



Wohnungs- marktbericht 2016

**Fakten und Daten zum
Aachener Wohnungsmarkt**



2016

**Stolberger Straße – Objekt der gewoge AG
mit 44 geförderten Wohneinheiten**



Impressum

Stadt Aachen

Der Oberbürgermeister
Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration
Abteilungen Planung und Service Wohnen
Hackländerstraße 1
52064 Aachen
Fon: 0241 432 0
wohnen-soziales-integration@mail.aachen.de

Druckexemplar

20 € – erhältlich beim Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration 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.

Fotos

Umschlagseite innen vorne und Seite 10:
Herr Peter Hinschläger, Fotograf, für die gewoge Aachen AG
Umschlagseite innen hinten und Umschlagseite vorne und hinten außen:
Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration
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 wiedergegeben werden.

Rechtlicher Hinweis

Dieser Wohnungsmarktbericht 2016 erscheint als kommentierter Bericht mit der Datenfortschreibung zum 31.12.2016. Es kann vorkommen, dass zum Zeitpunkt der Berichterstellung Einzeldaten Dritter zum vorgenannten Stichtag nicht vorlagen; es werden dann die Daten zum 31.12.2015 herangezogen. Der Bericht dient ausschließlich informativen Zwecken. Er wurde durch den Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration 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, Soziales und Integration der Stadt Aachen sowie die Autoren übernehmen trotz sorgfältiger Prüfung und Arbeit keine Haftung, Garantie oder Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Eignung der Informationen für bestimmte Zwecke.

Der Inhalt dieses Berichtes kann nicht als Grundlage für Handlungen oder mögliche unterlassene Handlungen verstanden werden.

Der Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration der Stadt Aachen und die Autoren 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, Soziales und Integration der Stadt Aachen und die Autoren sind nicht verpflichtet, diesen Wohnungsmarktbericht 2016 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.

September 2017

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	8
Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren	11
Ergebnisse in der Zusammenfassung	13
1 Nachfragefaktoren	15
1.1. Bevölkerungszahl	15
1.1.a Datengrundlage	15
1.1.b Bevölkerungsentwicklung	15
1.1.c Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Bevölkerungsgruppen	16
1.1.d Bevölkerungsbewegungen	18
1.1.e Bevölkerungsentwicklung nach Altersstruktur	18
1.2. Haushalte	19
1.2.a Anzahl	19
1.2.b Haushaltsgröße	19
1.2.c Wohnfläche	20
1.3. Beschäftigung und Einkommen	20
1.3.a Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung und Arbeitslosenquote	20
1.3.b Transferleistungs- und Wohngeldbezug	21
2 Angebotsfaktoren	23
2.1. Bodenumsätze und Preisentwicklungen	23
2.2. Kapitalmarktbedingungen	24
3 Auswirkungen auf die Wohnungsmarktentwicklung	25
3.1. Bauintensität	25
3.2. Baugenehmigungen und Baufertigstellungen	25
3.3. Kaufverträge	26
3.4. Mietwohnungs- und Wohneigentumsangebot	26
3.4.a Angebot gesamt	26
3.4.b Wohneigentumsmarkt	27
3.4.c Mietwohnungsmarkt	31
3.5. Wohngeldmieten und Entwicklung des Mietspiegelindex	33
3.6. Leerstanddaten gesamt für den Zeitraum 2012 – 2015	35
3.7. Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit	36
3.8. Wanderungsbewegungen	36

4 Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt	38
4.1. Entwicklung geförderter Wohnungsbestand	38
4.1.a Bestandszahlen	38
4.1.b Bindungsausläufe	39
4.1.c Neubau geförderten Wohnraums	39
4.2. Vermittlung	40
4.2.a Wohnungsvermittlung durch den Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration	40
4.2.b Freistellungen	42
4.2.c Wohnungssuchende	42
4.3. Leerstände	43
5 Wohnungsmarktbarometer 2016 – Befragung zum Wohnungsmarkt	44
5.1. Befragung der Wohnungsmarktextpertinnen und -experten	44
5.2. Wichtige Ergebnisse und Aussagen	44
5.2.a Wohnungsmarktlage	44
5.2.b Investitionsklima	46
5.2.c Wohnungsnachfrage	47
5.2.d Bestandsentwicklung	48
5.2.e Potentiale	48
5.2.f Anerkennungsfähige Kosten der Unterkunft nach dem SGB II und SGB XII	49
6 Fazit	50
7 Ausblick	52
8 Anhang	54
8.1. Die Einzelergebnisse des Wohnungsmarktbarometers 2016	54
8.2. Mietspiegel 2017	62
8.3. Neue Wohnformen – Guter Rat zu neuen Plänen	68
8.4. Tabellen	71
8.5. Tabellenverzeichnis	90
8.6. Abbildungsverzeichnis	92
8.7. Publikationen	95

Lesehilfe

Im Text finden Sie ausschließlich Abbildungen. Die Tabellen sind ab Seite 71 hintereinander aufgelistet und enthalten hier ihre Quellenangabe. Im Textteil finden Sie jeweils am Rand einen Hinweis, wenn es eine entsprechende Tabelle gibt. Im Tabellenverzeichnis auf Seite 90 finden Sie jede Tabelle mit der Quellenangabe wieder; im Abbildungsverzeichnis auf Seite 92 alle Abbildungen.

Vorwort



Sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns, Ihnen den aktuellen Wohnungsmarktbericht 2016 präsentieren zu können. Eine überaus positive Nachricht gibt es gleich zu Beginn: Aachen wächst weiter. Ende des Jahres 2016 gab es in Aachen 254.782 Einwohnerinnen und Einwohner. Damit haben wir die positiven Wanderungssalden der letzten Jahre auch 2016 mit einem Plus von 724 Personen fortgesetzt. Dies zeigt, dass sich viele Menschen in unserer Stadt wohlfühlen und hier ihren Lebensmittelpunkt begründen möchten. Eine zunehmende Bedeutung haben dabei die expandierenden Hochschulen, die immer mehr junge Menschen in die Stadt ziehen. Aber auch das Thema Flüchtlingszuzug hat Einfluss auf die Wohnungsmarktnachfrage, es ist daher erstmals in diesem Bericht erfasst.

Insgesamt erwachsen daraus neue Anforderungen an die Kommune. Unsere Aufgabe ist es, aktuelle Entwicklungen im Blick zu behalten und darauf hinzuwirken, dass weiterhin Menschen in jeder Lebenslage ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot in Aachen finden.

Der nun vorliegende Bericht des Fachbereichs Wohnen, Soziales und Integration der Stadt Aachen ist eine gute Datengrundlage, um die aktuellen Trends auf dem Aachener Wohnungsmarkt zu erfassen und zu analysieren, abgestimmte Konzepte zu entwickeln und die Kräfte der öffentlichen und privaten Wohnungsmarktakteure zu bündeln.

Der zehnte Wohnungsmarktbericht bereitet dazu zum Stichtag 31.12.2016 die Daten in neuer Struktur auf. Er schildert detailliert die Entwicklung der

Nachfrage- und Angebotsfaktoren und ihre Auswirkungen auf die Wohnungsmarktentwicklung.

Diese quantitative Analyse der Wohnungsmarktdaten wird abschließend durch eine qualitative Expertenumfrage ergänzt und in Bezug gesetzt.

Für den eiligen Leser gibt es – wie gewohnt – auf der Seite 11 eine Übersicht ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren sowie auf den Seiten 13 und 14 die Zusammenfassung der wichtigsten Erkenntnisse des Berichts.

Eine neue Aufmerksamkeit erhält im zehnten Wohnungsmarktbericht das Thema des öffentlich geförderten Wohnungsmarkts, das erstmals ein eigenes Kapitel enthält. Trotz der erfolgreichen Einwerbung hoher Fördersummen ist der geförderte Wohnungsbestand 2016 in absoluten Zahlen weiter zurückgegangen.



Marcel Philipp

Oberbürgermeister

Hier gilt es, die Entwicklung dezidiert im Blick zu halten und weiterhin unverändert starke Anstrengungen zum Ausbau zu unternehmen.

Welche Bereiche besonders im Fokus stehen, welche Herausforderungen sich in Zukunft stellen und welche kommunalen Handlungsinstrumente es gibt, wird im Fazit und Ausblick des Berichts geschildert.

Insgesamt zeigt sich, dass der Aachener Wohnungsmarkt derzeit von einer großen Dynamik gekennzeichnet ist, die eine Herausforderung, aber auch ein Chance darstellt.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.



Prof. Dr. Manfred Sicking

**Beigeordneter
Wirtschaftsförderung, Wohnen und
Soziales**

2017

**Prager Ring – öffentlich gefördertes Objekt
der gewoge AG mit 25 Wohneinheiten**

PRAG

Entwicklung ausgewählter

Wohnungsmarktindikatoren

Kommunale Indikatoren	31.12.2015 31.12.2016	Ergebnis z. Vorjahr
Bevölkerung	253.945	↗
Gesamtbevölkerung a. d. Basis der Einwohnermeldedaten	254.782	↗
Arbeitslosenquote	8,5 %	↘
Region Aachen – Jahreswert (Bundesanstalt für Arbeit)	8,1 %	→
Arbeitslosenquote	9,3 %	↘
Stadt Aachen – Jahreswert (Bundesanstalt für Arbeit)	8,9 %	→
Sozialhilfe, Grundsicherung, ALG II, Sozialgeld	29.860	↘
Personen	29.629	→
Wohnbaulandwert	327 €	↗
Ein- / Zweifamilienhäuser – Durchschnitt	377 €	→
Wanderungssaldo	+ 2.528	↘
gesamt	+ 724	↗
Wohnungsbestand	137.007	↗
gesamt	137.912	↗
Fertiggestellte Wohnungen	566	↗
Baufertigstellungen gesamt	731	↗
Genehmigte Wohnungen	1.334	↘
Baugenehmigungen gesamt	835	→
Durchschnittlicher Mietspiegelwert	6,18 €	↗
insgesamt nach Mietspiegel	6,77 €	→
Mobilitätsrate	84,6	↘
innerstädtische Umzüge je 1.000 Einwohner	83,1	→
Geförderter Wohnungsbestand gesamt	10.006	↘
	9.944	↘
Geförderte Eigentumsmaßnahmen	4	↘
	0	↗
Geförderte Wohnungen	127	↗
1. Förderweg / Einkommensgruppe A	160	↗
Wohnungsvermittlung im geförderten Wohnraum	34,5 %	↘
im Verhältn. z. d. Wohnungssuchenden (Belegungsquote)	30,4 %	↘
Wohnungssuchende im geförderten Wohnraum	2.223	↗
Fallzahlen	2.360	↗

Bundesindikatoren

Verbraucherpreisindex	107,3	↗
Jahresdurchschnitt; 2010 = 100	107,4	↗
Hypothekarzins	1,84 %	↘
Jahresdurchschnitt; langfristige Entwicklung	1,60 %	→

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

Ergebnisse in der Zusammenfassung

- Aachen wächst weiter. Mit 254.782 Personen ist die Bevölkerung in Aachen zum 31.12.2016 erneut gestiegen. Es liegt ein positiver Bevölkerungssaldo von 684 Personen vor. Seiten 15, 18
- Einen großen Anteil an dem Bevölkerungswachstum haben die Hochschulen. Zum Wintersemester 2016/2017 erhöhten sich erneut die Studierendenzahlen auf 56.055 Personen; ein Plus von 2,9 % zum Wintersemester 2015/2016. Seite 17
- Die Zahl der Haushalte steigt insgesamt um 351 auf 145.417 Haushalte. Der Anteil der Haushalte mit einer Person bleibt mit 57,2 % (83.135 Haushalte) auf Vorjahresniveau. Die Haushaltsgröße bleibt ebenfalls wie im Vorjahr bei durchschnittlich 1,75 Personen. Seite 19
- Zwischen 2012 und 2015 ist der Wohnflächenkonsum pro Kopf kontinuierlich gesunken. Dahingegen steigt er pro Wohnung im Jahr 2015 auf durchschnittlich 75,11 qm. Dies lässt darauf schließen, dass sich im Zeitverlauf mehr Menschen als bisher Wohnraum teilen. Seite 20
- Sozialversicherungspflichtig beschäftigt waren im letzten Jahr 84.878 Personen. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze stieg zum Stichtag 31.12.2016 auf 128.600. Seite 20
- Trotz positiver Arbeitsmarktentwicklung bleibt die Gesamtzahl der Transferleistungsempfänger (ohne Wohngeld) mit 29.629 Personen auf hohem Niveau (Vorjahr = 29.860 Personen). Dies ergibt einen Anteil an der Gesamtbevölkerung von rund 12 %. Seite 21
- Bauland ist in Aachen knapp. Seit 2010 liegen deutliche Bodenpreisanstiege vor. Der Bodenindex im Individualwohnungsbau ist im Jahr 2016 gravierend auf 113,0 Punkte (Vorjahr = 102,8 Punkte) gestiegen. Der Index für den Mietwohnungsbau ist auf 112,4 Punkte (Vorjahr 104,6 Punkte) angestiegen. Daraus folgt eine Gesamtkostenerhöhung für Wohnbauprojekte. Seite 23
- Unverändert sinken die Hypothekenzinsen auf dem Geldmarkt. 2016 lag der Zins für mittelfristige Darlehen mit einer Laufzeit von 5 bis maximal 10 Jahren nach Feststellungen der Deutschen Bundesbank bei 1,60 % (Vorjahr = 1,84 %). Er hat sich damit in den letzten fünf Jahren fast halbiert. Die Kapitalmarktbedingungen sind investitionsfördernd. Seite 24
- Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen (731 Wohneinheiten) übersteigt 2016 deutlich die des Vorjahres (560 Wohneinheiten), damit konnte in der Bauintensität ein neuer Spitzenwert erreicht werden. Auch bei den Baugenehmigungen für neue Wohneinheiten hält der Wachstumstrend an. 2015 wurde mit 1.334 erteilten Genehmigungen ein Höchstwert erzielt. 2016 (835 Genehmigungen) wurde das zweitstärkste Ergebnis der letzten fünf Jahre erreicht. Seite 25

- Seiten 28, 29, 30 Es sind deutlich mehr Eigentumswohnungen (996) als Wohnhäuser (544) auf dem Aachener Immobilienmarkt verfügbar. Bei beiden Marktsegmenten sind die Angebotskaufpreise in den letzten fünf Jahren deutlich gestiegen. Während die Preise für Wohnhäuser in 2016 etwa auf Vorjahresniveau bleiben, steigen die Preise für Eigentumswohnungen weiter an.
- Seiten 33, 34 Im Wohnungsbestand sind kontinuierliche Mietsteigerungen im Aachener Wohnungsmarkt zu verzeichnen. Die durchschnittliche Wohngeldmiete, als Indikator für die Mietentwicklung im unteren freifinanzierten Wohnungsmarkt, liegt im Jahr 2016 (7,81 €/qm) über dem Vorjahreswert (7,40 €/qm). Seit 2012 weist die Wohngeldmiete eine Steigerung um 10,2 % auf. Im selben Zeitraum ist der Mietspiegelindex, als Indikator für die Entwicklung auf dem allgemeinen Mietwohnungsmarkt, um 12 % gestiegen.
- Seiten 35, 43 Die Gesamtleerstandquote geht in 2015 auf 4,4 % (Vorjahr = 5,5 %) zurück. Hier zeigt sich eine zunehmende Anspannung des Wohnungsmarktes. Die Leerstandquote für den geförderten Wohnraum bleibt konstant niedrig (0,8 %). Hier ist faktisch kein Leerstand vorhanden. Bei beiden Quoten wurden die modernisierungsbedingten Leerstände, die landesweit mit 2 % angesetzt werden, noch nicht separat herausgerechnet.
- Seiten 36, 37 Der Wanderungssaldo befindet sich auch 2016 im Plus. Er liegt bei + 724 Personen. Die größten Fortzüge erfolgten in das Gebiet der übrigen StädteRegion Aachen, die meisten Zuzüge sind aus dem übrigen NRW (ohne StädteRegion, Kreisgebiet Heinsberg, Kreisgebiet Düren) zu verzeichnen. Die Zuzüge erfolgen insbesondere in der Altersgruppe 17 – 25 Jahre, während der fortziehende Personenkreis mehrheitlich zwischen 26 und 45 Jahren alt ist.
- Seite 39 Für den Zeitraum 2017 bis 2026 werden insgesamt 4.390 Wohnungen den Status einer geförderten Wohnung wegen Ablauf der Nachwirkungsfrist nach Mittelrückzahlung oder durch planmäßige Tilgung der öffentlichen Mittel verlieren.
- Seite 39 Im geförderten Wohnungsbestand konnten in 2016 abermals Wohnprojekte mit einem hohen Fördervolumen initiiert werden. Damit wurden 222 neue Wohneinheiten gefördert, die ausnahmslos im Mietwohnungsbau errichtet wurden. Da die Zahl der Bindungsausläufe höher ist, als die Neubauten, sinkt der geförderte Wohnungsbestand, trotz aller Anstrengungen, insgesamt auf 9.944 Wohnungen ab.
- Seite 42 Die Wohnungssuchendenzahlen im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus steigen zum Vorjahr auf gesamt 3.390 Haushalte. Die Belegungsquote sinkt auf 30,4 % (Vorjahr = 34,5 %).

