

stadt aachen

Der Wohnungsmarkt in Aachen

2004



Wohnungsmarktbericht 2004

Stadt Aachen
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Wohnen
An den Frauenbrüdern 1
52064 Aachen
Telefon + 49 (0) 241 / 432 - 6414
FAX + 49 (0) 241 / 432 - 6418

Redaktion, Fotos & Gestaltung	Hans-Josef Hilgers KomWoB@mail.aachen.de
Druck	Stadt Aachen - Eigendruck
Schutzgebühr	Broschüre oder CD-ROM 7,50 Euro
Internet	www.aachen.de

Vorwort

1998 wurde bei der Stadt Aachen mit der Teilnahme am Modellversuch der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (Wfa) die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung begonnen. Bisher wurden die Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung in den Jahren 2000 und 2001 in Berichtsform zusammengefasst und dargestellt. Die Berichte wurden sowohl den politischen Gremien, den Akteuren auf dem Aachener Wohnungsmarkt und überregionalen Institutionen sowie nachfragenden Privatpersonen zur Verfügung gestellt.

Mehrfach hat der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuß der Stadt Aachen beschlossen - zuletzt am 07.10.2003 -, die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung kontinuierlich fortzuführen und stets dann einen neuen Bericht vorzulegen, wenn sich Veränderungen ergeben.

Im Jahr 2002 ergab die Datenauswertung zum 31.12.2001 in der Gesamtheit ein annähernd gleiches Ergebnis, wie es sich im Bericht 2001 bereits für das Jahr 2000 dargestellt hat. Aus diesem Grunde ist im Jahr 2003 kein Bericht erstellt worden.

Neue und überarbeitete Gesetzesgrundlagen und somit auch veränderte Daten und Werte geben nun Anlaß, mit Datenbasis 31.12.2003 einen neuen Bericht zu erstellen.

Im Jahr 2002 wurden die Teilbereiche 'Wohnungsmarktbarometer' (nach 2000 wiederholt) und 'Zeitungsanalyse' (erstmals) aufbereitet und die Ergebnisse und Erkenntnisse in separaten Broschüren veröffentlicht.

Im Jahr 2004 hat es nun zum dritten Mal das Wohnungsmarktbarometer mit einer neuen, um eine 'studentische Komponente' erweiterten Umfrage gegeben, deren Ergebnisse in der separaten Broschüre '**Wohnungsmarktbarometer 2004**' nachzulesen sind.

Nach der Vorlage der Broschüren 'Wohnungsmarktbarometer 2002' und 'Zeitungsanalyse 2002' bestätigt der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuß den Auftrag an die Verwaltung zur kontinuierlichen Fortführung der Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung erneut.

Hinweise

Abweichungen in den Summen erklären sich aus dem Runden von Einzelwerten.

Unter der Voraussetzung der Nennung der Quelle können alle Daten und Grafiken aus diesem Bericht ohne Rückfrage beim Fachbereich Wohnen der Stadt Aachen verwendet und veröffentlicht werden. Werden eigene Berechnungen vorgenommen, die nicht mit den Aussagen dieses Berichtes in Einklang stehen, ist hierauf unbedingt hinzuweisen. Bei umfangreichen Zitaten in Veröffentlichungen bitten wir um Zusendung eines Belegexemplars (z.B. formlos per FAX: + 49 (0) 241 / 432 - 6418).

Vorwort		3
Einleitung		5
1. Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren (Tabelle)		6
2. Wohnungsmarktsituation und Trends		7
2.1 Entwicklungen	7	
2.2 Leerstände	8	
3. Wohnungsbedarf und -nachfrage		9
3.1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	9	
3.2 Einkommen und Beschäftigung	10	
3.3 Zinsen	11	
4. Wohnungsangebot		12
4.1 Allgemeine Situation	12	
4.2 Geförderter Wohnungsbau	14	
5. Grundstücksmarkt		18
5.1 Bodenumsätze und Preisentwicklung	18	
5.2 Baulandpreise	18	
6. Mieten und Mietbelastung		19
6.1 Wohngeldmieten	19	
6.2 Frei finanziert Wohnungsbau	20	
7. Zukünftige Entwicklungen		21
7.1 Rahmenbedingungen	21	
7.2 Prognosen	23	
8. Tabellenverzeichnis		26
9. Anhang		43
10. Glossar		48

Einleitung

Der **‘Wohnungsmarktbericht 2004’** beinhaltet alle Daten bis zum 31.12.2003. Da verschiedene Daten oftmals erst relativ spät im Folgejahr zur Verfügung stehen, ist die Darstellung des Datenbestandes 2004 zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

Im Jahr 2002 wurde das ‘Wohnungsmarktbarometer’ unter den externen Wohnungsmarktextpertinnen und -experten zum zweiten Mal durchgeführt. Die Ergebnisse wurden im Rahmen einer Tagung den teilnehmenden Wohnungsmarktexterten präsentiert und in einer separaten Broschüre veröffentlicht. Die Ergebnisse dieser Tagung sind in das neue ‘Wohnungsmarktbarometer 2004’ eingeflossen.

Weiterhin konnte in der zweiten Jahreshälfte 2002 erstmals eine Zeitungsanalyse durchgeführt und die Ergebnisse in einer eigenen Broschüre zusammengestellt werden.

In diesem neuen Wohnungsmarktbericht wurden alle bisherigen Daten und Werte in Euro umgerechnet, um eine Vergleichbarkeit der Daten herzustellen. Im Rahmen der Datendarstellung mittels Diagrammen wurden auch hier entsprechende Anpassungen vorgenommen.

Zur besseren Vergleichbarkeit wurden die Datenreihen in Euro umgerechnet.

Gleiches gilt für das anhängende Glossar; hier sind die sich aus den geänderten gesetzlichen Vorgaben ergebenden Aktualisierungen eingeflossen.

Auch dieser dritte Wohnungsmarktbericht beginnt mit der Tabelle **‘Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren’** auf Seite 6.

1. Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren

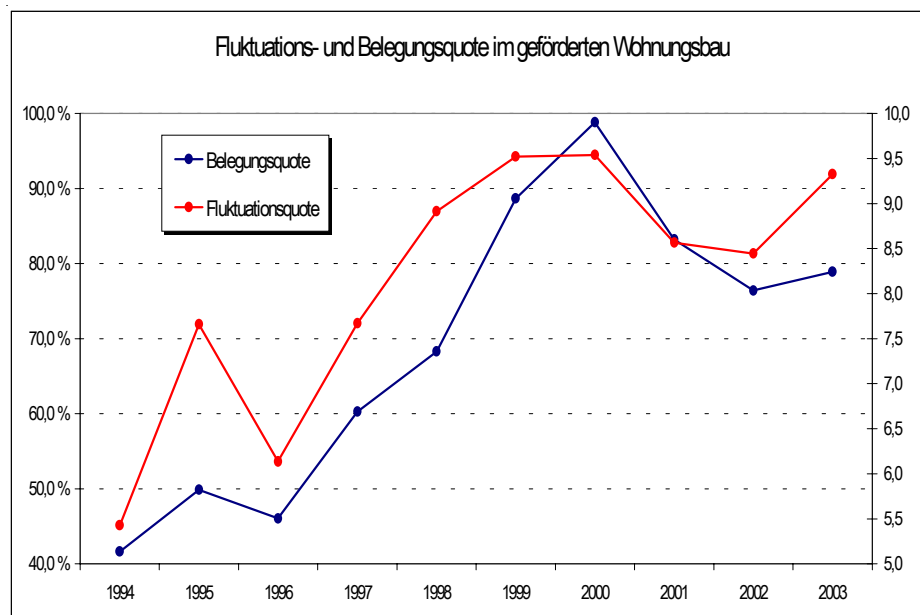
	31.12.2001 31.12.2003	Ergebnis 2001/2003 Tendenz Folgejahr
Kommunalindikatoren		
Arbeitslosenquote (Stadtgebiet)	10,8 % 10,3 %	↘ ↗
Sozialhilfeempfänger (Haushalte)	8.114 7.827	↘ ↗
Mobilitätsrate - innerstädtische Umzüge auf 1.000 Einwohner	95,3 96,4	↗ →
Fahlfzahlen Wohnungssuchende geförderter Wohnungsbau	2.462 2.622	↗ ↗
Belegungsquote im gef. Wohnungsbau	83,2 % 78,9 %	↘ ↘
Bevölkerung	246.321 257.348	↗ →
Wanderungssaldo	1.705 1.381	↘ →
Wohnungsbestand gesamt	130.974 131.884	↗ ↘
Gesamtbestand geförderter Wohnbau (Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen)	25.336 24.257	↘ ↘
Baufertigstellungen gesamt	732 375	↘ →
Baugenehmigungen	569 383	↘ →
Wohnbaulandwert für 1- und 2- Familienhäuser (Durchschnitt)	282,00 Euro 298,00 Euro	↗ ↗
Geförderte Eigentumsmaßnahmen	40 69	↗ →
Geförderte Mietwohnungen im 1. Förderweg	31 37	↗ →
Bundesindikatoren (entnommen aus den Monatsberichten der Deutschen Bundesbank)		
Preisindex für die Lebenserhaltung gesamt	109,9 109,5	↘ →
Sparquote - Anteil des verfügb. Einkommen	10,1 % 10,6 %	↗ →
Entwicklung des langfristigen Hypothekenzins	6,1 % 5,0 %	↘ →

2. Wohnungsmarktsituation und Trends

2.1 Entwicklungen 2003

Die **Belegungsquote** setzt die Zahl der Wohnungssuchenden zu den Belegungen ins Verhältnis. Sie weist als Quotient den Anteil der nicht vermittelten Wohnungssuchenden zu den vermittelten Wohnungssuchenden (= Belegungen) aus. Die Belegungsquote ist eine sinnvolle Ergänzung der **Fluktuationsquote**. Die Fluktuationsquote setzt auf den Bestand an geförderten Wohnungen auf und steigt somit auch, wenn der Wohnungsbestand abnimmt, die Belegungen jedoch gleichbleiben. Die Belegungsquote ist ein vom Wohnungsbestand unabhängiger Wert, der geeigneter ist, Spannungstendenzen des Wohnungsmarktes anzuzeigen.

Abb. 2.1.1 Fluktuations- und Belegungsquote im geförderten Mietwohnungsbau



Tabellen:
 2.1.1 - Seite 27
 2.1.2 - Seite 28
 4.2.2 - Seite 38

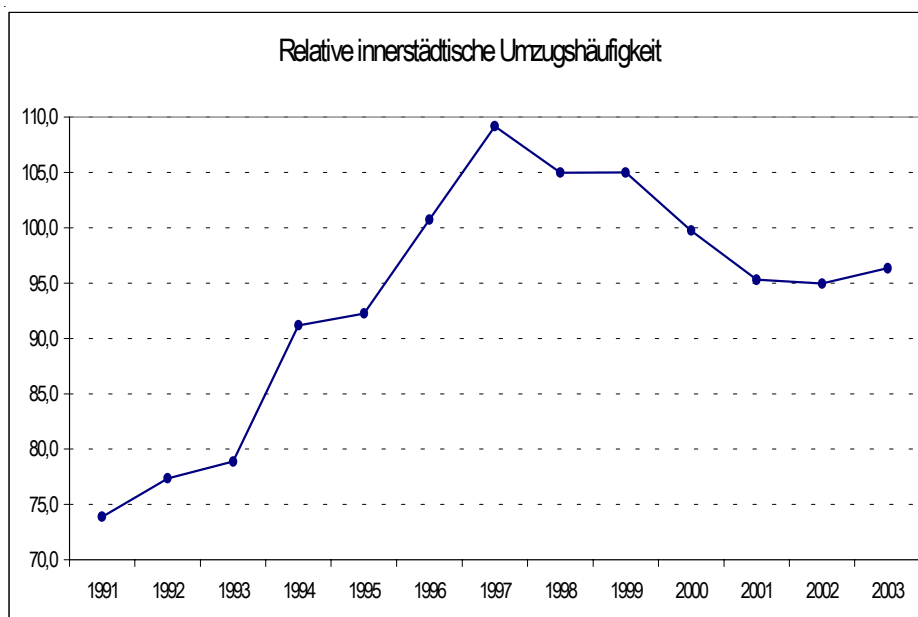
Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen - Auszug aus der Jahres-Wfa-Statistik

Die Belegungsquote mit ihrem Höchststand im Jahr 2000 sank im Jahr 2001 auf 83,2 %, zum 31.12.2002 weiter auf 76,4 % und lag zum 31.12.2003 bei 78,9 %. Die sich seit 3 Jahren unter dem Höchststand von 2000 befindende Belegungsquote signalisiert im Segment des geförderten Mietwohnraums eine gravierende Anspannung. Der Bestand an geförderten Wohnungen, der der entsprechenden Berechnung der Fluktuationsquote zugrundeliegt, ist von insgesamt 22.790 Mietwohneinheiten im Jahr 2000 auf 21.802 im Jahr 2003 gesunken.

Die **Umzugshäufigkeit** liefert ebenfalls Erkenntnisse für die An- oder Entspannung des Wohnungsmarktes. Sie stellt die Zahl jährlicher Wohnungswechsel je 1.000 Einwohner im Stadtgebiet dar. Während ein niedriger Wert 'Anspannung' signalisiert, bedeutet ein höherer Wert 'Entspannung'. Der seit 1999 sinkende Wert (105,0 - 99,7 - 95,3 - 95,0) ist zum 31.12.2003 zwar leicht auf 96,4 erhöht, liegt aber weiterhin gravierend unter dem Höchstwert von 109,2 im Jahr 1997.

Die Belegungsquote als qualitativer Gradmesser der Wohnungsmarktsituation sank von 98,8 % im Jahr 2000 den letzten 3 Jahren auf 78,9 % und signalisiert eine gravierende Anspannung im Segment des geförderten Mietwohnungsbau.

Abb. 2.1.2 Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit im Stadtgebiet bezogen auf 1.000 Einwohner



Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich für wirtschaftsförderung und Europäische Angelegenheiten
- Abteilung Statistik

2.2 Leerstände

Die Leerstandsquote im geförderten Mietwohnungsbau liegt im Jahr 2003 bei unschädlichen 0,75 %.

Zur Einschätzung des Wohnungsmarktes ist die **Leerstandsquote** ein wichtiger Indikator. Nach einer Leerstandsquote im geförderten Mietwohnungsbau von 2,55 % im Jahr 1999 und 3,75 % im Jahr 2001 sank die Quote zum 31.12.2003 bei einem für die Berechnung relevanten geförderten Wohnungsbestand von 15.768 und 118 leerstehenden Wohneinheiten auf 0,75 %. Diese sehr geringe Leerstandsquote im geförderten Mietwohnungsbau lässt in Verbindung mit dem Rückgang des geförderten Wohnungsbestandes durch auslaufende Bindungen und der abnehmenden Belegungsquote die Anspannung in diesem Segment deutlich erkennen.

Für den freifinanzierten Wohnraum gab es bisher Erkenntnisse zu einer Leerstandsquote nicht. Aufgrund einer positiven Kooperation mit den Stadtwerken Aachen kann erstmals eine Aussage zur Leerstandsquote im freifinanzierten Wohnraum gemacht werden. 2003 wurden die technischen Voraussetzungen geschaffen - für die Zukunft sogar kleinräumig - Daten zu erhalten, auf deren Basis eine insgesamt Leerstandsquote ermittelt werden kann. Über den sogenannten 'Nullverbrauch' bei der Stromversorgung soll für Aachen eine verlässliche Leerstandsquote errechnet werden. Dieses Verfahren wird bereits in anderen Kommunen erfolgreich eingesetzt. Ab 2005 wird es durch die Umstellung auf das rollierende Ablesesystem bei den Stadtwerken Aachen zu einem zeitlichen Versatz der Datenverfügbarkeit von einem Jahr kommen.

Bei einem Gesamtwohnungsbestand von 131.884 Wohneinheiten und 3.748 gemeldeten Wohneinheiten mit einem sogenannten 'Nullverbrauch' (Jahresstromverbrauch ≤ 150 kWh) ergibt sich für Aachen eine Gesamtlee-rstandsquote von 2,8 %. Diese ist ebenfalls als unschädlich anzusehen.

Die erste für Aachen auf der Basis von 'Nullverbräuchen' bei der Stromversorgung für den Gesamtwohnungsbestand ermittelte Leerstandsquote von 2,8 % ist als unschädlich anzusehen.

