



Wohnungs- marktbericht 2015

**Fakten und Daten zum
Aachener Wohnungsmarkt**



Impressum

Stadt Aachen

Der Oberbürgermeister
Fachbereich Wohnen
Josef Hilgers
Koordination Kommunale
Wohnungsmarktbeobachtung
Hackländerstraße 1
52064 Aachen
Fon: 0241 432 64 14
komwob@mail.aachen.de

Druckexemplar

20 € – erhältlich beim Fachbereich Wohnen der Stadt Aachen

Kostenloser Download

www.aachen.de – Suchbegriff: Wohnungsmarktbericht

Copyright

Alle Rechte bleiben vorbehalten.
Nachdruck und Vervielfältigung sind nur auszugsweise mit Quellenangabe
bei Übersendung eines Belegexemplars gestattet.

Bilder

Fachbereich Wohnen
Die in den Fotos links oben angegebenen Jahreszahlen geben jeweils das Jahr der Fertigstellung
der dargestellten Objekte wieder.

Geschlechtergerechte Formulierungen

Dieser Wohnungsmarktbericht enthält Formulierungen, die beide Geschlechter betreffen. Aus
redaktionellen Gründen kann es vorkommen, dass Aussagen teilweise in vereinfachter Form
dargestellt sind.

Rechtlicher Hinweis

Dieser Wohnungsmarktbericht 2015 erscheint als Tabellenband mit der Datenfortschreibung zum
31.12.2014 und dient ausschließlich informativen Zwecken. Er wurde durch den Fachbereich
Wohnen der Stadt Aachen erstellt. Für den Bericht wurden Daten und Erkenntnisse aus eigenen und
zulässigen öffentlich zugänglichen Quellen herangezogen; die Quellen wurden nicht durch
unabhängige Dritte geprüft. Der Fachbereich Wohnen der Stadt Aachen und der Autor übernehmen
trotz sorgfältiger Prüfung und Arbeit keine Haftung, Garantie oder Gewähr für die Richtigkeit,
Vollständigkeit oder Eignung der Informationen für einen bestimmten Zweck.
Der Inhalt dieses Berichtes kann nicht als Grundlage für Handlungen oder mögliche unterlassene
Handlungen verstanden werden.
Der Fachbereich Wohnen der Stadt Aachen und der Autor übernehmen keine Haftung für Schäden,
die aus der Verwendung dieses Berichtes entstehen. Alle Schätzungen und Vorausberechnungen
können sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern.

Der Fachbereich Wohnen der Stadt Aachen und der Autor sind nicht verpflichtet, diesen
Wohnungsmarktbericht 2015 zu aktualisieren, abzuändern oder zu ergänzen oder auf andere Weise
zu informieren, wenn sich ein in diesem Bericht genannter Umstand, eine Schätzung oder
Vorausberechnung ändert oder unzutreffend wird.

November 2015

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	7
Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren	9
Ergebnisse in der Zusammenfassung	11
Zensus 2011 – die Daten und ihre Bewertung	13
Bevölkerungsvorausberechnung 2014 – 2040/2060	13
1 Entwicklung Angebotsseite	
1.1 Vorgelagerte Faktoren: Finanzierung, Bau- und Grundstückskosten	
1.1.1 Hypothekarzins	15
1.1.2 Kaufverträge	15
1.1.3 Bodenindex	15
1.1.4 Baulandpreise	16
1.1.5 Gesamtkosten	16
1.2 Wohnungsangebot	
1.2.1a Wohnungsbestand gesamt	17
1.2.1b Leerstände und Quoten	17
1.2.2 Fertiggestellte Wohnungen (Neubau gefördert und freifinanziert)	18
1.2.3 Fertiggestellte Wohnungen gesamt	18
1.2.4 Bauüberhang	18
1.2.6 Bauabgänge	18
1.2.5 Bauintensität	19
1.2.8 Wohnflächenverbrauch pro Kopf und Wohnung	19
1.3 Geförderter Wohnraum	
1.3.1 Bestand geförderter Wohnungen	20
1.3.2a Entwicklung der Wohnungsbauförderung einschl. Um- und Ausbau	20
1.3.2b Lage und Zahl der geförderten Wohnungen	20
1.3.3 Geförderte Wohnungen in der Nachwirkungsfrist	21
2 Entwicklung Wohnungsbedarf und -nachfrage	
2.1. Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	
2.1.1 Bevölkerung	22
2.1.2 Altersbaum 2014 und Studierendenzahlen	22
2.1.3 Haushaltsgröße	23
2.1.4 Haushalte	23
2.1.5 Wanderungen	23
2.2 Sozialökologische Entwicklungen	
2.2.1 Verbraucherpreisindex	25
2.2.2 Sparquote	25
2.2.3 Arbeitslose	25
2.2.4a Sozialdaten (Personen)	25
2.2.4b Transferleistungen (Personen)	26
2.2.5a Wohnungssuchende einschließlich Minderverdienende (Mehrfachnennungen sind möglich)	26
2.2.5b Wohnungssuchende (unvermittelte Haushalte, davon Minderverdienende und Wohnungsnotfälle)	26
2.2.6 Wohnungssuchende (vermittelte Haushalte und Belegungsquote)	27
2.2.7 Wohnungssuchende (Veränderung zum Vorjahr; Fluktuation)	27
3 Marktanpassung und Mieten	
3.1 Innerstädte Umzugshäufigkeit	28
3.3a Mietspiegelmieten	28
3.3b Wohngeldmieten	28
3.3d1 Eigentumsmarkt (Neubau und Bestand sowie Medianpreise)	29
3.3d2 Mietmarkt (Angebote und Mieten, Angemessenheit nach Hartz IV)	31

4 Kurz- und mittelfristige Marktentwicklung

4.1a Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Aachen	33
4.1b Bevölkerungsvorausberechnung für Nordrhein-Westfalen	33
4.1c Bevölkerungsvorausberechnung für die Bundesrepublik Deutschland	34

5 Kleinräumige Analysen

5.1 Wohnungen in den Bezirken	35
5.3 Bevölkerung in den Bezirken	35
5.4 Wohnflächenverbrauch (Anteil Landeswert)	35
5.6 Sozialdaten 2014 (Transferleistungen in den Bezirken)	36

6 Sonderauswertungen

6.2.1 Wohnungen nach Raumanzahl	37
6.2.2a Haushalte nach Personen	37
6.2.2b Arbeitslose	38
6.2.2c Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	38
6.2.2d Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze	38
6.2.2e Bewegung (Geburt, Sterbefall, Zuzug, Fortzug)	39
6.2.3 Wohnsitz, Altersstruktur und Nationalitäten	39
6.2.4 Arbeitslosigkeit 2014	40

7 Anhang

Mietspiegel 2015	41
Projekt Neue Wohnformen	45
Tabellen- und Abbildungsverzeichnis	47
Publikationen	49

Lesehilfe

Fehlen in der numerischen Reihenfolge der Indikatoren (z.B. 1.2.5) entsprechende Nummern, kann dies mehrere Ursachen haben: der ursprüngliche Indikator wurde im Laufe der Zeit aus logischen Verständnisgründen an anderer Stelle integriert oder aber die Datenfortführung war nicht mehr möglich oder nicht mehr sinnvoll.

Sind Indikatoren mit der gleichen Nummer durch anhängende Buchstaben (z.B. 1.3.2a und 1.3.2b) erweitert, dient dies der besseren Darstellung zusammengehörender Daten.



2006

**Haarener Gracht - gefördertes Objekt
eines Investors mit 32 Wohnungen
Teilansicht**

Einleitung

Der Wohnungsmarktbericht 2015 erscheint als in vielen Teilen unkommentierter Tabellenband.

Dort wo es aus Verständnisgründen oder aus Gründen des Zusammenwirkens von Daten erforderlich ist, sind erläuternde Texte bzw. Ergebnisse oder Kapitelzusammenfassungen eingefügt worden.

Er enthält die Datenfortschreibung zum Stichtag 31.12.2014. Für die Leerstandanalyse nach der Stromzählermethode gilt der Stichtag 31.12.2013.

Wie gewohnt findet der eilige Leser auf Seite 11 die Zusammenfassung der wichtigsten Feststellungen des Berichtes.

Auf Seite 9 gibt es dazu die bekannte Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren.

IT.NRW hat im Jahr 2015 unter der Überschrift 2014 – 2040/2060 eine neue Bevölkerungsvorausberechnung veröffentlicht.

Kurze Zeit später gab es ebenfalls eine solche neue Vorausberechnung der Bertelsmann Stiftung.

Beide Berechnungen gehen für das Jahr 2014 nicht nur von untereinander unterschiedlichen Bevölkerungszahlen für Aachen aus, sondern liegen auch beide mit diesen Zahlen hinter der tatsächlichen Entwicklung zurück.

Die Auswertungen des Einwohnermelde-registers für Aachen haben erneut einen positiven Bevölkerungssaldo von 1.700 Personen und somit einen Anstieg der Bevölkerung im Jahr 2014 ergeben.

Der Zustrom an Flüchtlingen ist allorts ein brisantes und hoch aktuelles Thema. So natürlich auch in Aachen. Diese Thematik betrifft den Wohnungsmarkt in Aachen in beachtlicher Art und Weise. Da sich Werte und Daten dazu jedoch oft in Tagen, wenn nicht sogar in Stunden ändern, wird in diesem Wohnungsmarktbericht bewusst auf ein separates Kapitel verzichtet. Die Aussagen wären sicherlich zum Erscheinungszeitpunkt des Berichtes gänzlich überholt.

Dennoch ist darauf zu achten, dass anderen Bevölkerungsgruppen wie z.B. Transferleistungsempfänger, ältere Menschen und Wohnungsnotfälle der Zugang zum Wohnungsmarkt nicht verschlossen wird.

Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren

Kommunale Indikatoren	31.12.2013 31.12.2014	Ergebnis z. Vorj. Tendenz 2015
Arbeitslosenquote Städteregion Aachen – Jahreswert (Bundesanstalt für Arbeit)	8,8 % 8,9 %	↗ →
Arbeitslosenquote Stadt Aachen – Jahreswert (Bundesanstalt für Arbeit)	9,5 % 9,5 %	→ →
Sozialhilfe, Grundsicherung, ALG II, Sozialgeld Personen	28.696 29.382	↗ ↗
Mobilitätsrate innerstädtische Umzüge je 1.000 Einwohner	80,8 83,4	↗ →
Wohnungssuchende Fallzahlen	2.038 2.010	↘ →
Wohnungsvermittlung im Verhältnis zu den Wohnungssuchenden (Belegungsquote)	35,0 % 37,0 %	↗ →
Bevölkerung Gesamtbevölkerung auf der Basis der Einwohnermeldedaten	249.746 251.500	↗ ↗
Wanderungssaldo gesamt	+ 1.679 + 1.759	↗ ↗
Wohnungsbestand gesamt	135.874 136.402	↗ ↗
Sozialwohnungsbestand gesamt	10.340 10.207	↘ ↘
Fertiggestellte Wohnungen Baufertigstellungen gesamt	748 452	↘ →
Genehmigte Wohnungen Baugenehmigungen gesamt	717 256	↘ →
Wohnbaulandwert Ein- / Zweifamilienhäuser – Durchschnitt	320 € 320 €	→ →
Geförderte Eigentumsmaßnahmen	1 5	↗ ↗
Geförderte Wohnungen 1. Förderweg / Einkommensgruppe A	66 260	↗ ↗
Durchschnittlicher Mietspiegelwert insgesamt nach Mietspiegel	5,19 € 6,18 €	↗ →
Bundesindikatoren		
Verbraucherpreisindex Jahresdurchschnitt; 2010 = 100	105,7 107,0	↗ ↗
Sparquote Anteil am verfügbaren Einkommen	10,0 % 9,3 %	↘ →
Hypothekarzins Jahresdurchschnitt; langfristige Entwicklung	2,76 % 2,50 %	↘ →

Darstellung	Beschreibung	Bedeutung
↗	Zunahme	belastend
↗	Zunahme	unbelastend
↘	Abnahme	belastend
↘	Abnahme	unbelastend
→	wie Vorjahr (Tendenz)	keine

Ergebnisse in der Zusammenfassung

- Seite 22 Mit 251.500 Personen hat sich die Bevölkerung zum Stichtag 31.12.2014 weiterhin positiv entwickelt. Die Stadt Aachen gehört damit wieder zu den Viertel-Millionen-Städten. Zu verdanken ist dies erneut einem positiven Bevölkerungssaldo von 1.700 Personen.
- Seite 39 Bei den nichtdeutschen Personen stellt die türkischen Bevölkerungsgruppe mit 6.452 Personen den größten Anteil, gefolgt von den polnischen (1.884), den chinesischen (1.871), den griechischen (1.583) und den niederländischen (1.577) Bevölkerungsgruppen.
- Seite 23 Der Wanderungssaldo ergibt auch 2014 ein Plus. Er liegt bei 1.759 Personen.
- Seite 22 Zum Wintersemester 2014/2015 steigen erneut die Studierendenzahlen auf 52.649 Personen.
- Seite 20 Der geförderte Wohnungsbestand ist trotz 260 neu geförderter Wohnungen weiter auf 10.207 Wohnungen gesunken.
- Seite 21 Für den Zeitraum 2014 bis 2024 werden insgesamt 3.191 Wohnungen den Status geförderte Wohnung wegen Ablauf der Nachwirkungsfrist nach Mittelrückzahlung oder durch planmäßige Tilgung der öffentlichen Mittel verlieren.
- Seite 18 Die fertiggestellten Wohnungen sind auf 452 zurückgegangen (Vorjahr 748). Der Anteil der geförderten Wohnungen liegt bei 260 Einheiten, von denen 255 Mietwohnungen und 5 Eigentumsmaßnahmen sind.
- Seite 19 Der Wohnflächenverbrauch ist insgesamt leicht gefallen. Der Verbrauch liegt 2014 pro Kopf bei 40,66 qm und je Wohnung bei 74,98 qm.
- Seite 23 Die Zahl der Haushalte sinkt insgesamt um rund 800. In der Summe gibt es in Aachen 142.447 Haushalte. Der Anteil der Haushalte mit einer Person steigt auf 58,5 % (83.331 Haushalte). Die Haushaltsgröße steigt zum Vorjahr leicht auf durchschnittlich 1,77 Personen.
- Seite 27 Die Wohnungssuchendenzahlen sinken zum Vorjahr kaum spürbar auf gesamt 3.180 Personen. Der darin enthaltene Anteil der sog. Minderverdienenden bleibt mit einem Anteil von rund 90 % auf dem Niveau der Vorjahre. Gleichzeitig bleibt die Belegungsquote auf 37 % auf dem Vorjahresniveau und liegt weiterhin hinter den guten 80%-Quoten von vor 10 Jahren.
- Seite 26 Die Gesamtzahl der Transferleistungsempfänger steigt weiter auf 29.382 Personen. Dies ergibt einen Anteil an der Gesamtbevölkerung von rund 12 %.
- Seite 17 Die Wohnungsleerstände gehen weiter zurück. Die Gesamtquote liegt in 2013 bei 5,6 %. Die Quote für den geförderten Wohnraum steigt zum Vorjahr in 2014 leicht auf 0,7 %. Bei beiden Quoten wurden die modernisierungsbedingten Leerstände nicht separat herausgerechnet. Diese werden üblicherweise landesweit mit ca. 2 % angenommen.
- Seite 15 Der durchschnittliche Hypothekarzins für Darlehen mit einer 5- bis 10-jährigen Laufzeit lag in 2014 mit 2,5 % erneut unter dem Vorjahreswert (2,8 %).
- Seite 15 Die Entwicklung der Teilmärkte gemessen an der Zahl der Kaufverträge geht in der Gesamtheit weiter zurück. Während für unbebaute Grundstücke das Vorjahresniveau gehalten wurde, ging die Zahl bei den bebauten Grundstücken um rund 100 Verträge zurück. Im Teilmarkt Eigentumswohnungen wurden rund 100 Kaufabschlüsse weniger getätigt als noch im Vorjahr, sodass insgesamt ein Rückgang zu verzeichnen ist.
- Seite 28 Die durchschnittliche Wohngeldmiete liegt in 2014 mit 7,32 €/qm weiterhin über dem Landeswert von 7,12 €/qm.
- Seite 38 Sozialversicherungspflichtig beschäftigt waren im letzten Jahr rund 79.005 Personen. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze lag zum Stichtag bei 120.803.