1 Nachfragefaktoren

1.1. Bevölkerungszahl

1.1.a Datengrundlage

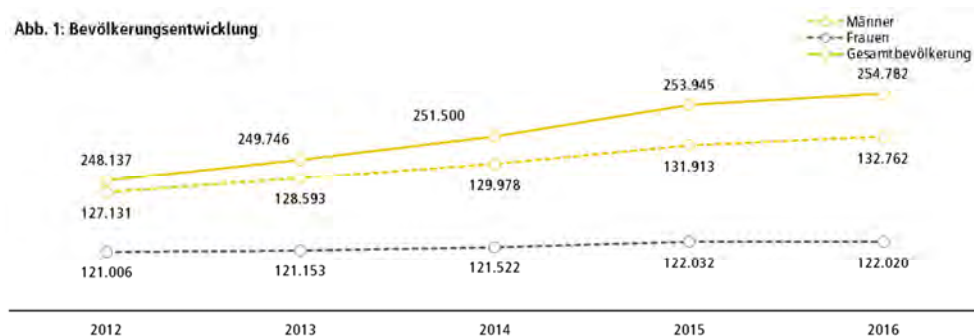
Im Mai 2011 wurde ein neuer Zensus durchgeführt. Erforderlich wurde dies, da die jährliche Fortschreibung der Zensuswerte aus dem Jahr 1987 zunehmend Unstimmigkeiten hervorrief. Die neuen Zensuszahlen unterscheiden sich teilweise erheblich von den fortgeschriebenen Werten aus dem Zensus 1987, so dass eine Vergleichbarkeit der Werte vor und nach der neuen Zensushebung nur bedingt gegeben ist.

Zudem kann festgestellt werden, dass es nach wie vor zu, zum Teil erheblichen, Differenzen zwischen den Werten von IT.NRW und den eigenen Erhebungen der Kommunen kommt. Angeführt wird hier als Beispiel die Bevölkerungszahl. Die städtische Statistikstelle meldete zum Stichtag 31.12.2016 nach Auswertung des in Aachen eingesetzten Einwohnermeldeverfahrens eine Gesamtbevölkerung im Stadtgebiet Aachen von 254.782 Einwohnern, wohingegen IT.NRW in seiner Bevölkerungsvorausberechnung, auf Basis des Zensus 2011, für Aachen zum 31.12.2016 eine Bevölkerungszahl von 246.842 Einwohnern prognostiziert. Aufgrund dieser Differenzen wird in diesem Bericht, bis zur Entscheidung einer anderen Handhabung, die durch die städtische Statistikstelle ermittelte Einwohnerzahl zugrunde gelegt.

1.1.b Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Aachen ist eine, in den letzten Jahren, stetig wachsende Kommune. Zum 31.12.2016 hatte sie eine Bevölkerung von 254.782 Personen, davon 132.762 Männer und 122.022 Frauen. 252.261 Menschen haben ihren Hauptwohnsitz in Aachen. Die Anzahl der Personen, die in Aachen mit Zweitwohnsitz gemeldet sind, ist zum 31.12.2016 erneut auf nunmehr 2.521 (Vorjahr = 2.555) Personen gesunken.

Tab. 19+20
Seite 76



Trotz unterschiedlicher Basiswerte kommt auch die letzte Bevölkerungsvorausberechnung 2014 – 2040/2060 von IT.NRW insgesamt zu dem Ergebnis, dass die Stadt Aachen bis zum Jahr 2040 einen Bevölkerungszuwachs (+ 3,1%) aufweisen wird. Die eigentlich im Jahr 2017 durch IT.NRW neu zu erstellende Bevölkerungsvorausberechnung wird sich aus technischen Gründen in das Jahr 2018 verschieben.

1.1.c Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Bevölkerungsgruppen

Tab. 26
Seite 78

Der Anteil der nichtdeutschen Einwohner an der Gesamtbevölkerung ist zum Stichtag auf 44.379 (Vorjahr = 42.807 / 3,6 %) Personen angestiegen. Im Vergleich zum Jahr 2012 ist insgesamt ein erheblicher Anstieg um 25,5 % (= 9.008 Personen) bei dem nichtdeutschen Bevölkerungsanteil zu verzeichnen. Nach wie vor hat die türkische Bevölkerungsgruppe mit 6.271 Personen den größten Anteil. Die syrische Bevölkerungsgruppe, die bis 2011 nicht erfasst war, steigt rapide an und ist im Jahr 2016 die zweitgrößte nichtdeutsche Bevölkerungsgruppe mit 2.518 Personen, gefolgt von der chinesischen mit 2.254, der polnischen mit 1.968, der niederländischen mit 1.576 und der griechischen Bevölkerungsgruppe mit 1.575 Personen.

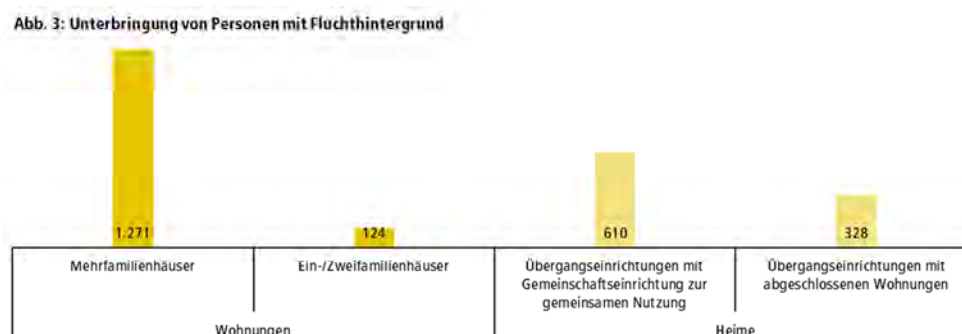


Flüchtlinge:

Tab. 53
Seite 88

Wie bereits der Anstieg der syrischen Bevölkerungsgruppe zeigt, haben Personen mit Fluchthintergrund seit 2014 auf dem Aachener Wohnungsmarkt eine wachsende Bedeutung.

Zum Stichtag 31.12.2016 waren in Aachen insgesamt 2.333 Menschen mit Fluchthintergrund durch die Stadt Aachen untergebracht. Hierbei handelt es sich um Personen, die nicht über ein gesichertes Bleiberecht verfügen oder deren Asylantrag bereits positiv beschieden wurde, die aber noch nicht eigenständig Mietverträge abgeschlossen haben.



Diese Menschen wohnen sowohl in Wohnungen (insgesamt 1.395 Personen, davon 1.271 Personen in Mehrfamilienhäusern und 124 Personen in Ein- oder Zweifamilienhäusern), als auch in Übergangseinrichtungen (insgesamt 938 Personen, davon 610 Personen in Übergangseinrichtungen mit gemeinschaftlicher Nutzung von Küche und sanitären Einrichtungen sowie 328 Personen in Übergangseinrichtungen mit abgeschlossenen Wohnungen).

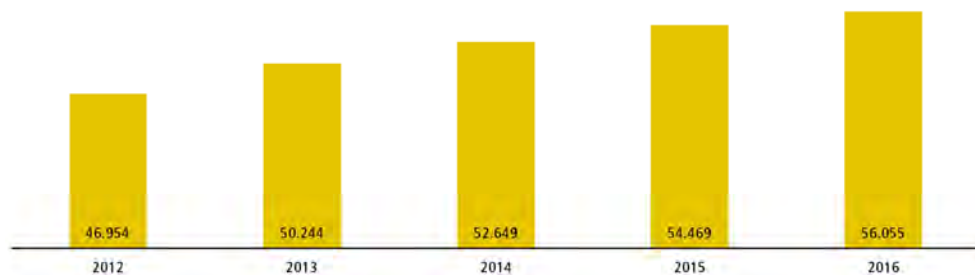
Perspektivisch wird dieser Personenkreis eigene Wohnungen beziehen. Die erhöhte Nachfrage wird sich insbesondere im unteren freifinanzierten und – nach Erhalt der Wohnberechtigungsfähigkeit - im öffentlich geförderten Wohnungsmarkt auswirken.

Studierende:

Im Wintersemester 2015/2016 gab es in Aachen 54.469 Studierende (Vorjahr = 52.649). Für das Wintersemester 2016/2017 liegt die Gesamtzahl der Studierenden bei 56.055 Personen, dies ist ein erneuter Anstieg zum Vorjahr von 2,9 %. Hierin enthalten sind u.a. 44.517 Studierende der RWTH Aachen (Quelle: Zahlenspiegel der RWTH Aachen), 9.917 Studierende der FH Aachen (Quelle: Monatsbericht) und 181 Studierende der Musikschule Köln (Quelle: Prüfungsamt der Musikschule). Die übrigen Studierenden sind der Katholischen Hochschule NRW und der Privaten Fachhochschule für Ökologie und Management zuzuordnen. Die Anzahl der Studierenden hat prozentual und absolut erheblich zugenommen. Sie stieg von 2012 bis 2016 um 9.101 Personen und 19 %.

Tab. 25
Seite 78

Abb. 4: Studierende



Für die Zukunft ist – mit Blick auf den Aachener Wohnungsmarkt – davon auszugehen, dass die rapide steigende Zahl der Studierenden zu einer starken Nachfrage im öffentlich geförderten und im unteren freifinanzierten Preissegment sowie im Bereich des studentischen Wohnens führen wird. Gleichzeitig kann durch den Zusammenschluss in Wohngemeinschaften auch ein erhöhter Nachfragedruck auf den mittleren freifinanzierten Wohnungsmarkt entstehen. Hier muss die Marktentwicklung weiterhin beobachtet werden.

1.1.d Bevölkerungsbewegungen

Tab. 30
Seite 80

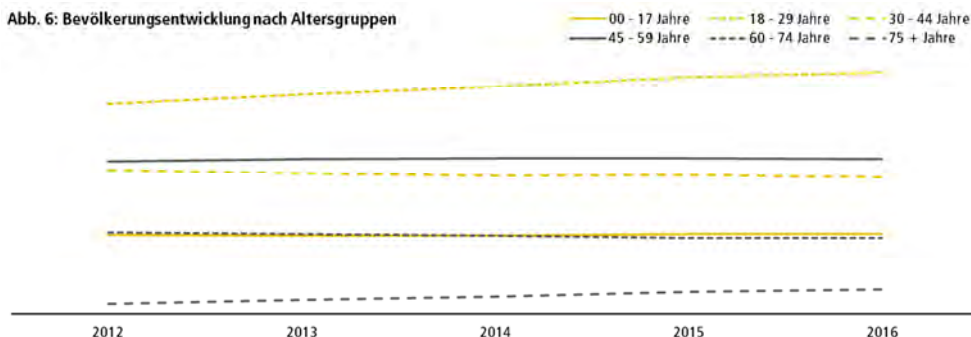
Wie in Kapitel 1.1.b beschrieben, ist Aachen eine stetig wachsende Stadt. So schloss auch das Jahr 2016 mit einem positiven Saldo bei den Bevölkerungsbewegungen ab. Nach einem Anstieg um 2.292 Personen im Jahr 2015 waren es zum 31.12.2016 + 684 Personen. Die positive Entwicklung basiert insbesondere auf einer großen Anzahl an Zuzügen, die die Wegzüge übersteigen. Der demographische Wandel konnten dahingegen noch nicht aufgehalten werden, es sterben nach wie vor mehr Menschen im Stadtgebiet als neu geboren werden. Positiv zu verzeichnen ist, dass die Geburtenzahl kontinuierlich ansteigt.

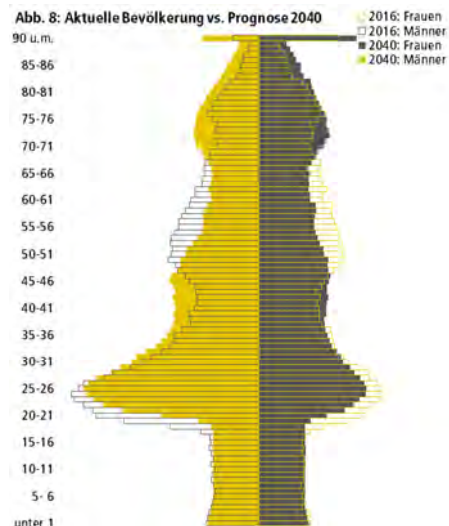
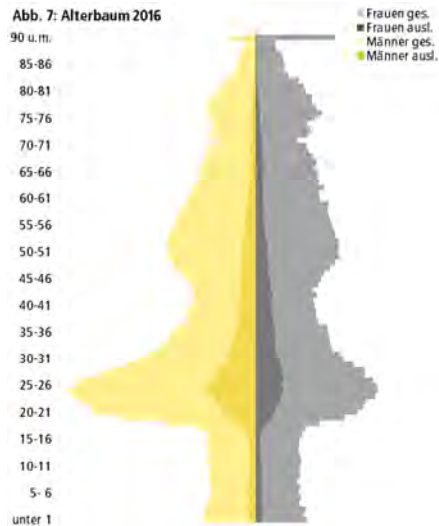


1.1.e Bevölkerungsentwicklung nach Altersstruktur

Tab. 26
Seite 78

Insbesondere der Anstieg der Studierendenzahlen, aber auch der Anstieg der Personen mit Fluchthintergrund, bildet sich darin ab, dass die Altersgruppe zwischen 18 und 29 Jahren kontinuierlich zunimmt. Aachen ist eine junge Stadt. Die 18- bis 29-jährigen steigen im Beobachtungszeitraum 2012 bis 2016 um + 5.885 Personen (= 9,8 %). Auch die Zahl der jungen Bewohner von 0 bis 17 Jahren steigt an, jedoch in weit geringerem Ausmaß. Ein deutlicher Verlust ist in der Altersgruppe der 30- bis 44-jährigen zu verzeichnen (- 1.382 Personen). Die Gruppen der 45- bis 59-jährigen und der 60- bis 74-jährigen sind über den Zeitverlauf relativ stabil. Eine deutlichen Anstieg gibt es in der Altersgruppe der Personen, die 75 Jahre und älter sind (+2.641). Eine Teilerklärung liefert hier die steigende Lebenserwartung, zusätzlich muss davon ausgegangen werden, dass es infrastrukturell bedingt in dieser Altersgruppe einen Trend zur Re-Urbanisierung gibt.





Tab. 21
Seite 76

1.2. Haushalte

1.2.a Anzahl

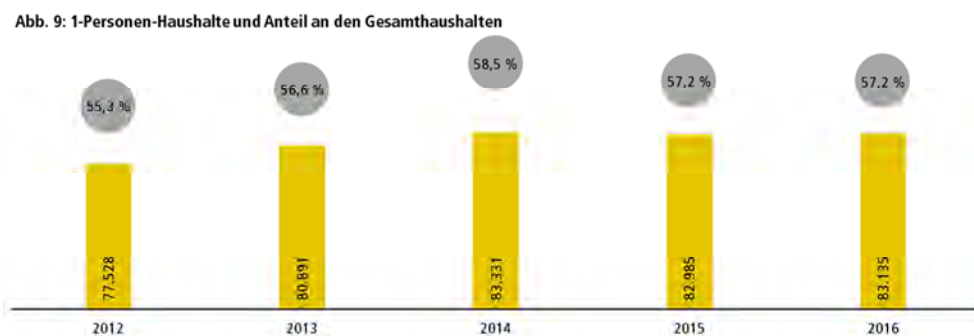
Analog zum Anstieg der Bevölkerungszahl ist auch die Anzahl der Haushalte gestiegen. In Aachen wurden zum 31.12.2016 insgesamt 145.417 Haushalte gezählt. Zum Vorjahr (= 145.066) ist dies ein Anstieg um 0,2 %. In allen übrigen Stadtgebieten sind Zuwächse zu verzeichnen, während die Anzahl der Haushalte in Aachen-Mitte leicht zurückgegangen ist (= 105 Haushalte).