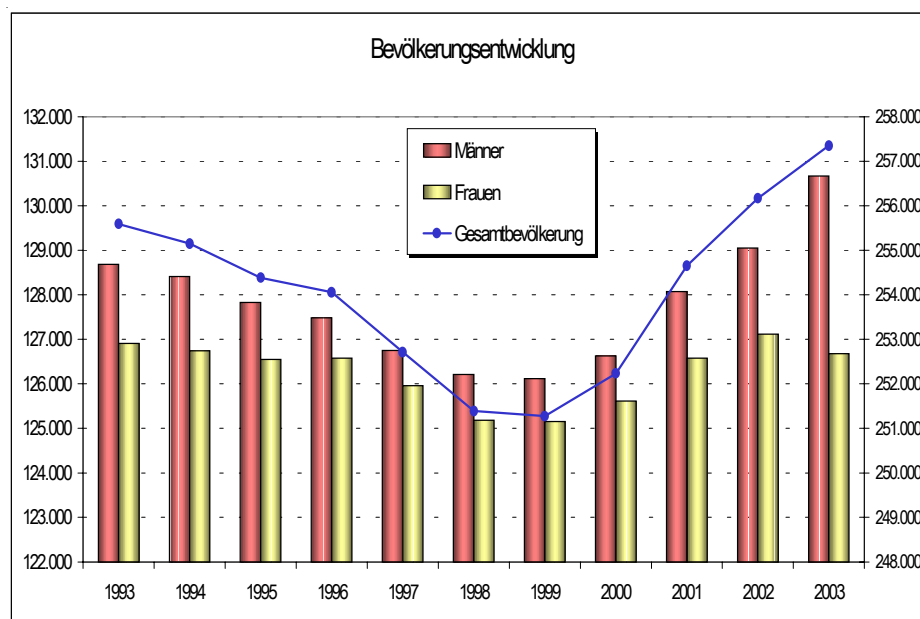
3. Wohnungsbedarf und Nachfrage

3.1 Bevölkerung- und Haushaltsentwicklung

Die **Bevölkerung** ist zum 31.12.2003 auf 257.348 Personen gestiegen. Nach der Einführung der Zweitwohnsitzsteuer in Aachen wird nicht mehr zwischen der 'wohnberechtigten Bevölkerung' und der 'Bevölkerung mit Hauptwohnsitz' unterschieden. Einerseits ist der Zuwachs der Bevölkerung aus wirtschaftlicher Betrachtung (Konsum, Steueraufkommen etc.) wünschenswert, andererseits trägt sie zur Anspannung des Wohnungsmarktes bei.

Nach Einführung der Zweitwohnsitzsteuer in Aachen wird der statistische Unterschied zwischen 'wohnberechtigter Bevölkerung' und 'Bevölkerung mit Hauptwohnsitz' nicht mehr vorgenommen.

Abb. 3.1 Bevölkerungsentwicklung seit 1993



Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich für Wirtschaftsförderung und Europäische Angelegenheiten
- Abteilung Statistik

Der bereits im letzten Wohnungsmarktbericht angesprochene Trend zur weiteren Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße (überwiegend Singlehaushalte; Alleinerziehende mit Kind) hat sich auch im Jahr 2003 fortgesetzt.

Für ganz Aachen ist die Durchschnittshaushaltsgröße weiter auf 2,09 gesunken und nimmt somit seit 1999 stetig ab.

Auch hier gilt: Anstieg der Bevölkerung in Verbindung mit der konstanten durchschnittlichen Haushaltsverkleinerung ergänzt durch Wegfall geförderter Wohnungen führt zur Anspannung des Wohnungsmarktes.

Besonders stark wird dieser Trend sich zeigen, wenn in den Jahren 2006 bis 2008 ca. 5.300 geförderte Wohneinheiten durch **Ende der Belegungsbindung** und **planmäßigen Tilgungsauslauf** nicht mehr als preiswerter Wohnraum dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen werden.

Der Trend zur Haushaltsverkleinerung hält auch 2003 an.

3.2 Einkommen und Beschäftigung

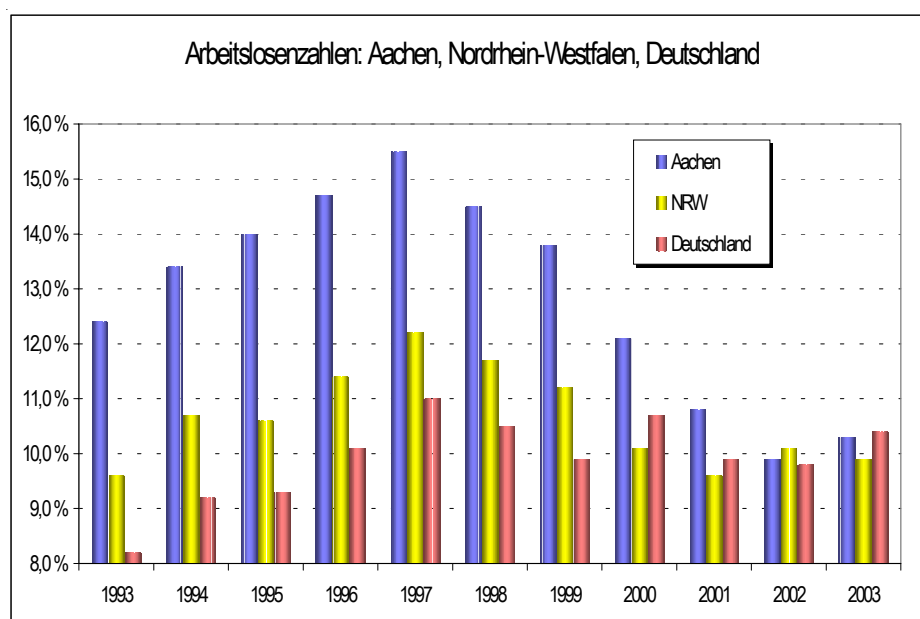
Werte zur **Sparquote** sowie Daten über die **Arbeitslosigkeit** und **Sozialhilfe** sind wichtige und aussagekräftige Angaben, die Aufschluß über die Lebens- und Einkommenssituation der Bevölkerung geben. Sie sind Gradmesser der privaten Zahlungsfähigkeit auch auf dem Wohnungsmarkt.

Die Sparquote (Anteil am verfügbaren Einkommen) ist von 10,3 % im Jahr 2001 auf 10,6 % in 2002 und in 2003 auf 10,8 % gestiegen. Es wird also mehr für 'schlechte Zeiten' gespart; somit stehen diese Finanzmittel u.a. auch nicht für den Wohnungsmarkt zur Verfügung.

Die Arbeitslosenquote für Aachen steigt von 9,9 % im Jahr 2002 auf 10,3 % zum Ende des Jahres 2003.

Die Arbeitslosenquote hat sich 10,8 % in 2001 und 9,9 % in 2002 im Jahr 2003 in Aachen auf 10,3 % entwickelt. Sie liegt damit leicht unter der Bundesquote von 10,4 %. Es bedeutet allerdings auch, dass diesem Personenkreis weiterhin preiswerter Wohnraum zur Verfügung stehen muß. Es gibt also eine erhöhte Nachfrage im unteren Preissegment des freifinanzierten Wohnraums und im Segment des geförderten Wohnraums. Dies bedeutet Anspannung.

Abb. 3.2 Entwicklung der Arbeitslosenzahlen



Tabellen:
3.2.2 - Seite 30

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich für Wirtschaftsförderung und Europäische Angelegenheiten
- Abteilung Statistik / Statistisches Bundesamt / Bundesagentur für Arbeit

Tabelle:
3.2.1 - Seite 29

In ihren Monatsberichten führt die Deutsche Bundesbank aus, dass das **verfügbare Einkommen privater Haushalte** auf Bundesebene im Vergleich von 3,6 (2001) über 0,7 (2002) auf 1,2 im Jahr 2003 gesunken ist und somit weniger finanzielle Mittel u.a. auch für den Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.

14.263 Personen waren im Jahr 2002 Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt (Sozialhilfe). Dies waren 8.122 Haushalte. Für das Jahr 2003 sehen die Zahlen ein wenig positiver aus, lassen aber nicht die Interpretation einer deutlichen Besserung in diesem Bereich zu.

Mit 14.073 Personen bzw. 7.827 Haushalten liegen die Werte 2003 leicht unter denen des Vorjahres. Bei der Pro-Kopf-Berechnung bleibt es jedoch bei 1,8 Personen je Haushalt, die auf staatliche Unterstützung angewiesen sind.

3.3 Entwicklung des effektiven langfristigen Hypothekenzinses

Für die persönliche Planung der Folgejahre sind Zinsbelastungen beim Hausbau ein wichtiger Faktor. Zinsen bestimmen über einen langen Zeitraum die monatlichen Belastungen und damit auch den Anteil des zum Leben verfügbaren Einkommens.

Im Wohnungsbau, insbesondere im privaten Eigenheimbau, ist daher der **Hypothekenzins** ein starker Kostenfaktor. Nach 6,1 % (2001) und 6,0 % im Vorjahr ist der effektive langfristige Hypothekenzins zum Ende des Jahres 2003 nach Angaben der Deutschen Bundesbank auf 5,0 % gesunken. Eigentlich stellt diese Entwicklung ein positives Zeichen für Investitionen dar. Wie allerdings die rückläufigen Zahlen der Baugenehmigungen und -fertigstellungen in Kapitel **Wohnungsangebot** belegen, ist dem offensichtlich in den letzten beiden Jahren aus anderen Gründen nicht so.

Der effektive langfristige Hypothekenzins sinkt 2003 weiterhin und pendelt sich bei 5,0 % ein.

Abb. 3.3: Entwicklung des effektiven langfristigen Hypothekenzinses

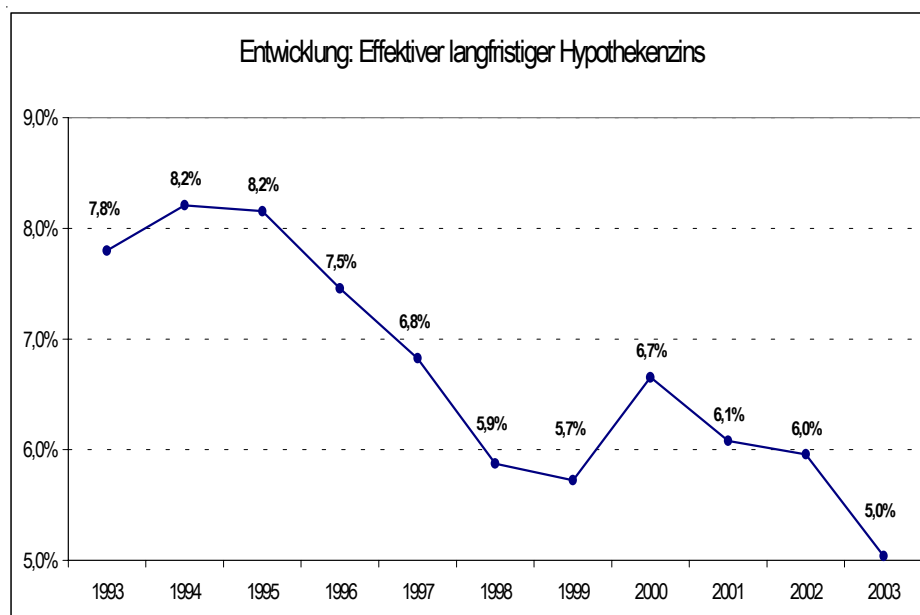


Tabelle:
3.3.3 - Seite 34

Quelle: Deutsche Bundesbank - Monatsberichte

4. Wohnungsangebot

4.1 Allgemeine Situation

Zum 31.12.2003 lag der **Gesamtwohnungsbestand** in Aachen bei 131.884 Wohneinheiten. Hiervon entfielen auf den geförderten Wohnraum 24.257 (21.809 Mietwohnungen aller Förderwege und 2.448 Eigentumseinheiten aller Fördermodelle) und auf den freifinanzierten Wohnraum 107.627 Einheiten.

Abb. 4.1.1 Wohnungsbestand in Aachen - Von 131.884 Wohnungen sind ...

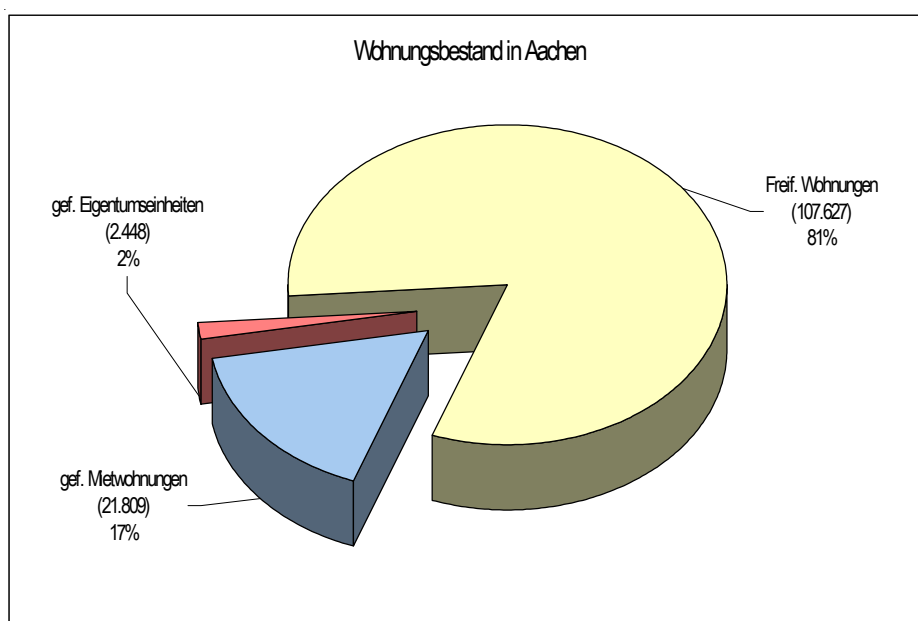


Tabelle:
4.1.1 - Seite 35

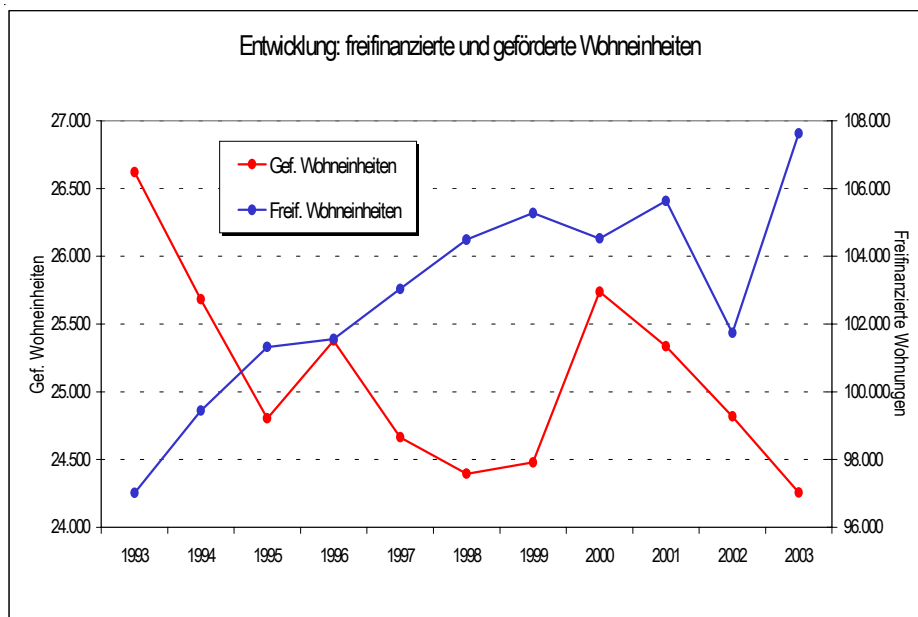
Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen - Eigene Berechnungen

Bestandsabgänge im geförderten Mietwohnungsbau machen sich bemerkbar.

Der Entwicklung des Wohnungsbestandes in Aachen ist deutlich zu entnehmen, dass sich die Abgänge im Segment des geförderten Mietwohnungsbaus immer mehr bemerkbar machen.

Wenn auch der Gesamtbestand an Wohnungen in Aachen im Gegensatz zum Vorjahr leicht zugenommen hat, führen diese Bestandsabgänge im geförderten Wohnraum zu einer Marktanspannung.