Zensus 2011 - die Daten und ihre Bewertung

Im Mai 2011 wurde ein neuer Zensus durchgeführt. Erforderlich war dies wegen der zunehmend festzustellenden Unstimmigkeiten durch die jährliche Fortschreibung der Zensuswerte aus dem Jahr 1987.

Seit 2013 stehen die aktuellen Werte zur Anzahl von Wohngebäuden, der Wohnungen (einschl. Wohnheimplätzen) und zur Bevölkerungszahl zur Verfügung.

Die neuen Zensuszahlen unterscheiden sich teilweise erheblich von den fortgeschriebenen Werten aus dem Zensus 1987. Dies erschwert nicht nur den Vergleich der Werte, sondern kann – so auch in Aachen – zu eklatanten Differenzen führen.

Aufgeführt wird hier als Beispiel die Bevölkerungszahl. Die städtische Statistikstelle meldete zum Stichtag 31.12.2014 nach Auswertung des in Aachen eingesetzten Einwohnermeldeverfahrens eine Bevölkerung von 251.500 Einwohnern.

IT.NRW veröffentlicht auf der Basis des Zensus 2011 für Aachen eine erste vorläufige Bevölkerungszahl von 241.683 Einwohnern. Nach der alten Fortschreibungsmethode (Zensus 1987) hat Aachen lt. IT.NRW zum Stichtag 31.12.2013 genau 263.297 Einwohner.

Nach der neuen Bevölkerungsvorausberechnung 2014 / 2034-2060 sind es jedoch 241.700 Einwohner. Dies zeigt deutlich, dass sich IT.NRW an der o.a. vorläufigen Zensuszahl bei der neuen Vorausberechnung orientiert hat.

Man erkennt klar, dass es schwierig ist, mit den Zensusdaten umzugehen.

Für Aachen wird daher in diesem Bericht mit der kommunalen Einwohnerzahl von 251.500 Personen gearbeitet.

Für die Werte zum Wohnungsbestand sind gleichgelagerte Differenzen zwischen den kommunalen Daten und den Zensuswerten festzustellen.

Bevölkerungsvoraus- berechnung 2014 – 2040/2060

In der neuen Bevölkerungsvorausberechnung 2014 – 2040/2060 geht IT.NRW im Gegensatz zum tatsächlichen Bevölkerungsbestand von 251.500 Personen für Aachen zwar nur von 241.700 Einwohnern im Jahr 2014 aus, kommt aber insgesamt zu dem Ergebnis, dass es in Aachen bis zum Jahr 2040 einen Bevölkerungszuwachs von +3,1 % geben wird. Somit kommt auch diese Vorausberechnung zum inhaltlich gleichen Ergebnis, wie bereits die Vorausberechnung 2008 und 2011.

Vor dem Hintergrund dieses Ergebnisses muss die Frage gestattet sein, wie die Bertelsmann Stiftung bei ihrer, in der Presse ausführlich beschriebenen neuen Vorausberechnung insgesamt auf eine negative Entwicklung von rund - 3,7 % für Aachen bis zum Jahr 2040 kommt.

Unabhängig davon gilt auch für diese Vorausberechnung, dass die verwendeten Startwerte für das Jahr 2014 weit entfernt von der tatsächlichen Bevölkerungszahl sind.

Richtig ist allerdings, dass in allen Vorausberechnungen festgestellt wird, dass auch Aachen vom demografischen Wandel betroffen ist, dem in Zukunft verstärkt entgegen zu wirken sein wird.



1992

**Vaalse Straße - öffentlich gefördertes
städtisches Objekt mit 6 Wohnungen
Teilansicht**

1.1 Vorgelagerte Faktoren:

Finanzierung, Bau- und Grundstückskosten

Entwicklung der Angebotsseite: 1.1.1 Hypothekarzins

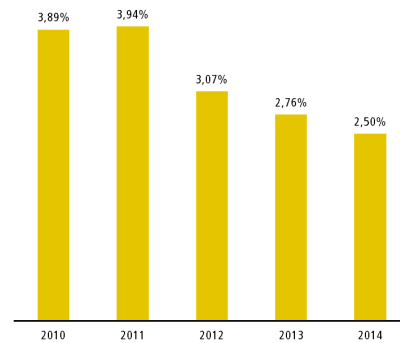
Tab. 1

Jahr	Zins 5 bis unter 10 Jahre
2010	3,89 %
2011	3,94 %
2012	3,07 %
2013	2,76 %
2014	2,50 %

Quelle:

Deutsche Bundesbank – Monatsberichte;
Stadt Aachen – Fachbereich Wohnen -eigene Berechnungen
Jahresdurchschnittswerte

Abb. 1



Entwicklung der Angebotsseite: 1.1.2 Kaufverträge

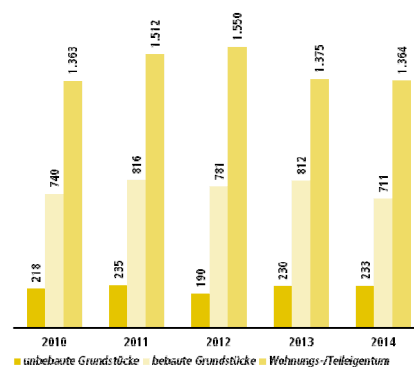
Tab. 2

Jahr	Grundstücke unbaut	bebaut	Wohnungs-/Teileigent.	gesamt
2010	218	740	1.363	2.321
2011	235	816	1.512	2.563
2012	190	781	1.550	2.521
2013	230	812	1.375	2.417
2014	233	711	1.364	2.308

Quelle:

Kommunale Bewertungsstelle

Abb. 2



Entwicklung der Angebotsseite: 1.1.3 Bodenindex

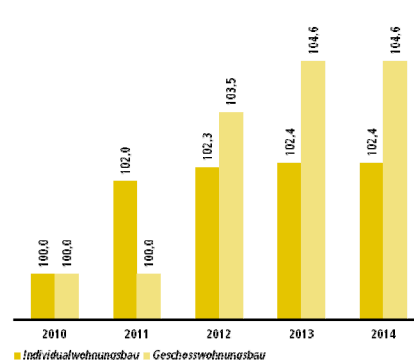
Tab 3

Jahr	Individual-wohnungsbau	Geschoss-wohnungsbau
2010	100,0	100,0
2011	102,0	100,0
2012	102,3	103,5
2013	102,4	104,6
2014	102,4	104,6

Quelle:

Kommunale Bewertungsstelle

Abb. 3



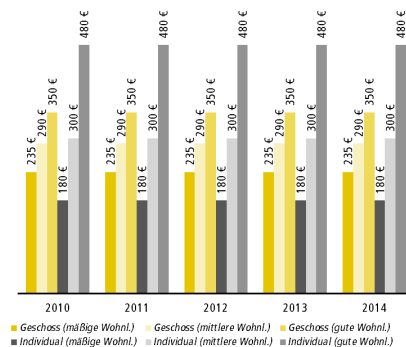
Entwicklung der Angebotsseite: 1.1.4 Baulandpreise

Tab. 4

Jahr	Individual mäßig	Individual mittel	Individual gut
2010	180 €	300 €	480 €
2011	180 €	300 €	480 €
2012	180 €	300 €	480 €
2013	180 €	300 €	480 €
2014	180 €	300 €	480 €

Jahr	Geschoss mäßig	Geschoss mittel	Geschoss gut
2010	235 €	290 €	350 €
2011	235 €	290 €	350 €
2012	235 €	290 €	350 €
2013	235 €	290 €	350 €
2014	235 €	290 €	350 €

Abb. 4



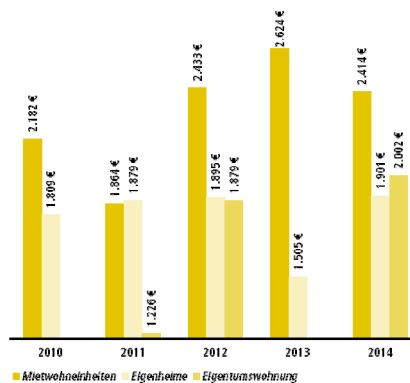
Quelle:
Kommunale Bewertungsstelle

Entwicklung der Angebotsseite: 1.1.5 Gesamtkosten

Tab. 5

Jahr	Miet- wohnung	Eigen- heim	Eigentums- wohnung
2010	2.182 €	1.809 €	k.A.
2011	1.864 €	1.879 €	1.226 €
2012	2.433 €	1.895 €	1.879 €
2013	2.624 €	1.505 €	k.A.
2014	2.414 €	1.901 €	2.002 €

Abb. 5



Quelle:
NRW.Bank Düsseldorf

Aussagen zu diesem Kapitel

Im Jahr 2014 sinken die Zinsen für längerfristige Finanzierungen (5 Jahre bis unter 10 Jahr) weiter. Die durch die Kommunale Bewertungsstelle erfassten Verkäufe gehen zurück. Der Bodenindex für Individual- und Geschosswohnungsbau steigt, während die Baulandpreise seit Jahren auf dem gleichen Niveau sind. Vielleicht ein Indiz, dass die Zeit massenhafter Angebot vorüber ist. Bei den Gesamtkosten lässt sich über die Jahre keine Kontinuität erkennen. Alle Zeitreihen wirken konfus.

1.2 Wohnungsangebot

Entwicklung der Angebotsseite: 1.2.1a Wohnungsbestand gesamt

Tab. 6

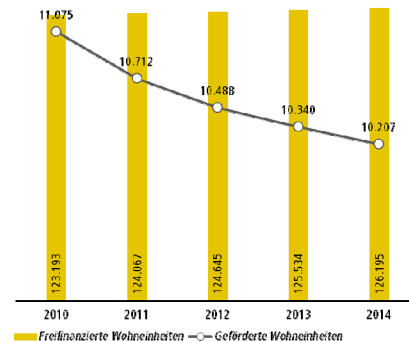
Jahr	gesamt	Wohnungen freifinanziert	gefördert
2010	134.268	123.193	11.075
2011	134.779	124.067	10.712
2012	135.133	124.645	10.488
2013	135.874	125.534	10.340
2014	136.402	126.195	10.207

Quelle:

Stadt Aachen – Statistik und Stadtforschung

Stadt Aachen – Fachbereich Wohnen – eigene Berechnungen

Abb. 6



Entwicklung der Angebotsseite: 1.2.1b Leerstände und Quoten

Tab. 7

Jahr	Leerstände gesamt	Quote gesamt
2010	6.542 WE	5,59 %
2011	5.835 WE	5,22 %
2012	5.400 WE	4,81 %
2013	6.271 WE	5,57 %
2014	k.A.*	k.A.*

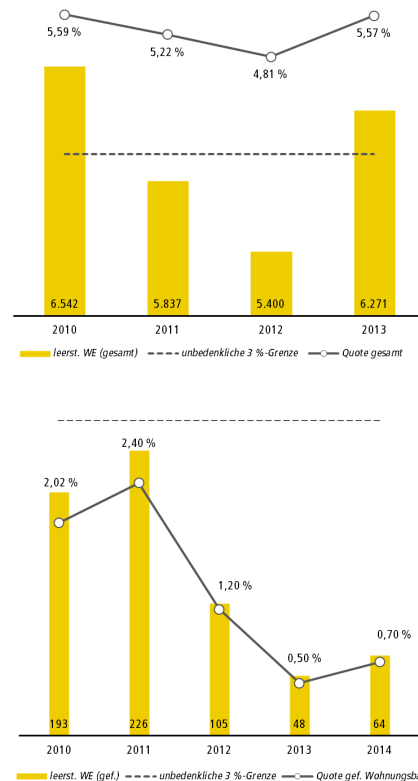
Jahr	Leerstände gefördert	Quote gefördert
2010	193 WE	2,02 %
2011	226 WE	2,40 %
2012	105 WE	1,20 %
2013	48 WE	0,50 %
2014	64 WE	0,70 %

Quelle:

Stadtwerke Aachen (STAWAG)

Stadt Aachen – Fachbereich Wohnen – eigene Berechnungen

Abb. 7



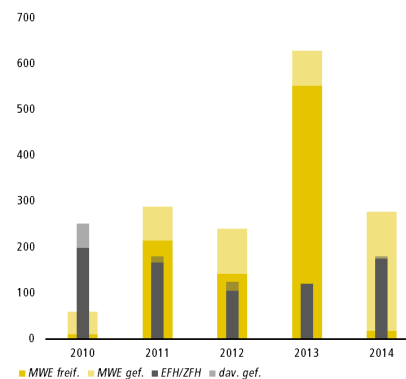
Entwicklung der Angebotsseite: 1.2.2 Fertiggestellte Wohnungen (Neubau gefördert und freifinanziert)

Tab. 8

Jahr	Miet-WE freifinanziert	Miet-WE gefördert	Miet-WE gesamt
2010	10	49	59
2011	214	74	288
2012	142	99	241
2013	552	76	628
2014	17	260	277

Jahr	Eigentum EFH	Eigentum ZFH	Eigentum gesamt
2010	189	10	199
2011	140	26	166
2012	95	10	105
2013	98	22	120
2014	141	34	175

Abb. 8



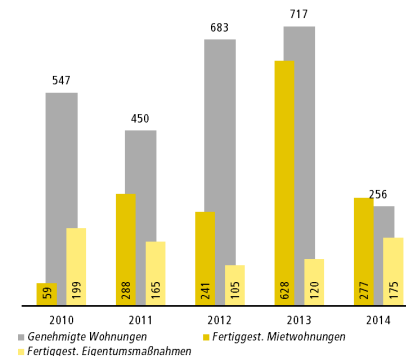
Quelle:
Stadt Aachen – Statistik und Stadtforschung
Stadt Aachen – Fachbereich Wohnen – eigene Berechnungen

Entwicklung der Angebotsseite: 1.2.3 Fertiggestellte Wohnungen gesamt

Tab. 9

Jahr	Miet-WE	Eigentum	gesamt	Baugenehmig.
2010	59	199	258	547
2011	288	165	454	450
2012	241	105	346	683
2013	628	120	748	717
2014	277	175	452	256

Abb. 9



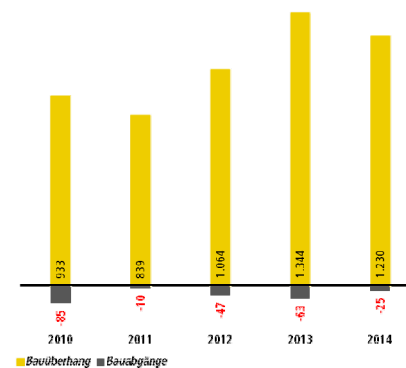
Quelle:
Stadt Aachen – Statistik und Stadtforschung
Stadt Aachen – Fachbereich Wohnen – eigene Berechnungen