Tab. 28+37
Seiten 79+82

1.2.b Haushaltgröße

Die durchschnittliche Haushaltgröße liegt seit 2012 kontinuierlich zwischen 1,77 und 1,75 Personen. Im Jahr 2016 leben durchschnittlich 1,75 Personen in jedem Haushalt. Dabei ist die durchschnittliche Personenzahl in Aachen-Mitte deutlich geringer als in den übrigen Stadtbezirken. In Aachen wird ein Haushaltegenerierungsverfahren eingesetzt, um detaillierte Auskünfte über das Haushaltegefüge zu erhalten. Den steten Anstieg der 1-Personen-Haushalte kann man bis zum Jahr 2014 eindeutig erkennen. Nach einem leichten Rückgang im Jahr 2015 bleibt der Wert in 2016 konstant. Die 1-Personen-Haushalte stellen in Aachen mit 57,2 % den größten Anteil an den Gesamthaushalten. Auch hier kann davon ausgegangen werden, dass die Studierenden einen erheblichen Anteil an den 1-Personen-Haushalten haben.

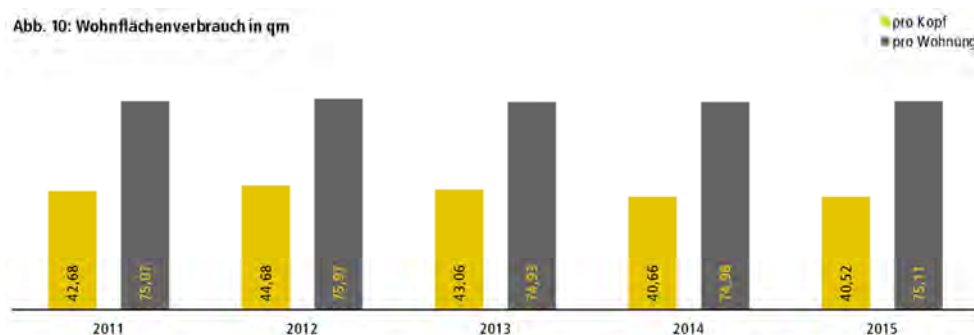
Tab. 27
Seite 79



1.2.c Wohnfläche

Tab. 15a+b
Seiten 74+75

Da bei Redaktionsschluss noch Basisdaten fehlten, konnten die Wohnflächenverbräuche pro Kopf und pro Wohnung für das Jahr 2016 nicht ermittelt werden. Zwischen 2012 und 2015 ist der Wohnflächenkonsum pro Kopf kontinuierlich gesunken. Dahingegen steigt er pro Wohnung im Jahr 2015 auf durchschnittlich 75,11 qm. Dies lässt darauf schließen, dass sich im Zeitverlauf mehr Menschen als bisher Wohnraum teilen.



1.3. Beschäftigung und Einkommen

1.3.a Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung und Arbeitslosenquote

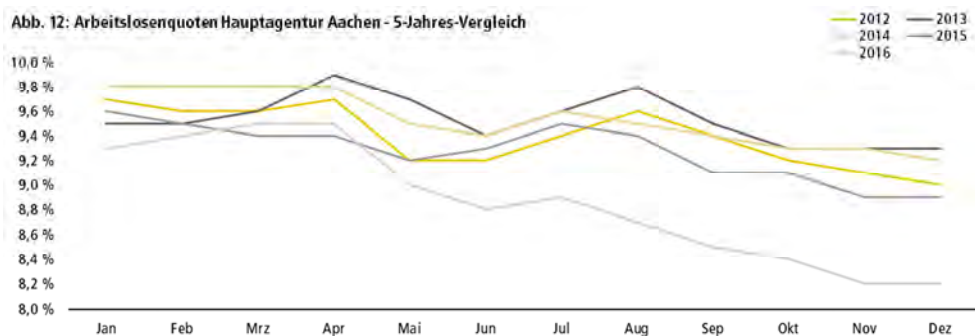
Tab. 43+44
Seite 84

Die Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt ist seit 2012 positiv. Die Zahl der Beschäftigten erhöhte sich im Jahr 2016 auf 84.878 Personen (Vorjahr = 82.157; + 3,3 %), davon 46.494 Männer und 38.384 Frauen. Analog stieg auch die Zahl sozialversicherungspflichtiger Arbeitsplätze in Aachen. So lag diese im Jahr 2016 bei 128.600 (Vorjahr = 124.725; + 3,1 %). Von Dezember 2012 bis Dezember 2016 gibt es ein Plus von 11.746 Arbeitsplätzen; eine Steigerung von 10,1 %.



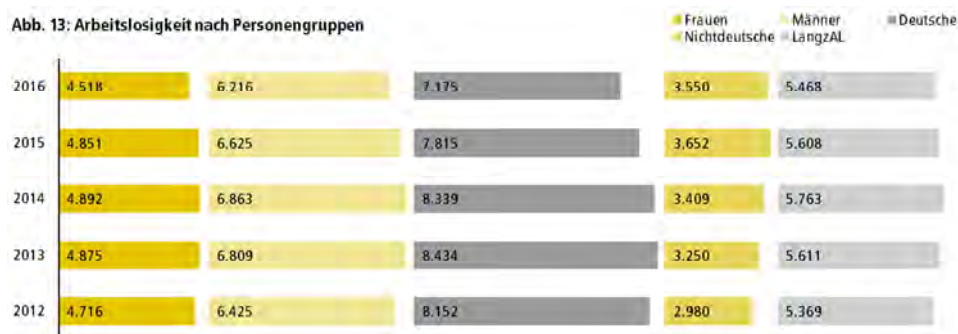
Tab. 32, 41
+42
Seite 80+83

Korrespondierend mit dem Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze zeigt ein Blick auf die Arbeitslosenzahlen, dass für Aachen der Jahresdurchschnitt bei 8,9 % (Vorjahr = 9,3 %) liegt und damit im 5-Jahres-Vergleich einen unteren Wert erreicht hat. Für die Region Aachen, bestehend aus den Geschäftsstellen Aachen, Erkelenz, Heinsberg, Geilenkirchen, Alsdorf, Eschweiler, Stolberg und Monschau, lag der Jahresdurchschnitt bei 8,1 % (Vorjahr = 8,5 %).



Die Betrachtung einzelner Personengruppen zeigt, dass im Jahr 2016 die Arbeitslosenzahl in allen Gruppen zurückgegangen ist. Der stärkste Rückgang, mit 640 Personen, ist in der Gruppe der Deutschen zu erkennen.

Tab. 41
Seite 83



1.3.b Transferleistungs- und Wohngeldbezug

Die prozentuale Zunahme sozialversicherungspflichtiger Beschäftigungsverhältnisse bedeutet noch nicht, dass die Wohnkosten aus eigenen Mitteln bestritten werden können. Für niedrige Einkommen besteht die Möglichkeit, Wohngeld oder andere Transferleistungen (Sozialhilfe, Grundsicherung, Arbeitslosengeld II, Sozialgeld) zu beziehen.

Trotz der anhaltend positiven Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt ist der Anteil der Transferleistungsbezieher (Sozialhilfe, Grundsicherung, Arbeitslosengeld II, Sozialgeld) an der Aachener Bevölkerung unverändert hoch. Seit 2012 stieg er prozentual von 11,4 % auf 11,6 %. Absolut gibt es im Jahr 2016 29.629 Aachener, die Transferleistungen nach diesen Rechtsnormen beziehen, im Jahr 2012 waren es 28.294 Personen. Die Nachfrage im öffentlich geförderten und unteren freifinanzierten Wohnungsmarkt bleibt damit gleichbleibend hoch.

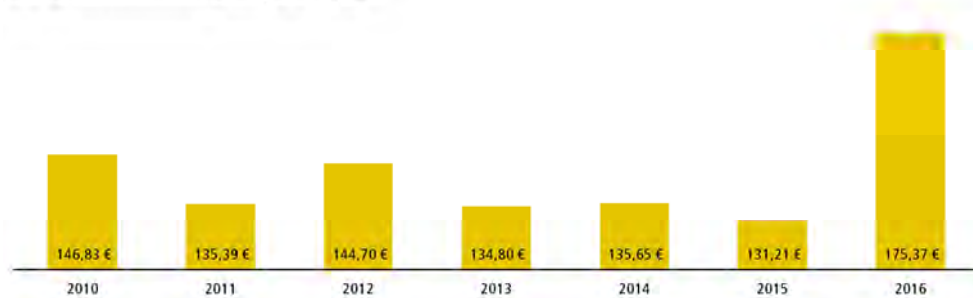
Tab. 33+34
Seiten 80+81

Für Haushalte, die keine Transferleistungen nach dem SGB II oder SGB XII beziehen, deren Einkommen jedoch auch nicht ausreicht, um den gemieteten Wohnraum zu finanzieren, gibt es die Möglichkeit, Wohngeld zu beantragen.

Wohnungsmarktbericht 2016 der Stadt Aachen

Zum 01.01.2016 fand eine Reform des Wohngeldrechts statt, in der die Leistungshöhe und Miethöchstbeträge an die Bestandsmieten- und Einkommensentwicklung angepasst wurden. Die Wohngeldreform umfasste die Erhöhung des Wohngeldniveaus um durchschnittlich 39 %. Aachen verzeichnet aufgrund der Reform eine Steigerung der wohngeldbeziehenden Haushalte. Im Jahr 2016 bezogen 1.720 Haushalte Wohngeld (Vorjahr = 1.535). Dabei stieg insbesondere die Zahl von Antragstellern mit erstmaligem Wohngeldbezug gegenüber dem Vorjahr deutlich an (= + 400). Insgesamt ist die Zahl der Erstanträge um ca. 36 % gestiegen. Aber durchweg fällt die Zunahme der Wohngeldanträge geringer aus, als von der Bundesregierung prognostiziert und deutlich geringer, als bei der letzten Wohngeldreform 2009. Die Auswirkung der Reform spiegelt sich in den Ausgaben wider. Während in 2015 insgesamt 1.570.027,94 € Wohngeld in Aachen ausgezahlt wurden, stieg die Summe im Jahr 2016 auf 2.748.826,67 € an. Insgesamt stellt dies eine Erhöhung von ca. 75 % dar. Statistisch gesehen hat jeder Wohngeldempfänger im Jahr ein monatliches Wohngeld von ca. 175,38 € erhalten (Vorjahr = 131,21 €). Dies ist eine Steigerung um 34 %.

Abb. 14: Durchschnittliches bewilligtes Wohngeld



2 Angebotsfaktoren

2.1. Bodenumsätze und Preisentwicklungen

Einen wichtigen Anteil an den Gesamtkosten für Wohnbauprojekte haben die Grundstückspreise. Sie sind daher ein bedeutender Einflussfaktor für das Wohnungsangebot und können durch den Bodenindex und die ermittelten Baulandpreise erhoben werden.

Aufgrund einer Anforderung der Landesregierung wurde im Jahr 2010 die Berechnungsmethodik der Bodenindexreihen auf zonale Bodenrichtwerte umgestellt. Es gibt seit diesem Zeitpunkt eine größere Anzahl von Richtwerten als in der Vergangenheit. Für die Neuberechnung wurde das Jahr 2010 mit der Basis 100 angesetzt. Die Bodenindexreihen werden für Individual- und Geschosswohnungsbau erstellt und beinhalten (freistehende) Einfamilienhäuser, Zwei- und Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser und Doppelhaushälften. Der Index im Individualwohnungsbau ist im Jahr 2016 gravierend um 10,2 Punkte auf 113,0 Punkte (Vorjahr = 102,8 Punkte) gestiegen. Der Index für den Mietwohnungsbau ist um 7,8 Punkte auf 112,4 Punkte angestiegen.

Tab. 3
Seite 71

Ausgehend vom Basisjahr 2010 liegen somit also spürbare Bodenpreisanstiege vor, aus denen sich für Investoren, aber auch bei der privaten Eigentumsbildung, eine Gesamtkostenerhöhung für zu realisierende Projekte ergibt.



Neben dem Bodenindex geben auch die, von der Kommunalen Bewertungsstelle ermittelten, Baulandpreise mit ihren unterschiedlichen Lagen einen Überblick über die Entwicklung der Grundstückspreise. Auch diese wurden im Jahr 2010 angepasst und fortgeschrieben. Im Vergleich nordrhein-westfälischer Städte liegen die Aachener Werte durchaus im oberen Segment. Blieben sie bis 2015, insbesondere in mäßiger und mittlerer Wohnlage, konstant, so sind sie im Jahr 2016 in allen Wohnlagen deutlich angestiegen.

Dies spricht – ebenso wie die Entwicklung der Bodenindexreihen – dafür, dass Bauland im Stadtgebiet Aachen zunehmend knapper wird. Um auf die geschilderte Baulandknappheit zu reagieren, werden durch die Stadt Aachen Baulücken und Innenentwicklungspotentiale systematisch mit dem Ziel erfasst, zusätzliche Flächenpotentiale zu mobilisieren. Auch bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden zusätzliche Flächen für den Wohnungsbau ausgewiesen.

Tab. 4a + b
Seiten 71+72

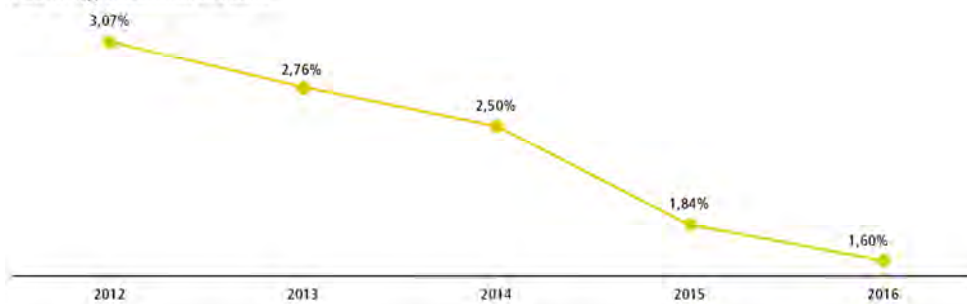


2.2. Kapitalmarktbedingungen

Tab. 1
Seite 71

Die Kapitalmarktbedingungen sind ein weiterer wichtiger Einflussfaktor auf das Wohnungsangebot. Unverändert sinken die Hypothekenzinsen auf dem Geldmarkt. 2016 lag der für die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung auszuwertende Zins für mittelfristige Darlehen mit einer Laufzeit von 5 bis maximal 10 Jahren nach Feststellungen der Deutschen Bundesbank bei 1,60 % (Vorjahr = 1,84 %). Er hat sich damit in den letzten fünf Jahren fast halbiert.

Abb. 17: Hypothekenzins 5-10 Jahre



Im öffentlich geförderten Wohnungsbau werden für öffentliche Mittel derzeit befristet auf maximal 10 Jahre keine Zinsen berechnet. Es wird lediglich ein sogenannter Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 % p.a. erhoben. Aufgrund der derzeit allgemein günstigen Darlehenszinsen werden darüber hinaus auf die gewährten Förderdarlehen teilweise erhebliche Tilgungsnachlässe gewährt.

Insofern sind die Kapitalmarktbedingungen als investitionsfördernd anzusehen.

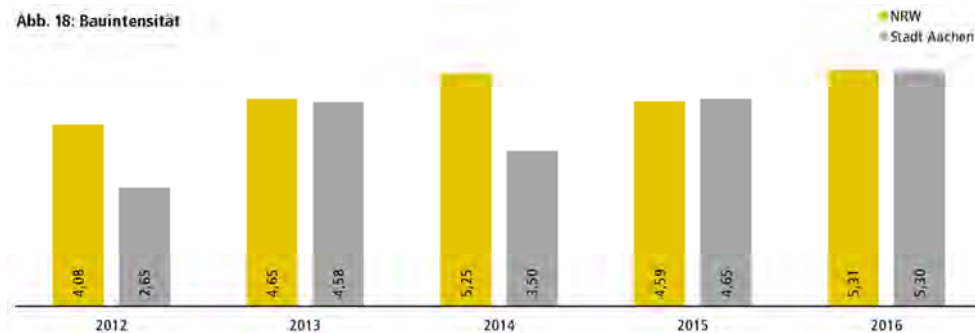
3 Auswirkungen auf die Wohnungsmarktentwicklung

3.1. Bauintensität

Auskunft über die Bautätigkeit innerhalb der Kommune gibt die Bauintensität. Hierbei wird die Zahl der fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen ins Verhältnis gesetzt. IT.NRW bietet auf Landes- und Kommunalebene nur noch die Werte aus dem Zensus 2011 an.