Abb. 4.1.2 Entwicklung: Bestände freifinanzierte und geförderte Wohneinheiten



Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen - Eigene Berechnungen

Aktivitäten im Wohnungsbau lassen sich an den Werten der **Baugenehmigungen und -fertigstellungen** ablesen.

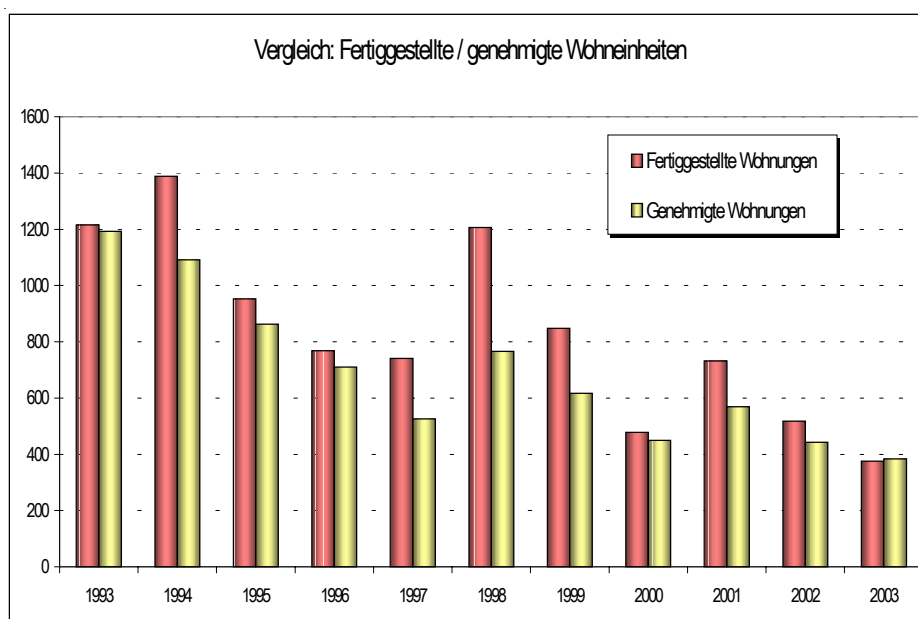
Nach einem kurzen Anstieg der Zahlen im Jahr 2001 mit 732 Fertigstellungen und 569 Genehmigungen lagen die Werte für 2002 (518 / 443) bereits wieder auf dem niedrigen Niveau von 2000 und gingen 2003 noch weiter darunter zurück (375 / 383).

Die Baugenehmigungs- und -fertigstellungswerte fielen nach ihrem kurzen Anstieg 2001 nach 2002 im Jahr 2003 weiter ab.

Diese Entwicklung korrespondiert mit dem landesweiten Trend. In der Broschüre '**INFO 2003 zur Situation der Wohnungsmärkte**' vom Oktober 2003 führt die Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen aus, dass landesweit die Baufertigstellungen weiterhin deutlich zurückgehen.

Der Rückgang der Baugenehmigungen war zwar mit - 900 (= 1,6 %) nicht mehr so gravierend wie im Vorjahr 2001 (- 10.500 / = 15,4 %); es konnte aber dennoch kein positives Ergebnis erzielt werden.

Abb. 4.1.3 Entwicklung der Baugenehmigungen und -fertigstellungen



Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich für Wirtschaftsförderung und Europäische Angelegenheiten
- Abteilung Statistik und Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen

4.2 Geförderter Wohnungsbau

Wohnraum zu schaffen hängt von vielen Faktoren ab. Neben der Zinshöhe hängt von den **Gesamtkosten** eines Objektes in der Regel die Entscheidung zum Bauen stark ab.

Im **geförderten Mietwohnungsbau** stiegen die Gesamtkosten pro Quadratmeter Wohnfläche nach ihrem Tiefststand im Jahr 2001 in Höhe von 1.322,00 Euro auf 1.695,00 Euro in 2002 und in 2003 auf 2.180,00 Euro.

Diese nicht unerhebliche Steigerung ergibt sich im Jahr 2003 aus zwei Gründen: zum einen konnte nur eine kleine Anzahl an Neubauobjekten gefördert werden und zum anderen wurde im Rahmen der Förderzusage für das Objekt Bergische Gasse die Errichtung eines Kindergartens gefördert. Somit ergeben sich einerseits höhere Gesamtkosten und andererseits ein geringerer Teiler.

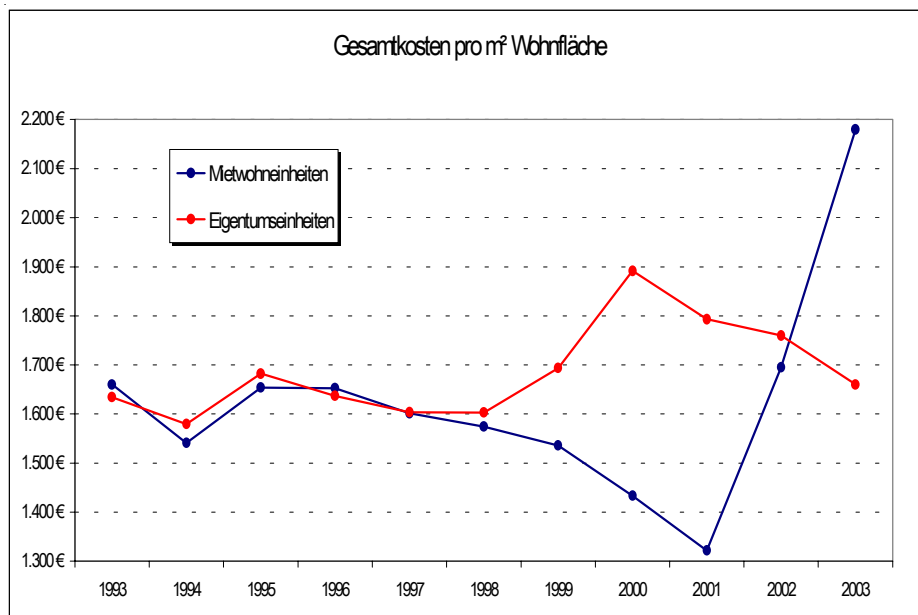
Bei den **geförderten Eigentumsmaßnahmen** kam es eher zu einer Kostenreduzierung. Nach 1.793,00 Euro im Jahr 2001 fielen die Kosten 2002 auf 1.760,00 Euro und im Jahr 2003 weiter auf 1.660,00 Euro.

Im Vergleich mit anderen Kommunen liegen hier die Aachener Werte durchaus in vertretbaren Bereichen.

Tabellen:
3.3.1 - Seite 32

Tabellen:
3.3.2 - Seite 33

Abb. 4.2.1 Entwicklung der Gesamtkosten pro Quadratmeter Wohnfläche im geförderten Wohnungsbau



Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen - Eigene Berechnungen

Für die Zukunft bleibt abzuwarten, wie sich die erstmals im Jahr 2003 nach entsprechenden Übergangszeiträumen vorgegebenen Veränderungen der **Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2003** mit Ersatz der bisherigen 'Förderwege' in die neuen 'Einkommensgruppen' bei den geförderten Mietwohnungen und dem Austausch der 'Fördermodelle' gegen die 'Fördertypen' bei den geförderten Eigentumsmaßnahmen weiterhin auswirken werden.

Wie bereits im Kapitel **Wohnungsmarktsituation und Trends** unter **Entwicklungen 2003** ausgeführt, sind die Belegungs- und Fluktuationsquote im geförderten Wohnungsbau entscheidende Gradmesser für Spannungstendenzen.

Weiterhin belegen die Werte der '**Wohnungssuchenden Haushalte**' und der spezielle Blick auf die '**Einkommensgruppe der Minderverdienenden**' ebenfalls An- und Entspannung in diesem Marktsegment.

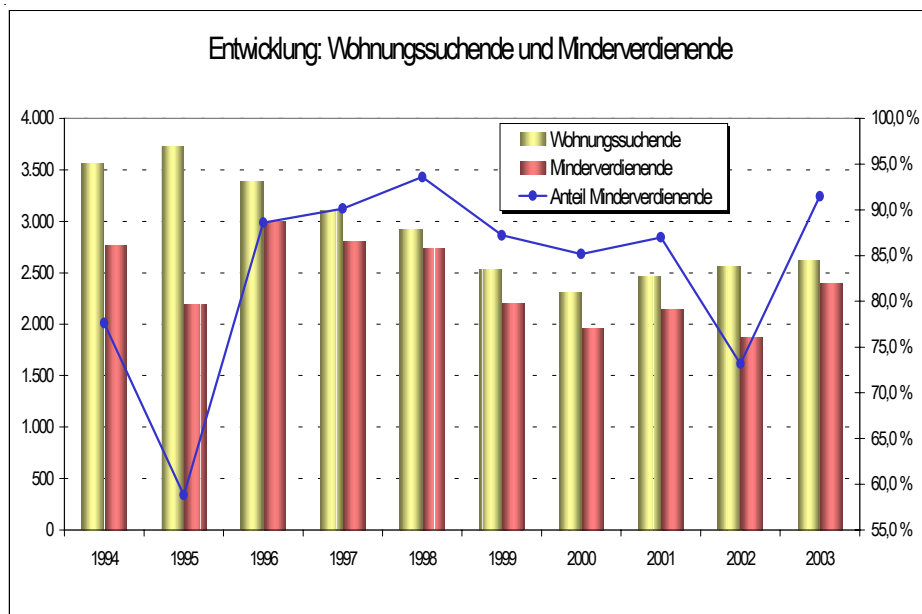
Das in den Jahren 2001 und 2002 erkennbare Verhalten der Fluktuationsquote ist im Jahr 2003 zwar weniger negativ ausgefallen, läßt aber insgesamt nicht auf eine Entspannung im geförderten Marktsegment schließen.

Dieser vermeintliche 'Positivtrend' wird durch die Tatsache relativiert, dass die **Belegungen** mit ca. 2.000 in Jahren 2001 bis 2003 annähernd gleich sind, während der korrespondierende **geförderte Wohnungsbestand** um ca. 1.300 Einheiten im gleichen Zeitraum zurückgegangen ist.

Der leichte Anstieg der Belegungsquote von 76,4 % im Jahr 2002 (2001 = 83,2 %) auf 78,9 % zeigt zwar einen positiven Verlauf, liegt aber noch weit unter dem Höchstwert im Jahr 2000 mit 98,8 %. Die Belegungsquote weist trotz ihres positiven Verlaufs zum Vorjahr daher eher eine Anspannung aus. Die 'Wohnungssuchenden Haushalte' sind seit dem Jahr 2000 mit 2.305 stetig auf 2.622 im Jahr 2003 gestiegen. Die Belegungen hingegen sind im gleichen Zeitraum zurückgegangen und lagen 2003 bei 2.069. Während sich der Anteil der Einkommensgruppe der Minderverdienenden an den wohnungssuchenden Haushalten insgesamt von 87 % im Jahr 2001 auf 73,2 % im Jahr 2002 verringerte und so den Schluß zuließ, dass andere Bevölkerungsgruppen (z.B. Ältere Menschen, Alleinerziehende etc.) im Segment des geförderten Wohnraums nach Wohnungen suchen, ist der Anteil im Jahr 2003 auf 91,5 % gestiegen. Dies bedeutet, dass diese Einkommensgruppe fast ausschließlich ihren Bedarf im Segment des geförderten Wohnraums sucht und somit für andere Bevölkerungsgruppen das Angebot eingeschränkt wird. Diese müssen somit auf andere Marktsegmente ausweichen.

Viele Indikatoren, die das Segment 'geförderter Wohnraum' betreffen, signalisieren in ihrer Summe eine Anspannung.

Abb. 4.2.3: Entwicklung: Wohnungssuchende (gesamt), zur Vermittlung registrierte Haushalte, jeweils zum 31.12. mit Vergleich der Einkommensgruppe 'Minderverdienende'



Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen - Eigene Berechnungen

In den nächsten 10 Jahren werden nach heutigem Stand dem Aachener Wohnungsmarkt im Segment des geförderten Wohnraums durch **Ende der Belegungsbindung** und durch **planmäßige Tilgungsauslauf** insgesamt 7.155 Wohneinheiten fehlen. Hiervon werden die meisten in den Jahren 2006 bis 2008 mit ca. insgesamt 5.300 Einheiten entfallen.

Dieses erdrutschartige Wegbrechen des geförderten Wohnungsbestandes wird dann zur hochgradigen Anspannung in diesem Segment führen. Inwieweit dann heute noch nicht absehbare Tatbestände rund um Hartz IV hier eine zusätzliche Anspannung bringen wird, ist zu einem späteren Zeitpunkt zu bewerten.

Die Stadt Aachen kann dieser Entwicklung nur bedingt entgegenwirken; sie ist weder verantwortlich für die Veränderungen innerhalb der Landesförderprogramme noch hat sie die eigenen Mittel, um dieses Bestandsminus ausgleichen zu können.

In den nächsten 10 Jahren werden dem Aachener Wohnungsmarkt im Segment geförderter Wohnraum durch Bindungsende 7.155 Wohneinheiten nicht mehr zur Verfügung stehen.

Abb. 4.2.4: Entwicklung: Marktsegment 'Geförderter Wohnraum'
Bestandsreduzierung durch Ende der Belegungsbindung

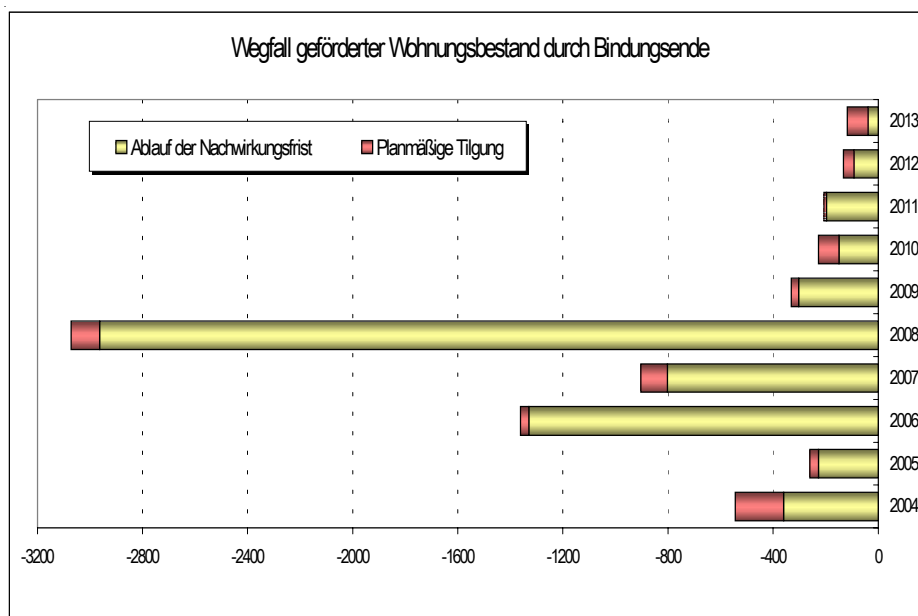


Tabelle:
7.1 - Seite 42

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen - Auszug aus der Wfa-Statistik

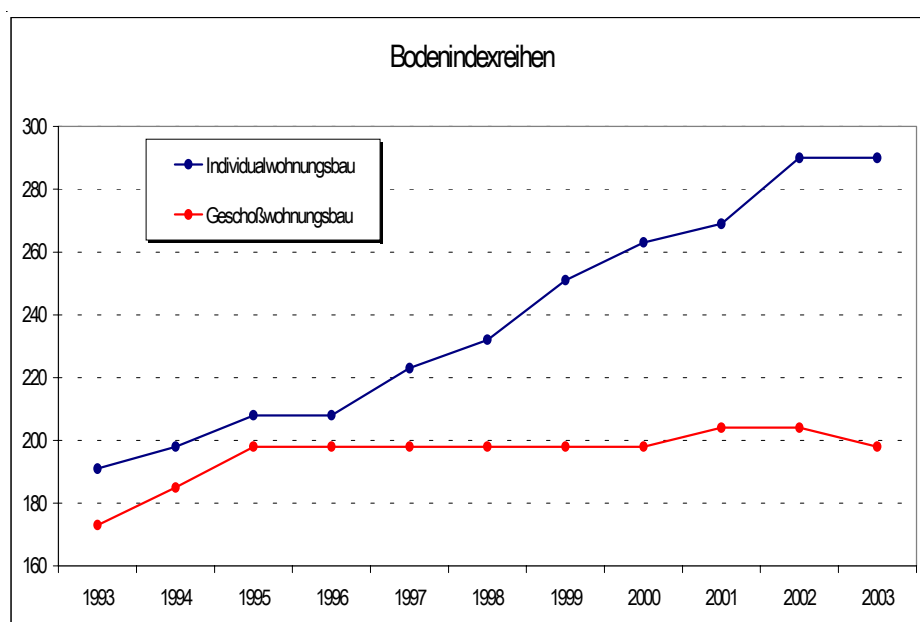
5. Grundstücksmarkt

5.1 Bodenumsätze und Preisentwicklung

Während der Bodenindex im Geschößwohnungsbau leicht zurückgeht, stagniert der Bodenindex für den Individualwohnungsbau auf seinem hohen Niveau aus dem Vorjahr.