Entwicklung der Angebotsseite: 1.2.4 / 1.2.6 Bauüberhang / Bauabgänge

Tab. 10

Jahr	Bauüberhang	Bauabgänge
2010	839	- 85
2011	1.064	- 10
2012	1.344	- 47
2013	1.230	- 64
2014	1.499	- 25

Abb. 10



Quelle:
Stadt Aachen – Statistik und Stadtforschung

Entwicklung der Angebotsseite: 1.2.5 Bauintensität

Tab. 11

Jahr	Stadt Aachen	Städte-region	NRW
2010	1,79	3,54	3,94
2011	4,14	3,80	4,01
2012	2,65	2,83	4,08
2013	4,58	4,50	4,65
2014	3,50	4,71	5,25

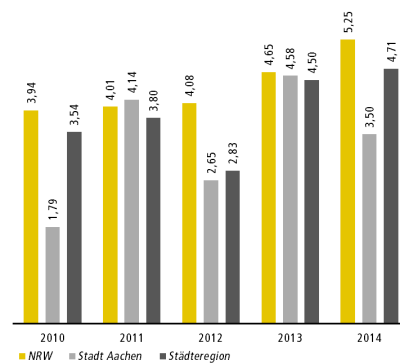
Quelle:

IT.NRW

NRW.Bank

Stadt Aachen – Fachbereich Wohnen – eigene Berechnungen
Fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen

Abb. 11



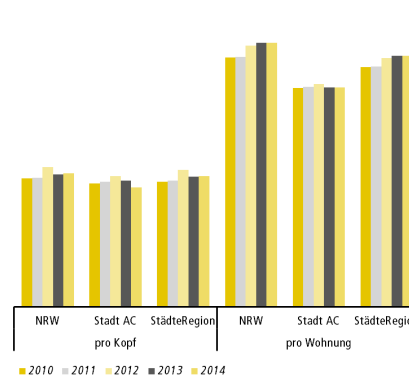
Entwicklung der Angebotsseite: 1.2.8 Wohnflächenverbrauch pro Kopf und Wohnung

Tab. 12

pro Kopf Jahr	Stadt Aachen	Städte-region	NRW
2010	42,06 qm	42,70 qm	43,79 qm
2011	42,68 qm	43,08 qm	44,00 qm
2012	44,68 qm	46,72 qm	47,76 qm
2013	43,06 qm	44,34 qm	45,25 qm
2014	40,66 qm	44,59 qm	45,51 qm

pro Wohnung Jahr	Stadt Aachen	Städte-region	NRW
2010	74,70 qm	81,87 qm	85,20 qm
2011	75,07 qm	82,09 qm	85,33 qm
2012	75,97 qm	84,96 qm	89,26 qm
2013	74,93 qm	85,68 qm	90,07 qm
2014	74,98 qm	85,79 qm	90,16 qm

Abb. 12



Quelle:

IT.NRW

NRW.Bank

Stadt Aachen – Fachbereich Wohnen – eigene Berechnungen

Aussagen zu diesem Kapitel

Der Wohnungsbestand insgesamt liegt bei 136.402 Wohnungen. Der geförderte Wohnungsbestand verringert sich zum Vorjahr um rund 100 Einheiten auf 10.207 Wohnungen.

Die Wohnungsleerstände gesamt erhöhen sich in 2013 absolut auf rund 6.300 Einheiten (Vorjahr 5.400); dies ergibt eine Quote von 5,6 % (Vorjahr 4,8 %). Im geförderten Wohnraum liegt die Quote bei 0,7 % (Vorjahr 0,5 %). Der leichte Anstieg ist mit abnehmendem geförderten Wohnungsbestand und nur gering gestiegenen absoluten Leerständen erklärbar. Dennoch liegt sie weit unterhalb der als unbedenklich zu sehenden 3%-Marke.

Die Baufertigstellungen insgesamt sind zum Vorjahr erheblich zurückgegangen und zwar von 748 auf 452 Einheiten. Auch die Zahl der Baugenehmigungen ging rasant zurück, von 717 im Vorjahr auf 256 im Jahr 2014. Während der Bauüberhang gestiegen ist, gingen die Bauabgänge zurück. Hieraus ist sicherlich auch der Rückgang der Bauintensität in Aachen von 4,58 im Vorjahr auf aktuell 3,50 fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen zu erklären.

Der Wohnflächenverbrauch pro Kopf ist in Aachen zum Vorjahr auf 40,66 qm gesunken. Pro Wohnung stieg er unmerklich um 0,05 qm auf 74,98 qm.

1.3 Geförderter Wohnraum

Entwicklung der Angebotsseite: 1.3.1 Bestand geförderter Wohnungen

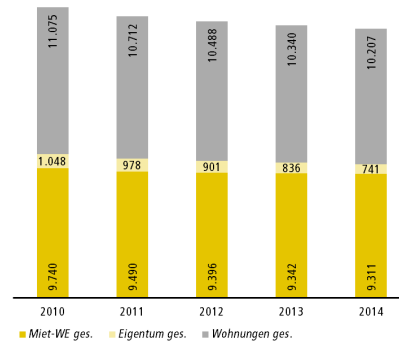
Tab. 13

Jahr	Miet-WE gesamt	Eigentum gesamt	Wohnungen gesamt
2010	9.740	1.048	11.075
2011	9.490	978	10.712
2012	9.396	901	10.488
2013	9.342	836	10.340
2014	9.311	741	10.207

Quelle:

Stadt Aachen – Fachbereich Wohnen – eigene Berechnungen

Abb. 13



Entwicklung der Angebotsseite: 1.3.2a Entwicklung der Wohnungsbauförderung einschließlich Um- und Ausbau

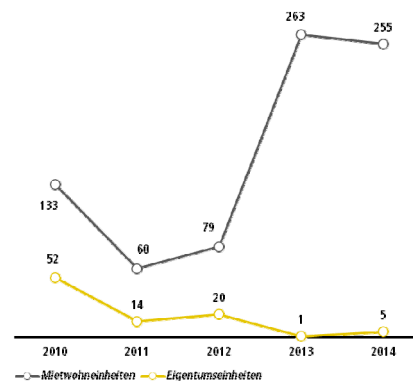
Tab. 14

Jahr	Miet-WE	Eigentum	Wohnungen gesamt
2010	133	52	185
2011	60	14	74
2012	79	20	99
2013	263	1	264
2014	255	5	260

Quelle:

Stadt Aachen – Fachbereich Wohnen – eigene Berechnungen

Abb. 14



Entwicklung der Angebotsseite: 1.3.2b Lage und Zahl der geförderten Wohnungen

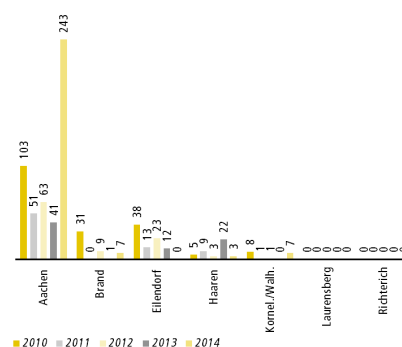
Tab. 15

Bezirk	2010	2011	2012	2013	2014
AC-Mitte	103	51	63	41	243
Brand	31	0	9	1	7
Eilendorf	38	13	23	12	0
Haaren	5	9	3	22	3
Korn./Walh.	8	1	1	0	7
Laurensberg	0	0	0	0	0
Richterich	0	0	0	0	0
Summe	185	74	99	76	260

Quelle:

Stadt Aachen – Fachbereich Wohnen – eigene Berechnungen

Abb. 15

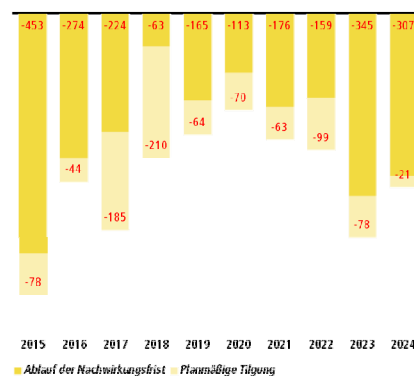


Entwicklung der Angebotsseite: 1.3.3 Geförderte Wohnungen in der Nachwirkungsfrist (nach Rückzahlung der öffentlichen Darlehen) oder planmäßig

Tab. 16

Jahr	Ablauf Nachwirkung	Tilgung planmäßig	gesamt
2015	- 453	- 78	- 531
2016	- 274	- 44	- 318
2017	- 224	- 185	- 409
2018	- 63	- 210	- 273
2019	- 165	- 64	- 229
2020	- 113	- 70	- 183
2021	- 176	- 63	- 239
2022	- 159	- 99	- 258
2023	- 345	- 78	- 423
2024	- 307	- 21	- 328
Summe	- 2.279	- 912	- 3.191

Abb. 16



Quelle:

NRW.Bank

Stadt Aachen – Fachbereich Wohnen – eigene Berechnungen

Aussagen zu diesem Kapitel

Der geförderte Wohnungsbestand sinkt kontinuierlich weiter. In den letzten fünf Jahren sind rund 1.000 Wohnungen aus der öffentlichen Bindung gegangen, so dass der aktuelle Bestand bei 10.207 Wohnungen liegt.

Dagegen stehen aus dem gleichen Zeitraum rund 900 neue Wohnungen. Von diesen wurden aber im Vorjahr rund 180 Wohneinheiten nach BestandsInvest Nr. 5 hergestellt. Diese Wohnungen stellen keinen echten Neubau dar. Demnach stehen den Abgängen an geförderten Wohnungen in diesem Zeitraum lediglich 700 neugebaute Wohnungen entgegen. Somit sind 300 Wohnungen tatsächlich aus dem Bestand gegangen.

Für den 10-Jahres-Zeitraum 2015 bis 2024 werden rund 3.200 Wohnungen aus dem geförderten Wohnungsbestand wegen planmäßiger Mitteltilgung oder vorzeitiger Rückzahlung mit Nachwirkungsfrist fallen. Zur Kompensation gibt es einen Neubaubedarf in diesem Marktsegment von rund 320 Wohneinheiten je Jahr.

2.1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

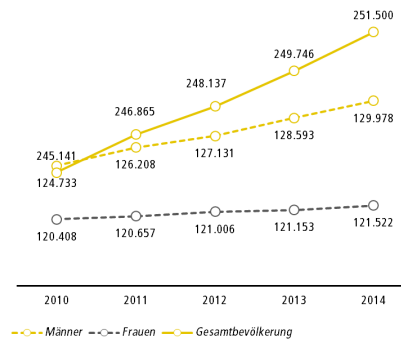
Entwicklung Wohnungsbedarf und -nachfrage: 2.1.1 Bevölkerung

Tab. 17

Jahr	Frauen	Männer	gesamt	Anteil Frauen
2010	120.408	124.733	245.141	49,1 %
2011	120.657	126.208	246.865	48,9 %
2012	121.006	127.131	248.137	48,8 %
2013	121.153	128.593	249.746	48,5 %
2014	121.522	129.978	251.500	48,3 %

Quelle:
Stadt Aachen – Statistik und Forschung

Abb. 17



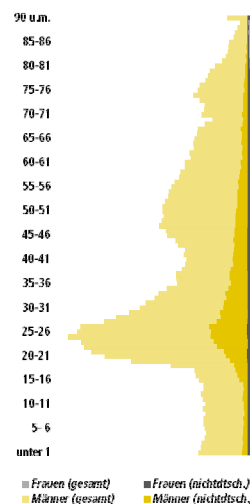
Entwicklung Wohnungsbedarf und -nachfrage: 2.1.2 Altersbaum 2014

Tab. 18a

Jahr	Frauen
0 – 19 Jahre	37.765
19 – 25 Jahre	33.134
25 – 45 Jahre	73.114
45 – 65 Jahre	62.348
65 – 90 u.m. Jahre	45.139
Summe	251.500

Quelle:
Stadt Aachen – Statistik und Forschung

Abb. 18a

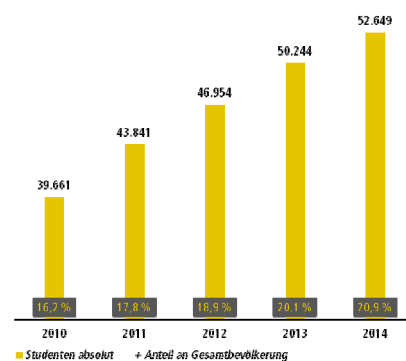


Entwicklung Wohnungsbedarf und -nachfrage: Studierendenzahlen

Tab. 18b

Wintersemester	Studierende	Ant. a.d. Ges.Bevoök.
2009/2010	39.661	16,2 %
2010/2011	43.841	17,8 %
2011/2012	46.954	18,9 %
2012/2013	50.244	20,1 %
2013/2014	52.649	20,9 %

Abb. 18b



Entwicklung Wohnungsbedarf und -nachfrage: 2.1.3 Haushaltsgröße

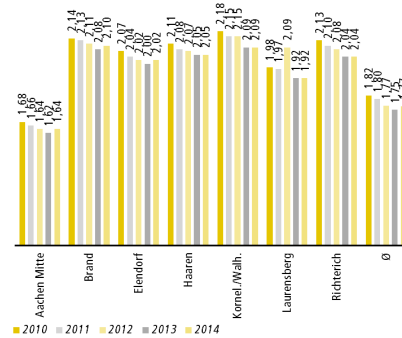
Tab. 19

Bezirk	2010	2011	2012	2013	2014
AC-Mitte	1,68	1,66	1,64	1,62	1,64
Brand	2,14	2,13	2,11	2,08	2,10
Eilendorf	2,07	2,04	2,02	2,00	2,02
Haaren	2,11	2,08	2,07	2,05	2,05
Korn./Walh.	2,18	2,15	2,15	2,09	2,09
Laurensberg	1,98	1,97	2,09	1,92	1,92
Richterich	2,13	2,10	2,08	2,04	2,04

Quelle:

Stadt Aachen – Statistik und Forschung

Abb. 19



Entwicklung Wohnungsbedarf und -nachfrage: 2.1.4 Haushalte

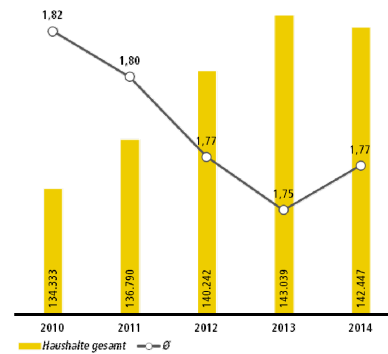
Tab. 20

Bezirk	2010	2011	2012	2013	2014
AC-Mitte	92.790	94.727	97.220	99.365	99.122
Brand	7.75	7.869	8.004	8.191	8.22
Eilendorf	7.27	7.400	7.559	7.675	7.68
Haaren	5.62	5.755	5.816	5.955	5.91
Korn./Walh.	7.23	7.266	7.334	7.486	7.38
Laurensberg	9.47	9.579	9.990	10.111	9.85
Richterich	4.18	4.194	4.188	4.256	4.26

Quelle:

Stadt Aachen – Statistik und Forschung

Abb. 20



Entwicklung Wohnungsbedarf und -nachfrage: 2.1.5 Wanderungen

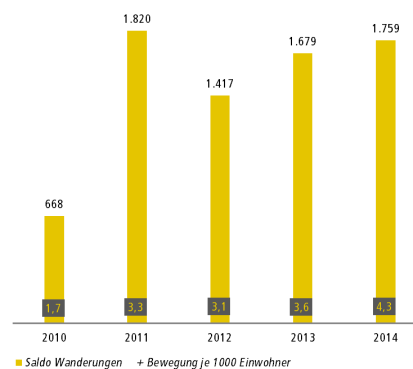
Tab. 21

Bezirk	2010	2011	2012	2013	2014
Alsdorf	8	-66	-69	-99	-134
Baesweiler	6	19	8	-17	-16
Eschweiler	-59	-108	-145	-81	-106
Herzogenrath	-122	-145	-150	-321	-209
Monschau	26	30	30	31	43
Roetgen	-40	-75	16	-28	-51
Simmerath	1	09	33	5	-25
Stolberg	-96	-114	-148	-134	-239
Würselen	-203	-215	-305	-279	-509
Heinsberg	141	95	78	117	58
übriges NRW	771	1.525	1.342	1.930	1.530
Übrige Gebiete	235	883	727	555	1.417
Saldo	668	1.820	1.417	1.679	1.759

Quelle:

Stadt Aachen – Statistik und Forschung

Abb. 21



Aussagen zu diesem Kapitel

Im Jahr 2014 lag in Aachen die Einwohnerzahl bei 251.500 Personen. Damit steigt die Bevölkerung seit Jahren kontinuierlich an. Gründe hierfür sind neben der steigenden Studierendenzahl das annähernd ausgeglichene Verhältnis der Geburten- und Sterberaten sowie der seit Jahren anhaltende positive Wanderungssaldo.

