²	72,3	0,0	
	Anzahl Warmmietanzeigen	9	1	0,11
	Miete in € / m ²	8,72	6,43	
	Wohnfläche m ²	83,9	70,0	
Haaren	Anzahl Kaltmietanzeigen	27	0	0,00
	Miete in € / m ²	6,02	0,00	
	Wohnfläche m ²	64,5	0,0	
	Anzahl Warmmietanzeigen	14	0	0,00
	Miete in € / m ²	7,99	0,00	
	Wohnfläche m ²	74,9	0,0	

Quartier		Angebot	Nachfrage	Quotient
Hanbruch	Anzahl Kaltmietanzeigen	1	0	0,00
	Miete in € / m ²	6,13	0,00	
	Wohnfläche m ²	71,0	0,0	
	Anzahl Warmmietanzeigen	2	0	0,00
	Miete in € / m ²	7,17	0,00	
	Wohnfläche m ²	63,0	0,0	
Kornelimünster	Anzahl Kaltmietanzeigen	4	0	0,00
	Miete in € / m ²	5,88	0,00	
	Wohnfläche m ²	61,3	0,0	
	Anzahl Warmmietanzeigen	6	2	0,33
	Miete in € / m ²	7,14	6,07	
	Wohnfläche m ²	89,5	70,0	
Laurensberg	Anzahl Kaltmietanzeigen	41	1	0,02
	Miete in € / m ²	6,51	6,88	
	Wohnfläche m ²	72,6	80,0	
	Anzahl Warmmietanzeigen	8	1	0,13
	Miete in € / m ²	8,35	6,44	
	Wohnfläche m ²	65,0	90,0	
Nordviertel	Anzahl Kaltmietanzeigen	16	0	0,00
	Miete in € / m ²	7,36	0,00	
	Wohnfläche m ²	82,1	0,0	
	Anzahl Warmmietanzeigen	9	2	0,22
	Miete in € / m ²	8,15	7,57	
	Wohnfläche m ²	66,4	35,0	
Ostviertel	Anzahl Kaltmietanzeigen	21	0	0,00
	Miete in € / m ²	5,23	0,00	
	Wohnfläche m ²	63,9	0,0	
	Anzahl Warmmietanzeigen	9	0	0,00
	Miete in € / m ²	7,35	0,00	
	Wohnfläche m ²	53,2	0,0	
Richterich	Anzahl Kaltmietanzeigen	20	0	0,00
	Miete in € / m ²	6,19	0,00	
	Wohnfläche m ²	75,2	0,0	
	Anzahl Warmmietanzeigen	5	1	0,20
	Miete in € / m ²	7,27	7,00	
	Wohnfläche m ²	59,2	100	
Rothe Erde	Anzahl Kaltmietanzeigen	8	0	0,00
	Miete in € / m ²	5,58	0,00	
	Wohnfläche m ²	63,4	0,0	
	Anzahl Warmmietanzeigen	0	1	1,00
	Miete in € / m ²	0,00	8,33	
	Wohnfläche m ²	0,0	100	
Südviertel	Anzahl Kaltmietanzeigen	23	1	0,04
	Miete in € / m ²	7,31	7,27	
	Wohnfläche m ²	100,2	110,0	
	Anzahl Warmmietanzeigen	4	6	1,50
	Miete in € / m ²	9,21	8,36	
	Wohnfläche m ²	64,3	73,3	

Quartier		Angebot	Nachfrage	Quotient
Vaalserquartier	Anzahl Kaltmietanzeigen	0	0	0,00
	Miete in € / m ²	0,00	0,00	
	Wohnfläche m ²	0,0	0,0	
	Anzahl Warmmietanzeigen	1	0	0,00
	Miete in € / m ²	7,82	0,00	
	Wohnfläche m ²	38,0	0,0	
Walheim	Anzahl Kaltmietanzeigen	37	0	0,00
	Miete in € / m ²	5,53	0,00	
	Wohnfläche m ²	70,8	0,0	
	Anzahl Warmmietanzeigen	9	0	0,00
	Miete in € / m ²	7,84	0,00	
	Wohnfläche m ²	82,1	0,0	
Westviertel	Anzahl Kaltmietanzeigen	27	1	0,04
	Miete in € / m ²	6,55	7,50	
	Wohnfläche m ²	59,8	80,0	
	Anzahl Warmmietanzeigen	14	4	0,29
	Miete in € / m ²	8,69	7,04	
	Wohnfläche m ²	55,4	67,5	

Folgende Feststellungen ergeben sich anhand der kleinräumig erfassten Daten:

- In den Quartieren Forst, Haaren, Hanbruch, Ostviertel, Vaalserquartier und Walheim gibt es keine Nachfragen nach Wohnungen. Dies liegt offensichtlich an der Höhe der Mieten. Für das Ostviertel kann es möglicherweise andere Gründe (Wohn- und Wohnraumqualität) geben, da hier insgesamt die Miethöhen moderater sind.
- Außer im Bereich Aachen (Mitte) gibt es die meisten Wohnungsangebote in Brand, Burtscheid, Laurensberg und Walheim. Grund für dieses hohe Wohnungsangebot ist - außer in Burtscheid - offensichtlich die im Verhältnis zu den Angeboten stehende geringe Wohnungsnachfrage aufgrund der geforderten Miethöhen.
- In Relation zu den Angeboten gibt es viele Wohnungsnachfragen in Burtscheid und im Südviertel. Dies erklärt sich aus der Tatsache, dass beide Quartiere zu Aachens bevorzugten Wohngegenden gehören. In Aachen (Mitte) finden sich 2/3 der gesamten Nachfragen. Dies kann ein Indiz für die Attraktivität des Wohnens in Aachen sein und hängt sicherlich auch mit der guten Infrastruktur und den kurzen Wegen zusammen.

6. Fazit der 1. Aachener Zeitungsanalyse 2002

Sicherlich werden sich aussagekräftigere Ergebnisse erst in der Zukunft ergeben, wenn die Zeitungsanalyse 2002 im Vergleich mit künftigen Analysen gesehen werden kann.

Ergebnis dieser ersten Analyse ist es, dass der freifinanzierte Wohnraum als teilweise entspannt anzusehen ist, während sich gleichzeitig für den Sozialwohnraum Anspannungstendenzen ergeben.

Die Zeitungsanalyse 2002 bestätigt für das untere Preissegment des freien Wohnungsmarktes sowie den Sozialwohnraum die durch die Wohnungsmarktexterten im Wohnungsmarktbarometer 2002 getroffene Feststellung einer Anspannung.

Für das mittlere und obere Preissegment des freien Wohnungsmarktes ergibt sich nach dieser 1. Zeitungsanalyse ein Widerspruch zum Wohnungsmarktbarometer 2002: während die Zeitungsanalyse hier zu dem Ergebnis Entspannung kommt, ergibt sich aus dem Wohnungsbarometer als Fazit eher eine Anspannung.

Zeitungsanalyse 2002

Stadt Aachen - Der Oberbürgermeister - Fachbereich Wohnen

Weitere Berichte sind als Broschüren oder auf CD-ROM gegen eine Schutzgebühr von je 7,50 € erhältlich:

- Wohnungsmarktbericht 2000**
- Wandermotivumfrage 2000**
- Wohnungsmarktbericht 2001**
- Wohnungsmarktbarometer 2002**