Der **Bodenpreisindex für Individual- und Geschößwohnungsbau** zeigt auf, wie sich die Baulandpreise entwickeln. Während der Index für den Geschößwohnungsbau seit 1995 mit 198, in den Jahren 2001 und 2002 mit 204 und 2003 wieder mit 198 eher als konstant anzusehen ist, hat sich der Index im Individualwohnungsbau seit 1995 stetig nach oben entwickelt und liegt im Jahr 2003 auf gleichem Niveau wie 2002 bei 290.

Abb. 5.1: Bodenpreisindex für den Individual- und Geschößwohnungsbau



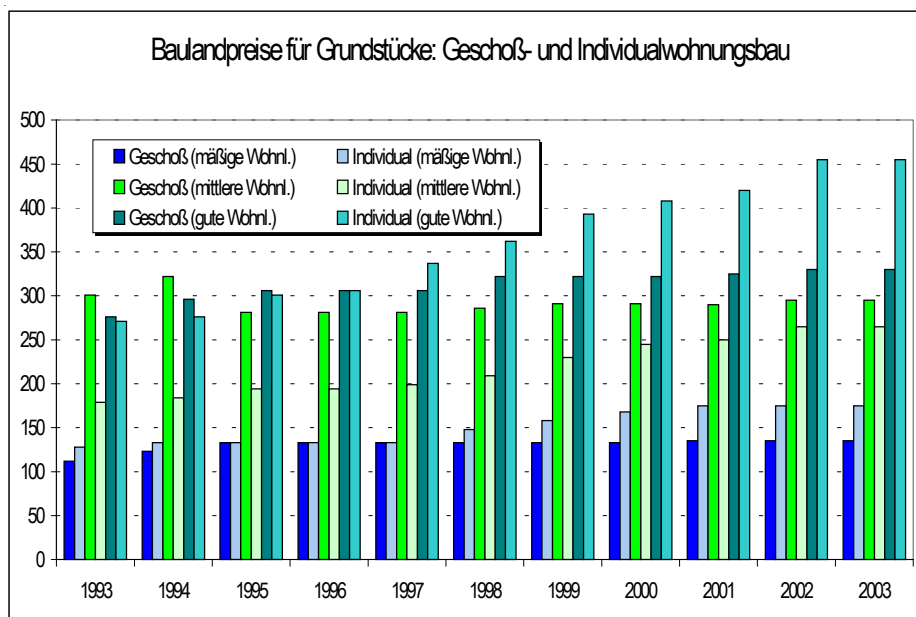
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Aachen

5.2 Baulandpreise

Die **Baulandpreise** im Geschöß- wie Individualwohnungsbau sind seit dem letzten Wohnungsmarktbericht 2001 in der mäßigen Wohnlage unverändert geblieben und in der mittleren Wohnlage moderat sowie in der guten Wohnlage etwas stärker gestiegen.

Im Geschößwohnungsbau liegen die Werte pro Quadratmeter Bauland aktuell bei 135 Euro (mäßige Wohnlage), 295 Euro (mittlere Wohnlage) und 330 Euro (gute Wohnlage); im Individualwohnungsbau bei 175 Euro, 265 Euro und 455 Euro.

Abb. 5.2: Baulandpreise für den Geschloß- und Individualwohnungsbau jeweils zum 31.12. des Jahres



Tabellen:
5.2 - Seite 40

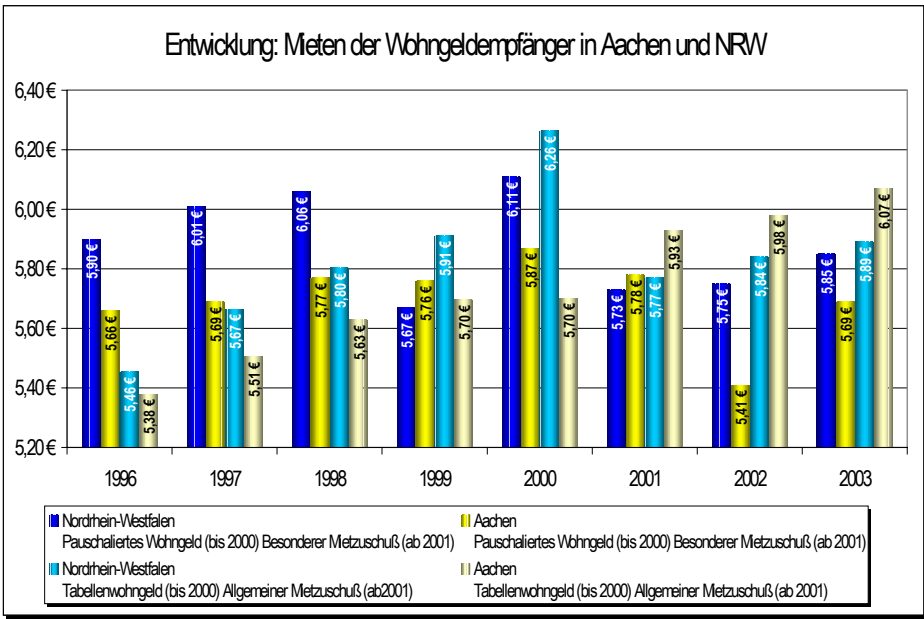
Quelle: Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Aachen

6. Mieten und Mietbelastung

6.1 Wohngeldmieten

Die Entwicklung der Wohngeldmieten zeigt ebenfalls Spannungstendenzen des Wohnungsmarktes auf. Aus dem Vergleich mit den Landeswerten ist dann ersichtlich, in welchem Wertebereich Aachen einzustufen ist. Während es bis 2000 noch Tabellen- und pauschaliertes Wohngeld gegeben hat, hat sich dies mit den Änderungen des Wohngeldgesetzes zum 01.01.2001 in 'Allgemeinen Mietzuschuß' und 'Besonderen Mietzuschuß' geändert. Das frühere Tabellenwohngeld, heute der Allgemeine Mietzuschuß, wird direkt aus dem Landeshaushalt gezahlt; die Zahlung des früheren pauschalierten Wohngeldes, heute der Besondere Mietzuschuß, erfolgt über die Sozialhilfe und belastet somit den Etat der Stadt. Während bis 2000 die Werte des Besonderen Mietzuschuß stets über denen des Allgemeinen Mietzuschuß lagen, setzte ab 2001 eine gegenläufige Entwicklung ein. 2002 lag der Wert für den Besonderen Mietzuschuß unterhalb des Landwertes; beim Allgemeinen Mietzuschuß über dem Landeswert. Die Tendenz setzt sich 2003 weiter fort. Während allerdings in Nordrhein-Westfalen beide Werte seit 2000 eine parallele Entwicklung aufzeigen, kreuzten sich für Aachen die Wertkurven nicht nur im Jahr 2001, sondern entfernen sich auch von einander. Im Jahr 2003 bewegen sie sich zwar wieder aufeinander zu, dennoch liegen sie im Vergleich zu Nordrhein-Westfalen relativ weit auseinander.

Abb. 6.1 Entwicklung der Mieten der Wohngeldempfänger



Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen - Eigene Berechnungen auf der Basis von LDS-Zahlen

6.2 Frei finanziert Wohnungsbau

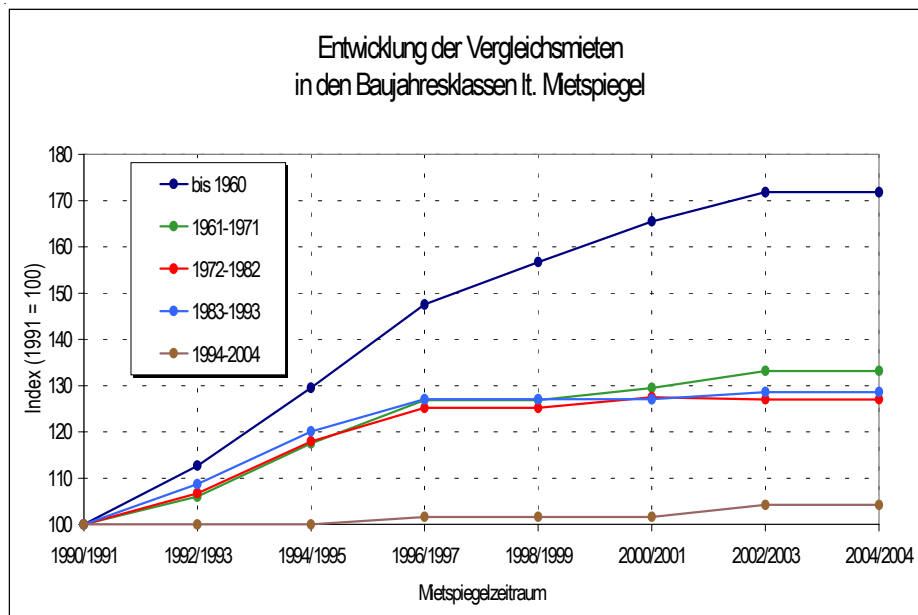
Die Entwicklung der Mietspiegelwerte der letzten Jahre ist ein wichtiger Indikator für die Beurteilung des Aachener Wohnungsmarktes. Die von den Interessenverbänden der Mieter und Vermieter verhandelten Werte werden alle 2 Jahre fortgeschrieben und sind somit als relativ aktuell anzusehen. Für das Jahr 2004 wurde erstmals mangels Einigung für ein Jahr ein vom Rat der Stadt Aachen beschlossener Mietspiegel erstellt.

Abb. 6.2 zeigt den Vergleichsmietenindex für alle im Aachener Mietspiegel enthaltenen Baujahresstufen. Mit dem Mietspiegel 2000/2002 wurde eine Anpassung der Baujahresstufe 'bis 1948' auf 'bis 1960' vorgenommen. Um einen möglichst realistischen Vergleich im Zeitablauf und den verschiedenen Baujahresstufen vornehmen zu können, wurde ein einheitlicher Wohnungstyp in der mittleren Wohnlage, ca. 70 m² Wohnfläche, Ausstattung: Bad/Dusche, WC, Sammelheizung (= Normalwohnlage) als Referenzwohnung ausgewählt. In den Jahren 1999 und 2000 erkennbare Tendenzen setzten sich in den Folgejahren bis 2003 fort. Während sich jüngere und neue Wohnungen seit 1997 auf einem annähernd gleichbleibenden Niveau befinden, steigen die Mietwerte für Altbauwohnungen bis 2000 um 65,5 % und bis 2003 sogar um 72 % gerechnet vom Basiswert im Jahr 1991 (= 100). Die Mietwerte der vermeintlichen preiswerten Altbauwohnungen nähern sich immer mehr der 'teuren' Neubauwohnung an. Ein Grund hierfür sind u.a. durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen.

Mietspiegel:
Anhang - Seiten 44 + 45

Tabelle:
6.2 - Seite 41

Abb. 6.2 **Mietenindex**
Vergleichsmieten aus den Mietspiegeln für Aachen (1991 = 100)



Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen - Eigene Berechnungen
 Mietspiegel 2000/2002: Änderung der Baujahresstufe 'bis 1948' in 'bis 1960'

7. Zukünftige Entwicklungen

7.1 Rahmenbedingungen

Nicht zuletzt durch die veränderte Förderlandschaft und -voraussetzungen, die Veränderungen im Wohngeldbereich sowie die in den nächsten Jahren gravierend sinkenden Bestandszahlen des geförderten Mietwohnungsbaus wird die Entwicklung des Aachener Wohnungsmarktes ein spannendes und zugleich wichtiges Thema sein und bleiben. Wie sich ab dem Jahr 2005 Hartz IV mit seinen Gegebenheiten noch weiterhin auf den Aachener Wohnungsmarkt auswirken wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt nur vermutet werden. Schon jetzt steht fest, dass es ein Vielzahl von Personen mehr als heute geben wird, denen es schwer fallen wird, adäquaten Wohnraum zu bezahlbaren Mieten zu finden.

Dennoch muß auch in Zukunft das hohe Ziel gelten, mit allen verfügbaren Mitteln und großen Anstrengungen den Aachener Wohnungsmarkt stabil zu halten.

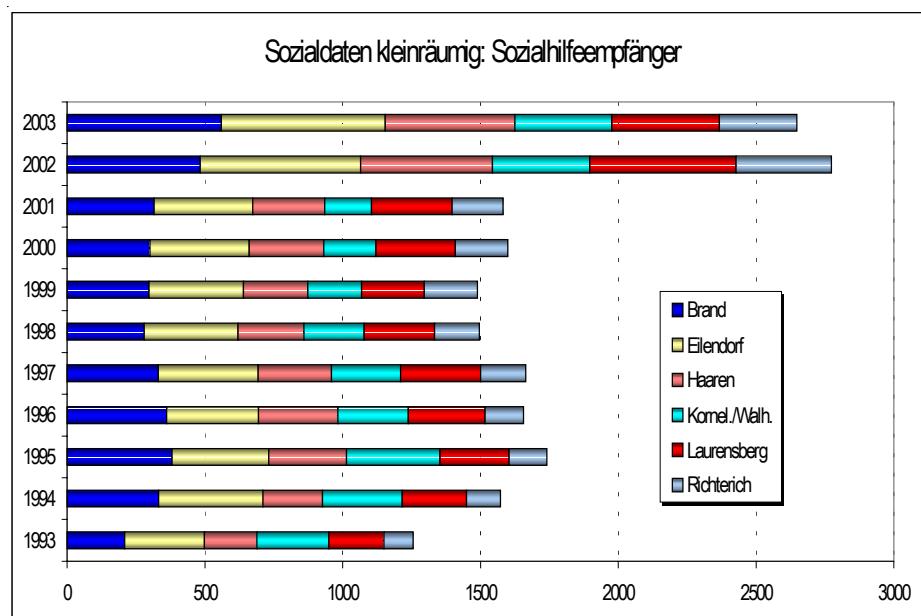
Weitere Ziele müssen sein,

- > die Abnahme des geförderten Wohnungsbestandes durch gezielte Förderungen im Bestand zu kompensieren und somit bezahl- und finanzierbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten,
- > die sich aus der Fluktuations- und Belegungsquote herleitenden Anzeichen stärkerer sozialer Probleme im geförderten Mietwohnungsbau einzudämmen,
- > Investitionshemmnisse abzubauen.

Der in den Vorjahren formulierte Wunsch, das Verhältnis der untergebrachten Haushalte zur Gesamtzahl der Wohnungssuchenden (= Belegungsquote) zu verbessern, konnte nur im Jahr 2000 mit 98,8 % erreicht werden. Diese Quote sank in den Nachfolgejahren stetig bis auf 78,9 % in 2003. Dies bedeutet, dass eine hohe Flexibilität des Wohnungsmarktes mit möglichst wenigen Hindernissen bei der Wohnungssuche und die Unterbringung problem-behafteter Einzelfälle nicht in optimaler Form gegeben ist. In Verbindung mit der Belegungsquote sind natürlich die weiteren wichtigen Bezugsgrößen 'Arbeitslosigkeit' und 'Zahl der Personen, die Sozialhilfe erhalten' zu beobachten. Die Betrachtung der 'Kleinräumigen Sozialdaten - Fälle der Hilfe zum Lebensunterhalt' zeigt auf, dass die ohnehin hohen Vorjahreswerte in 2003 weiter angestiegen sind.

Tabelle:
3.2.3 - Seite 31

Abb. 7.1: Sozialdaten kleinräumig - Fallzahlen: Hilfe zum Lebensunterhalt



Quelle: Stadt Aachen, Sozialamt - Eigene Erhebungen

Die Bereitschaft von Gesellschaften und Investoren, auch künftig in den Wohnungsbau und hier insbesondere in den geförderten Wohnungsbau zu investieren, muß einen großen Stellenwert haben.