Tab. 13
Seite 74

Für die Stadt Aachen werden die Zensuswerte jedoch durch die Angaben der städtischen Statistikstelle ersetzt. Nur so ist die Vergleichbarkeit mit den Vorjahreswerten möglich. Es ist festzustellen, dass sich die Bautätigkeit auf kommunaler und auf Landesebene seit 2012 erheblich gesteigert hat. Im Jahr 2016 konnte in Aachen ein neuer Spitzenwert (5,3) erreicht werden.

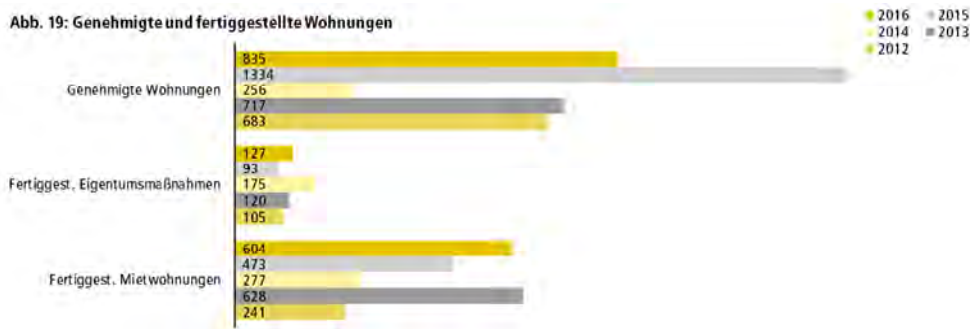


3.2. Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Die positive Entwicklung in der Bauintensität zeigt sich auch in den absoluten Zahlen der fertiggestellten Wohnungen, hier konnte im Jahr 2016 mit 731 Einheiten ein sehr guter Wert bei den Baufertigstellungen erreicht werden. Davon waren 604 Mietwohnungen und 127 Eigentumsmaßnahmen.

Tab. 10+11
Seite 73

Auch bei den Baugenehmigungen für neue Wohneinheiten zeichnet sich nach wie vor ein großer Wachstumstrend ab. 2015 wurde mit 1.334 erteilten Genehmigungen ein beeindruckender Spitzenwert erzielt. Nach diesem herausragenden Jahr konnte 2016, mit 835 erteilten Genehmigungen, das zweitstärkste Ergebnis der letzten fünf Jahre erreicht werden. Die Effekte der Baugenehmigungen werden sich, bedingt durch die Bauvorlaufzeiten, erst zeitversetzt auf den Wohnungsmarkt auswirken.



3.3. Kaufverträge

Tab. 2
Seiten 71

Die Anzahl der Kaufverträge gibt Auskunft über die Entwicklung der einzelnen Teilmärkte des Wohneigentums und der Grundstücke. Mit 2.206 Kaufverträgen (Vorjahr = 2.195) ist insgesamt über alle Teilmärkte ein leichter Zuwachs von 0,5 % zu verzeichnen.

Schaut man sich die einzelnen Teilmärkte an, so wird deutlich, dass der Anstieg gegenüber den Jahren 2013 und 2014 auf Wohnungs- und Teileigentumsmaßnahmen zurückgeht, wohingegen bei den Teilmärkten der Grundstücke (bebaut und unbebaut) ein deutlicher Rückgang der Vertragszahlen zu verzeichnen ist. Dies könnte ein Indikator dafür sein, dass immer weniger Grundstücke zum Verkauf zur Verfügung stehen.

3.4. Mietwohnungs- und Wohneigentumsangebot

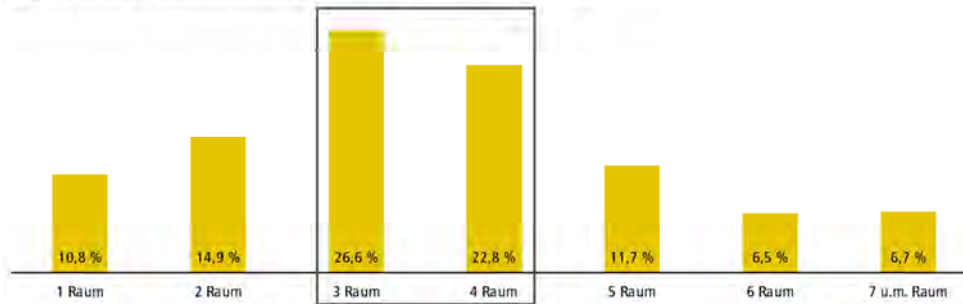
3.4.a Angebot gesamt

Tab. 9
Seite 73

IT.NRW geht in seinen Werten zum Thema Zensus 2011 für Aachen von insgesamt 132.829 Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum aus. Die städtische Statistikstelle stellt jedoch aufgrund einer aufwändigen Zählmethode zum 31.12.2016 für Aachen 137.912 Wohnungen (Vorjahr = 137.007) fest. Nachfolgend werden die Angaben der städtischen Statistikstelle als Basiswert zugrunde gelegt.

Wie in den Vorjahren sind auch 2016 bei der Betrachtung nach Wohnungstypen die 3- und 4-Raum-Wohnungen in der Mehrheit im Gesamtbestand vorhanden. Beide Wohnungstypen zusammen haben einen Anteil von rund 49 % am Gesamtbestand. Dies erscheint vor dem Hintergrund erstaunlich, dass mehr als die Hälfte der Aachener Bevölkerung in 1-Personen-Haushalten wohnt. Bei den großen Wohnungen mit mehr als 6 Räumen ist prozentual der stärkste Zuwachs seit 2012 zu verzeichnen.

Abb. 20: Anteil der Wohnungen nach Raumanzahl am Gesamtwohnungsbestand



Da der private Wohnungsmarkt kaum einer öffentlichen Regulation unterliegt, ist es aktuell nicht möglich, über die genannten Werte hinaus detaillierte Aussagen zum Gesamtwohnungsbestand zu erhalten. Allerdings können über die geschalteten privaten Anzeigen Marktentwicklungen analysiert werden. Zur Analyse der Angebote von Wohnungen und Immobilien wird in Aachen seit 2007 die bis dahin zeit- und personalaufwendig erstellte Zeitungsanalyse durch die Auswertung der empirica Preisdatenbank (bis 31.12.2011 = IDN ImmoDaten GmbH; ab 01.01.2013 = empirica Systeme) ersetzt. Die zur Verfügung gestellten Daten liegen in anonymisierter Form vor, so dass in keiner der Einzelauswertungen Rückschlüsse auf Einzelmieten, bestimmte Immobilienkaufpreise oder die Datenquellen gezogen werden können.

Im Jahr 2016 konnten mit 5.199 Mietwohnungsanzeigen rund 600 Anzeigen mehr als im Vorjahr ausgewertet werden. Die Angebote für den Wohneigentumsmarkt haben mit 1.540 Anzeigen das Vorjahresniveau gehalten. Insgesamt lassen sich mit diesen Mengen an Angeboten verlässliche Aussagen für beide Marktsegmente treffen.

Tab. 45
Seite 84

Abb. 21: Datenvolumen der empirica Preisdatenbank zum Aachener Wohnungsmarkt

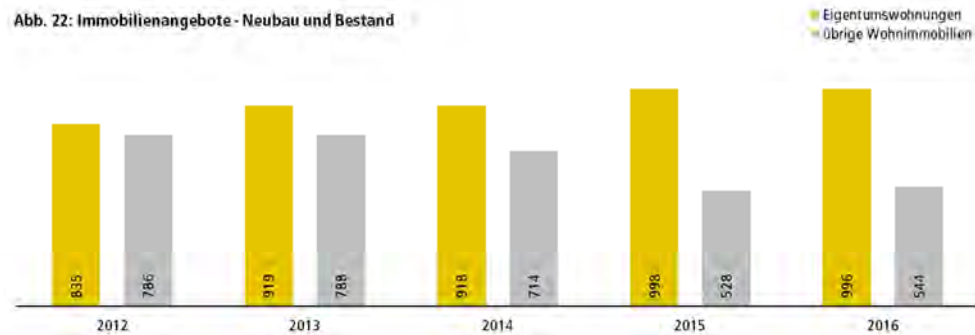


3.4.b Wohneigentumsmarkt

Zur umfassenden Beurteilung des Wohneigentumsmarktes werden die Bestands- und Neubauangebote herangezogen. Im Jahr 2012 gab es nur geringfügig mehr Angebote für Eigentumswohnungen (835) als für die übrigen Wohnimmobilien (Wohnhäuser). Über den Zeitverlauf hat es bei den Eigentumswohnungen einen erheblichen Anstieg der Angebote um 261 Anzeigen gegeben, wohingegen die übrigen Wohnimmobilien (Wohnhäuser) einen Rückgang von 242 Anzeigen zu verzeichnen haben, so dass beide Marktsegmente, die ursprünglich auf gleichem Niveau lagen, sich in 2016 nun um 452 Angebote unterscheiden.

Es sind aktuell deutlich mehr Eigentumswohnungen als Wohnhäuser auf dem Aachener Wohneigentumsmarkt verfügbar.

Im Jahr 2016 bleibt die Anzahl der angebotenen Eigentumswohnungen im Vergleich zum Vorjahr auf hohem Niveau konstant, während die Angebote der Wohnhäuser auf niedrigem Niveau nur unwesentlich gestiegen sind.



Wohneigentumsangebot - Neubau:

Tab. 46-48
Seiten 85+86

Schaut man auf die Medianpreise der angebotenen Neubauten, stellt man schnell fest, dass fast alle Wohneigentumstypen zum Vorjahr in 2016 mit ihren Preisen – zum Teil deutlich - angestiegen sind. Für freistehende Einfamilienhäuser lag der Medianpreis bei 537.425 € (Vorjahr = 471.800 €). Die Doppelhaushälften sinken als einzige leicht um 26.750 € auf 342.250 €. Die nach wie vor beliebte Eigentumswohnung steigt in 2016 ebenfalls und liegt bei 273.450 € (Vorjahr = 259.950 €).

Die Einfamilienhäuser ohne weitere Angaben zum Objekt stiegen auf 498.000 € (Vorjahr = 435.490 €). Auch die Reihenhäuser steigen von 331.000 € auf 389.700 € im Jahr 2016. Zu den Daten der Neubauangebote muss angemerkt werden, dass es – mit Ausnahme der Eigentumswohnungen – große Schwankungen im Angebotsgefüge der einzelnen Kategorien gibt, so dass die Werte bei kleiner Angebotszahl für diese Haustypen nur eingeschränkt vergleichbar sind.



Wohneigentumsangebot - Bestand:

Im Bestand liegen die Angebotszahlen wesentlich höher als im Neubau; es können somit verlässlich Aussagen zur Entwicklung der einzelnen Kategorien getroffen werden. Während die Kosten für Eigentumswohnungen und Reihenhäuser im Bestand weiter gestiegen sind, sinken die Preise für

freistehende und Einfamilienhäuser ohne weitere Angaben im Jahr 2016 erstmals nach kontinuierlichen Preissteigerungen seit 2012. Die Angebotspreise für Doppelhaushälften stagnieren auf hohem Niveau.

Insgesamt ist in den letzten fünf Jahren jedoch in allen Kategorien ein deutlicher Preisanstieg zu verzeichnen. So stieg der Medianpreis für Eigentumswohnungen um fast 50 % von 100.000 € in 2012 auf 149.000 € in 2016. Auch bei den Reihenhäusern (von 242.500 € in 2012 auf 298.700 € in 2016), Doppelhaushälften (von 285.000 € in 2012 auf 349.000 € in 2016) und den freistehenden Einfamilienhäusern (von 392.000 € in 2012 auf 434.900 € in 2016) zeigt sich ein deutlicher Preisanstieg.

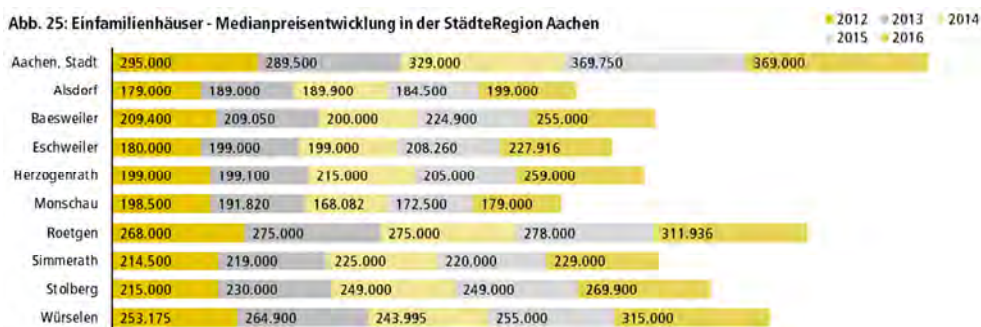
Tab. 47
Seite 86



Wohneigentumsangebot im städteregionalen Vergleich:

Bis 2011 wurden in der Preisdatenbank nur die Einzelwerte ausgesuchter Kommunen erfasst. Seit 2012 stehen die Werte aller städteregionsangehörigen Kommunen zur Verfügung und können daher entsprechend ausgewertet und fortgeschrieben werden. Daher erfolgt die Darstellung der Daten auch erst ab 2012.

Die Werte stehen für den Geschosswohnungsbau und für Einfamilienhäuser zur Verfügung. In fast allen Kommunen ist es im Bereich der Einfamilienhäuser zu, zum Teil deutlichen, Preisanstiegen zwischen 2012 und 2016 gekommen. In Aachen sind die Preise für Einfamilienhäuser unverändert am höchsten, im Gegensatz zu den Vergleichskommunen stagniert die Preisentwicklung hier jedoch in 2016 auf hohem Niveau.



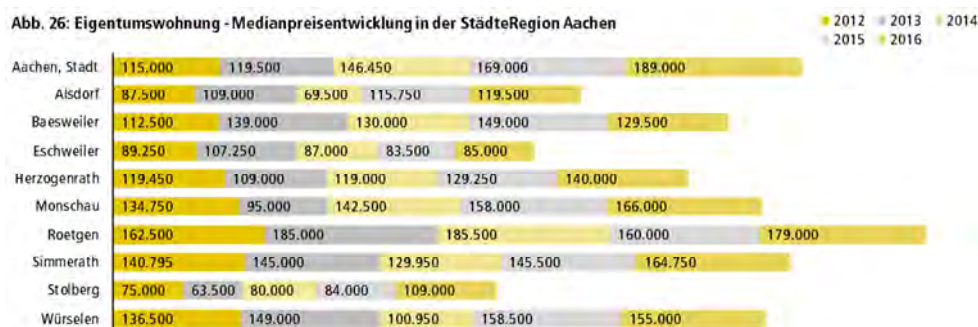
Medianpreis:

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.

Wohnungsmarktbericht 2016 der Stadt Aachen

Wie die Zeitreihendarstellung in der nächsten Abbildung eindeutig zeigt, ist das Segment der Eigentumswohnungen beim Verhalten der Medianpreise wesentlich ‚unruhiger‘ als im Einfamilienhausbereich. Im Gegensatz zu den anderen Kommunen, bei denen der Medianpreis häufig nach oben und unten schwankt, ist in Aachen bei Eigentumswohnungen ein klarer Trend zu ansteigenden Preisen festzustellen.

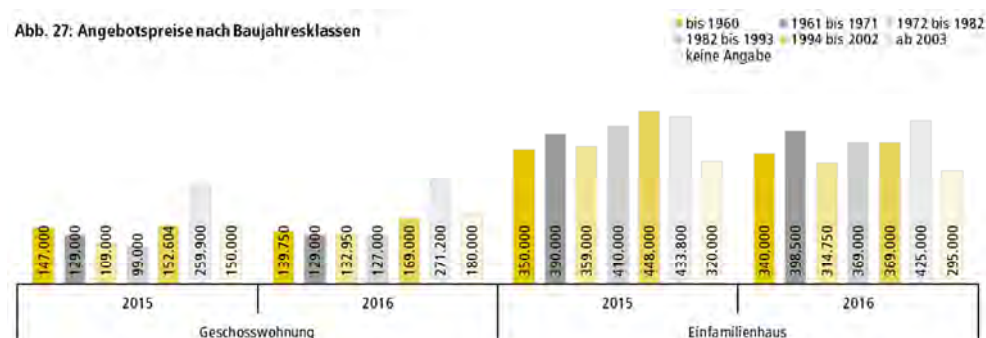
Die Stadt Aachen hat im Jahr 2016 den höchsten Medianpreis bei den Eigentumswohnungen innerhalb der StädteRegion, gleichzeitig liegen hier die deutlichsten Preissteigerungen vor.