Dem Altersbaum kann der auch für Aachen geltende demografische Wandel abgelesen werden.

Nachdem seit 2010 die Anzahl der Haushalte gestiegen sind, gehen sie in 2014 um rund 700 leicht zurück auf 142.447.

2.2 Sozialökonomische Entwicklungen

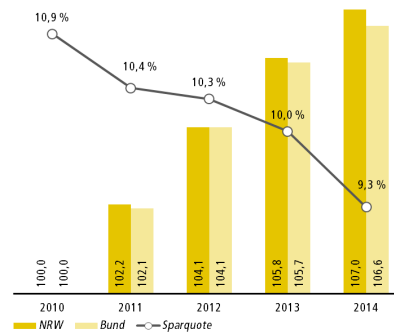
Entwicklung Wohnungsbedarf und -nachfrage: 2.2.1 Verbraucherpreisindex und 2.2.2 Sparquote

Tab. 22

Jahr	Index NRW	Index Deutschland	Sparquote
2010	100,0	100,0	10,9 %
2011	102,2	102,1	10,4 %
2012	104,1	104,1	10,3 %
2013	105,8	105,7	10,0 %
2014	107,0	106,6	9,3 %

Quelle:
Statistisches Bundesamt
IT.NRW

Abb. 22



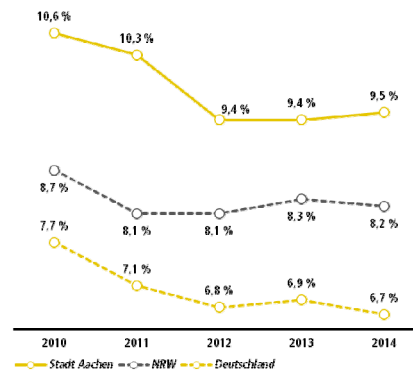
Entwicklung Wohnungsbedarf und -nachfrage: 2.2.3 Arbeitslose

Tab. 23

Jahr	Aachen	NRW	Deutschland
2010	10,6 %	8,7 %	7,7 %
2011	10,3 %	8,1 %	7,1 %
2012	9,4 %	8,1 %	6,8 %
2013	9,4 %	8,3 %	6,9 %
2014	9,5 %	8,2 %	6,7 %

Quelle:
Bundesagentur für Arbeit
Stadt Aachen – Statistik und Stadtforschung

Abb. 23



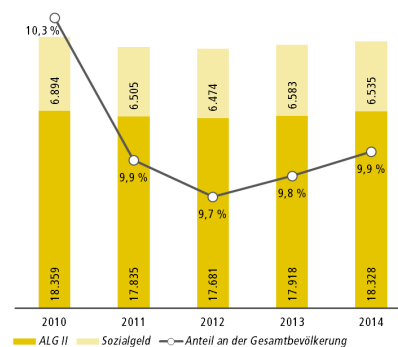
Entwicklung Wohnungsbedarf und -nachfrage: 2.2.4a Sozialdaten (Personen)

Tab. 24

Jahr	ALG II	Sozialgeld	Anteil an Bevölkerung
2010	18.359	6.894	10,3 %
2011	17.835	6.505	9,9 %
2012	17.681	6.474	9,7 %
2013	17.918	6.583	9,8 %
2014	18.328	6.535	9,9 %

Quelle:
Stadt Aachen – Statistik und Stadtforschung
Stadt Aachen – Fachbereich Wohnen – eigene Berechnungen

Abb. 24



Entwicklung Wohnungsbedarf und -nachfrage: 2.2.4b Transferleistungen (Personen)

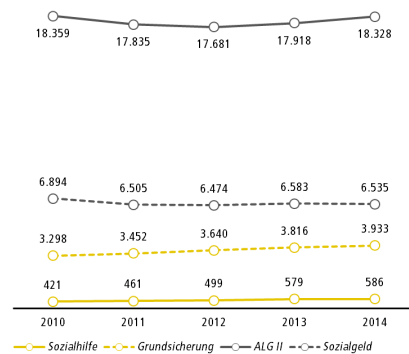
Tab. 25

Jahr	Sozial- hilfe	Grund- sicherung	ALG II	Sozial- geld
2010	421	3.298	18.359	6.894
2011	461	3.452	17.835	6.505
2012	499	3.640	17.681	6.474
2013	579	3.816	17.918	6.583
2014	586	3.933	18.328	6.535

Quelle:

Stadt Aachen – Fachbereich Soziales und Integration
Stadt Aachen – Statistik und Stadtforschung

Abb. 25

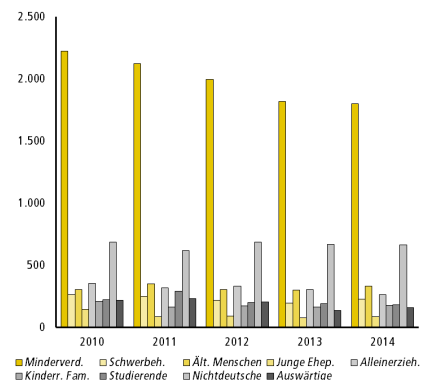


Entwicklung Wohnungsbedarf und -nachfrage: 2.2.5a Wohnungssuchende einschließlich Minderverdienende (Mehrfachnennungen sind möglich)

Tab. 26

Gruppe	2010	2011	2012	2013	2014
Schwerbehinderte	264	250	221	195	230
Ältere Menschen	307	352	307	303	335
Junge Ehepaare	146	87	90	79	87
Alleinerziehende	357	318	332	305	267
Kinderr. Familien	211	166	174	166	177
Studenten	222	292	202	191	181
Nichtdeutsche	589	620	689	668	667
Auswärtige	220	234	208	137	161
Minderverdienende	2.226	2.152	1.996	1.820	1.801

Abb. 26



Quelle:

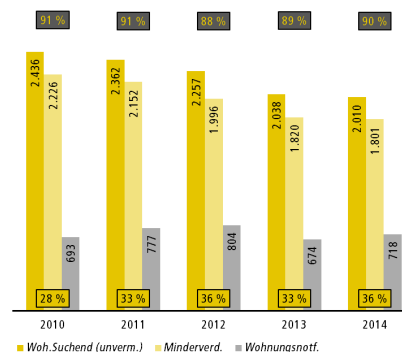
Stadt Aachen – Fachbereich Wohnen
Mehrfachnennung möglich

Entwicklung Wohnungsbedarf und -nachfrage: 2.2.5b Wohnungssuchende (unvermittelte Haushalte, davon Minderverdienende und Wohnungsnotfälle)

Tab. 27

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014
Wohnungssuchend (unvermittelt)	2.436	2.362	2.257	2.038	2.010
davon Minderdienende	2.226	2.152	1.996	1.820	1.801
Anteil	92 %	91 %	88 %	89 %	90 %
davon Wohnungsnotfälle	693	777	804	674	718
Anteil	29 %	33 %	36 %	33 %	36 %

Abb. 27



Quelle:

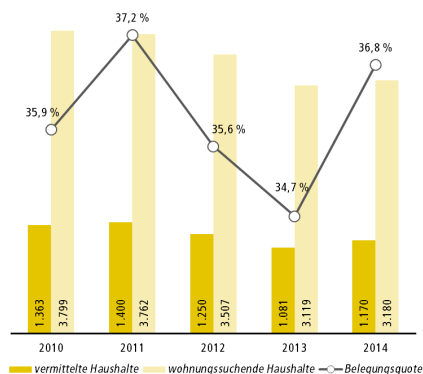
Stadt Aachen – Fachbereich Wohnen

Entwicklung Wohnungsbedarf und -nachfrage: 2.2.6 Wohnungssuchende (vermittelte Haushalte und Belegungsquote)

Tab. 28:

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014
Wohnungssuchende Haushalte gesamt	3.799	3.762	3.507	3.119	3.180
nicht vermittelte Haushalte	2.436	2.362	2.257	2.038	2.010
Vermittelte Haushalte gesamt	1.363	1.400	1.250	1.081	1.170
davon Wiederbelegungen	1.289	1.316	1.186	1.023	1.086
Erstbelegungen 2014 *	53	81	40	37	65
Erstbelegungen aus Vorjahr in 2014 **	21	3	24	21	19
Belegungsquote	36 %	37 %	36 %	35 %	37 %

Abb. 28



Quelle:

Stadt Aachen – Fachbereich Wohnen

* Erstbelegung 2014 = bezugsfertig und bezogen in 2014

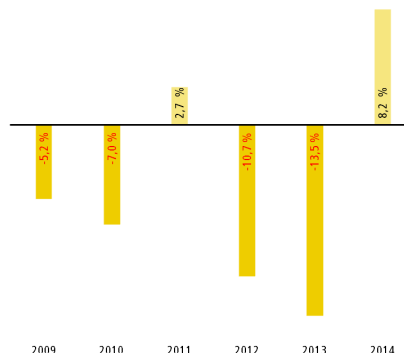
** Erstbelegung aus Vorjahr in 2014 = bezugsfertig Vorjahr und bezogen in 2014

Entwicklung Wohnungsbedarf und -nachfrage: 2.2.7 Wohnungssuchende (Veränderung zum Vorjahr; Fluktuation)

Tab. 29

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014
Veränderung z. VJ	-7 %	3 %	-11 %	-14 %	8 %
Fluktuationssquote	13,0	13,6	12,6	10,9	11,7

Abb. 29



Quelle:

Stadt Aachen – Fachbereich Wohnen

Aussagen zu diesem Kapitel

Der Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen und Deutschland steigt im Jahr 2014 weiter an. Die Sparquote hingegen geht weiter zurück.

Während die Arbeitslosenzahlen in NRW und Deutschland rückläufig sind, bleibt die Jahresdurchschnittsarbeitslosenquote in Aachen im Jahr 2014 mit 9,5 % auf dem Niveau der beiden Vorjahre (je 9,4 %). Die Bezieher von ALG II und Sozialgeld sind in der Summe gestiegen. Sie liegen aktuell bei 24.863 Personen und machen einen Bevölkerungsanteil von 9,9 % aus. Ebenfalls gestiegen ist die Anzahl derjenigen, die Sozialhilfe und Grundsicherung erhalten.

Die wohnungssuchenden Haushalte gesamt (3.180) und die vermittelten (1.170) sind in 2014 leicht gestiegen. Der Anteil der Minderverdienenden an den nicht vermittelten Haushalten ist nach wie vor mit 90 % auf dem Niveau der Vorjahre. Etwas mehr als ein Drittel der nicht vermittelten Wohnungssuchenden sind im Jahr 2014 als sogenannte Wohnungsnotfälle zu verzeichnen.

Die Belegungsquote mit 37 % (Vorjahr 35 %) zeigt deutlich auf, dass nur rund jeder dritte Wohnungssuchende vermittelt werden kann. Da die Belegungsquote die Zahl der Wohnungssuchenden zu den Belegungen ins Verhältnis setzt, lässt sich an ihr die große Marktspannung sehr gut ablesen.

3. Marktanpassung und Mieten

Marktanpassung und Mieten: 3.1 Innerstädtische Umzugshäufigkeit

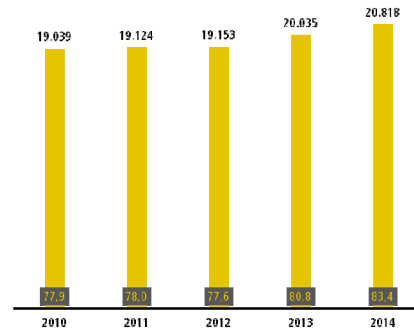
Tab. 30

Jahr	Umzüge (Personen)	je 1.000 Einwohner (Faktor)
2010	19.039	77,9
2011	19.124	78,0
2012	19.153	77,6
2013	20.035	80,8
2014	20.818	83,4

Quelle:

Stadt Aachen – Statistik und Stadtforschung

Abb. 30



Marktanpassung und Mieten: 3.3a Mietspiegelmieten

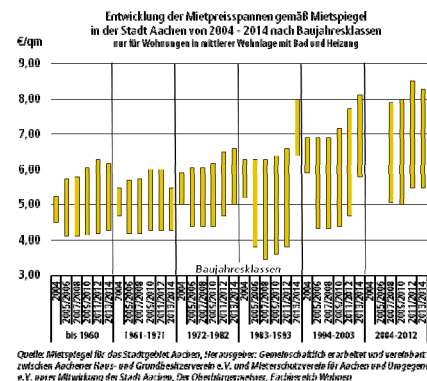
Tab. 31

Mietspiegel für die Jahre	Durchschnitt in € (alle Baujahre, Lagen, Ausstattung)
2005/2006	5,11
2007/2008	4,70
2009/2010	5,20
2011/2012	5,10
2013/2014	6,05

Quelle:

Stadt Aachen – Fachbereich Wohnung – eigene Berechnungen

Abb. 31



Marktanpassung und Mieten: 3.3b Wohngeldmieten

Tab. 32

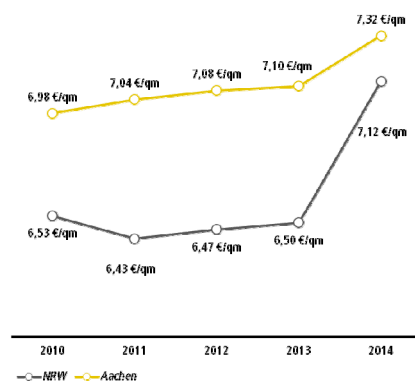
Jahr	Stadt Aachen	NRW
2010	6,98 €	6,53 €
2011	7,04 €	6,43 €
2012	7,08 €	6,47 €
2013	7,10 €	6,50 €
2014	7,32 €	7,12 €

Quelle:

IT.NRW

Stadt Aachen – Fachbereich Wohnung – eigene Berechnungen
(Wert für Aachen: bis 2011 = IT.NRW)

Abb. 32

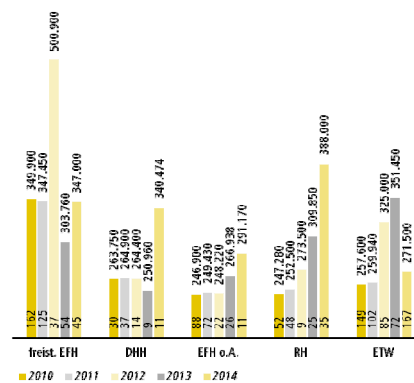


Marktanpassung und Mieten: 3.3d1 Eigentumsmarkt (Neubau und Bestand sowie Medianpreise)

Tab. 33 Neubau

Objekttyp	Angebote	Medianpreis
EFH (freist.) 2010	162	349.900 €
2011	125	347.450 €
2012	37	500.900 €
2013	54	303.760 €
2014	45	347.000 €
Doppelhaushälfte 2010	30	263.750 €
2011	37	264.900 €
2012	14	264.400 €
2013	9	250.960 €
2014	11	340.474 €
EFH (ohne Ang.) 2010	88	246.900 €
2011	72	249.430 €
2012	22	248.220 €
2013	26	266.938 €
2014	11	291.170 €
Reihenhaus 2010	52	247.280 €
2011	48	252.500 €
2012	9	273.500 €
2013	25	309.850 €
2014	35	388.000 €
Eigentumswohnung 2010	149	257.600 €
2011	102	259.940 €
2012	85	325.000 €
2013	72	351.450 €
2014	167	271.590 €

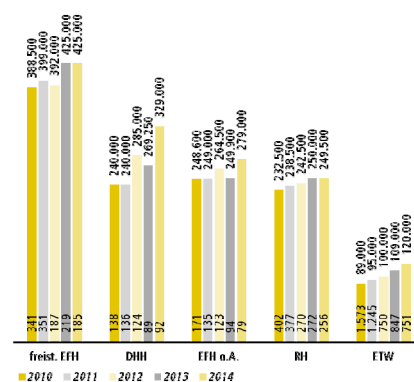
Abb. 33 Neubau



Tab. 34 Bestand

Objekttyp	Angebote	Medianpreis
EFH (freist.) 2010	341	388.500 €
2011	351	399.000 €
2012	187	392.000 €
2013	219	425.000 €
2014	185	425.000 €
Doppelhaushälfte 2010	138	240.000 €
2011	136	240.000 €
2012	124	285.000 €
2013	89	269.250 €
2014	92	329.000 €
EFH (ohne Ang.) 2010	171	248.600 €
2011	136	249.000 €
2012	123	264.500 €
2013	94	249.900 €
2014		279.000 €
Reihenhaus 2010	402	232.500 €
2011	377	238.500 €
2012	270	242.500 €
2013	272	250.000 €
2014	256	249.500 €
Eigentumswohnung 2010	1.573	89.000 €
2011	1.245	95.000 €
2012	750	100.000 €
2013	847	109.000 €
2014	751	120.000 €

Abb. 34 Bestand



Quelle:
empira Preisdatenbank bis Q2/2012 IDN ImmoDaten GmbH
ab Q1/2012 empirica-systeme.de

Marktanpassung und Mieten: 3.3d1 Eigentumsmarkt (Eigentumswohnungen Neubau und Bestand sowie Medianpreise)

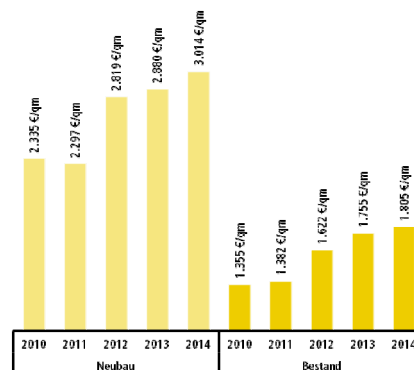
Tab. 35

Jahr	Neubau	Bestand
2010	2.335 €/qm	1.335 €/qm
2011	2.297 €/qm	1.382 €/qm
2012	2.819 €/qm	1.622 €/qm
2013	2.880 €/qm	1.755 €/qm
2014	3.014 €/qm	1.805 €/qm

Quelle:

empira Preisdatenbank bis Q2/2012 IDN ImmoDaten GmbH
ab Q1/2012 empirica-systeme.de

Abb. 35



Anmerkung:

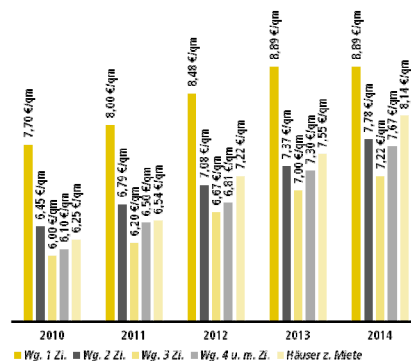
Der Median (auch Zentralwert genannt) ist in der Statistik ein Mittelwert für die Verteilung. Der Median einer Auflistung von Zahlenwerten ist bei einer Sortierung nach Größe der Werte der Wert an der mittleren Stelle (Beispiel: Werte sind 4, 1, 37, 2, 1 – sortiert sind dies 1, 1, 2, 4, 37 – Median somit 2). Ist die Werteanzahl ungerade, ist der mittlere Wert der Median. Bei gerader Werteanzahl wird der Median aus dem arithmetischen Mittel der beiden mittleren Werte (sog. Unter- und Obermedian) gebildet.

Marktanpassung und Mieten: 3.3d2 Mietwohnungsmarkt (Angebote und Mieten nach Raumanzahl)

Tab. 36

Wohnungstyp	Angebote	Mietpreis
1 Zimmer		
2010	757	7,70 €/qm
2011	872	8,00 €/qm
2012	689	8,48 €/qm
2013	592	8,89 €/qm
2014	886	8,89 €/qm
2 Zimmer		
2010	1.694	6,45 €/qm
2011	1.980	6,79 €/qm
2012	1.538	7,08 €/qm
2013	1.711	7,37 €/qm
2014	2.128	7,78 €/qm
3 Zimmer		
2010	1.624	6,00 €/qm
2011	1.683	6,20 €/qm
2012	1.244	6,67 €/qm
2013	1.498	7,00 €/qm
2014	1.703	7,22 €/qm
4 u.a. Zimmer		
2010	645	6,10 €/qm
2011	724	6,50 €/qm
2012	420	6,81 €/qm
2013	517	7,30 €/qm
2014	649	7,67 €/qm
o. Zimmerangabe		
2010	350	5,78 €/qm
2011	503	6,20 €/qm
2012	67	5,73 €/qm
2013	61	5,58 €/qm
2014	32	6,30 €/qm
EFH zur Miete		
2010	441	6,25 €/qm
2011	432	6,54 €/qm
2012	206	7,22 €/qm
2013	222	7,55 €/qm
2014	250	8,14 €/qm

Abb. 36



Quelle:

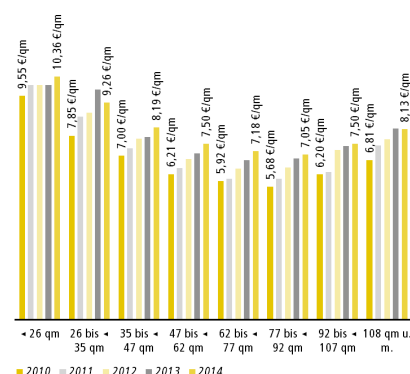
empira Preisdatenbank bis Q2/2012 IDN ImmoDaten GmbH
ab Q1/2012 empirica-systeme.de

Marktanpassung und Mieten: 3.3d2 Mietwohnungsmarkt (Miete je qm Wohnfläche in € nach Wohnungsgröße)

Tab. 37

Wohnungsgröße	2010	2011	2012	2013	2014
< 26 qm	9,55	10,00	10,00	10,00	10,36
26 bis < 35 qm	7,85	8,65	8,82	9,82	9,26
37 bis < 47 qm	7,00	7,30	7,71	7,78	8,19
47 bis < 62 qm	6,21	6,46	6,86	7,09	7,50
62 bis < 77 qm	5,92	6,00	6,45	6,80	7,18
77 bis < 92 qm	5,68	6,01	6,49	6,88	7,05
92 bis < 107 qm	6,20	6,30	7,24	7,40	7,50
108 qm u. m.	6,81	7,44	7,70	8,16	8,13

Abb. 37



Quelle:

empira Preisdatenbank bis Q2/2012 IDN ImmoDaten GmbH
ab Q1/2012 empirica-systeme.de

Marktanpassung und Mieten: 3.3d2 Mietwohnungsmarkt (Mietenentwicklung je qm Wohnfläche in € Neubau plus Bestand)

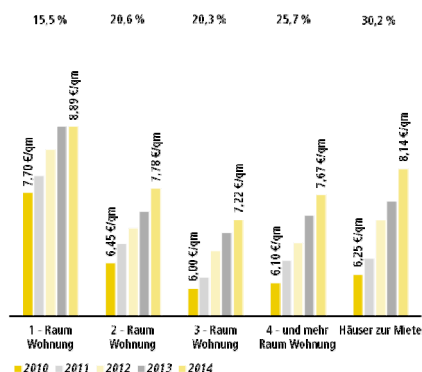
Tab. 38

Neubau und Bestand	2010	2011	2012	2013	2014
1 Raum Wohnung	7,70	8,00	8,48	8,89	8,89
2 Raum Wohnung	6,45	6,79	7,08	7,37	7,78
3 Raum Wohnung	6,00	6,20	6,67	7,00	7,22
4 u.m. R. Wohnung	6,10	6,50	6,81	7,30	7,67
Häuser zur Miete	6,25	6,54	7,22	7,55	8,14

Quelle:

empira Preisdatenbank bis Q2/2012 IDN ImmoDaten GmbH
ab Q1/2012 empirica-systeme.de
(Prozentwerte = Entwicklung der letzten fünf Jahre)

Abb. 38



Marktanpassung und Mieten: 3.3d2 Mietwohnungsmarkt (Angebote zur Angemessenheit nach den Hartz IV-Vorschriften)

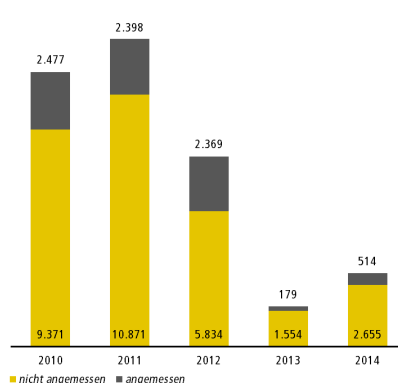
Tab. 39

Hartz IV	2010	2011	2012	2013	2014
angemessen	2.477	2.398	1.369	179	514
unangemessen	9.371	10.871	5.834	1.554	2.655
gesamt	11.848	13.269	8.203	1.733	3.169

Quelle:

empira Preisdatenbank bis Q2/2012 IDN ImmoDaten GmbH
ab Q1/2012 empirica-systeme.de

Abb. 39



Aussagen zu diesem Kapitel

Die innerstädtische Umzugshäufigkeit ist im Jahr 2014 leicht gestiegen. Dies kann jedoch keinesfalls als Entspannung gewertet werden, da für diesen Indikator bei der Berechnung des Faktors je 1.000 Einwohner nur die mittlere Bevölkerungszahl von 249.579 zugrunde gelegt wird.

Die Mietspiegelmiete über alle Baujahre, alle Lagen und alle Ausstattungen hat sich mit dem Mietspiegel 2013/2014 zum Vorjahr auf 6,05 €/qm erhöht. Ein gleiches Entwicklungsverhalten zeigt die durchschnittliche Miete aus der Summierung aller bewilligten Wohngeldanträge im Jahr 2014.

Der Eigentumsmarkt verhält sich im Neubausegment weiterhin ‚unsortiert‘. Das Auf und Ab der Preise über die Jahre betrachtet ergeben keinen eindeutigen Trend. In der Kategorie Eigentumswohnung sinkt der Medianpreis erstmals im Jahr 2014. Im Bestand hingegen sind bei allen Objekttypen Steigerungen, zumindest jedoch das Vorjahresniveau zu erkennen.

Die Addition der qm-Preise von Neubau und Bestand zeigen auch 2014 einen weiteren Anstieg.

Der Mietwohnungsmarkt zeigt weiterhin eindeutig, dass die 1 Zimmerwohnung die teuerste bei den Angeboten ist. Dies zeigt auch eine Auswertung nach den Wohnungsgrößen; hier sind die Kleinstwohnungen bis 26 qm hochpreisig. Auch die Einfamilienhäuser zur Miete steigen kräftig zum Vorjahr (7,55 €) auf 8,14 €/qm an.

Weiterhin kann man den Daten deutlich entnehmen, dass weiterhin nur sehr wenige der angebotenen Mietwohnungen für Empfänger von Transferleistungen nach Hartz IV geeignet sind.

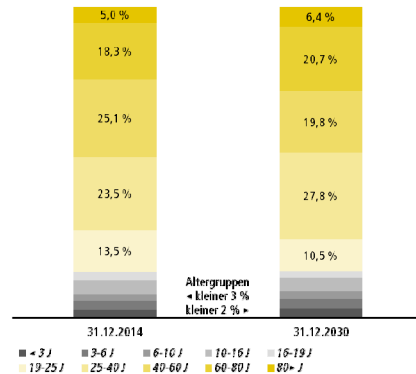
4 Kurz- und mittelfristige Marktentwicklung

Kurz- und mittelfristige Marktentwicklung: 4.1a Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Aachen

Tab. 40

Altersgruppe	2014 abs.	Ant.	2030 abs.	Ant.
< 3 J	5.959	2,4 %	6.886	2,7 %
3 – 6 J	7.093	2,9 %	8.346	3,3 %
6 – 10 J	5.462	2,2 %	5.881	2,3 %
10 – 16 J	11.009	4,5 %	10.830	4,3 %
16 – 19 J	6.124	2,5 %	5.222	2,1 %
19 – 25 J	32.803	13,5 %	26.352	10,5 %
25 – 40 J	57.171	23,5 %	69.816	27,8 %
40 – 60 J	61.227	25,1 %	49.713	19,8 %
60 – 80 J	44.578	18,3 %	52.006	20,7 %
80 + J	12.241	5,0 %	15.978	6,4 %

Abb. 40



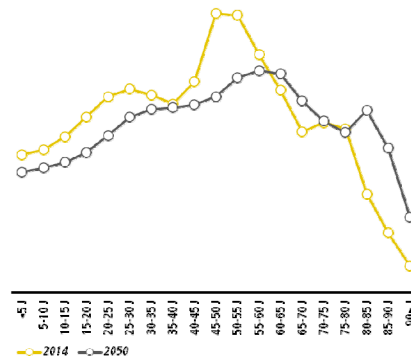
Quelle:
IT.NRW

Kurz- und mittelfristige Marktentwicklung: 4.1b Bevölkerungsvorausberechnung für Nordrhein-Westfalen