Nur so kann auch in Zukunft einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen die Möglichkeit einer adäquaten Wohnraumversorgung erhalten bleiben. Hierbei ist es von Wichtigkeit, dass die Kommune entsprechende Projekte aktiv unterstützt, weiterhin geeignetes Bauland zu attraktiven Preisen verfügbar macht und in künftigen Planungsverfahren den geförderten Wohnungsbau stärker berücksichtigt.

Seit 2002 existiert bei der Stadt Aachen die Arbeitsgruppe 'Strategische Planungen Wohnbauflächen' unter Beteiligung des städtischen Immobilienmanagements, des Planungsamtes und des Fachbereichs Wohnen, die im Jahr 2003 entsprechende Vorlagen für die politischen Gremien gefertigt hat. Unter anderem wurde so von den Fachausschüssen beschlossen, dass der Anteil geförderter Wohnungen in Bebauungsplänen 20 % im zeitlichen und räumlichen Mittel betragen soll.

Erste politische Beschlüsse zur Stärkung des geförderten Wohnungsbaus wurden getroffen.

7.2 Prognosen und Meinungen

Legt man die mittlere Variante des GEWOS-Gutachtens aus dem Jahre 1997 zugrunde, sollte die Bevölkerung der Stadt Aachen in einem Zeitraum zwischen 1996 und 2015 um 3,24 % zurückgehen.

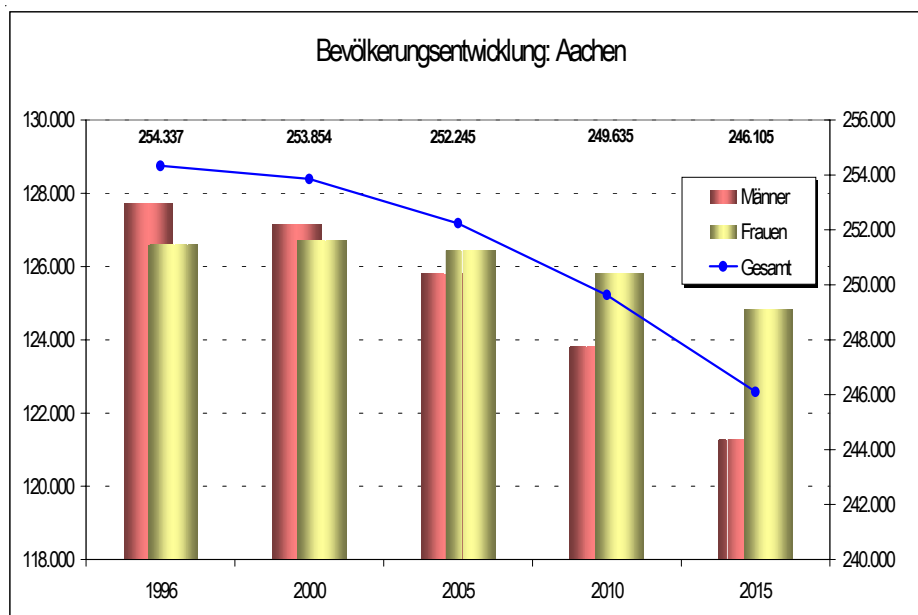
Bereits in den ersten beiden Wohnungsmarktberichten wurde festgestellt, dass die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung in Aachen jedoch weiter über der GEWOS-Prognose liegt. Während GEWOS für das Jahr 2005 eine Gesamtbevölkerung von 252.245 Personen prognostiziert hat, hat sich die Aachener Bevölkerung bereits im Jahr 2003 auf 257.348 Personen erhöht und liegt somit bereits 2 Jahre vor dem Stichtag um 5.103 Personen (= 2 %) über dem Prognosewert.

Dieses Ergebnis ist nicht zuletzt in den letzten Jahren durch die Zugewinne innerhalb der Wanderungsbewegungen (Gegenüberstellung weg- zu hinzuziehenden Personen) zu erklären.

Einerseits ist der Bevölkerungsgewinn eine positive und gewünschte Erscheinung für Aachen (Kaufkraftzugewinn, Steueraufkommen etc.), andererseits benötigen mehr Menschen auch mehr Wohnungen und dies führt dann in Verbindung mit höherer Arbeitslosigkeit und der Abnahme besonders im geförderten Wohnungsbestand mit 7.155 Wohnungen in den nächsten 10 Jahren (vgl. **Abb. 4.2.4** auf Seite 17) und vor dem Hintergrund der allgemein gültigen Norm 'eine Person = ein Haushalt' zur Anspannung des Wohnungsmarktes.

Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung liegt 2003 bereits 2 % über dem Prognoseergebnis des GEWOS-Gutachten für das Jahr 2005.

Abb. 7.2 Bevölkerungsentwicklungsprognose in Aachen
 Grundlage: Mittlere Variante des GEWOS-Gutachtens von 1997



Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich für Wirtschaftsförderung und Europäische Angelegenheiten
 - Abteilung Statistik und GEWOS-Gutachten 1997

Der bereits in den Vorberichten aufgezeigte Trend zu kleineren Haushalten (Singles, Alleinerziehende, 2-Personen-Haushalte ohne Kinder) wird auch in Zukunft das Haushaltgefüge prägen. Verbunden mit dem hieraus resultierenden Anstieg der Haushalte und dem seit 1990 stetig gestiegenen durchschnittlichen Wohnflächenverbrauch pro Einwohner mit derzeit 36,5 m² wird der Bedarf an adäquaten Wohnraum weiterhin steigen. In Verbindung mit sinkenden Einkommen, Arbeitslosigkeit und größerer Fluktuation bei geringen Leerständen zeichnen sich so weitere Anspannungsfelder auf dem Aachener Wohnungsmarkt ab.

All dies muß bei der Planung und Umsetzung künftiger Bauvorhaben im gesamten Mietwohnungsbau unbedingt Berücksichtigung finden, da ansonsten der Aachener Wohnungsmarkt durch die, auf dem erhöhten Bevölkerungsanstieg basierende gestiegene Wohnungsnachfrage verbunden mit den Abgängen insbesondere im geförderten Mietwohnungsbestand recht schweren Zeiten entgegen geht.

Fazit muß daher sein, dass

- in Zukunft Mietwohnungsneubau in nennenswertem Umfang erforderlich ist,
- sich die in den Vorberichten aufgezeigte Wohnungsmarktentspannung deutlich in eine Anspannung - besonders im geförderten Mietwohnungsbau - umkehrt,
- in Zukunft - auch von der Kommune - zur Wohnraumsicherung ausreichend Bauland zu attraktiven Preisen zur Verfügung gestellt werden muß,
- eine adäquate Wohnraumversorgung leistungsfähiger Haushalte in infrastrukturell gut ausgebauten Wohngebieten zur Verhinderung von Abwanderungen zu stabilisieren ist,
- neue, vom Nachfrager gewünschte Wohnformen mit guter Infrastruktur bei jedweder Planung zu berücksichtigen sind,
- die Wohnraumversorgung insgesamt sowohl in quantitativer wie auch in qualitativer Sicht (Anhebung der Ausstattungsstandards in den Beständen) angegangen werden sollte,
- qualitative Bestandsverbesserungen bestehender Wohnungen und Wohngebiete mit Nachdruck vorzunehmen sind,
- möglichst frühzeitig und schnell auf Auswirkungen des Hartz IV-Gesetzes durch die Wohnungsmarktakeure und die Kommune reagiert wird.

Konnte das Thema 'Wohnungsmarkt in Aachen' zu Beginn der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung 1998 noch als spannend bezeichnet werden, wird es in Zukunft ein sehr ernstes Thema sein, mit dem sich alle Wohnungsmarktakeure und die Kommune auseinandersetzen müssen.

8. Tabellenverzeichnis

Aus Vereinfachungsgründen bei der Tabellenzuordnung zum Berichtstext orientiert sich die Tabellenummerierung an den Ziffern der Textgliederung (Beispiel: Tab. 2.1.1 bezieht sich auf Kapitel 'Wohnungsmarktsituation und Trends - Unterkapitel 2.1 Positive und weitere Entwicklungen'). Gleichzeitig enthält der Berichtstext eine Randbemerkung mit dem Hinweis auf die entsprechende Tabelle.

Tabelle	Inhalt	Seite Verz. / Text
1.1	Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren	-- / 06
2.1.1	Wohnungssuchende Haushalte	27 / 07
2.1.2	Wer hat einen Wohnberechtigungsschein lt. Wfa-Gesamtstatistik	28 / 07
3.2.1	Einkommen privater Haushalte	29 / 10
3.2.2	Arbeitslosigkeit (Vergleich Aachen, Land, Bund)	30 / 10
3.2.3	Sozialdaten (kleinräumig)	31 / 22
3.3.1	Geförderter Wohnungsbau: Gesamtkosten / m ² Wohnfläche	32 / 14
3.3.2	Geförderter Wohnungsbau: Gesamtkosten / m ² Wohnfläche (Vergleichstabelle - nur 1. Förderweg)	33 / 14
3.3.3	Entwicklung der Hypothekenzinsen	34 / 11
4.1.1	Wohnungsbestand	35 / 12
4.1.2	Neubaumaßnahmen im Miet- und Eigentumswohnungsbau	36 / --
4.2.1	Lage und Zahl der geförderten Wohnungen	37 / --
4.2.2	Fluktuation und Belegung im geförderten Mietwohnungsbestand	38 / 07
5.1	Baukostenindex	39 / --
5.2	Baulandpreise für baureife Grundstücke	40 / 19
6.2	Entwicklung der Vergleichsmieten	41 / 20
7.1	Auslaufende Bindungen geförderter Mietwohnungen	42 / 17

Tab. 2.1.1 Wohnungssuchende Haushalte
Gesamtzahl für Aachen und Aufteilung nach Haushaltsgrößen
jeweils zum 31.12. (absolut und anteilig)

Jahr	Haushalte insgesamt	davon Haushalte mit ...					
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 u.m.Pers
		absolute Zahlen Anteil in %					
1994	3.563	1.644	698	644	429	92	56
		46,1	19,6	18,1	12,0	2,6	1,6
1995	3.730	1.678	734	590	462	176	90
		45,0	19,7	15,8	12,4	4,7	2,4
1996	3.386	1.448	664	554	419	187	114
		42,8	19,6	16,4	12,4	5,5	3,4
1997	3.107	1.284	629	582	379	130	103
		41,3	20,2	18,7	12,2	4,2	3,3
1998	2.921	1.238	589	549	323	128	94
		42,4	20,2	18,8	11,1	4,4	3,2
1999	2.529	1.148	518	405	252	126	80
		45,4	20,5	16,0	10,0	5,0	3,2
2000	2.305	1.029	488	339	242	129	78
		44,6	21,2	14,7	10,5	5,6	3,4
2001	2.462	1.177	513	337	235	131	69
		47,8	20,8	13,7	9,5	5,3	2,8
2002	2.557	1.213	548	360	246	117	73
		47,4	21,4	14,1	9,6	4,6	2,9
2003	2.622	1.264	549	382	228	127	72
		48,2	20,9	14,6	8,7	4,8	2,7

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen - Wfa-Jahresstatistik

Tab: 2.1.2: Wer hat einen Wohnberechtigungsschein erhalten
Ausgewählte Personengruppen
jeweils zum 31.12. (absolut und anteilig nach Wfa-Statistik)

Jahr	Minder- verdie- nende	Aus- siedler	Schwer- behin- derte	Ältere	Junge Ehe- paare	Allein- erzieh- ende	Kinder- reiche	Studen- ten	Aus- länder	Aus- wärtig
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
absolute Zahlen										
Anteil in %										
1994	2.766	252	278	352	626	394	229	518	867	0
	44,0	4,0	4,4	5,6	10,0	6,3	3,6	8,2	13,8	0,0
1995	2.194	140	237	329	661	379	236	388	733	0
	41,4	2,6	4,5	6,2	12,5	7,2	4,5	7,3	13,8	0,0
1996	3.000	208	248	366	774	507	328	485	776	224
	43,4	3,0	3,6	5,3	11,2	7,3	4,7	7,0	11,2	3,2
1997	2.801	118	212	330	683	447	307	347	601	224
	46,1	1,9	3,5	5,4	11,3	7,4	5,1	5,7	9,9	3,7
1998	2.734	40	474	277	462	404	251	331	464	39
	49,9	0,7	8,7	5,1	8,4	7,4	4,6	6,0	8,5	0,7
1999	2.206	63	207	281	447	400	229	380	405	137
	46,4	1,3	4,4	5,9	9,4	8,4	4,8	8,0	8,5	2,9
2000	1.063	76	181	299	396	368	238	273	332	134
	46,1	1,8	4,2	7,0	9,3	8,6	5,6	6,4	7,8	3,1
2001	2.142	74	188	297	396	415	228	315	283	159
	47,6	1,6	4,2	6,6	8,8	9,2	5,1	7,0	6,3	3,5
2002	1.871	20	108	293	382	336	197	304	194	170
	48,3	0,5	2,8	7,6	9,9	8,7	5,1	7,8	5,0	4,4
2003	2.399	28	134	251	382	389	211	320	194	256
	52,6	0,6	2,9	5,5	8,4	8,5	4,6	7,0	4,3	5,6

Erläuterung:

1 = Minderverdienende

2 = Aussiedler, Flüchtlinge, Zuwanderer, Gleichgestellte

3 = Schwerbehinderte ab GdB 50 und Gleichgestellte

4 = Ältere Menschen

5 = Junge Ehepaare

6 = Alleinerziehende Personen

7 = Kinderreiche Haushalte

8 = Studierende, Auszubildende

9 = Ausländische Arbeitnehmer

10 = Wohnungssuchende aus anderen Kommunen

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen - Wfa-Jahresstatistik

**Tab. 3.2.1 Verfügbares Einkommen privater Haushalte und weitere
Konjunkturdaten
Veränderung zum Vorjahr in % - Angaben für Deutschland**

Jahr	Lebens- erhaltungs- kosten	Nettolöhne und -gehälter	Verfügbares Einkommen	Private Ersparnis	Sparquote in % des verfügbaren Einkommens
1999	0,6	3,4	3,4	- 1,9	9,8
2000	1,4	4,1	3,5	3,3	9,8
2001	2,0	3,6	3,6	9,1	10,3
2002	1,4	0,2	0,7	3,8	10,6
2003	1,1	- 0,9	1,2	3,3	10,8

Quelle: Deutsche Bundesbank - Monatsberichte (1995 = 100)

Tab. 3.2.2 Arbeitslosigkeit in Aachen, Nordrhein-Westfalen und Deutschland
Arbeitslosenquote jeweils zum IV. Quartal

Jahr	Aachen	Nordrhein-Westfalen	Deutschland
1990	11,5 %	9,0 %	7,2 %
1991	10,3 %	7,9 %	6,3 %
1992	10,6 %	8,0 %	6,6 %
1993	12,4 %	9,6 %	8,2 %
1994	13,4 %	10,7 %	9,2 %
1995	14,0 %	10,6 %	9,3 %
1996	14,7 %	11,4 %	10,1 %
1997	15,5 %	12,2 %	11,0 %
1998	14,5 %	11,7 %	10,5 %
1999	13,8 %	11,2 %	9,9 %
2000	12,1 %	10,1 %	10,7 %
2001	10,8 %	9,6 %	9,9 %
2002	9,9 %	10,1 %	9,8 %
2003	10,3 %	9,9 %	10,4 %

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Tab. 3.2.3 Kleinräumige Sozialdaten

Fallzahlen: Personen, die Hilfe zum Lebensunterhalt erhalten
jeweils zum 31.12.