Wohneigentumsangebot – nach Baujahresklassen:

Die Auswertung der Immobilienpreise von Einfamilienhäusern nach Baujahresklassen zeigt auf, dass im Jahr 2016 in fast allen Baujahresklassen die Angebotspreise gesunken sind, nur noch in der Baujahresklasse zwischen 1961 und 1971 ist es zu einer leichten Preissteigerung gekommen. Die Baujahresklasse ab 2003 hat mit 425.000 € den höchsten Preis. Die Baujahresgruppe 1994 bis 2002, die im Vorjahr mit 448.000 € am teuersten war, ist mit 369.000 € Medianpreis im Jahr 2016 preiswerter als die vorgenannte Gruppe.

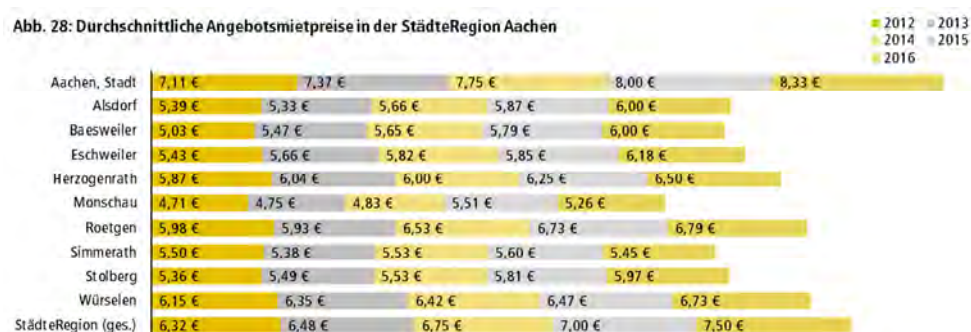
Im Gegensatz zu den Einfamilienhäusern ist es im Jahr 2016 im Geschosswohnungsbau in allen Baujahresklassen nach 1972 zu (zum Teil starken) Preissteigerungen gekommen. Es kann vermutet werden, dass der Markt bei den Einfamilienhäusern allmählich keine weiteren Steigerungen mehr zulässt, während bei den Eigentumswohnungen der maximale Preisanstieg noch nicht erreicht wurde. In beiden Marktsegmenten ist eine deutliche Anspannung feststellbar.



3.4.c Mietwohnungsmarkt

Mietwohnungsmarkt im regionalen Vergleich:

Auch die Entwicklung des Mietwohnungsmarkts soll anhand der, von empirica durchgeführten, Angebotsauswertung analysiert werden. Mit 8,33 Euro Angebotsmietpreis je Quadratmeter Wohnfläche hat die Stadt Aachen im Jahr 2016 innerhalb der StädteRegion Aachen, mit deutlichem Abstand zu den Nachbarkommunen, den höchsten Durchschnittsangebotsmietpreis. Damit ist ein kontinuierlicher Preisanstieg seit 2012 um insgesamt 17,6 % zu verzeichnen. In 2016 liegen die Angebotsmieten durchschnittlich 23 % über denen der zweit teuersten Kommune Roetgen und 58 % über denen der günstigsten Kommune Monschau. Während alle anderen städtereionsangehörigen Kommunen unter dem Durchschnittswert der StädteRegion insgesamt liegen, übersteigt die Stadt Aachen diesen Wert um rund 11 %.



Mietwohnungsmarkt nach Raumanzahl und Wohnungsgröße:

Die Mietangebote in Aachen werden nach „Raumanzahl“ (Geschosswohnungsbau) und „Häuser zur Miete“ sortiert. In diesem Bereich liegt der Anteil der verwertbaren Angebote in den letzten Jahren zwischen 90 und 95 %, so dass die Ergebnisse in diesem Marktsegment äußerst repräsentativ sind. Zudem wird die Datenbasis immer aussagekräftiger, gab es in den Vorjahren noch bis zu 500 Angebote bei denen die Zimmerangabe fehlte, so ist diese Zahl im Jahr 2016 auf 8 Angebote zurückgegangen.

Tab. 49-51
Seiten 87+88

Das größte Wohnungsangebot gibt es, wie in den Vorjahren, in der Stadt Aachen bei den Wohnungen mit 47 bis 62 qm und bei 62 bis 77 qm. Bezogen auf die Anzahl der Zimmer haben die meisten Wohnungsangebote zwei Räume (= 2.182 Angebote) oder drei Räume (= 1.566 Angebote). In allen angebotenen Kategorien sind die Mieten im Jahr 2016 deutlich angestiegen. Nach wie vor ist die 1-Raum-Wohnung, mit 9,33 €/qm Wohnfläche, der am teuersten angebotene Wohnungstyp. Zum Vorjahr mit 9,13 € ist dies eine Steigerung um gut 2 %. Die deutlichsten Preissteigerungen seit 2012 zeigen sich bei den großen Wohneinheiten mit drei und mehr Zimmern.



Auch bei der Auswertung nach Wohnungsgrößen sind deutliche Preissteigerungen in allen Segmenten zu erkennen. Durchgehend haben die Kleinstwohnung bis 26 qm Wohnfläche mit 10,83 €/qm in 2016, wie in den Vorjahren, den höchsten Durchschnittsmietpreis pro Quadratmeter, jedoch gleicht sich die Miete von Wohnungen mit 26 bis 35 qm zunehmend an, so lagen die Angebote in 2016 bei 10,00 €/qm. Die deutlichsten prozentualen Preissteigerungen im Vergleich zum Jahr 2012 gibt es jedoch bei der Wohnungsgröße 77 bis 92 qm (= + 23 %) und bei 62 bis 77 qm (= + 20 %). Diese Werte geben erste Anzeichen für eine spürbare Anspannung des Mietwohnungsmarkts.

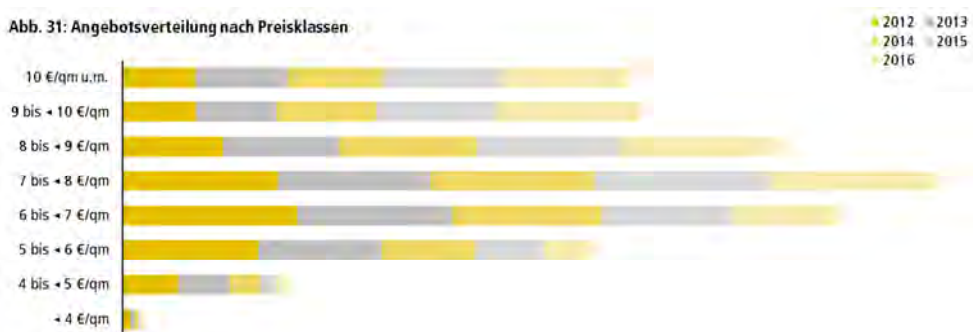
Abb. 30: Angebotsverteilung nach Wohnflächen



Mietwohnungsmarkt nach Preisklassen:

Einen weiteren Hinweis auf die Anspannung des allgemeinen Mietwohnungsmarkts gibt die Auswertung der Angebotsverteilung nach Preisklassen. Hier ist festzustellen, dass die Angebote in den unteren Preisklassen (= bis 7 €/qm) konstant zurückgehen. Seit 2012 ist hier ein Rückgang um mehr als 50 % zu verzeichnen. Dahingegen steigen die Angebote ab 7 €/qm im Zeitverlauf deutlich an. Vor dem Hintergrund, dass auf der Nachfrageseite ein zunehmender Bedarf an Wohnungen im öffentlich geförderten und unteren freifinanzierten Wohnungsmarkt zu erwarten ist (vgl. Kapitel 1), ist diese Angebotsentwicklung durchaus bedenklich. Es kann erwartet werden, dass in Aachen die Konkurrenz um preiswerten Wohnraum zunehmen wird.

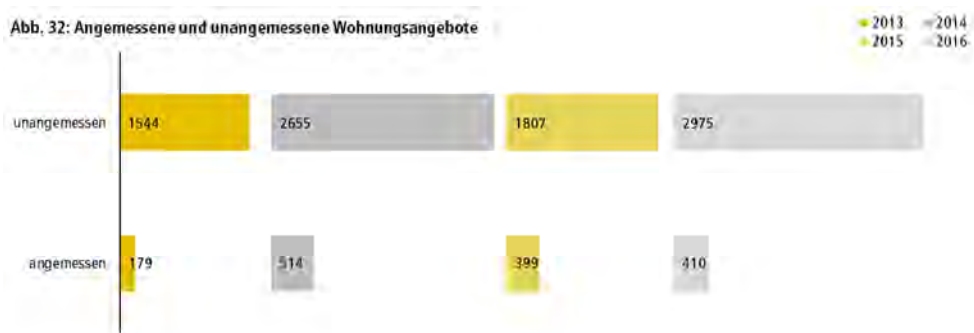
Abb. 31: Angebotsverteilung nach Preisklassen



Tab. 52
Seite 88

Die Verfügbarkeit von Wohnungen im unteren Preissegment kann auch durch einen Vergleich der angebotenen Mietwohnungen mit den nach dem SGB II und SGB XII anererkennungsfähigen Kosten der Unterkunft für Transferleistungsempfänger (ohne Wohngeld) erhoben werden. Seit 2013 wird zur Prüfung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft (KdU) die Nettokaltmiete zuzüglich der Nettonebenkosten (ohne Heiz- und Warmwasserkosten) zugrunde gelegt.

Gleichzeitig mit der Änderung der Prüfungsgrundlage fand eine Anpassung der Preisspannen der Wohnungs- und Haushaltsgrößen statt. Somit können die Werte ab 2013 nicht mehr mit denen der Vorjahre verglichen werden. Bei der statistischen Auswertung der Angebote durch empirica wurde nicht nach Raumanzahl der Wohnungen gefiltert, sondern nach Wohnungsgröße (qm), die dann als Indikator für Raumanzahl und Personenzahl verwendet wird. Die Anzahl der Wohnungsangebote, die eine entsprechende Datenauswertung ermöglichen, ist über die Jahre sehr stark schwankend. Es kann jedoch angenommen werden, dass von den Angeboten nur ein geringer Teil den Vorgaben des SGB II entspricht. Dieser liegt seit 2013 zwischen rund 12 und 22 %, in 2016 entsprechen 14 % der Wohnungsangebote den Vorgaben. Dabei ist festzustellen, dass es bei größeren Wohnungen zunehmend schwieriger wird, angemessenen Wohnraum zu finden.



3.5. Wohngeldmieten und Entwicklung des Mietspiegelindex

Um eine realistische Einschätzung des Aachener Wohnungsmarktes vorzunehmen, ist es auch erforderlich, sich nicht nur mit der Mietpreisentwicklung von Wohnungsangeboten, sondern auch mit denen der bestehenden Mietverhältnisse zu befassen. Als Referenzwerte sollen hier die sogenannte Wohngeldmiete und die Durchschnittsmietwerte nach dem aktuell gültigen Mietspiegel dienen.

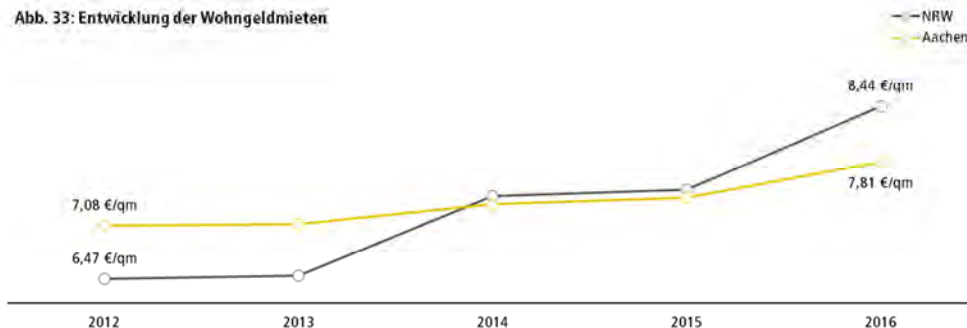
Tab. 40
Seite 83

Die Wohngeldmiete stellt einen Quadratmetermietpreis dar, der sich aus allen beschiedenen Wohngeldanträgen errechnet und von IT.NRW ermittelt wird. Bis zum Jahr 2011 hat IT.NRW diesen Wert sowohl auf Landes- als auch auf Kommunalebene erhoben. Seit 2012 wird der für Aachen geltende Durchschnittsbetrag auf der Datenbasis der im Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration sowie den sechs Bezirksämtern, die autarke Wohngeldbewilligungsbehörden sind, eingesetzten Fachsoftware ermittelt. Die Wohngeldmiete eignet sich somit insbesondere, um eine Entwicklung im unteren freifinanzierten Mietwohnungsmarkt zu beschreiben.

Seit 2012 ist der Wert der Wohngeldmiete für Aachen stetig angestiegen und liegt zum 31.12.2016 bei durchschnittlich 7,81 €/qm Wohnfläche. Der Landeswert ist seit 2012 gleichwohl ebenfalls kontinuierlich gestiegen und beträgt 7,49 €/qm Wohnfläche für das Jahr 2015. IT.NRW hat zum 23.09.2016 den Landeswert für das Jahr 2014 von 7,12 €/qm auf 7,42 €/qm Wohnfläche korrigiert und nähert sich damit dem Aachener Wert (= 7,32 €/qm) an.

Für 2016 liegt der Jahreswert für das Land Nordrhein-Westfalen bei 8,44 €/qm, so dass nach der Annäherung der beiden Werte im Vorjahr nun wieder ein großer Abstand zu erkennen ist. Ausgehend von den eigenen Erhebungen der Stadt ist davon auszugehen, dass die Bestandsmieten im Bereich des unteren freifinanzierten Wohnungsmarkts zwischen 2012 und 2016 um 10,3 % gestiegen sind.

Abb. 33: Entwicklung der Wohngeldmieten

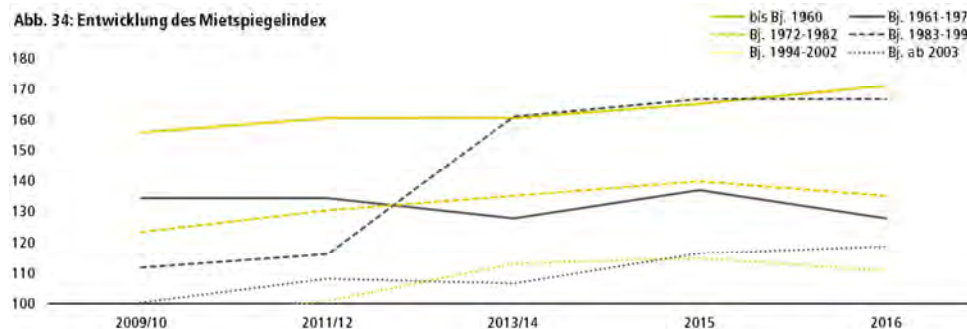


Zur Analyse der Entwicklung auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt soll der Mietspiegel betrachtet werden. Da der Mietspiegel in der Regel eine Gültigkeit von 2 Jahren (in den Jahren 2015 bis 2017 gab es Mietspiegel mit einer Gültigkeit von nur einem Jahr) hat und insofern in den Einzelwerten keine Dynamik erfolgt, ist es sinnvoller, mit einem Index zu arbeiten. So wird die Darstellung von Veränderungen verbessert. Für den Index wird von einem einheitlichen Wohnungstyp in mittlerer Wohnlage mit einer mittleren Größe und einer Normalausstattung (Dusche/Bad, WC, Sammelheizung) als Referenzwohnung ausgegangen. Basismietspiegel für diesen Index ist der Mietspiegel aus den Jahren 1990/1991 = 100. Zwischen den Mietspiegeln 2011/2012 und 2013/2014 gab es einen deutlichen Sprung um 19 %. Seitdem hat sich die Mietspiegelmiete nur noch moderat erhöht, so dass in den letzten vier Jahren eine Steigerung von insgesamt 12 % festzustellen ist. Diese liegt etwas höher als die Steigerung der Wohngeldmieten (= 10 %) im selben Zeitraum.