Tab. 41

Altersgruppe	2014 abs.	Ant.	2060 abs.	Ant.
< 3 J	438.567	2,5 %	377.135	2,3 %
3 – 6 J	449.004	2,6 %	390.695	2,4 %
6 – 10 J	618.440	3,5 %	535.325	3,2 %
10 – 16 J	1.035.335	5,9 %	824.056	5,0 %
16 – 19 J	572.023	3,3 %	422.799	2,6 %
19 – 25 J	1.247.864	7,1 %	916.050	5,5 %
25 – 40 J	3.111.160	17,7 %	2.856.605	17,3 %
40 – 60 J	5.642.805	32,1 %	4.328.742	26,2 %
60 – 80 J	3.498.055	19,9 %	3.999.718	24,2 %
80 + J	958.601	5,5 %	1.871.239	11,3 %

Abb. 41



Quelle:
IT.NRW

Kurz- und mittelfristige Marktentwicklung: 4.1c Bevölkerungsvorausberechnung für die Bundesrepublik Deutschland (Variante 1 – W1)

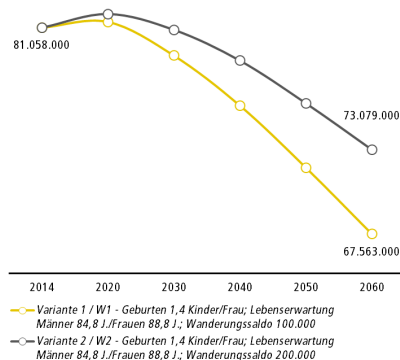
Tab. 42

Alters- gruppe	2020 abs.	Ant.	2060 abs.	Ant.
◀ 6 J	4.252.000	4,6 %	3.119.000	5,1 %
6 – 10 J	2.818.000	3,2 %	2.178.000	3,5 %
10 – 16 J	4.254.000	5,0 %	3.345.000	5,4 %
16 – 20 J	2.991.000	3,4 %	2.286.000	3,7 %
20 – 30 J	9.034.000	9,5 %	6.424.000	10,5 %
30 – 50 J	20.627.000	23,1 %	15.601.000	25,5 %
50 – 65 J	19.114.000	18,2 %	12.231.000	20,0 %
65 – 80 J	12.430.000	19,9 %	13.468.000	21,0 %
80 ▶ J	5.915.000	13,1 %	8.821.000	13,3 %

Quelle:

Statistisches Bundesamt

Abb. 42



Aussagen zu diesem Kapitel

In der neuen Bevölkerungsvorausberechnung 2014 – 2040/2060 kommt IT.NRW auch dieses Mal zu dem Ergebnis, dass die Stadt Aachen im Jahr 2040 einen Zuwachs von 3,1 % haben wird. Für das Jahr 2014 beginnt IT.NRW die Bevölkerungsvorausberechnung mit einer Bevölkerung für Aachen aus den korrigierten Zensuszahlen. Festzustellen ist, dass diese Zahlen nicht mit denen der Auswertungen des Aachener Einwohnermeldeverfahrens übereinstimmen. Hiernach hat Aachen in der Summe zum Stichtag der Bevölkerungsvorausberechnung rund 10.000 Personen mehr.

Für Nordrhein-Westfalen wird es im Vergleich 2014 zu 2040 ein Minus von 0,5 % geben.

Für alle Vorausberechnung gilt, dass der demografische Wandel in den Altersgruppen ab 65 Jahren deutlich erkennbar ist.

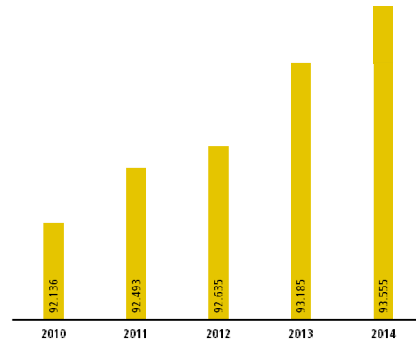
5 Kleinräumige Analysen

Kleinräumige Analysen: 5.1 Wohnungen in den Bezirken

Tab. 43

Abb. 43 ausschl. Aachen-Mitte

Bezirk	2010	2011	2012	2013	2014
AC-Mitte	92.136	92.493	92.635	93.185	93.555
Brand	7.971	8.014	8.088	8.155	8.188
Eilendorf	7.603	7.631	7.644	7.686	7.721
Haaren	5.566	5.625	5.644	5.678	5.721
Kor./Wal.	7.186	7.186	7.230	7.247	7.260
Laurensb.	9.514	9.532	9.592	9.602	9.638
Richterich	4.292	4.298	4.300	4.320	4.319



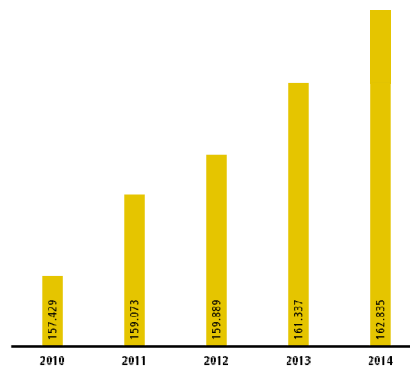
Quelle:
Stadt Aachen – Statistik und Stadtforschung

Kleinräumige Analysen: 5.3 Bevölkerung in den Bezirken

Tab. 44

Abb. 44 ausschl. Aachen-Mitte

Bezirk	2010	2011	2012	2013	2014
AC-Mitte	157.429	159.073	159.889	161.337	162.835
Brand	16.681	16.780	16.896	17.063	17.207
Eilendorf	15.085	15.157	15.259	15.376	15.490
Haaren	11.974	12.059	12.026	12.216	12.220
Kor./Wal.	15.827	15.717	15.742	15.673	15.627
Laurensb.	19.226	19.296	19.341	19.380	19.419
Richterich	8.919	8.783	8.697	8.701	8.702



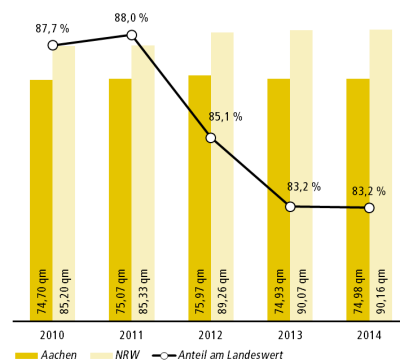
Quelle:
Stadt Aachen – Statistik und Stadtforschung

Kleinräumige Analysen: 5.4 Wohnflächenverbrauch (Anteil Landeswert)

Tab. 45

Ab. 45

Jahr	NRW	Aachen	Anteil
2010	85,20 qm	74,70 qm	87,7 %
2011	85,33 qm	75,07 qm	88,0 %
2012	89,26 qm	75,97 qm	85,1 %
2013	90,07 qm	74,93 qm	83,2 %
2014	90,16 qm	74,98 qm	83,2 %



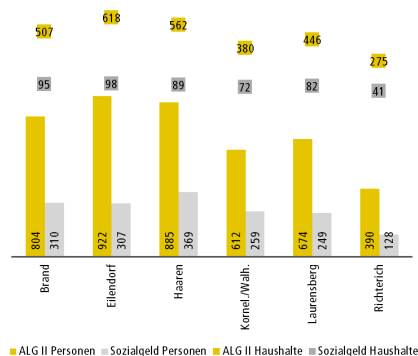
Quelle:
IT.NRW
Stadt Aachen – Fachbereich Wohnen – eigene Berechnungen

Kleinräumige Analysen: 5.6 Sozialdaten 2014 (Transferleistungen in den Bezirken ohne Aachen-Mitte nach Personen und Haushalten)

Tab: 46

Bezirk	ALG II (Pers.)	ALG II (Haush.)	Sozialgeld (Pers.)	Sozialgeld (Haush.)
AC-Mitte	14.041	9.747	4.913	1.605
Brand	804	507	310	95
Eilendorf	922	618	307	98
Haaren	885	562	359	89
Kor./Wal.	612	380	259	72
Laurensb.	674	446	249	82
Richterich	390	275	128	41
Summen	18.328	12.535	6.535	2.082

Abb. 46



Quelle:

Agentur für Arbeit

Stadt Aachen – Statistik und Stadtforschung

Aussagen zu diesem Kapitel

Vom Grundsatz her ist die Zahl der Wohnungen in allen Bezirken gestiegen. In Richterich gibt es ein Minus von einer Wohnung bei Vorjahresniveau zu verzeichnen.

Bei der Bevölkerung gab es bis auf den Bezirk Kornelimünster/Walheim in allen Bezirken, teilweise nur minimale, aber grundsätzlich Zuwächse.

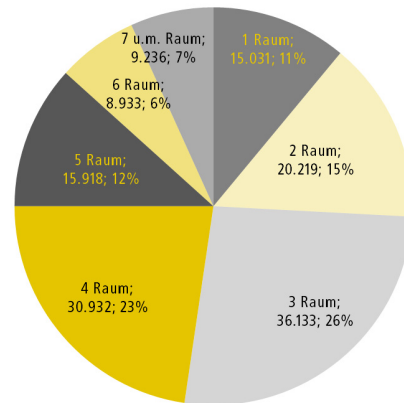
6 Sonderauswertungen

Sonderauswertungen: 6.2.1 Wohnungen nach Raumanzahl

Tab. 47

Räume	2010	2011	2012	2013	2014
1 Raum	14.600	14.595	14.676	14.892	15.031
2 Räume	20.392	20.394	20.447	20.178	20.319
3 Räume	36.167	36.237	36.306	36.040	36.133
4 Räume	30.606	30.710	30.760	30.850	30.932
5 Räume	15.511	15.669	15.681	15.855	15.918
6 Räume	8.443	8.556	8.585	8.877	8.933
7 u.m. Räume	8.548	8.618	8.678	9.181	9.236
1 – 3 Räume	71.159	71.226	71.429	71.111	71.383
4 – 7 Räume	63.109	63.553	63.704	64.763	65.019

Abb. 47 Verteilung 2014



Quelle:

IT.NRW

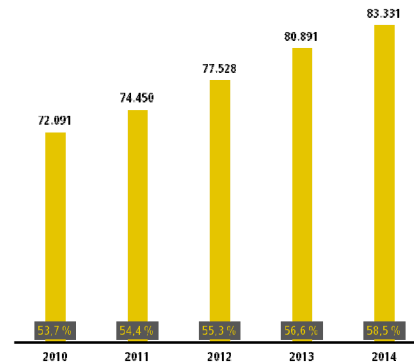
Stadt Aachen – Fachbereich Wohnen – eigene Berechnungen

Sonderauswertungen: 6.2.2a Zusatzstatistiken – Haushalte nach Personen

Tab. 48

Haus- halte mit	2010	2011	2012	2013	2014
gesamt	134.333	136.790	140.272	143.039	142.447
1 Pers.	72.091	74.450	77.528	80.891	83.331
2 Pers.	35.509	36.026	36.442	36.057	35.981
3 Pers.	13.158	12.951	12.973	12.958	12.932
4 Pers.	9.415	9.364	9.374	9.197	9.119
5 Pers.	3.085	2.942	2.926	2.948	2.880
6 Pers.	794	782	750	742	760
7 Pers.	185	170	165	155	168
8 u.m. P.	96	105	114	90	92
1 Kind	11.146	11.111	11.051	10.860	10.852
2 Kindern	7.727	7.584	7.513	7.490	7.422
3 Kindern	2.065	2.022	1.985	1.983	2.011
4 Kindern	473	460	450	462	452
5 u.m. K.	125	118	111	118	126
Alleinerz. 1 Kind	4.585	4.566	4.527	4.176	5.051
Alleinerz. 1 Kind + zus. Pers.	1.102	1.052	1.103	925	898
Paare ohne Kind	27.505	27.942	28.139	27.972	28.005
Paare mit 1 Kind	15.849	15.676	15.583	15.810	15.802

Abb. 48 Entwicklung 1-Personen-HH



Quelle:

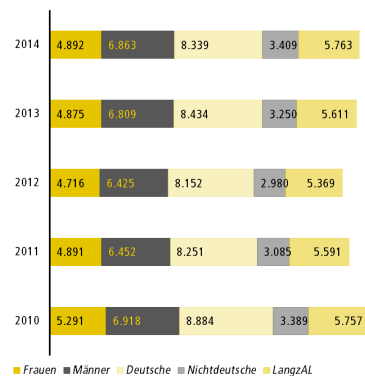
Stadt Aachen – Statistik und Stadtforschung

Sonderauswertungen: 6.2.2b Zusatzstatistiken – Arbeitslose

Tab. 49

Arbeits-lose	2010	2011	2012	2013	2014
Frauen	5.291	4.891	4.716	4.875	4.892
Männer	6.918	6.452	6.425	6.809	6.863
gesamt	12.209	11.343	11.141	11.684	11.755
Deutsche	8.884	8.251	8.152	8.434	8.339
Nicht-deutsche	3.389	3.085	2.980	3.250	3.409
Langzeit-arbeitslos unter 20 Jahre	207	155	151	184	155
20 – 24 Jahre	646	595	595	709	622
55 Jahre u.ä.	1.569	1.737	1.805	1.862	1.976

Abb. 49



Quelle:

Bundesagentur für Arbeit

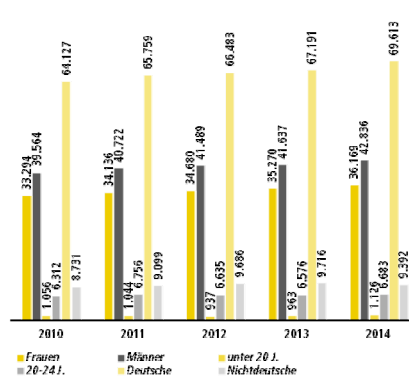
Stadt Aachen – Statistik und Stadtforschung

Sonderauswertungen: 6.2.2c Zusatzstatistiken – Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Tab. 50

Beschäftigte	2010	2011	2012	2013	2014
Frauen	33.294	34.136	34.680	35.270	36.169
Männer	39.564	40.722	41.489	41.637	42.836
gesamt	72.858	74.858	76.169	76.907	79.005
Deutsche	64.127	65.759	66.483	67.191	69.613
Nicht-deutsche	8.731	9.099	9.686	9.716	9.392
unter 20 Jahre	1.056	1.044	937	963	1.126
20 – 24 Jahre	6.312	6.756	6.635	6.576	6.683

Abb. 50



Quelle:

Bundesagentur für Arbeit

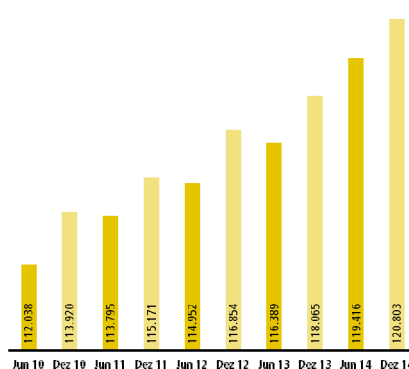
Stadt Aachen – Statistik und Stadtforschung

Sonderauswertungen: 6.2.2d Zusatzstatistiken – Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze

Tab. 51

Jahr	Juni	Dezember
2010	112.038	113.920
2011	113.795	115.171
2012	114.952	116.854
2013	116.389	118.055
2014	119.416	120.803

Abb. 51



Quelle:

Bundesagentur für Arbeit

Stadt Aachen – Statistik und Stadtforschung

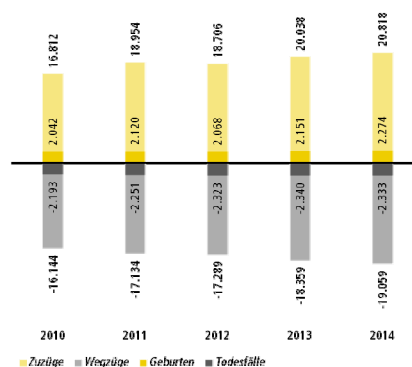
Sonderauswertungen: 6.2.2e Zusatzstatistiken – Bewegung (Geburt, Sterbefall, Zuzug, Fortzug)