Jahr	Bezirksamt						Gesamt
	Brand	Eilendorf	Haaren	Kornelim./ Walheim	Laurens- berg	Richterich	
1990	137	227	118	202	150	98	932
1991	131	236	105	188	144	90	894
1992	161	280	125	223	175	96	1.060
1993	208	290	190	262	200	105	1.255
1994	332	378	216	289	234	123	1.572
1995	380	351	283	339	251	136	1.740
1996	360	334	288	255	280	139	1.656
1997	330	363	266	251	290	164	1.664
1998	279	341	239	218	256	163	1.496
1999	297	343	233	195	228	193	1.489
2000	301	359	271	190	287	191	1.500
2001	315	358	262	169	292	185	1.581
2002	483	581	479	353	531	346	1.773
2003	559	595	471	352	390	281	2.648

Quelle: Stadt Aachen, Sozialamt

Tab. 3.3.1 Gesamtkosten je Quadratmeter Wohnfläche im geförderten Wohnungsbau
- Gesamtkosten / m² Wohnfläche (Mietwohnungen) - alle Förderarten
- Gesamtkosten / m² Wohnfläche (Eigentumsmaßnahmen) - alle Modelltypen

Jahr	Gesamtkosten / m ² Wohnfläche in vollen Euro	
	Mietwohnungen	Eigentum
1993	1.660	1.634
1994	1.541	1.579
1995	1.654	1.682
1996	1.652	1.637
1997	1.601	1.604
1998	1.574	1.603
1999	1.536	1.694
2000	1.433	1.892
2001	1.322	1.793
2002	1.695	1.760
2003	2.180	1.660

Quelle: Stadt Aachen - Fachbereich Wohnen

Die bis 2000 eingesetzten DM-Werte wurden aus Gründen der Vergleichbarkeit in Euro umgerechnet (1 Euro = 1,95583 DM).

**Tab. 3.3.2 Gesamtkosten je Quadratmeter Wohnfläche im geförderten Wohnungsbau
Mietwohnungen (1. Förderweg) und Eigentumsmaßnahmen
Vergleichstabelle**

Kommune	1998	1999	2000	2001	2002	2003	zum Vorj.
Aachen	1.574	1.536	1.433	1.322	1.695	2.180	↗
	1.603	1.694	1.892	1.793	1.760	1.660	↘
Bielefeld	1.628	1.552	1.552	1.601	1.580	1.664	↗
	<u>2.025</u>	<u>1.980</u>	<u>1.983</u>	<u>1.904</u>	<u>1.817</u>	<u>1.864</u>	↗
Bochum	1.534	1.548	1.506	1.447	1.403	2.057	↗
	<u>2.030</u>	<u>1.933</u>	<u>1.813</u>	<u>2.019</u>	2.145	<u>2.017</u>	↘
Bonn	1.680	1.630	1.637	1.624	1.671	1.884	↗
	<u>1.889</u>	<u>2.036</u>	<u>2.029</u>	<u>2.156</u>	<u>2.076</u>	<u>2.035</u>	↘
Gelsenkirchen	1.471	1.443	1.374	1.361	1.472	1.589	↗
	<u>1.780</u>	<u>1.843</u>	2.303	<u>1.921</u>	<u>2.086</u>	<u>1.922</u>	↘
Mönchengladbach	1.523	1.473	1.438	1.397	1.639	2.097	↗
	<u>1.996</u>	<u>1.914</u>	<u>1.936</u>	<u>1.986</u>	<u>2.089</u>	2.226	↗
Münster	1.575	1.566	1.496	1.624	1.591	1.706	↗
	<u>1.927</u>	<u>1.913</u>	<u>1.981</u>	<u>1.932</u>	<u>1.916</u>	<u>1.988</u>	↗
Wuppertal	1.612	1.623	1.470	1.579	1.680	1.918	↗
	2.060	2.183	<u>2.119</u>	2.138	<u>1.975</u>	<u>2.118</u>	↗

Quelle: Wohnungsbauförderungsanstalt Düsseldorf; Stadt Bielefeld, Bauamt; Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen - Eigene Berechnungen
Mit freundlicher Genehmigung entnommen aus: 'Wohnungsmarktbericht 2003 - Bielefeld'.
Werte Aachen sind **fett** und Höchstwert/Jahr/Kategorie ist **fett umrandet** dargestellt.

Tab. 3.3.3: Zinsentwicklung

Durchschnittlicher effektiver Zinssatz für Hypothekendarlehen auf Wohnungsgrundstücke zu Festzinsen

Jahr	2 Jahre	Laufzeit 5 Jahre	10 Jahre
1993	7,80 %	7,50 %	7,80 %
1994	7,31 %	7,61 %	8,21 %
1995	6,91 %	7,49 %	8,16 %
1996	5,62 %	6,44 %	7,46 %
1997	5,33 %	5,90 %	6,83 %
1998	5,22 %	5,41 %	5,87 %
1999	4,85 %	5,14 %	5,73 %
2000	6,23 %	6,36 %	6,66 %
2001	5,60 %	5,68 %	6,08 %
2002	5,26 %	5,53 %	5,96 %
	bis 1 Jahr	von über 1 Jahr bis 5 Jahre	von über 5 Jahre bis 10 Jahre
2003 *	4,37 %	4,47 %	5,04 %

Quelle: Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen; Deutsche Bundesbank - Monatsberichte SU0046

* 2003 hat die Deutsche Bundesbank eine neue Kategorisierung durchgeführt:
alt: Festzinsen für 2, 5 und 10 Jahre
NEU: Festzinsen für 'bis 1 Jahr', 'von über 1 Jahr bis 5 Jahre', 'von über 5 Jahre bis 10 Jahre' und 'über 10 Jahre'

**Tab. 4.1.1: Wohnungsbestand
jeweils zum 31.12.**

Jahr	Wohnungen gesamt	freifinanziert *	davon			
			Miet- wohnungen	gefördert davon in der Nachwir- kungsfrist	davon planmäßig auslaufend	Eigentums- maßnahmen
1993	123.636	97.015	23.337	1.250	391	3.284
1994	125.128	99.446	22.548	901	498	3.134
1995	126.132	101.328	21.809	868	432	2.995
1996	126.938	101.560	21.966	370	166	3.412
1997	127.699	103.034	21.355	710	373	3.310
1998	128.889	104.494	21.194	90	299	3.201
1999	129.759	105.280	21.424	78	185	3.055
2000	130.267	104.529	22.797	335	132	2.941
2001	130.974	105.638	22.654	167	139	2.682
2002	126.553	101.735	22.280	433	188	2.538
2003	131.884	107.627	21.809	506	54	2.448

Quelle: Statistisches Bundesamt; Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen

* Rechnerische Ermittlung: Spalte 'Wohnungen gesamt' abzüglich Spalten 'Mietwohnungen' und 'Eigentumsmaßnahmen'

Tab. 4.1.2: Neubaumaßnahmen im Miet- und Eigentumswohnungsbau differenziert nach geförderten und freifinanzierten Wohneinheiten jeweils zum 31.12.

Jahr	Neubau gesamt	davon gesamt	Mietwohnungsbau		davon gesamt	Eigentumswohnungsbau		
			frei finan- ziert	gefördert		Ein- familien- häuser (freif. u. geförd.)	Zwei- familien- häuser freif. u. geförd.)	darin ent- halten: gef. EFH u. ZFH
1	Sp. 3+6	Sp. 4+5	4	5	Sp. 7+8	7	8	9
1993	1.216	1.001	723	278	215	157	58	47
1994	1.389	1.174	917	257	215	129	86	59
1995	953	804	565	239	149	111	38	35
1996	769	585	388	197	184	136	48	22
1997	741	645	469	176	96	70	26	32
1998	1.207	1.042	931	111	165	123	42	24
1999	848	629	457	172	219	149	70	71
2000	478	240	212	28	238	210	28	64
1997-2000	3.274	2.556	2.069	487	718	552	166	191
Jahresschnitt	819	639	517	122	180	138	42	48
2001	732	412	399	13	320	266	54	40
2002	473	226	129	97	247	227	20	43
2003	394	137	100	37	257	233	24	69
2001-2003	1.599	775	628	147	824	726	98	149
Jahresschnitt	533	258	209	49	275	242	33	50

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich für Wirtschaftsförderung und Europäische Angelegenheiten - Abteilung Statistik
Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen - Eigene Berechnungen

**Tab. 4.2.1: Lage und Zahl der geförderten Objekte
jeweils zum 31.12.**

Jahr	Bezirk							gesamt
	Aachen	Brand	Eilendorf	Haaren	Konelim./ Walheim	Laurens- berg	Richte- rich	
	Mietwohnungen							
	Eigentumsmaßnahmen							
gesamt								
1993	138	60	3	18	27	0	32	278
	1	19	5	5	4	4	9	47
	139	79	8	23	31	4	41	325
1994	37	63	0	56	77	24	0	257
	2	29	3	2	4	9	10	59
	39	92	3	58	81	33	10	316
1995	167	0	13	53	0	0	6	239
	0	11	7	0	1	4	12	35
	167	11	20	53	1	4	18	274
1996	119	8	49	12	5	4	0	197
	6	2	2	0	1	1	10	22
	125	10	51	12	6	5	10	219
1997	46	0	8	63	10	0	49	176
	4	5	3	0	1	6	13	32
	50	5	11	63	11	6	62	208
1998	105	0	0	6	0	0	0	111
	5	8	1	2	4	0	4	24
	110	8	1	8	4	0	4	135
1999	148	9	2	0	13	0	0	172
	8	18	1	3	40	0	1	71
	156	27	3	3	53	0	1	243
2000	58	0	0	0	0	0	0	58
	12	9	11	1	26	2	3	64
	70	9	11	1	26	2	3	122
2001	23	0	8	0	0	0	0	31
	7	7	4	16	2	2	2	40
	30	7	12	16	2	2	2	71
2002	93	0	7	38	12	0	0	150
	6	13	13	17	7	6	2	64
	99	13	20	55	19	6	2	214
2003	28	0	9	0	0	0	0	37
	17	9	20	13	8	2	0	69
	45	9	29	13	8	2	0	106

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen - Eigene Erhebungen

Tab. 4.2.2: Fluktuation im geförderten Wohnungsbestand> **Fluktuationsquote** (= Wiederbelegungen pro 100 geförderter Mietwohnungen)> **Belegungsquote** (= Verhältnis der Erst- und Wiederbelegungen zu den Wohnungssuchenden)

Jahr	Wiederbelegungen bei Mietwohnungen des 1. und 2. Förderweges	Erst- und Wiederbelegungen gesamt	relevanter geförderter Mietwohnungsbestand des 1. und 2. Förderweges	Fluktuationsquote Sp. 2 : 4	Wohnungssuchende	Belegungsquote Sp. 3 : 6
1	2	3	4	5	6	7
1994	1.222	1.483	22.517	5,4	3.563	41,6 %
1995	1.668	1.859	21.778	7,7	3.730	49,8 %
1996	1.346	1.559	21.935	6,1	3.386	46,0 %
1997	1.637	1.873	21.348	7,7	3.107	60,3 %
1998	1.889	1.995	21.187	8,9	2.921	68,3 %
1999	2.039	2.243	21.417	9,5	2.529	88,7 %
2000	2.174	2.278	22.790	9,5	2.305	98,8 %
2001	1.940	2.049	22.647	8,6	2.462	83,2 %
2002	1.881	1.954	22.273	8,4	2.557	76,4 %
2003	2.003	2.069	21.802	9,3	2.622	78,9 %

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen - Eigene Berechnungen

Tab. 5.1: Baukostenindex Deutschland
Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden

Jahr	Index (2000 = 100)	Veränderung zum Vorjahr
2000	100,0	0,0 %
2001	99,9	- 0,1 %
2002	99,9	0,0 %
2003	99,9	0,0 %

Der Index wurde neu auf das Jahr 2000 als Basis 100 festgelegt, so dass wegen fehlender Vergleichbarkeit Vorwerte entfallen sind.

Quelle: Statistisches Bundesamt - Fachserie 17, R 4, Mai 2004

Tab. 5.2 Baulandpreise für baureife grundstücke im Geschoß- und Individualwohnungsbau
Durchschnittswerte des Landes Nordrhein-Westfalen in Euro / m²
jeweils zum 31.12.

Jahr	Geschosswohnungsbau			Lage	Individualwohnungsbau	
	mäßig	mittel	gut		mäßig	mittel
1993	112	301	276	128	179	271
1994	123	<u>322</u>	296	133	184	276
1995	133	281	306	133	194	<u>301</u>
1996	133	281	306	133	194	306
1997	133	281	306	133	199	337
1998	133	286	322	148	209	362
1999	133	291	322	158	230	393
2000	133	291	322	168	145	408
2001	135	290	325	175	250	420
2002	135	295	330	175	265	455
2003	135	295	330	175	265	455

Innerhalb der Datenreihe zum Geschosswohnungsbau wurde im Jahre 1995 die Berechnungsmethodik modifiziert.

Die davon betroffenen Werte sind **fett** dargestellt.

Korrigierte Werte des 'Wohnungsmarktberichtes 2000' sind unterstrichen.

Aus Vergleichbarkeitsgründen wurden die Werte bis 2000 von DM in Euro umgerechnet (1 Euro = 1,95583 DM).

Quelle: Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt aachen

Tab. 6.2 Entwicklung der Vergleichsmieten
Nettokaltmiete nach Vergleichsmietentabelle für Wohnungen ausgewählter Baujahre
gültig jeweils 2 Jahre (1.1. - 31.12.)

Jahr	bis Baujahr 1948	bis Baujahr (1949-) 1960	Baujahr 1961- (1972) 1971	Baujahr 1972-1982	Baujahr 1983- (1990) 1993	Baujahr (1991) 1994-(1999) 2000
gültig ab	Euro/m² Anstieg %	Euro/m² Anstieg %	Euro/m² Anstieg %	Euro/m² Anstieg %	Euro/m² Anstieg %	Euro/m² Anstieg %
1988	<u>2,53</u>	<u>2,53</u>	<u>3,58</u>	<u>4,06</u>	---	---
	---	---	---	---	---	---
1990	2,84	3,27	3,83	4,29	<u>4,47</u>	---
	12,3	29,2	7,0	5,7	---	---
1992	3,20	3,50	4,06	4,58	4,86	---
	26,5	38,3	13,4	12,8	8,7	---
1994	3,68	4,09	4,50	5,06	5,37	<u>6,14</u>
	45,5	61,7	25,7	24,6	20,1	---
1996	4,19	4,45	4,86	5,37	5,68	6,24
	65,6	75,9	35,8	32,3	27,1	1,6
1998	4,45	4,63	4,86	5,37	5,68	6,24
	75,9	83,0	35,8	32,3	27,1	1,6
2000	4,70	4,70	4,96	5,47	5,68	6,24
	85,8	85,8	38,5	34,7	27,1	1,6
2002	---	4,88	5,10	5,45	5,75	6,40
	---	92,9	42,5	34,2	28,6	4,2

Für Wohnungen in mittlerer Wohnlage (Normalwohnungen) und mit Standardausstattung (Bad/Dusche, Toilette, Heizung) gelten

> ab Mietspiegel 2000/2001 für die Baujahresbegrenzungen die (Klammer)werte

> ab Mietspiegel 2002/2003 die **fett** gedruckten Jahresangaben.

Aus Gründen der Vergleichbarkeit der Werte wurde in Euro umgerechnet (1 Euro = 1,95583 DM),

Die Basiswerte aller Baujahresgruppen sind unterstrichen (= 100).

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen - Mietspiegel der entsprechenden Jahrgänge

Tab. 7.1: Auslaufende Belegungsbindungen bei den geförderten Wohnungen in Aachen jeweils zum 31.12.

Jahr	Reduzierung des geförderten Mietwohnungsbestandes durch ... Ablauf der Nach- wirkungsfrist	planmäßige Tilgung	gesamt
2004	- 360	- 185	- 545
2005	- 227	- 33	- 260
<u>2006</u>	<u>- 1.330</u>	<u>- 31</u>	<u>- 1.361</u>
<u>2007</u>	<u>- 803</u>	<u>- 101</u>	<u>- 904</u>
<u>2008</u>	<u>- 2.963</u>	<u>- 108</u>	<u>- 3.071</u>
2009	- 303	- 28	- 331
2010	- 149	- 78	- 227
2011	- 197	- 9	- 206
2012	- 92	- 40	- 132
2013	- 39	- 79	- 118
Summen	- 6.463	- 692	- 7.155

Die von der Reduzierung im geförderten Mietwohnungsbestand am meisten betroffenen Jahre sind unterstrichen.