Tab. 39
Seite 82

Innerhalb des Index wird nach den einzelnen Baujahresgruppen unterschieden. Während sich die übrigen Baujahresgruppen moderat nach oben und unten bewegen, ist der Mietspiegelindex für die Baujahresgruppe 1983-1993 mit dem Mietspiegel 2013/2014 sprunghaft gestiegen. Seitdem halten sich Veränderungen aber auch hier in einem moderaten Rahmen.

Abb. 34: Entwicklung des Mietspiegelindex



3.6. Leerstanddaten gesamt für den Zeitraum 2012 bis 2015

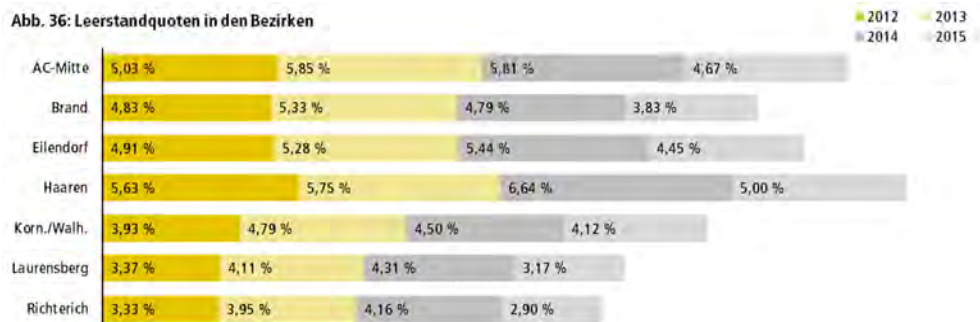
Ein wichtiger Indikator für die An- und Entspannung des Gesamtwohnungsmarktes und / oder seiner Teilsegmente sind die Wohnungsleerstände. In der Fachliteratur wird davon ausgegangen, dass für einen funktionierenden Wohnungsmarkt bis 3 % des Gesamtwohnungsbestandes nicht bewohnt sein dürfen, damit Umzüge (inkl. erzwungener Leerstandzeiten wegen Renovierungen oder sogar Modernisierungen) überhaupt möglich sind. Die Betrachtung der Gesamtleerstände erfolgt in diesem Bericht für den Zeitraum 2012 bis 2015. Die Gesamtleerstände werden in Aachen seit 2009, in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Aachen, nach der sogenannten Stromzählermethode in anonymisierter Form erhoben. Diese erfasst Leerstände, wenn der Stromverbrauch unter 150 kWh/Jahr liegt und der Niedrigverbrauch länger als drei Monate anhält. Aufgrund des bei den Stadtwerken durchgeführten rollierenden Ableseverfahrens stehen die Jahreswerte erst mit einem Zeitversatz zur Verfügung.

Die nach dieser Methode erhobene Gesamtleerstandquote ist im Jahr 2015 auf 4,4 % (Vorjahr = 5,5 %) gesunken. Waren es im Jahr 2014 insgesamt 6.218 festgestellte Leerstände, sind es im Jahr 2015 noch 5.856 Leerstände. Laut Landesstatistik ist davon auszugehen, dass es in jeder Kommune zusätzlich 2 % modernisierungsbedingte Leerstände gibt, die derzeit dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen. Bereinigt um den modernisierungsbedingten Leerstand sinkt die Leerstandquote für den Aachener Wohnungsmarkt in 2015 auf unter 3 %. Das weitere Absinken der Leerstandquote ist ein deutliches Indiz für eine zunehmende Anspannung des Wohnungsmarktes.

Tab. 8
Seite 73



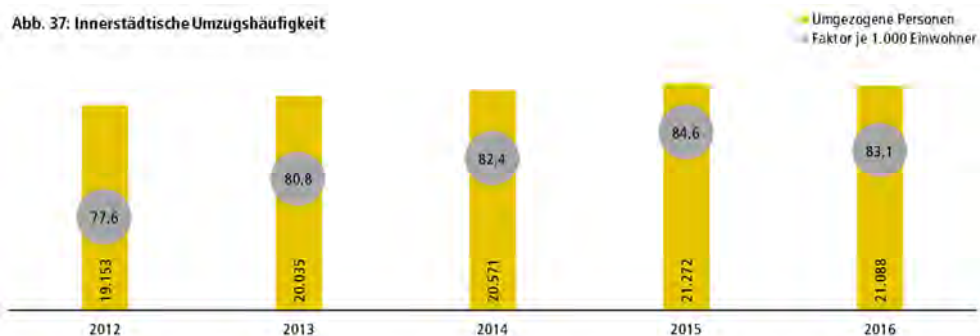
Ein Blick in die Bezirke zeigt, dass die Leerstände in allen Bezirken im Vergleich zum Vorjahr gesunken sind. Die geringsten Leerstände sind in Richterich und Brand zu verzeichnen. Haaren ist zwar noch der Stadtbezirk mit dem höchsten Leerstand, gleichzeitig ist hier jedoch der höchste Rückgang des Leerstands (- 1,64 %) festzustellen. Bei der nachfolgenden Abbildung ist zu berücksichtigen, dass auch bei diesen Werten der Abzug der o.a. modernisierungsbedingten Leerstände in Höhe von 2 % vorzunehmen wäre. Nach zusätzlicher Berücksichtigung der modernisierungsbedingten Leerstände liegt die Leerstandquote im Jahr 2016 in allen Aachener Stadtbezirken unter 3 %.



3.7. Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit

Tab. 38
Seite 82

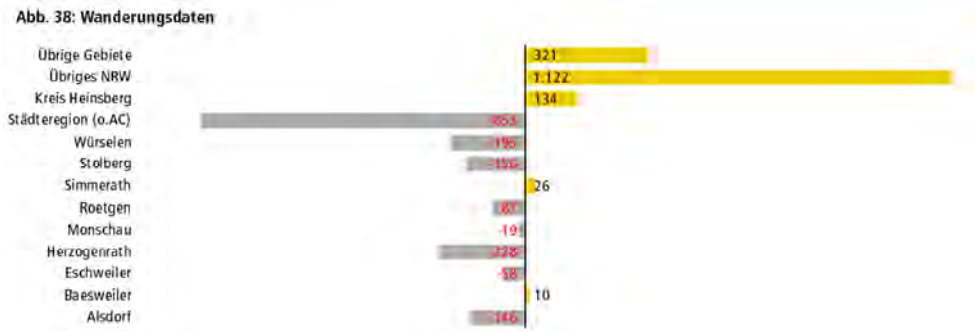
Die relative innerstädtische Umzugshäufigkeit kennzeichnet die Dynamik des Wohnungsmarktes. Je höher ihr Wert ist, desto mehr Wohnungen wurden während eines Kalenderjahres innerhalb des Stadtgebietes gesucht und gefunden. Die Ursachen sind oft individuell und durch persönliche und berufliche Veränderungen begründet. Aufgrund der hohen Anzahl an Studierenden ist davon auszugehen, dass der Aachener Wohnungsmarkt von seiner Bewohnerstruktur her bereits eine große Dynamik aufweist. Seit 2013 liegt die Umzugshäufigkeit konstant über 80 Umzüge je 1.000 Einwohnern. Im Jahr 2016 sind statistisch gesehen von 1.000 Einwohnern 83 Personen umgezogen



3.8. Wanderungsbewegungen

Tab. 29
Seite 79

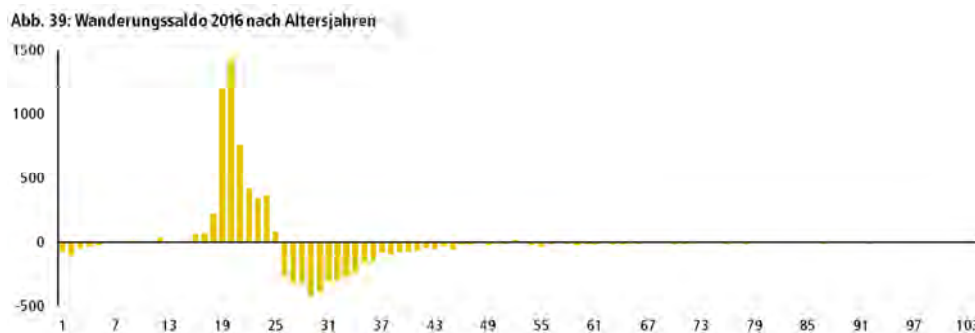
Im Gegensatz zu den innerstädtischen Umzügen beschreibt der Wanderungssaldo Zu- und Fortzüge zwischen den Kommunen. Aachen ist als Wohnort nach wie vor sehr beliebt. Der Wanderungssaldo liegt zum 31.12.2016 bei + 724 Personen (Vorjahr = + 2.528 Personen). Dabei erfolgten die Zuzüge überwiegend aus dem übrigen Nordrhein-Westfalen (= + 1.122 Personen). Bei den Fortzügen ist eine große Tendenz zum Umzug in die anderen städteregionsangehörigen Kommunen gegeben.



Betrachtet man den Wanderungssaldo nach Alter, so zeigt sich, dass insbesondere in der Altersgruppe der jungen Erwachsenen zwischen 17 und 25 Jahren mehr Menschen nach Aachen hin- als aus Aachen wegziehen. Dahingegen ziehen in der Altersgruppe zwischen 26 und 45 Jahren mehr Menschen aus Aachen weg als neu in die Stadt. Hier zeigt sich deutlich der Einfluss der Hochschulen, so ist anzunehmen, dass der größte Zuzug mit dem Ziel der Studienaufnahme erfolgt und dann in diesen Fällen die Stadt mit Studienabschluss wieder verlassen wird.

Gleichzeitig können die Fortzüge nicht vollständig durch dieses Szenario erklärt werden. Es ist zu vermuten, dass auch die niedrigen Eigentumspreise in den übrigen Kommunen der StädteRegion Aachen Auswirkungen auf die Wohnortwahl von Menschen in der Familiengründungsphase haben.

Da die Werte jedoch nur auf Aggregatdatenebene vorliegen und keine Individualdaten erhoben werden, kann der vermutete kausale Zusammenhang in diesem Bericht nicht weiter verifiziert werden.



4 Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt

4.1. Entwicklung geförderter Wohnungsbestand

4.1.a Bestandszahlen

Um zusätzlich zu den freifinanzierten Wohnungen auch für Menschen mit Benachteiligungen am Wohnungsmarkt ein angemessenes Wohnungsangebot zu schaffen, bietet das Land Nordrhein-Westfalen eine Vielzahl von öffentlichen Fördermöglichkeiten bei Wohnungsneubau oder im Wohnungsbestand an.

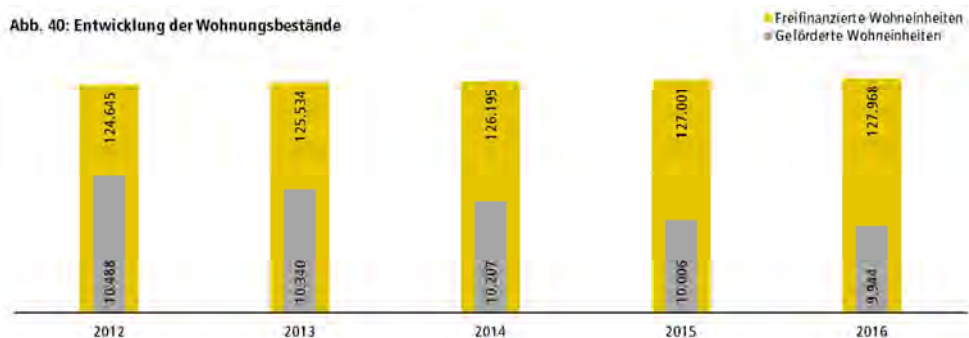
Tab. 6+7
Seite 72

Zum 31.12.2016 gab es im Stadtgebiet Aachen insgesamt 9.944 Wohneinheiten im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Davon standen 9.083 Mietwohneinheiten Haushalten mit Wohnberechtigungsschein der Einkommensgruppe A und 173 Mietwohneinheiten Haushalten mit Wohnberechtigungsschein der Einkommensgruppe B (= Einkommensgruppe A + 40 %) zur Verfügung; 688 Wohneinheiten entfielen auf Eigentumsmaßnahmen. Zusätzlich wird durch die Stadt Aachen für diesen Personenkreis auch der städtische, freifinanzierte Wohnungsbestand mit derzeit ca. 1.700 Wohneinheiten in Belegungsabstimmung zwischen der gewoge AG und dem Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration in Anspruch genommen.

Vergleicht man die Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsmarktes zum Stichtag 31.12., so lässt sich feststellen, dass der Bestand von 10.488 Wohnungen Ende 2012 auf 9.944 Wohnungen Ende 2016 abgesunken ist.

Wenn die Belegungsfrist endet, stehen die Wohnungen dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung und unterliegen dann den Kriterien des freifinanzierten Wohnungsmarktes. Der Wegfall der Bindungen bedeutet eine geringere staatliche Einflussmöglichkeit bzgl. Mietpreis und Belegung.

Abb. 40: Entwicklung der Wohnungsbestände

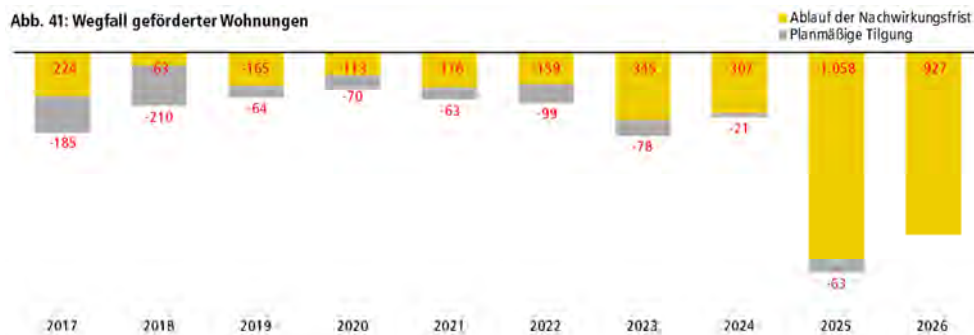


4.1.b Bindungsausläufe

Bedingt durch die niedrigen Kreditzinsen auf dem freien Finanzmarkt werden zunehmend öffentlich geförderte Projekte, deren Finanzierung mit höheren Zinssätzen abgeschlossen wurde, vorzeitig zurückgezahlt und fallen damit aus der Bindung. Dies führt, in Kombination mit den Bindungsausläufen durch planmäßige Tilgung, zu einem zunehmend geringeren Marktanteil öffentlich geförderter Wohneinheiten.

Tab. 18
Seite 75

Nach Berechnung der Bindungsausläufe aufgrund einer planmäßigen Tilgung und nach Ablauf der Nachwirkungsfrist bei vorzeitiger Tilgung der öffentlichen Mittel werden zwischen 2017 und 2026 insgesamt 4.390 Wohnungen aus der Bindungsfrist fallen. Es ist zu erwarten, dass diese nicht vollständig durch Neubauprojekte kompensiert werden können. Die Nachfrage wird sich somit auf das untere bis hin zum mittleren Preissegment freifinanzierter Wohnungen verlagern.



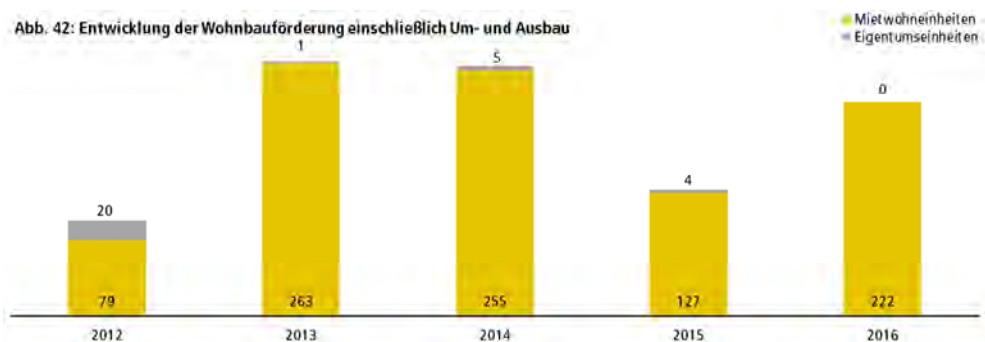
4.1.c Neubau geförderter Wohnraums

Die Wohnraumförderung ist ein wesentliches Instrument zur Sicherung einer ausgeglichenen und angemessenen Wohnraumversorgung. Am 10.12.2014 verabschiedete der Rat der Stadt Aachen den Beschluss „Stärkung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus“, nach welchem Vorhabenträger vertraglich verpflichtet werden, öffentlich geförderten Wohnungsbau im Umfang zwischen 20 % und 40 % der Wohneinheiten bei jedem geplanten Neubauvorhaben zu realisieren. In der Regel wird ein Anteil von 30% angestrebt. Die Quote wird für jedes Bauvorhaben unter Beachtung der Bedarfslage sowie der sozialen Quartiersstruktur festgelegt.