Tab. 52

Bewegung	2010	2011	2012	2013	2014
Geburt	2.042	2.120	2.068	2.151	2.274
Sterbefall	-2.193	-2.251	-2.323	-2.340	-2.333
Saldo	-151	-131	-255	-189	-59
Zuzug	16.812	18.954	18.706	20.038	20.818
Fortzug	-16.144	-17.134	17.289	-18.359	-19.059
Saldo	668	1.820	1.417	1.679	1.759
Saldo ges.	517	1.689	1.162	1.490	1.700

Quelle:
Stadt Aachen – Statistik und Stadtforschung

Abb. 52



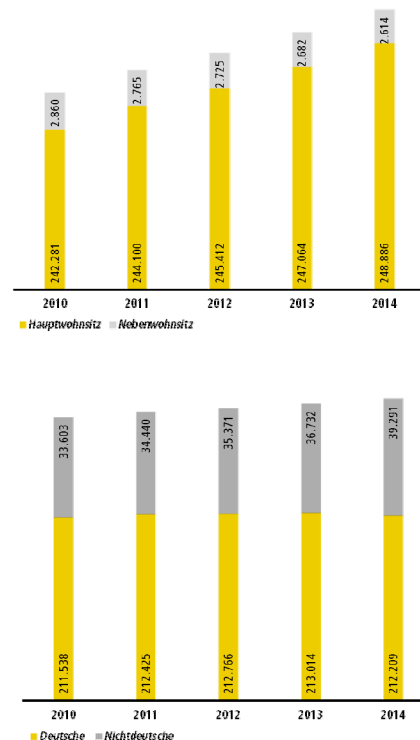
Sonderauswertungen: 6.2.3 Zusatzstatistiken – Wohnsitz, Altersstruktur und Nationalitäten

Tab. 53

	2010	2011	2012	2013	2014
Hauptwohnsitz	242.281	244.100	245.412	247.064	248.886
Nebenwohnsitz	2.860	2.765	2.725	2.682	2.614
gesamt	245.141	246.865	248.137	249.746	251.500
0-17 J	35.658	35.170	34.864	34.696	34.764
18-29 J	56.770	58.471	59.820	61.570	63.049
30-44 J	48.791	48.114	47.298	46.598	46.200
45-59 J	47.522	48.297	48.937	49.367	49.483
60-74 J	35.929	35.704	35.390	34.990	34.783
75 J u.m.	20.471	21.109	21.828	22.525	23.221
gesamt	245.141	246.865	248.137	249.746	251.500
Deutsche	211.538	212.425	212.766	213.014	212.209
Nicht-deutsche	33.603	34.440	35.371	36.732	39.291
gesamt	245.141	246.865	248.137	249.746	251.500
übrige	11.417	11.989	12.621	13.705	15.553
französ.	592	597	619	650	693
irakisch	602	603	590	552	542
ukrainisch	661	655	645	653	657
spanisch	788	838	934	1.002	1.078
iranisch	769	807	822	830	843
marrokan.	705	639	615	602	622
belgisch	843	872	914	922	943
russisch	925	954	973	991	1.010
italienisch	863	898	952	1.014	1.084
kroatisch	911	899	888	877	914
bosnisch	1.061	1.058	1.010	1.000	998
chinesisch	1.341	1.437	1.509	1.651	1.871
polnisch	1.355	1.516	1.621	1.758	1.884
serbisch	817	785	933	949	987
griechisch	1.444	1.464	1.495	1.512	1.583
niederl.	1.618	1.617	1.594	1.586	1.577
türkisch	6.891	6.812	6.636	6.478	6.452
gesamt	33.603	34.440	35.371	36.732	39.291

Quelle:
Stadt Aachen – Statistik und Stadtforschung

Abb. 53 a + b

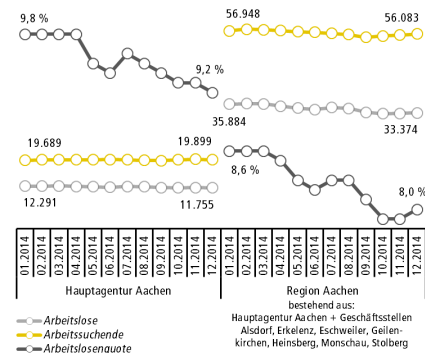


Sonderauswertungen: 6.2.4 Zusatzstatistiken – Arbeitslosigkeit 2014

Tab. 54

2014 Monat	Arbeits- lose	Quote	Arbeits- suchende
Januar	12.291	9,8 %	19.689
Februar	12.264	9,8 %	19.878
März	12.343	9,8 %	19.901
April	12.225	9,8 %	19.882
Mai	12.108	9,5 %	19.888
Juni	11.956	9,4 %	19.965
Juli	12.165	9,6 %	19.870
August	12.111	9,5 %	19.748
September	11.911	9,4 %	19.659
Oktober	11.799	9,3 %	19.837
November	11.853	9,3 %	20.003
Dezember	11.755	9,2 %	19.899

Abb. 54



Quelle:
Agentur für Arbeit

Aussagen zu diesem Kapitel

Wohnungen mit drei Räumen haben im Bestand mit 26 % nach wie vor den höchsten Anteil, dicht gefolgt von den Wohnungen mit vier Räumen (23 %).

Die Zahl der Ein-Personen-Haushalte ist um 2,9 % auf 83.331 (Vorjahr 80.891) angestiegen. Die Zahl der Haushalte Alleinerziehende mit Kind hat sich um 17 % von 4.176 im Vorjahr auf 5.051 im Jahr 2014 erhöht.

Die Zahl der Langzeitarbeitslosen ist weiter gestiegen auf 5.763 Personen.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zum Vorjahr ist um 1,5 % höher.

Gleiches gilt für die sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze. Auch hier ist eine Erhöhung der Anzahl auf 120.803 im Jahr 2014 zu verzeichnen (+ 1,1 % zum Vorjahr).

Der Saldo Geburten und Sterbefälle ist im Jahr 2014 mit -59 Personen um 130 geringer als noch im Vorjahr. Der Wanderungssaldo liegt mit + 1.759 Personen um 80 höher als im Jahr 2013. Dies ergibt einen Gesamtsaldo in 2014 von + 1.700 Personen (Vorjahr +1.490 Personen).

Während die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz ansteigt auf aktuell 248.886 Personen, geht die Anzahl derer mit Nebenwohnsitz zurück (2014 = 2.614 Personen). Bei der Bevölkerungsbetrachtung nach Personengruppen nimmt die der 18-bis 29-jährigen um rund 1.500 Personen zu. Die Altersgruppe ab 75 Jahre hat einen Zuwachs von rund 700 Personen zu verzeichnen.

Der Anteil der nichtdeutschen an der Gesamtbevölkerung ist um 6,5 % im Jahr 2014 auf 39.291 Personen (Vorjahr 36.732 Personen) angestiegen. Ein Blick auf die einzelnen Nationalitäten zeigt, dass trotz eines leichten Rückganges in den absoluten Zahlen die türkische Bevölkerungsgruppe nach wie vor in Aachen die größte ist (6.452 Personen). Mit je rund 1.900 Personen folgen die polnische und die chinesische Bevölkerungsgruppe.

Über das Jahr 2014 hinweg betrachtet sind die absoluten Arbeitslosenzahlen von Januar bis Dezember um rund 550 Personen gesunken. Im gleichen Zeitraum ist die Zahl der Arbeitssuchenden um rund 200 Personen gestiegen.

7 Anhang

Mietspiegel für das Stadtgebiet Aachen 2015

Mietspiegel
gemäß § 558c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) für nicht preisgebundene Wohnungen
im Stadtgebiet Aachen
Gültigkeit vom 01.01.2015 bis 31.12.2015

Herausgeber:

Gemeinschaftlich erarbeitet und vereinbart zwischen:
Mieterschutzverein für Aachen und Umgegend e.V.
Aachener Haus & Grundbesitzerverein e.V.
Initiative Aachen e.V.
unter Mitwirkung der Stadt Aachen, Der Oberbürgermeister, Fachbereich Wohnen

Erläuterungen zum Mietspiegel:

1. Allgemeines

Dieser Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die den Vertragspartnern die Möglichkeit bieten soll, die Miethöhen im Rahmen ortsüblicher Entgelte eigenverantwortlich zu vereinbaren. Der Mietspiegel ist eine Übersicht über gezahlte Mieten für freifinanzierte Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

2. Mietbegriff

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die Nettokaltmieten je qm Wohnfläche. Dies ist die Grundmiete ohne Kosten für Sammelheizung und Warmwasser (Heizkosten) und Betriebskosten. Unberücksichtigt bleiben Vergütungen und Zuschläge für Leistungen, die neben der Wohnraumnutzung gewährt und vertraglich vereinbart werden wie z.B. Kosten einer Garage. Schönheitsreparaturen in den Wohnungen sind nicht in den Mietwerten enthalten.

3. Betriebskosten

Umlagefähige Betriebskosten gem. § 2 Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 sind z.B. Wassergeld, Entwässerungsgebühren, Heizungs- und Warmwasserkosten, Hausbeleuchtung, Schornsteinfegergebühren, Grundsteuer, Hausversicherungen, Müllabfuhrgebühren, Straßenreinigungsgebühren, Gartenpflege, Kosten des Fahrstuhls und der Gemeinschaftsantenne sowie Hauswartkosten. Die Umlage richtet sich nach den jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen. Für Teil- oder Vollmöblierung ist ein angemessener Zuschlag, der sich nach dem Zeitwert richtet, zulässig.

4. Lagemerkmale

a) einfache Wohnlage

Beeinträchtigungen des Wohnens durch Handwerks- und Gewerbebetriebe, Fehlen von Frei- und Grünflächen, starke Verkehrsbelästigung, keine öffentlichen Verkehrsmittel bzw. Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, starke Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung.

b) mittlere Wohnlage

Wohnstraße bzw. Wohngegend ohne Lagevorteile, meist Wohnungen ohne Begrünung, Wohn- und Geschäftsstraße mit Durchgangsverkehr, öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten bis ca. 10 Min. Fußweg, sowohl Innenstadt als auch Vorortlage.

c) gute Wohnlage

Bevorzugte und ruhige Wohnviertel in der Nähe von Grünanlagen oder Wohnlage mit Gärten bzw. Vorgärten.

Erfahrungsgemäß ist der weitaus überwiegende Teil des Wohnungsbestandes der mittleren Wohnlage zuzuordnen.

5. Ausstattungsmerkmale

Entscheidend für die Ausstattung einer Wohnung ist, wie sie vom Vermieter zur Verfügung gestellt wurde. Einzelne vom Mieter selbst geschaffene Ausstattungsmerkmale bleiben unberücksichtigt, wenn die Kosten vom Vermieter nicht erstattet wurden.

Heizung

Eine Heizung ist dann vorhanden, wenn die Wohnräume automatisch erwärmt werden können. Unabdingbar erforderlich ist, dass die Brennstoffversorgung automatisch erfolgt.

Bad

Unter einem Bad ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der vom Vermieter mit einer Badewanne und/oder Dusche, einer Warmwasserversorgungsanlage (Boiler, Durchlauferhitzer oder Kohlebadeofen) und einem Waschbecken ausgestattet ist.

Fehlt einer Wohnung ein im Mietspiegel vorausgesetztes Ausstattungsmerkmal, verschiebt sich der Unterwert unter den im Mietspiegel angegebenen Wert.

6. Modernisierung

Durch eine Modernisierung, z.B. Einbau von Bad und Heizung, wird die Wohnung im Wohnstandard verbessert und rückt ggf. bis Spalte 3 des Mietspiegels auf, oder der Eigentümer kann die bisherige Miete um bis zu 11 % jährlich der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Zuschüsse, Darlehen und Leistungen von Dritten, die zu einer Mietsenkung führen, müssen entsprechend berücksichtigt werden. Eine Vollmodernisierung mit Änderung der Altersgruppe des Hauses liegt vor, wenn ein wesentlicher Bauaufwand aufgewandt wird und die Wohnung neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird. Ein Bauaufwand ist nur dann als wesentlich anzusehen, wenn er mindestens 1/3 des zum Zeitpunkt der Modernisierung für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwandes erreicht.

7. Wohnungsgröße

Bei der Wohnungsgröße wird unterstellt, dass Normalwohnungen in der Regel bis 100 qm groß sind. Wohneinheiten unter 15 qm wurden nicht berücksichtigt. Bei Kleinwohnungen unter 45 qm mit integriertem Sanitär- und Versorgungsbereich ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwandes ein Zuschlag, bei Großwohnungen über 100 qm ein Abschlag erforderlich. Für größere Wohnungen ist der Abschlag von der Gesamtfläche zu berechnen. Für vermietete Einfamilienhäuser gelten die Werte des Mietspiegels sinngemäß, jedoch ohne Großwohnungsabschlag, wobei die Besonderheiten des Einzelfalles zu berücksichtigen sind.

Wohnungen bis 25 qm	= 30 %	über 25 bis 35 qm	= 20 %	über 35 bis unter 45 qm	= 10 % Zuschlag
Wohnungen ü. 100-110 qm	= 1 %	über 110-120 qm	= 2 %	über 120 qm	= 3 % Abschlag

8. Einstufung innerhalb des Mietspiegels

Die in jedem Mietspiegelfeld ausgewiesenen Spannen sind erforderlich, da Wohnungen trotz der Merkmale wie Baualter, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit in der Ausgestaltung dieser Vergleichsmerkmale unterschiedlich sein können. Je nach Vorhandensein von Wert steigernden oder Wert mindernden Ausstattungsmerkmalen kann man sich hinsichtlich der Mietwerte Richtung oberen bzw. unteren Wert orientieren.

Wertsteigernde Ausstattungsmerkmale

z.B. Fußbodenheizung, offener Kamin, ausgesprochen komfortable Sanitärausstattung (Gäste-WC, Bidet, zweites Waschbecken im Bad, Einhand-Armaturen, Dusche und Wanne), Parkett- oder Marmorfußboden, hochwertiger Teppichboden, Einbauschränke. Isolierglasfenster oder andere Wärme- und Schallschutzmaßnahmen sind nur dann wertsteigernd, wenn sie nicht baujahrtypisch sind.

Wertmindernde Ausstattungsmerkmale

z.B. nicht abgeschlossene Wohnung, WC und Sanitärbereich für mehrere Mietparteien, keine Türöffneranlage, unzureichende Absicherung der Stromversorgung, fehlender Abstellraum außerhalb der Wohnung, kein Balkon, gefangene Räume.