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen - Eigene Erhebungen auf der Basis der Mitteilungen der Wohnungsbauförderungsanstalt Düsseldorf

9. Anhang

Mietspiegel für das Stadtgebiet Aachen gültig vom 01.01.2004 - 31.12.2004

Übersicht über die üblichen Entgelte gemäß § 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe

Altersbaum der 'Aachener Bevölkerung'

getrennt nach Männer und Frauen für das Jahr 2005 (mittlere Variante)
im Vergleich zum GEWOS - Gutachten 1997

Karte des Stadtgebietes Aachen

mit Eintrag der Anzahl der geförderten Objekte in den Jahren 1993 bis 2003

Mietspiegel

gemäß § 558 c Bürgerliches Gesetzbuch für nicht preisgebundene Wohnungen im Stadtgebiet Aachen als Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete

Gültig 01.01.2004 - 31.12.2004

Herausgeber: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, auf Beschluß des Rates vom 18.02.2004

Baujahr/Wohnlage		WC in der Wohnung, ohne Bad/Dusche, ohne Heizung	WC in der Wohnung, mit Bad/Dusche oder mit Heizung	WC in der Wohnung, mit Bad/Dusche und Heizung
Euro / m²		Euro / m²	Euro / m²	Euro / m²
Zeile/Spalte		1	2	3
Baujahr - 1960				
einfache	A	2,10 - 2,80	3,00 - 3,95	3,80 - 4,80
mittlere	B	2,30 - 3,10	3,40 - 4,35	4,50 - 5,25
gute	C	2,80 - 3,40	3,70 - 4,55	4,70 - 5,75
Baujahr 1961 - 1982				
einfache	D		3,30 - 4,10	4,30 - 5,10
mittlere	E		3,80 - 4,65	4,70 - 5,50
gute	F		4,20 - 5,00	5,10 - 5,90
Baujahr 1972 - 1982				
einfache	G		3,70 - 4,50	4,40 - 5,20
mittlere	H		4,10 - 5,10	5,00 - 5,90
gute	I		4,50 - 5,40	5,50 - 6,30
Baujahr 1983 - 1993				
einfache	J			4,60 - 5,60
mittlere	K			5,20 - 6,30
gute	L			5,90 - 6,90
Baujahr 1994 - 2003				
einfache	M			5,40 - 6,10
mittlere	N			5,90 - 6,90
gute	O			6,20 - 8,00

Erläuterungen zum Mietspiegel

Lagemerkmale:

a) **einfache Wohnlage**

Beeinträchtigungen des Wohnens durch Handwerks- und Gewerbebetriebe, Fehlen von Frei- und Grünflächen, starke Verkehrsbelastung, Wohnung mit wenig Licht, Luft und Sonne, keine öffentlichen Verkehrsmittel bzw. Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, starke Lärm-, Staub- und Geruchsbelastung.

b) **mittlere Wohnlage**

Wohnstraße bzw. -gegend ohne Lagevorteile, meist Wohnungen ohne Begrünung, Wohn- und Geschäftsstraße mit Durchgangsverkehr, öff. 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, Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel zsw.) gut erreichbar.

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

Einstufung innerhalb des Mietspiegels:

Durch eine **Modernisierung**, z.B. Einbau von Bad und Heizung, wird die Wohnung im Wohnstandard verbessert und rückt ggf. bis Spalte III des Mietspiegels auf, **oder**, der Eigentümer kann die bisherige Miete um bis zu 11 v.H. jährlich der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Zuschüsse, Darlehen oder 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.

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

Wertsteigernde Ausstattungsmerkmale:

Fußbodenheizung, offener Kamin, ausgesprochen komfortable Sanitärausstattung (2 Toiletten, Bidet, zweites Waschbecken im Bad, Einhandarmaturen, Dusche und Wanne), Parkett- oder Marmorußboden, 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.

Wohnungsgröße:

Bei der Wohnungsgröße wird unterstellt, dass Normalwohnungen in der Regel bis zu 100 m² groß sind. Bei Kleinwohnungen unter 45 m² mit integriertem Sanitär- und Versorgungsbereich ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwandes ein Zuschlag bis zu 30 %, bei Großwohnungen über 100 m² ein Abschlag bis zu 3 % erforderlich.

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

Für größere Wohnungen ist der Abschlag von der Gesamtwohnfläche zu berechnen. Für vermietete Einfamilienhäuser gelten die Werte des Mietspiegels sinngemäß, jedoch ohne Großwohnungsabschlag, wobei die Besonderheiten des Einzelfalles zu berücksichtigen sind.

Nebenkosten:

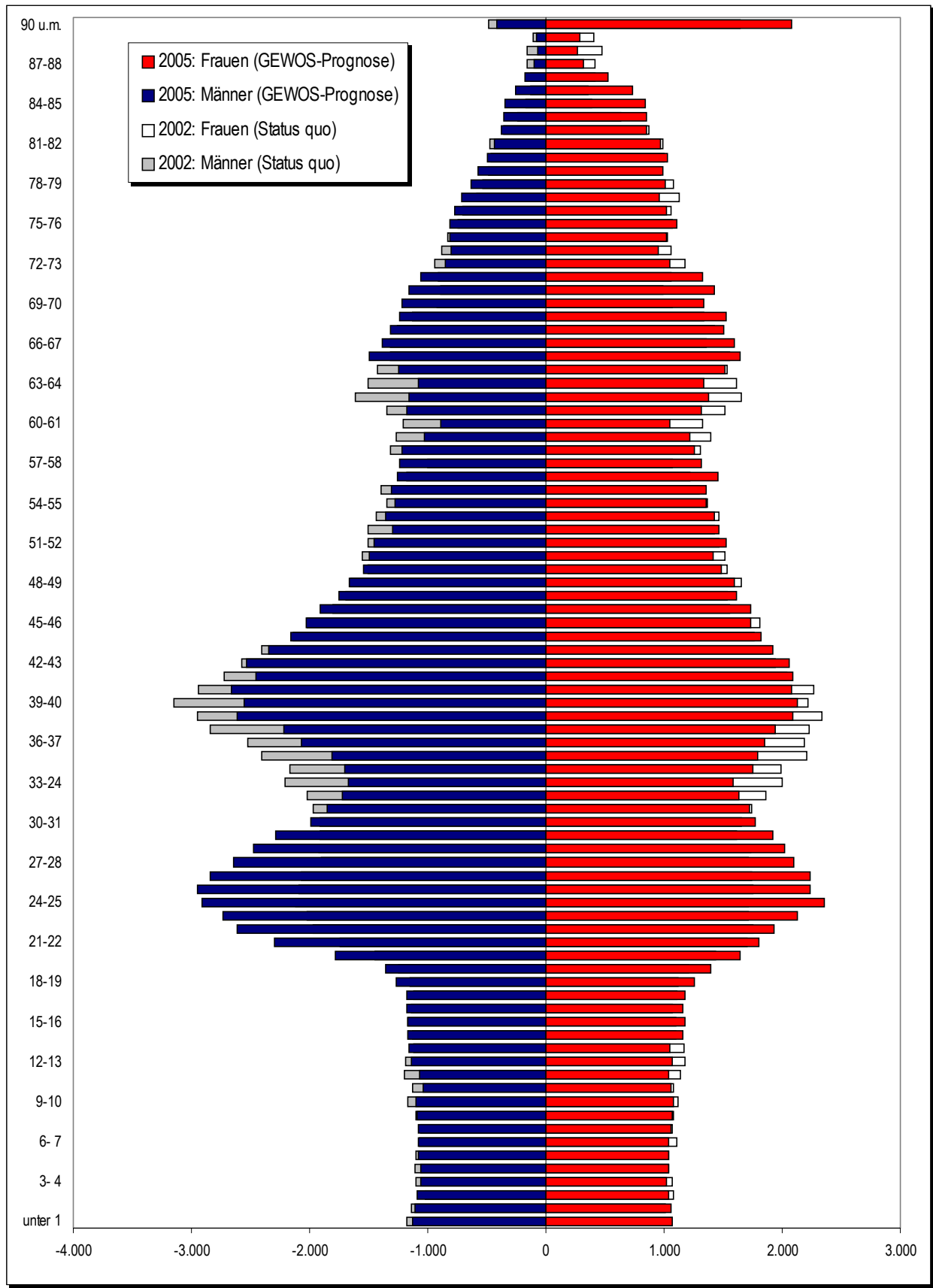
Die Mieten des Mietspiegels sind Nettomieten **ohne** Betriebskosten (§ 2 Betriebskostenverordnung vom 25.11.2033) und ohne sonstige Kosten für Nebenleistungen. Die Erhebungsart richtet sich nach den jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen. Unberücksichtigt bleiben Vergütungen und Zuschläge für Leistungen, die neben der Wohnraumnutzung gewährt und vertraglich vereinbart werden. Schönheitsreparaturen in den Wohnungen sind nicht in den Mietwerten enthalten. Für Teil- oder Vollmöblierung ist ein angemessener Zuschlag, der sich nach dem Zeitwert richtet, zulässig.

Allgemeines:

- Bezüglich Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gem. § 558 BGB ist zu beachten, dass
 - die bisherige Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhung bei Modernisierung oder Erhöhung der Betriebskosten);
 - das Mieterhöhungsverlangen frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht wird;
 - das Mieterhöhungsverlangen, welches dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen ist, die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreitet;
 - die Miete sich innerhalb von 3 Jahren nicht um mehr als 20 v.H. erhöht.
- Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des 3. Monats nach Zugang des Erhöhungsverlangens. Soweit der Mieter nicht bis zum Ablauf des 2. Kalendermonats nach Zugang zustimmt, kann der Vermieter auf Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von 3 weiteren Monaten erhoben werden.

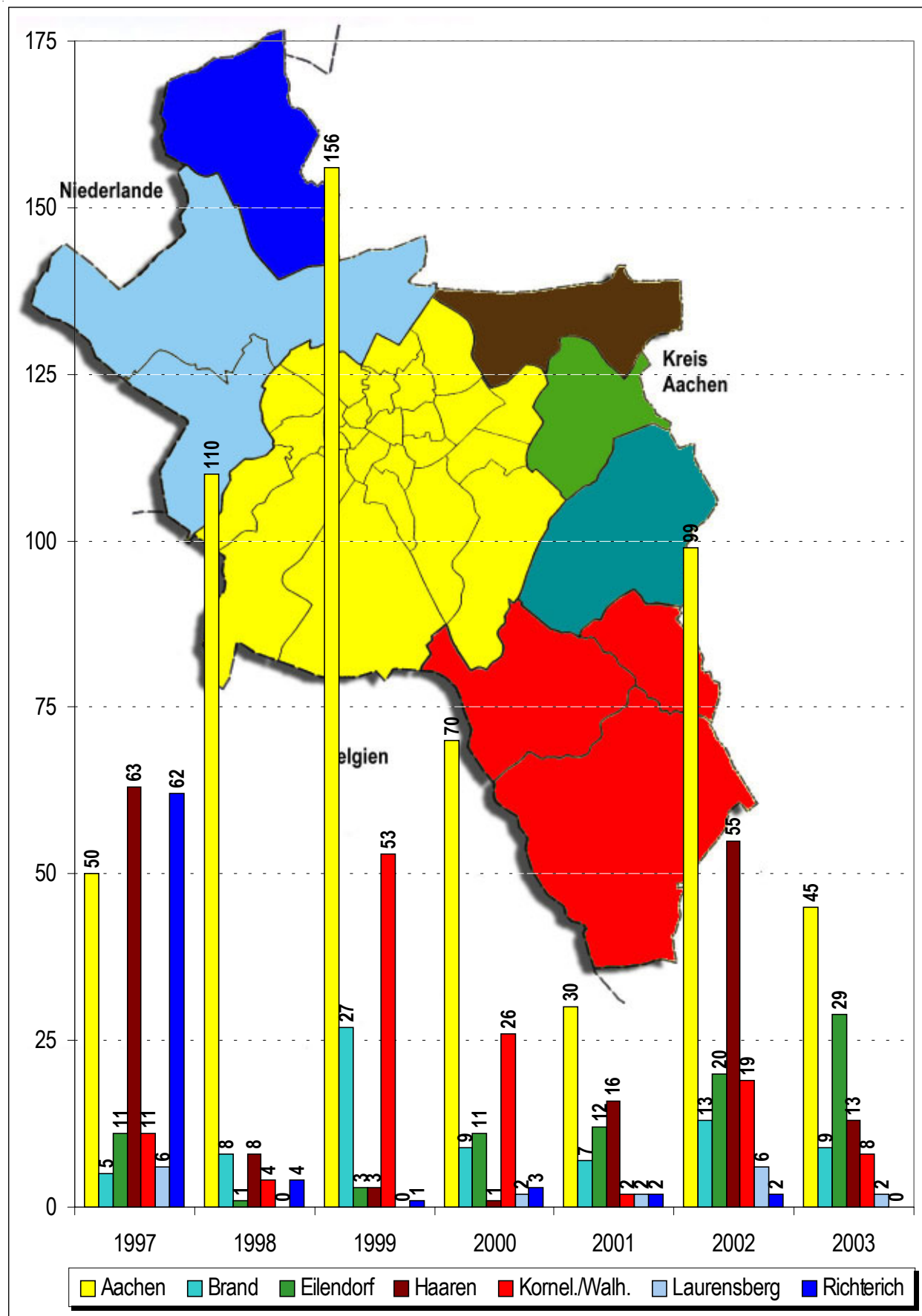
Der Mietspiegel dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten. Bei Mietpreisvereinbarungen sind die Vorschriften des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz bzw. § 291 Strafgesetzbuch zu beachten.

Altersbaum der 'Aachener Bevölkerung'
getrennt nach Männern und Frauen für das Jahr 2005 (mittlere Variante)
im Vergleich zum GEWOS-Gutachten von 1997



Karte des Stadtgebietes Aachen

Lage und Zahl der geförderten Objekte 1997 - 2002



Glossar

Erläuterung der verwendeten Begriffe und Abkürzungen

. Altbauwohnung

Vor dem 01.01.1965 bezugsfertig gewordene Wohnung bezogen auf die Auswertungen und Feststellungen in diesem Wohnungsmarktbericht.

. Baukosten

Kosten, die bei der Bauerstellung für die Ausführung der Baugewerke entstehen; nicht enthalten sind Grundstücks- und Finanzierungskosten.

. Baulandpreise

Wert für bisher unbebaute, aber baureife Grundstücke für den Wohnungsbau.

. Bautätigkeitsstatistik

Die Statistik der Bautätigkeit im Hochbau wird für alle genehmigungs-, anzeige- und zustimmungspflichtigen sowie genehmigungsfreien Bauvorhaben durchgeführt. Sie liefert in tiefer regionaler Gliederung Ergebnisse über die Struktur, den Umfang und die Entwicklung der Bautätigkeit und umfasst insbesondere Baugenehmigungen, Bau fertigstellungen, Bauüberhänge (Bauzustand am Ende des Jahres) und Bauabgänge. Aus den Ergebnissen der Bautätigkeitsstatistik wird vom LDS auf Basis der letzten Gebäude- und Wohnungszählung der Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden fortgeschrieben.

Rechtsgrundlage bildet das Hochbaustatistikgesetz (HbauStatG) vom 5. Mai 1998. Allerdings enthalten die Wohnungsbestandszahlen des LDS nicht die Wohnungen in Wohngebäuden mit vollständiger oder teilweiser Wohnheimnutzung, die Gebäudebestandszahlen analog nicht die Wohnheime.

. Belegungsbindung

Die Belegungsbindung ist in der Regel ein während der Laufzeit von Darlehen zeitlich beschränkter Vorbehalt von geförderten Wohnungen für einen bestimmten Personenkreis. Wohnungen mit einer Belegungsbindung können nur mit einem Wohnberechtigungsschein bezogen werden.

. Belegungsquote

Die Belegungsquote setzt im geförderten Mietwohnungsbau die Zahl der Wohnungssuchenden zu den Belegungen ins Verhältnis. Sie weist den Anteil der nicht vermittelten Wohnungssuchenden aus und stellt eine sinnvolle Ergänzung zur Fluktuationsquote dar.

. Bezirke, statistische und Stadtbezirke

Für statische Zwecke ist das Stadtgebiet Aachen in 7 Stadtbezirke und diese wiederum in 34 statistische Bereiche unterteilt.

. Bevölkerung

Bei den Angaben zur Bevölkerung wird unterschieden zwischen der Gesamtbevölkerung (oder: wohnberechtigten Bevölkerung) und der Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung (früher: Wohnbevölkerung).

Die Gesamtbevölkerung umfasst alle Einwohner mit erstem Wohnsitz am Ort zuzüglich der Einwohner, die mit Zweitwohnsitz am Ort, mit Erstem Wohnsitz aber außerhalb leben.

Zur Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung zählen alle Personen, die in Aachen ihre alleinige Wohnung oder ihre Hauptwohnung haben. Als Hauptwohnung gilt die vorwiegend genutzt Wohnung. Nicht dauernd getrennt von der Familie lebende Verheiratete werden zur Hauptwohnbevölkerung am Familienwohnsitz gezählt.