Aus den Zuweisungen des Landes Nordrhein-Westfalen an die StädteRegion Aachen steht der Stadt Aachen rechnerisch ein jährliches Fördervolumen von ca. 10 Millionen Euro zur Verfügung. Durch vorgenannten politischen Grundsatzbeschluss und eine intensive Zusammenarbeit von Wohnungsgesellschaften, Investoren und der Stadtverwaltung vor Ort sowie der Städteregionsverwaltung konnten in den letzten Jahren öffentlich geförderte Wohnbauprojekte mit einem weit größeren Fördervolumen realisiert werden. Die bereitgestellten Mittel lagen kontinuierlich hoch über 30 Millionen Euro/Jahr. Im Jahr 2016 sind Fördermittel in Gesamthöhe von 32.669.700 Euro abgerufen worden.

Tab. 16+17
Seite 75

Aktuell ist die Wohnraumförderung durch eine starke Dynamik gekennzeichnet, so wurden in den letzten fünf Jahren (bis Ende 2016) Anträge für 946 Mietwohneinheiten und 30 Eigentumseinheiten bewilligt, deren Effekte sich zeitversetzt zeigen werden.



4.2. Vermittlung

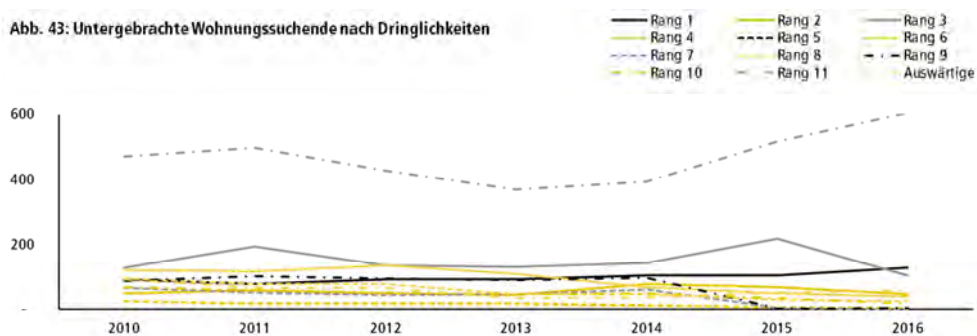
4.2.a Wohnungsvermittlung durch den Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

Tab. 36
Seite 81

Die Stadt Aachen setzt große Anstrengungen in die Vermittlung öffentlich geförderter Wohnungen an Menschen mit Benachteiligungen am Wohnungsmarkt. Sobald eine geförderte Wohnung bezugsfertig ist oder frei wird, hat der Eigentümer bzw. die Hausverwaltung dies aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung dem Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration mitzuteilen. Wird der Wohnungsaufsicht ein Leerstand durch die Bestands- und Besetzungskontrolle oder den monatlichen Abgleich mit dem Einwohnermeldeamt bekannt, so wird der Eigentümer unverzüglich kontaktiert. Durch die Wohnungsvermittlungsstelle des Fachbereichs werden die berechtigten Wohnungssuchenden über die freien Wohnungen informiert und bei Interesse an den Vermieter verwiesen.

Wohnungsnotfälle werden vom Fachbereich in Wohnungen mit Besetzungsrecht untergebracht. Dabei wird der vom Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss beschlossene Dringlichkeitskatalog angewandt. Da auch eine gemischte (soziale) Bewohnerstruktur angestrebt wird, kann in begründeten Einzelfällen von diesen Kriterien abgewichen werden. Aktuell besteht ein städtisches Besetzungsrecht an 1.129 Wohnungen. Davon sind 59 im Eigentum der Stadt Aachen und 52 Wohnungen im Eigentum der gewoge AG. Im abgelaufenen Jahr konnten 1.030 Haushalte in eine geförderte Wohnung vermittelt werden. Davon waren 280 den Dringlichkeitsstufen 1-3 (gemäß Dringlichkeitskatalog vom 06.05.2008) zugeordnet – hierbei handelt es sich z. B. um Personen, die aktuell von Wohnungslosigkeit betroffen sind, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind oder die in unzumutbaren Wohnverhältnissen leben.

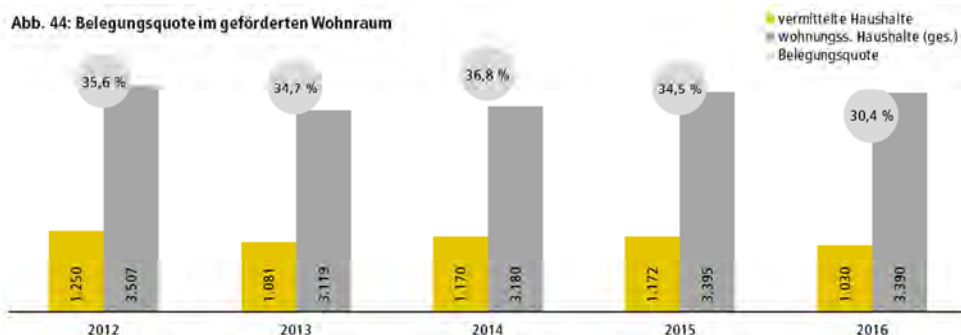
Abb. 43: Untergebrachte Wohnungssuchende nach Dringlichkeiten



Zusätzlich zum geförderten Wohnungsbestand werden auch städtische freifinanzierte Wohnungen an Berechtigte nach den o.g. Kriterien vermittelt. Seit 2014 hat es einen vermehrten Zuzug von Flüchtlingen nach Aachen gegeben. Die Flüchtlingsunterbringung gestaltete sich als große Herausforderung für die Kommune. Um eine sozial vertretbare Unterbringung zu gewährleisten und gleichzeitig die Integrationschancen zu verbessern fasste der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss der Stadt Aachen am 19.05.2015 den Beschluss, dass im frei finanzierten städtischen Wohnungsbestand die Hälfte der durch Fluktuation frei werdenden Wohnungen für die Unterbringung von Flüchtlingen zur Verfügung gestellt wird. Im Rahmen von Einzelfallprüfungen wurde unter Berücksichtigung des jeweiligen Bedarfs über die Anmietung der so angebotenen Wohnungen entschieden. Das angebotene quotierte Kontingent wurde 2016 nicht vollständig beansprucht. Die weiteren 50 %, und die nicht für Flüchtlinge beanspruchten Wohnungen, wurden mit Wohnungsnotfällen belegt.

Die Vermittlung von geeignetem Wohnraum gestaltet sich infolge des abnehmenden Wohnungsbestandes zunehmend schwieriger. Viele Antragsteller müssen in Ermangelung eines entsprechenden Wohnungsangebotes mehrmals und über einen längeren Zeitraum die Hilfe der Wohnungsvermittlung in Anspruch nehmen, bis sie eine geeignete Wohnung gefunden haben. Während die Vermittlungsquote 2004 bei ca. 80 % lag, sinkt sie seitdem kontinuierlich ab. Derzeit kann, bedingt durch die sinkenden Bestandszahlen, nur ca. jedem dritten Wohnungssuchenden eine entsprechende Wohnung vermittelt werden.

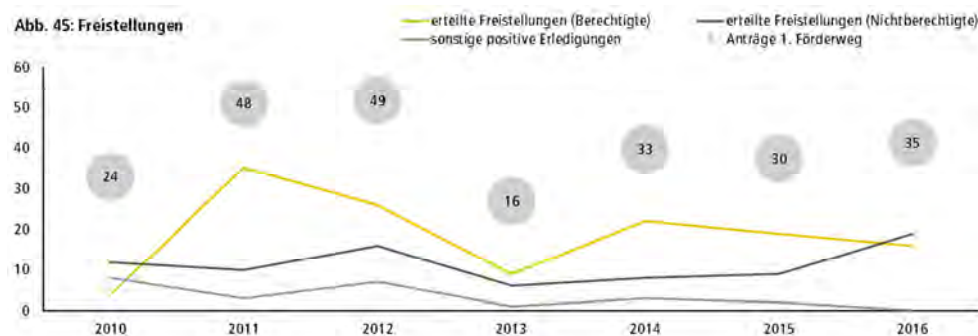
Abb. 44: Belegungsquote im geförderten Wohnraum



Der sinkende Bestand an geförderten Wohnungen führt in Kombination mit dem Anstieg der Transferleistungsempfänger, der Studierendenzahlen und dem Flüchtlingszuzug dazu, dass die Nachfrage in diesem Marktsegment das Angebot übersteigt. Folge sind Anspannungen, die sich auf das untere bis hin zum mittleren Preissegment des freifinanzierten Wohnungsmarktes übertragen.

4.2.b Freistellungen

Auch in 2016 wurden durch den Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration einzelfallbezogen Freistellungen zur Anmietung von öffentlich gefördertem Wohnraum erteilt, die eine Abweichung von den Vermittlungskriterien ermöglichten. Aufgrund der Anspannung des Marktsegments ist die Zahl der Freistellungen für berechnigte Mieter jedoch leicht rückläufig. Hier erfolgte insbesondere eine Vermittlung von kleinen 2-Zimmer-Wohnungen zwischen 56 und 60 qm an berechnigte Einzelpersonen, nachdem die Wohnungen aufgrund ihrer Größe nicht an 2-Personen-Haushalte vermittelt werden konnten. Zusätzlich erfolgten Freistellungen für studentische Wohngemeinschaften.



Im Gegensatz zu den berechnigten Mietern erlaubt der angespannte Wohnungsmarkt im öffentlich geförderten Marktsegment keine großzügige Handhabung bei Freistellungsanträgen „Nichtberechnigter“, welche die Einkommensgrenze überschreiten. Hier bleiben die Zahlen der Freistellungen kontinuierlich niedrig, auch wenn sie im direkten Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen sind. Bei den erteilten Freistellungen bilden wohnungswirtschaftliche Aspekte insbesondere Vermeidung von Leerstand, sowie das Verhindern bzw. Beseitigen einseitiger Belegungsstrukturen den Schwerpunkt.

Die meisten Freistellungen für „Nichtberechnigte“ wurden für Wohnungen außerhalb der Innenstadt und außerhalb der stadtbezirksbezogenen Kernbereiche erteilt. Durch die persönliche Betreuung der Kunden und eine enge Zusammenarbeit zwischen Wohnungsvermittlung und Wohnungsaufsicht konnten selbst Wohnungen in weniger gesuchten Stadtteilen, z.B. weit außerhalb des Stadtkerns, an berechnigte Wohnungssuchende vermittelt werden.

4.2.c Wohnungssuchende

Tab. 35
Seite 81

Im Jahr 2016 ist die Zahl der Wohnungssuchenden im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsmarktes um 2,3 % auf 3.390 Haushalte angestiegen (Vorjahr = 3.395 Haushalte). Ca. 83 % der Wohnungssuchenden sind Minderverdienende. Ein steigender Anteil bezieht Transferleistungen (2016 = 54 %). Nach wie vor sind die 1-Personen-Haushalte mit 1.115 Personen die stärkste Nachfragegruppe.

4.3. Leerstände

Bereits seit 2013 liegt die Leerstandquote des geförderten Wohnraums unterhalb von einem Prozent. Bei der Quote wurde der modernisierungsbedingte Leerstand, der landesweit mit rund 2 % angesetzt wird, noch nicht herausgerechnet. Dies bedeutet, dass es de facto im geförderten Wohnraum in Aachen langjährig keinen Leerstand gibt.

Tab. 8
Seite 73

Abb. 46: Leerstandquote geförderter Wohnraum

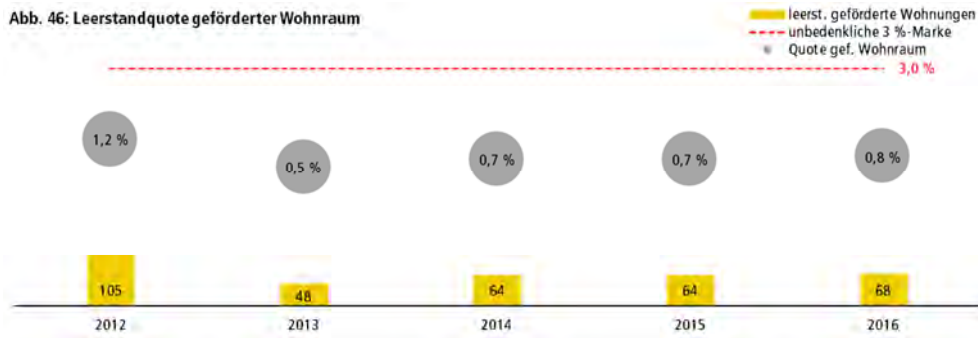
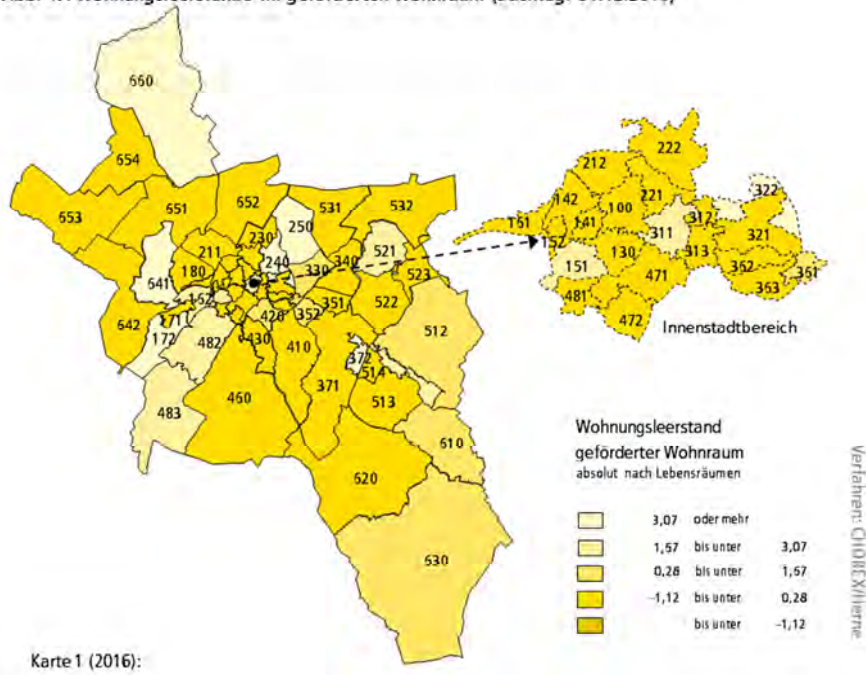


Abb. 47: Wohnungsleerstände im geförderten Wohnraum (Stichtag: 31.12.2016)



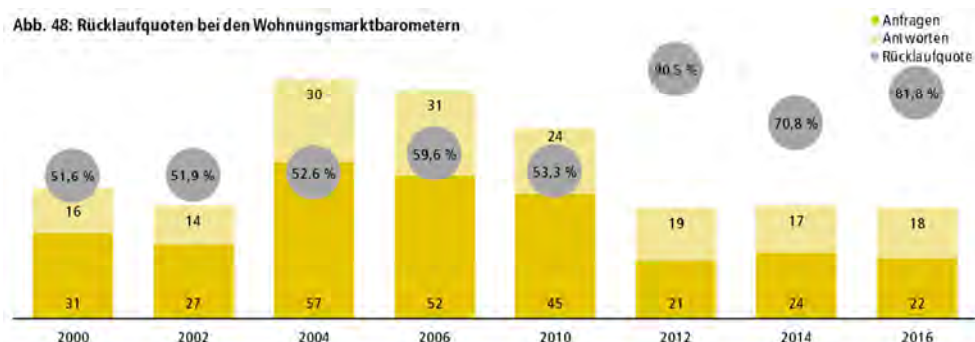
5 Wohnungsmarktbarometer

Befragung zum Wohnungsmarkt

5.1. Befragung der Wohnungsmarktpertinnen und -experten

Die Ergebnisse zum achten Wohnungsmarktbarometer 2016 liegen vor. In diesem wurden die Wohnungsmarktpertinnen und –experten ergänzend zu den quantitativen Daten des Berichtes erneut zu ihrer Einschätzung des Aachener Wohnungsmarktes qualitativ befragt. Bei den Experten handelt es sich überwiegend um Personen aus der Wohnungswirtschaft, Makler, Investoren und Verbandsvertreter.