Mietspiegeltabelle

Baujahr/Wohnlage		WC in der Wohnung, ohne Bad/Dusche, ohne Heizung €/ qm	WC in der Wohnung, mit Bad/Dusche oder mit Heizung €/ qm	WC in der Wohnung, mit Bad/Dusche und mit Heizung €/ qm
Zeile/Spalte		1	2	3
Baujahr bis 1960 einfache mittlere gute	A	-----	-----	4,20 – 4,80
	B	2,50 – 3,00	3,00 – 3,50	4,30 – 6,50
	C	-----	-----	5,50 – 7,70
Baujahr 1961-1971 einfache mittlere gute	D		-----	3,70 – 5,00
	E		3,40 – 3,70	4,50 – 6,00
	F		-----	5,90 – 8,00
Baujahr 1972-1982 einfache mittlere gute	G		-----	4,60 – 5,30
	H		-----	5,00 – 7,00
	I		-----	6,00 – 8,00
Baujahr 1983-1993 einfache mittlere gute	J			-----
	K			6,40 – 8,50
	L			6,70 – 8,50
Baujahr 1994-2002 einfache mittlere gute	M			-----
	N			6,00 – 8,10
	O			6,20 – 9,60
Baujahr 2003-2012 einfache mittlere gute	P			-----
	Q			4,90 – 10,20
	R			-----

Der Mietspiegeltabelle liegt die Auswertung von 13.302 Datensätzen zugrunde.

Für die mit ----- gekennzeichneten Felder lagen keine repräsentativ verwertbaren Daten vor.

Rechtliche Voraussetzungen eines Mieterhöhungsverlangens

- Der Vermieter kann verlangen, dass der Mieter einer Erhöhung des Mietpreises bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zustimmt. Hierbei ist zu beachten, dass
 - das Mieterhöhungsverlangen, welches dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen ist, die ortsübliche Miete nicht überschreitet;
 - die bisherige Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhung bei Modernisierung oder Erhöhung von Betriebskosten);
 - das Mieterhöhungsverlangen frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht wird;
 - die Miete sich innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 15 v.H. erhöht.
- Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach Zugang des Erhöhungsverlangens. Soweit der Mieter nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach Zugang zustimmt, kann der Vermieter auf Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden.

Bei Mietpreisvereinbarungen sind die Vorschriften des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz bzw. § 291 Strafgesetzbuch zu beachten.

Mietentgelte, die in zulässiger Weise durch Mietfestsetzungen oder Mietzinsvereinbarungen entstanden sind, bleiben auch nach dem Erscheinen des Mietspiegels bestehen.

Wohnungsmarktbericht 2015 der Stadt Aachen

Mieterschutzverein e.V. für Aachen und Umgegend
Jakobstraße 64
52064 Aachen
Tel.: 0241 / 94979-0
Fax: 0241 / 94979-15
e-mail: info@mieterverein-aachen.de
Internet: www.mieterverein-aachen.de

Aachener Haus & Grundbesitzer-Verein e.V.
Boxgraben 36a
52064 Aachen
Tel.: 0241 / 4747610
Fax: 0241 / 4747640
e-mail: kontakt@hausundgrund-aachen.de
Internet: www.hausundgrund-aachen.de

Initiative Aachen e.V.
Karmeliterhöfe
Karmeliterstraße 10
52064 Aachen
email: Initiative-Aachen@t-online.de
Internet: www.initiative-aachen.de

Stadtverwaltung Aachen
Fachbereich Wohnen
Verwaltungsgebäude Bahnhofplatz
52058 Aachen
Tel.: 0241 / 432-0
Fax: 0241 / 432-6418
e-mail: freier.wohnungsmarkt@mail.aachen.de
Internet: www.aachen.de

Neue Wohnformen – Guter Rat zu neuen Plänen

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und damit einer immer älter werdenden Bevölkerung ist es wichtig, die Bedürfnisse nach neuen Wohnformen zu unterstützen. Die Stadt tut dies aktiv. Sie hat im Fachbereich Wohnen die ‚Kontaktstelle Neue Wohnformen‘ eingerichtet

Diese Kontaktstelle ist Mittler zwischen den Bauwilligen (Investoren) und den Wohnungsinteressenten, Wohninitiativen und Wohngruppen sowie Haus- und Grundstückseigentümern und regionalen und überregionalen Beratungseinrichtungen. Zukünftiges Wohnen heißt in jedem Fall, dass alle Generationen für ihre Wohnbedürfnisse individuelle Lösungen suchen und im eigenen Interesse selbst aktiv werden.

In Aachen gibt es bereits verschiedene Angebote oder in Planung befindliche neue Projekte, wie z.B. betreutes Wohnen, Mehrgenerationenhäuser oder Wohnen mit Pflege- und Hilfsbedürfnissen.

So können die eigenen Wünsche nach Unabhängigkeit und Aktivität im Alter, der Gemeinsamkeit mit anderen Generationen, dem persönlichen Einbringen in die Sache, barrierefreiem Wohnen, nach vorübergehend oder dauerhaft helfend zur Seite stehenden Service- und Pflegediensten und dem Wohnen mit intakter Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung erfüllt werden.

Es gilt gemeinsam die Wohnqualität in Aachen zu stärken.

Folgende Projekte sind bereits realisiert:

- ▶ 'Jung und Alt e.V.'
1996, öffentlich gefördert, WBS erforderlich, derzeit komplett bewohnt
- ▶ 'Stadthaus statt Haus'
2002, freifinanziert, z.T. vermietete Eigentumswohnungen
- ▶ 'proSUN e.V.'
2008, Bauträgerobjekt, KfW40-Niedrigenergiehaus, barrierefrei, z.T. vermietete Eigentumswohnungen
- ▶ 'Mit Freu(n)den unter einem Dach e.V.'
2008/2009, Wohn- und Geschäftshaus, freifinanziert und gefördert, derzeit komplett bewohnt
- ▶ 'Wohnsinn-Aachen e.V.'
2010, Passivhaustechnik, freifinanziert und geförderter, barrierefrei

In Planung sind die Objekte:

- ▶ 'LebensWeGe'
14 Mietwohnungen, davon 7 gefördert, für 15 – 20 Personen (als Genossenschaft)
- ▶ 'PatchWorkHaus'
20 Wohnungen für alle Generationen in solidarischer und ökologisch bewusster Gemeinschaft (als Genossenschaft)
- ▶ 'Das Zusammenhaus'
20 – 25 Eigentumswohnungen

Bei Interesse an Vermittlung und ersten Informationen hilft Ihnen die Kontaktstelle Neue Wohnformen beim Fachbereich Wohnen. Sie ist erreichbar unter der Telefonnummer 0241/432-6467, jeweils Dienstag bis Donnerstag, oder unter der Emailadresse Neue.Wohnformen@mail.aachen.de.

Weitere Informationen zu diesem Thema gibt es auch unter www.aachen.de/de/stadt_buerger/wohnen/wohnen_neue_wohnformen/index.html.

1992



**An der Junkersmühle - modernisiertes
städtisches Objekt mit 41 Wohnungen,
Baujahr 1927
Teilansicht**

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Seite Textteil	Tabellen- nummer	Beschreibung
9	---	Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren
15	1	Hypothekarzins (5 bis unter 10 Jahre)
15	2	Kaufverträge
15	3	Bodenindex
16	4	Baulandpreise
16	5	Gesamtkosten
17	6	Wohnungsbestand gesamt
17	7	Leerstände und Quoten
18	8	Fertiggestellte Wohnungen (Neubau gefördert und freifinanziert)
18	9	Fertiggestellte Wohnungen gesamt
18	10	Bauüberhang und Bauabgänge
19	11	Bauintensität
19	12	Wohnflächenverbrauch pro Kopf und Wohnung
20	13	Bestand geförderter Wohnungen
20	14	Entwicklung der Wohnungsbauförderung einschl. Um- und Ausbau
20	15	Lage und Zahl der geförderten Wohnungen
21	16	Geförderte Wohnungen in der Nachwirkungsfrist
22	17	Bevölkerung
22	18a	Altersbaum 2014
22	18b	Studierendenzahlen
23	19	Haushaltsgröße
23	20	Haushalte
23	21	Wanderungen
25	22	Verbraucherpreisindex und Sparquote
25	23	Arbeitslose
25	24	Sozialdaten (Personen)
26	25	Transferleistungen (Personen)
26	26	Wohnungssuchende einschließl. Minderverdienende (Mehrfachnennungen sind möglich)
26	27	Wohnungssuchende (unvermittelte Haushalte, davon Minderverdienende und Wohnungsnotfällen)
27	28	Wohnungssuchende (vermittelte Haushalte und Belegungsquote)
27	29	Wohnungssuchende (Veränderung zum Vorjahr; Fluktuation)
28	30	Innerstädtische Umzugshäufigkeit
28	31	Mietspiegelmieten
28	32	Wohngeldmieten
29	33	Eigentumsmarkt (Neubau)
29	34	Eigentumsmarkt (Bestand)
30	35	Eigentumsmarkt (Eigentumswohnungen)
31	36	Mietwohnungsmarkt (Angebote und Mieten nach Raumanzahl)
31	37	Mietwohnungsmarkt (Miete je qm Wohnfläche in € nach Wohnungsgröße)
32	38	Mietwohnungsmarkt (Mietentwicklung je qm Wohnfläche in € Neubau plus Bestand)
32	39	Mietwohnungsmarkt (Angebote zur Angemessenheit nach den Hartz IV-Vorschriften)
33	40	Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Aachen
33	41	Bevölkerungsvorausberechnung für Nordrhein-Westfalen
34	42	Bevölkerungsvorausberechnung für die Bundesrepublik Deutschland
35	43	Wohnungen in den Bezirken
35	44	Bevölkerung in den Bezirken
35	45	Wohnflächenverbrauch (Anteil Landeswert)
36	46	Sozialdaten 2014 (Transferleistungen in den Bezirken ohne Aachen-Mitte nach Personen und Haushalten)
37	47	Wohnungen nach Raumanzahl
37	48	Haushalte nach Personen
38	49	Arbeitslose
38	50	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
38	51	Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze
39	52	Bewegung (Geburt, Sterbefall, Zuzug, Fortzug)
39	53	Wohnsitz, Altersstruktur und Nationalitäten
40	54	Arbeitslosigkeit 2014

Quellen

Die Quellenangaben befinden sich unter den entsprechenden Tabellen im Textteil.

Publikationen zur kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung Aachen

Wohnungsmarktbericht 2000

Der 1. Aachener Wohnungsmarktbericht mit den Daten zum 31.12.1999. Er wurde nach Einführung der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung bei der Stadt Aachen erstellt und zeigt erstmals Fakten des Wohnungsmarktes auf. Er enthielt auch die Auswertungen 'Wanderungsmotivumfrage' und 'Stimmungsbarometer'.

Wohnungsmarktbericht 2001

Der 2. Aachener Wohnungsmarktbericht mit den Daten zum 31.12.2000 (einschließlich vorhandene Daten zum 31.12.2001). Er enthält keine Teilthemen (z.B. Wohnungsmarktbarometer).

Wohnungsmarktbarometer 2002

Aus dem anfänglichen 'Stimmungsbarometer' wurde in diesem Jahr das 'Wohnungsmarktbarometer'. Es wurde mit einem modifizierten Fragebogen durchgeführt. Die Ergebnisse waren aussagekräftiger als noch beim Stimmungsbarometer 2000.

Zeitungsanalyse 2002

Erstmals wurde recht zeit- und personalintensiv versucht, den Wohnungsmarkt aus diesem Blickwinkel zu betrachten. Die Ergebnisse gaben Auskunft über Wohnungsangebote und -nachfragen.

Wohnungsmarktbarometer 2004

Die Neuauflage bestätigte nicht nur die Ergebnisse der vorherigen Umfragen aus 2000 und 2002, sondern verwies bereits auf drohende Anspannungen in den Segmenten geförderter und unterer freifinanzierter Wohnraum.

Wohnungsmarktbericht 2004

Der 3. Wohnungsmarktbericht mit den Daten zum 31.12.2003 gilt als Fortschreibung des Berichtes 2001. Er enthielt erstmals ein Glossar zur Erläuterung benutzter Begrifflichkeiten und deren Auslegung im Sinne der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung.

Wohnungsmarktbericht 2006

Der 4. Wohnungsmarktbericht mit den Daten zum 31.12.2005 erhielt einen neuen strukturellen Aufbau. Die Aussagen hatten sich zum Vorgängerbericht in einigen Ergebnissen verändert. Er enthielt zu dem die Einzelergebnisse des Wohnungsmarktbarometers 2006.

Wohnungsmarktbericht 2010

Der 5. Wohnungsmarktbericht mit den Daten zum 31.12.2009 hat völlig verändert. Es werden nicht nur die Ergebnisse der 40 KomWoB-Indikatoren dargestellt. Er enthält zusätzlich die Auswertungen für acht weitere wohnungsmarktrelevante Indikatoren (z.B. Haushaltegenerierung; sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Arbeitsplätze etc.) sowie zur Gesamtdarstellung des Aachener Wohnungsmarktes die Leerstandanalyse für den gesamten Wohnungsbestand 2007 und 2008 sowie separat für den geförderten Wohnungsbestand 2007 – 2009, die Ergebnisse der als Ersatz für die Zeitungsanalyse nunmehr für die Jahre 2007 – 2009 durchgeführte Datenauswertung der empirica Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH) und die Erkenntnisse des Wohnungsmarktbarometers 2010. Künftig wird es solche komplexe Berichte alle zwei Jahre geben. In den Zwischenjahren erfolgt jeweils eine Datenfortschreibung ohne ausführliche Kommentierungen.

Wohnungsmarktbericht 2011 – Tabellenband

Datenfortschreibung zum 31.12.2011 in Form eines Tabellenbandes ohne Kommentierungen.

Wohnungsmarktbericht 2012

Der 6. Wohnungsmarktbericht mit den Daten zum 31.12.2011 für die KomWoB-Indikatoren und die zusätzlichen wohnungsmarktrelevanten Indikatoren liegt vor. Der Bericht wird vervollständigt durch die Gesamt leerstandanalyse 2007 bis 2010. Gleichzeitig enthält er die separate Leerstandauswertung der Jahre 2007 – 2011 für den geförderten Wohnraum. Es gibt ebenfalls die um die Jahre 2010 und 2011 erweiterte Auswertung der empirica Preisdatenbank (bis zum 31.12.2011 = IDN ImmoDaten GmbH; ab 01.01.2012 = Basis: empirica systeme). Die neuen Erkenntnisse des Wohnungsmarktbarometers 2012 sind in den Bericht eingeflossen.

Wohnungsmarktbericht 2013 – Tabellenband

Datenfortschreibung zum 31.12.2012 in Form eines Tabellenbandes ohne Kommentierungen.

Wohnungsmarktbericht 2014

Der 8. Wohnungsmarktbericht mit den Daten zum 31.12.2013 für die KomWoB-Indikatoren und die zusätzlichen wohnungsmarktrelevanten Indikatoren liegt vor. Er enthält die aktualisierte Gesamtleerstandanalyse bis 2012 und für den geförderten Wohnraum bis 2013. Es gibt ebenfalls die um die Jahre 2012 und 2013 erweiterte Auswertung der empirica Preisdatenbank (bis zum 31.12.2011 = IDN ImmoDaten GmbH; ab 01.01.2012 = Basis: empirica systeme). Die neuen Erkenntnisse des Wohnungsmarktbarometers 2014 sind ebenfalls in den Bericht eingeflossen.

Wohnungsmarktbericht 2015 – Tabellenband

Datenfortschreibung zum 31.12.2014 in Form eines Tabellenbandes ohne Kommentierungen.



 Gedruckt auf 100 % Recyclingpapier

Aachen

2015

Stadt Aachen

Der Oberbürgermeister

Fachbereich Wohnen

Hackländerstraße 1, 52064 Aachen

Fon: 0241 432-6414

Fax: 0241 432-6418

komwob@mail.aachen.de

www.aachen.de