. Bezugsfertigkeit

Die Bezugsfertigkeit ist das Datum der endgültigen baulichen Fertigstellung eines Wohnhauses bzw. einer Wohnung zur Möglichkeit des Beginns der Nutzung.

. Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Bodenwert für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er wird aus Kaufpreisen ermittelt und bezieht sich auf ein Grundstück mit gebietstypischen Eigenschaften

(sog. Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten wird der Bodenrichtwert so ermittelt, als wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Die Werte gelten im wesentlichen erschließungsbeitragsfrei.

Sie werden jeweils zum Jahresende ermittelt und vom Gutachterausschuss beschlossen.

Als Übersicht über die Bodenrichtwerte beschließt der Ausschuss auch gebietstypische Werte, die für unterschiedliche Wohnbauflächen und nach Lagen (gut, mittel, mäßig) und Stadtteilen getrennt aufgestellt werden.

. Bruttokaltmiete / Bruttomiete

Die Bruttokaltmiete umfasst die Miete zuzüglich der Neben- bzw. Betriebskosten (Müllabfuhr, Abwasser etc.), jedoch keine Heizkosten.

Bruttomiete = Bruttokaltmiete zuzüglich Heiz- und sonstigen Kosten.

. Eigentümerwohnung

Eigentümerwohnungen sind Wohnungen, die von der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer (eines Gebäudes oder einer Wohnung) selbst bewohnt werden. Als Eigentümer gilt, wem das Eigentum an einer Wohnung oder an einem Gebäude rechtlich ganz oder teilweise zusteht (Grundbucheintragung). Ein Haushalt ist Eigentümerhaushalt, wenn mindestens ein Mitglied Eigentümer ist.

. Eigentumsmaßname

Unter dem Begriff Eigentumsmaßnamen werden im geförderten Wohnungsbau selbstgenutzte Familienheime, Kleinsiedlungen und Eigentumswohnungen zusammengefasst.

. Fluktuationsquote

Die Fluktuationsquote drückt den prozentualen Anteil der Wiederbelegungen im geförderten Mietwohnungsbau aus. Bezugsgröße bis 2003 sind nur die mit Landesmitteln geförderten Mietwohnungen im 1. und 2. Förderweg; ab 2003 sind dies für die Mietwohnungen die Einkommensgruppen A und B.

Der Anstieg der Fluktuationsquote im geförderten Mietwohnungsbestand wurde bisher häufig als

Indikator für die Anspannung des Wohnungsmarktes gesehen. Sie verliert aber zunehmend für die Gesamtbeurteilung des Wohnungsmarktes an Aussagekraft, weil sie auch dann steigt, wenn die Zahl der Wiederbelegungen gleich bleibt und der geförderte Mietwohnungsbestand zurück geht. Sinnvoller ist daher ein Indikator, der losgelöst von der Bezugsgröße geförderter Mietwohnungsbestand die Wohnungssuchenden in Relation zu den Belegungen bestimmt (= **Belegungsquote**).

. Fördermittel

Wohnungen, deren Bau mit Mitteln des geförderten Wohnungsbaus von bund, Land oder Kommune gefördert wird, werden als geförderte Wohnungen bezeichnet.

. Gesamtkosten

Im gegensatz zu den **Baukosten** sind in den Gesamtkosten alle Kostenpositionen enthalten, die bei der Neuerrichtung eines Gebäude oder eines Gebäudeteiles oder einer Wohnung anfallen.

. Grundstücksmarktbericht

Der jährlich erscheinende Grundstücksmarktbericht für Aachen wird vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Aachen erstellt und soll zur Transparenz des Grundstücksmarktes in der Stadt beitragen sowie Daten bereitstellen, die zur Wertermittlung erforderlich sind.

Wichtigste Grundlage bildet dabei die beim Gutachterausschuss geführte Kaufpreissammlung.

Auf Landesebene wird vom Oberen Gutachterausschuss ebenfalls jährlich ein Grundstücksmarktbericht für Nordrhein-Westfalen herausgegeben. Datengrundlage bilden dabei die Auswertungen der örtlichen Gutachterausschüsse.

. Gutachterausschuss

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind keine kommunalen Ausschüsse, sondern dem allgemeinen Verwaltungsaufbau nebengeordnete Einrichtungen des Landes, die für den Bereich einer kreisfreien Stadt, eines Kreises oder einer großen kreisangehörigen Stadt gebildet werden. Die ehrenamtlich und unabhängig tätigen Gutachter werden für die Dauer von jeweils fünf Jahren von der Bezirksregierung bestellt. Funktion und Tätigkeit der Gutachterausschüsse sind insbesondere im Baugesetzbuch (§§ 192 ff) geregelt. Auf Landesebene ist der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen eingerichtet, dessen Geschäftsstelle bei der Bezirksregierung Düsseldorf angesiedelt ist. Er ist ebenso wie die örtlichen Ausschüsse eine Einrichtung des Landes und ein unabhängiges, an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium.

. Kostenmiete

Die Kostenmiete wird von den Bewilligungsbehörden für den geförderten und steuerlich begünstigten Wohnraum nach der Neubaumieten- sowie der Zweiten Berechnungsverordnung festgesetzt. Sie ist nach dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) die zulässige Höchstmiete für eine geförderte Wohnung und umfaßt die laufenden Aufwendungen eines Wohngebäudes oder einer Wirtschaftseinheit. Sie errechnet sich aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung für geförderte Wohnungen (Durchschnittsmiete) und kann je Wohnung unterschiedlich sein (Einzelmiete), um Qualitätsunterschiede zu berücksichtigen.

. LDS

LDS ist die Abkürzung für das Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf.

. Haushalt

Personen, die zusammen wohnen und eine gemeinsame Hauswirtschaft führen, bilden gemeinsam einen Privathaushalt. Eine Person, die alleine wohnt und wirtschaftet, bildet ebenfalls einen Privathaushalt. Zu Haushalt können verwandte und familienfremde Personen (z.B. Hauspersonal) gehören.

. Hypothekenzins

Der durchschnittliche Zins für Hypotheken auf Wohngrundstücke zu Festzinsen (Effektivverzinsung) wird monatlich von der Deutschen Bank für Laufzeiten von zwei, fünf und 10 Jahren Ermittelt und in ihren Monatsberichten veröffentlicht. Seit 2003 hat die Bundesbank eine neue Kategorisierung vorgenommen: bis ein Jahr, über ein Jahr bis fünf Jahre, über 5 Jahre bis 10 Jahre und über 10 Jahre. Für die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung wurde bisher die Altkategorie '10 Jahre' gewertet; künftig wird es die Neukategorie 'über fünf Jahre bis 10 Jahre' sein.

. Leerstandsquote

Die Zahl der Wohnungen, die stichtagsbezogen länger als drei Monate nicht vermietet sind und nicht aus modernisierungsbedingten Gründen leer stehen, bilden in Relation korrespondieren Wohnungsbestand die jeweilige Leerstandsquote. Bis 2003 konnte diese Leerstandsquote nur für den geförderten Mietwohnungsbestand ermittelt werden. Aufgrund einer positiven Kooperation mit den Stadtwerken Aachen ist es ab 2003 möglich, auch für den Gesamtwohnungsbestand in Aachen eine Aussage über die Leerstandsquote zu machen. Vor dem Hintergrund der positiven Verfahrensdurchführung in anderen nordrheinwestfälischen Städten, werden durch die Stadtwerke stichtagsbezogen solche Wohnungen ermittelt, die länger als 90 Tage einen sogenannten 'Nullverbrauch' an Strom haben, wobei dieser Nullverbrauch mit ≤ 150 kWh definiert ist.

. Mietpreisbindung

Bei preisgebundenem (gefördertem) Wohnraum wird die Miete nicht frei zwischen Mieter und Vermieter vereinbart. Sie wird von der Bewilligungsbehörde entsprechend der Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) festgesetzt.

. Mietspiegel

Mietspiegel stellen eine Übersicht über die üblichen Entgelte für Mietzins im Sinne von § 558 c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) für nicht preisgebundenen Wohnraum im Stadtgebiet Aachen über die örtlichen Vergleichsmieten (Vergleichsmietentabelle) dar und werden in der Regel alle 2 Jahre fortgeschrieben. Sie beziehen sich nur auf freifinanzierten und nicht auf geförderten Wohnraum. Der für Aachen maßgebliche Mietspiegel wird grundsätzlich gemeinsam erstellt vom Aachener Haus- und Grundbesitzerverein e.V., dem Mieterschutzbund für Aachen und Umgegend e.V. und dem Fachbereich Wohnen. Er gilt für die Stadt Aachen.

. Minderverdienende

Zu den minderverdienenden Wohnungssuchenden zählen solche Haushalte, deren Familieneinkommen um mindestens 20 % unterhalb der für den geförderten Wohnraum maßgeblichen Einkommensgrenze liegen.

. Nachwirkungsfrist nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz bis 2002

Geförderte Mietwohnungen, für die die gewährten öffentlichen Darlehen vorzeitig, freiwillig und vollständig (d.h. für alle Wohnungen eines Gebäudes) zurückgezahlt werden, befinden sich in der nicht abkürzbaren Nachwirkungsfrist. Diese beginnt mit dem Jahr der vorzeitigen Rückzahlung und dauert maximal 10 Jahre. Während dieser Zeit gilt die Wohnung weiterhin als gefördert und unterliegt - soweit die Förderung vor dem 31.12.2002 erfolgte - damit weiterhin der

Mietpreisbindung und der Belegung mit **Wohnberechtigungsschein**. die Nachwirkungsfrist ist nicht abkürzbar; sie darf aber auch nicht länger dauern als bis zu dem Jahr, in dem das Darlehen planmäßig getilgt sein würde.

. Nettokaltmiete

Die Nettokaltmiete ist ausschließlich der Mietzins ohne jegliche sonstige Kosten wie Betriebs-, Neben- und/oder Heizkosten.

. Neubauwohnung

Zum erstmaligen Bezug neu erstellte Wohnung.

. Rückzahlung von Fördermittel ab 2003

Nach den neuen Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) können die gewährten Mittel auch weiterhin vorzeitig zurück gezahlt werden. Die vorzeitige Rückzahlung verkürzt aber nicht die bei Bewilligung ausgesprochenen Bindungsfristen von 15 oder 20 Jahren.

. Sparquote

Die Sparquote ist der prozentuale Anteil der Finanzmittel privater Haushalte des verfügbaren Einkommens, der angespart wird.

. Umzugshäufigkeit

Die relative innerstädtische Umzugshäufigkeit (auch Mobilitätsrate genannt) gibt die Zahl der innerstädtischen Umzüge im Jahr pro 100 Einwohner an. Sie bildet damit einen wichtigen Indikator für den Grad der Wohnungsmarkspannung: je niedriger der Wert, desto angespannter; je höher er ist, desto entspannter ist der Wohnungsmarkt.

. Wfa

Bei der Wfa handelt es sich um die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf.

. Wohnberechtigungsschein (WBS)

Der Bezug einer geförderten Mietwohnung ist nur mit einem Wohnberechtigungsschein (WBS) möglich. Der WBS wird vom Fachbereich Wohnen ausgestellt und dient dem Vermieter einer geförderten Wohnung als Nachweis, dass der künftige Mieter zum berechtigten Personenkreis gehört und z.B. die vorgeschriebenen Einkommensgrenzen nicht überschritten werden. Es wird zwischen einem allgemeinen WBS, einem gezielten WBS (nur für eine bestimmte Wohnung - gezielter Ausnahme-WBS) und dem WBS bei Wohnungstausch im geförderten Wohnungsbau (gezielter WBS) unterschieden.

. Wohneinheit (WE)

Wohneinheiten (WE) sind nach außen abgeschlossene, zu Wohnzwecken bestimmte, in der Regel zusammenliegende Räume, die die Führung eines eigenen **Haushalts** ermöglichen. Bei den WE wird unterschieden zwischen Wohnungen (diese sind mit Küche bzw. Kochnische ausgestattet) und sonstigen WE. Zu diesen sonstigen zählen WE in Unterkünften und Wohnheimen ohne Küche / Kochnische.

. Wohngebäude

Wohngebäude sind Gebäude, die mindestens zur Hälfte (bezogen auf Ihre Gesamtfläche) Wohnzwecken dienen. Gebäude, die überwiegend für Nichtwohnzwecke wie gewerbliche, soziale, kulturelle oder Verwaltungszwecke genutzt werden, aber mindestens eine Wohnung oder Wohneinheit (z.B. Hausmeisterwohnung) enthalten, werden demgegenüber als 'sonstige Gebäude mit Wohnraum' bezeichnet.

. Wohnungsbedarf

Als Wohnungsbedarf wird die Zahl der Wohnungen bezeichnet, die zum Erreichen einer be-

stimmten Norm in der Wohnraumversorgung benötigt wird. Die Versorgungsnorm leitet sich dabei aus übergeordneten gesellschafts- und wohnungspolitischen Zielsetzungen ab. Als allgemein anerkannte Versorgungsnorm gilt z.B. der Grundsatz 'für jeden Haushalt eine Wohnung'.

. Wohnungsgröße

Bei der Wohnungsgröße gilt die Formel 'Personenzahl + 1' als Bedarfsnorm für die Anzahl der notwendigen Räume.

. Wohnungssuchende

Wohnungssuchende sind solche Haushalte, die sich bei der zuständigen Stelle als wohnungssuchend gemeldet haben und bis zum 31.12. eines Jahres nicht vermittelt werden konnten. Die Zahl der Wohnungssuchenden ist nicht mit der Zahl der erteilten **WBS** zu verwechseln, die für den Bezug geförderter Wohnungen erforderlich sind. Die Zahl der Wohnungssuchenden ergibt sich aus der Differenz zwischen den erteilten WBS und den hierauf erfolgten **Überlassungen** von Wohnungen.

. WLA

WLA ist die Abkürzung für den Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss. Dieser Ausschuss ist auf kommunaler Ebene u.a. für das Thema 'Wohnen' zuständig.

. Überlassung

Bezieht eine **Wohnungssuchender** berechtigt mit einem entsprechenden WBS eine geförderte Mietwohnung, so muß der Vermieter die Daten des Mieters mit dem WBS der zuständigen Stelle melden. Dieser veranlaßt danach als Bestätigung des Mietereinzugs in die geförderte Wohnung die Überlassung.

Wohnungsmarktbericht 2004

Stadt Aachen • Der Oberbürgermeister • Fachbereich Wohnen

Als Broschüren oder auf CD-ROM gegen eine Schutzgebühr von je 7,50 Euro sind erhältlich:

► Wohnungsmarktbericht 2000

Der 1. Aachener Wohnungsmarktbericht mit Daten zum Stichtag 31.12.1999. Der Bericht wurde nach der Einführung der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung erstellt und gab Aufschluß über die Daten rund um den Aachener Wohnungsmarkt. Er enthält u.a. auch Angaben über 'Wanderungsmotivumfrage 2000' und das 'Stimmungsbarometer 2000'.

► Wohnungsmarktbericht 2001

Der 2. Wohnungsmarktbericht mit Datenbasis 31.12.2000 erschien als Nachfolge zum Bericht 2000 und ist ein reiner Wohnungsmarktbericht. Er enthält nicht mehr die Daten zu Teilthemen wie das 'Wohnungsmarktbarometer'; diese werden jetzt in separaten Broschüren dargestellt.

Die Daten zum 31.12.2001 wurden, soweit bekannt, nachrichtlich in den Bericht aufgenommen.

► Wohnungsmarktbarometer 2002

Nach dem ersten 'Stimmungsbarometer 2000' wurde im Jahr 2002 erneut die Umfrage unter den Wohnungsmarktextperten durchgeführt und die Ergebnisse im Vergleich mit der ersten Umfrage in einer separaten Broschüre erfasst und bewertet.

► Zeitungsanalyse 2002

Erstmals wurde der Versuch unternommen, eine Zeitungsanalyse für Aachen zu erstellen. Die sehr zeitaufwendige Arbeit umfaßt einen Analysezeitraum von 8 Wochen und beschränkt sich ausschließlich auf die Aachener Tageszeitungen und den Mietwohnungsbau.

► Wohnungsmarktbarometer 2004

Das Wohnungsmarktbarometer 2004 bestätigt nicht nur die Ergebnisse der Umfragen 2000 und 2002 sondern sieht die kurz- und mittelfristige Wohnungsmarktentwicklung in Aachen eher noch angespannter; hierbei insbesondere das untere Preissegment im freifinanzierten Wohnraum und das Segment des geförderten Mietwohnraums.