Bisher lagen die Rücklaufquoten der Wohnungsmarktbarometer auf einem hohen Niveau. Dieses hohe Rücklaufniveau konnte auch mit 82 % für das aktuelle Wohnungsmarktbarometer erzielt werden. Alle zurückgesandten Fragebögen sind in die Auswertung eingeflossen. Zum Thema Wohnungsleerstände gab es in 2016 leider nur zwei Rückläufe. Aufgrund der fehlenden Repräsentativität der Daten wurde dieser Themenbereich nicht in der Auswertung berücksichtigt. Die Ergebnisse werden in Prozentwerte der gesamten Rückläufe angegeben. Die bei einzelnen Fragen fehlenden Prozentwerte entsprechen der Quote der Personen, die keine Angaben zum Thema machten.



5.2. Wichtige Ergebnisse und Aussagen

5.2.a Wohnungsmarktlage

Bei der qualitativen Bewertung der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt ist ein deutlicher Unterschied zwischen den Marktsegmenten festzustellen

61 % der Befragten empfinden das Angebot auf dem unteren freifinanzierten Marktsegment als sehr gering, zusätzliche 28 % als gering, insgesamt bezeichnen damit 89 % der Befragten die Lage auf dem unteren freifinanzierten Wohnungsmarkt als angespannt. Für die Zukunft wird eine weitere Verschlechterung erwartet. 95 % der Befragten nehmen an, dass das Angebot in diesem Marktsegment in drei Jahren gering oder sehr gering sein wird. Auch das Angebot auf dem geförderten Wohnungsmarkt wird als nicht ausreichend betrachtet. So empfinden aktuell 55 % das Angebot als gering und zusätzlich 33 % als sehr gering.

Damit ist dieses Marktsegment aus der Sicht von 88 % der Befragten angespannt.

Die Zukunftsprognose ist in diesem Segment jedoch verhalten positiver als im unteren freifinanzierten Wohnungsmarkt, 83 % gehen davon aus, dass das Marktsegment auch in drei Jahren angespannt sein wird.

Im mittleren freifinanzierten Preissegment ist die Situation positiver, hier sprechen aktuell 67 % von einer Anspannung, wohingegen 28 % von einem ausgewogenen Angebot ausgehen. Eine leicht positive Tendenz ist festzustellen. 39 % gehen davon aus, dass in drei Jahren das Angebot ausgewogen ist oder sogar ein Überangebot besteht, wohingegen 56 % mit einer anhaltenden Anspannung in diesem Marktsegment rechnen.

Als überwiegend entspannt wird die Situation auf dem oberen freifinanzierten Mietwohnungsmarkt empfunden, 72 % der Befragten halten das Angebot für ausgewogen, 11 % gehen sogar von einem Überangebot aus. Nur 17 % der Befragten betrachten das Angebot dieses Teilmarktes als zu gering. Für die Zukunft prognostizieren 28 % ein Überangebot in diesem Mietmarktsegment.

Für den Teilmarkt Eigentumswohnung sprechen 72 % (= aktuell) und 50 % (= künftig) der Experten von einer Anspannung. Auch im Teilmarkt Eigenheim wird das Angebot derzeit als zu gering erachtet, aktuell sehen 83 % der Experten eine Anspannung in diesem Marktsegment. Wie bei den Eigentumswohnungen ist die Prognose verhalten positiv, aber immer noch 72 % der Befragten rechnen damit, dass das Angebot auch in drei Jahren nicht auskömmlich sein wird.

Abb. 49: Einschätzung der aktuellen Wohnungsmarktlage nach Preissegmenten und Teilmärkten

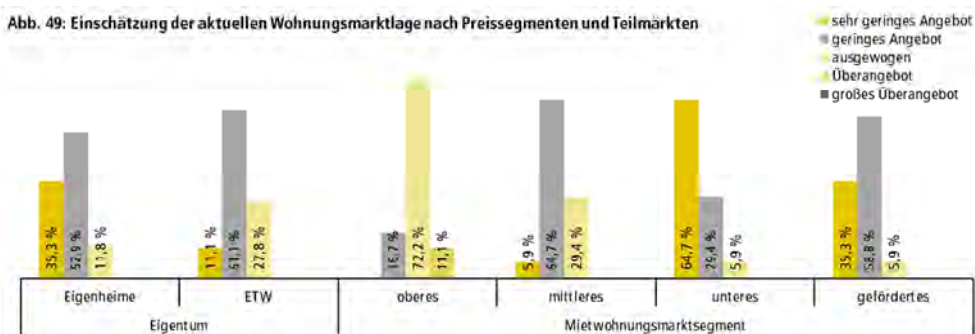
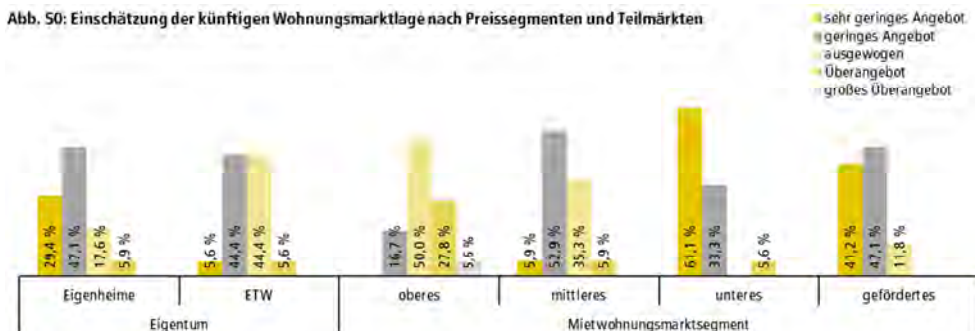
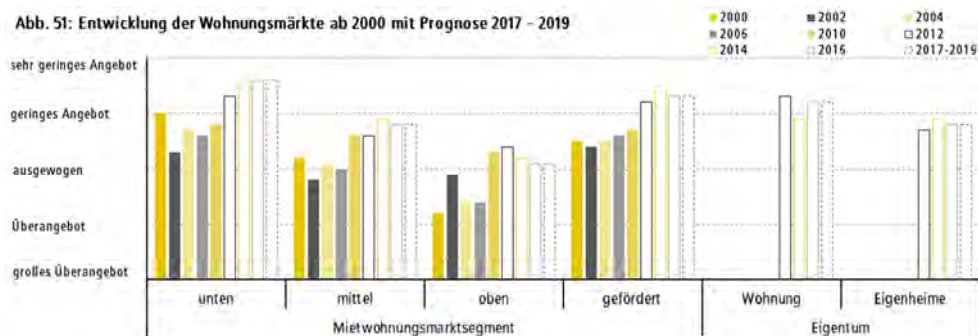


Abb. 50: Einschätzung der künftigen Wohnungsmarktlage nach Preissegmenten und Teilmärkten

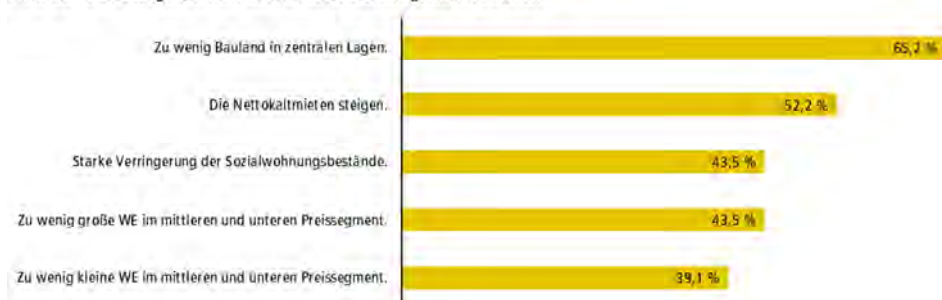


Die Betrachtung in der Zeitreihe, seit dem Jahr 2000, zeigt auf, dass seit 2002 nach Auswertung der jeweiligen Experteneinschätzung die empfundene Anspannung des geförderten und des unteren freifinanzierten Mietwohnungsmarktes kontinuierlich zugenommen hat. Seit 2010 wird das Angebot in beiden Segmenten als nicht mehr ausreichend erachtet. Seit 2014 stagnieren die Werte auf unverändert hohem Niveau. Die Anspannung im mittleren freifinanzierten Marktsegment hat seit 2006 zugenommen. Nach deutlichen Steigerungen konnten sich die Werte seit 2014 konsolidieren. Die Anspannung der, seit 2012 in der Umfrage enthaltenen, Marktsegmente der Eigentumswohnungen und Eigenheime sind über den Zeitverlauf relativ konstant.



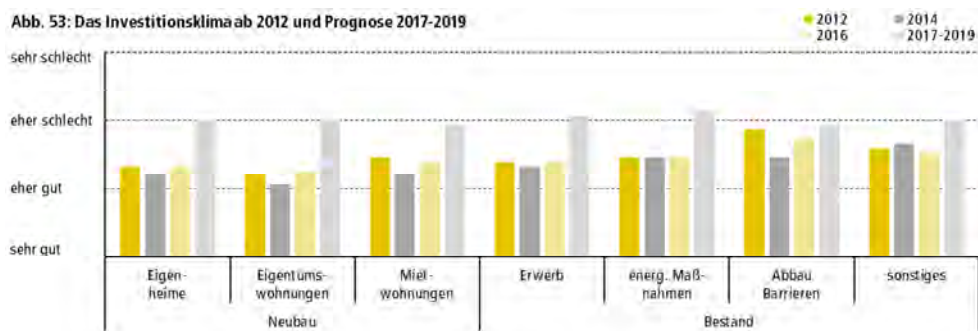
Auf die Frage nach den fünf Aussagen, die auf den Aachener Wohnungsmarkt am meisten zutreffen, geben 65 % der Befragten an, dass es zu wenig Bauland in zentralen Lagen gibt. 52 % verweisen auf die stetig steigenden Nettomieten. Rund 44 % verweisen auf die starke Verringerung der geförderten Wohnungsbestände, mehr als 40 % stellen fest, dass es zu wenige große (= 43,5 %) und kleine (= 39,1 %) Wohneinheiten im mittleren und unteren freifinanzierten Preissegment gibt.

Abb. 52: Fünf Aussagen, die auf den Aachener Wohnungsmarkt zutreffen



5.2.b Investitionsklima

Das aktuelle Investitionsklima wird für fast alle abgefragten Investitionsbereiche eher als gut bis sehr gut eingeschätzt. Nur bei den barrierefreien Veränderungen im Wohnungsbestand wird das Klima als eher schlecht bewertet. Nachdem die Einschätzung des Investitionsklimas in 2014 in einigen Bereichen noch positiver wahrgenommen wurde, entsprechen die Werte in 2016 weitestgehend der Einschätzung aus der Befragung 2012. Die Experten gehen jedoch in ihrer Prognose davon aus, dass sich das Investitionsklima in allen Bereichen in der Zukunft verschlechtern wird.



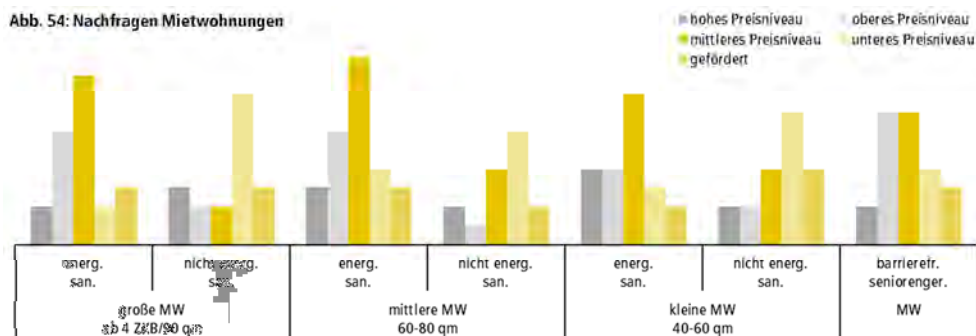
Investitionsanreize in den Teilmärkten Eigenheime und Eigentumswohnungen werden in den derzeitigen Kapitalmarktbedingungen (= 100 %) und der Förderung mit öffentlichen Mitteln (= 61 %) gesehen. Alle Befragten sehen die geringe Verfügbarkeit und die hohen Kosten von Bauland als größtes Investitionshemmnis. Auch die Planungs- und Genehmigungspraxis der Kommune sieht eine Mehrheit der Befragten (= 56 %) als investitionshemmend an. 39 % geben an, dass das geringe Angebot an Bestandsimmobilien ein Investitionshemmnis darstellt.

Auch für den Teilmarkt Mietwohnungsneubau geben alle Befragten an, dass die Kapitalmarktbedingungen den größten Investitionsanreiz darstellen. Weitere wichtige Anreize sind die Renditeerwartung/Miethöhe (= 94 %) und die Förderung mit öffentlichen Mitteln (= 61 %). Wie schon bei den Eigenheimen und Eigentumswohnungen wird das fehlende Bauland auch im Teilmarkt Mietwohnungsneubau als größtes Investitionshemmnis empfunden (= 95 %). Weitere Hemmnisse werden im Mietrecht (= 78 %) und in der Planungs- und Genehmigungspraxis der Kommune (= 67 %) gesehen.

Die Einflussfaktoren auf das Investitionsverhalten für energetische Bestandsmaßnahmen wurden gesondert erfasst. Hier sind die Einsparung von Energiekosten und die Förderung der KfW-Bank die größten Anreize (jeweils 61 %). Von einer Minderheit der Befragten werden die rechtlichen Umlagemöglichkeiten als Investitionshemmnis in diesem Bereich benannt.

5.2.c Wohnraumnachfrage

Nach Ansicht der Befragten werden aktuell insbesondere energetisch sanierte Wohnungen im mittleren Preissegment auf dem Wohnungsmarkt nachgefragt. Eine Mehrheit der Experten (= 56 %) gab an, dass dabei mittelgroße Wohnungen besonders beliebt sind, gefolgt von großen Wohnungen (= 50 %) und kleinen Wohnungen (= 44%). Im unteren Preissegment gibt es eine große Nachfrage nach großen, nicht energetisch sanierten Wohnungen (= 44 %) und mittleren, nicht energetisch sanierten Wohnungen (= 33 %). Außerdem sind im mittleren und oberen Preissegment seniorengerechte Wohnungen zur Miete gefragt (= 39 %).



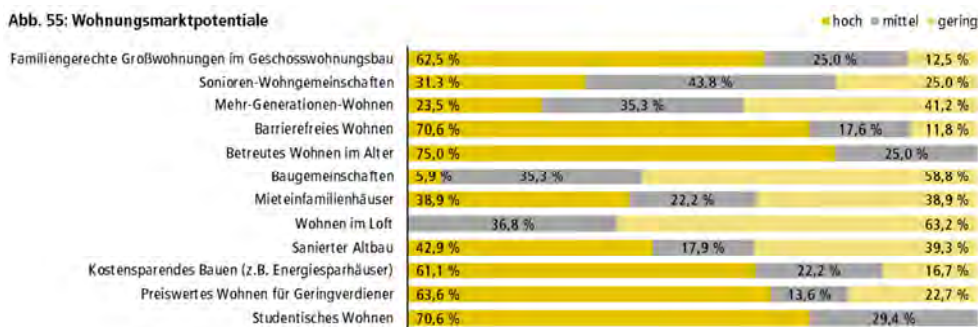
5.2.d Bestandsentwicklung

Zur Frage der Bestandsentwicklung sehen die Befragten folgende Maßnahme als wichtig bis sehr wichtig an: Modernisierung von Bädern und Küchen (= 94 %), Energiesparmaßnahmen (= 89 %), Beseitigung des Instandhaltungsrückstaus (= 89 %), barrierefreier Umbau (= 83 %), Anbau von Balkonen und Terrassen (= 83 %).

Nach Einschätzung der Experten stehen der Bestandsentwicklung folgende Hemmnisse entgegen: zu wenig fundierte Informationen über die Struktur und Entwicklung der Nachfrage (= 72 %), geringe strukturelle Entwicklungsmöglichkeiten der Wohnungsbestände (= 67 %), mangelnde Kommunikation zwischen Wohnungsmarktakteuren und Kommune (= 61 %) und dass das Mietniveau keine Investitionen zulässt (= 61 %).

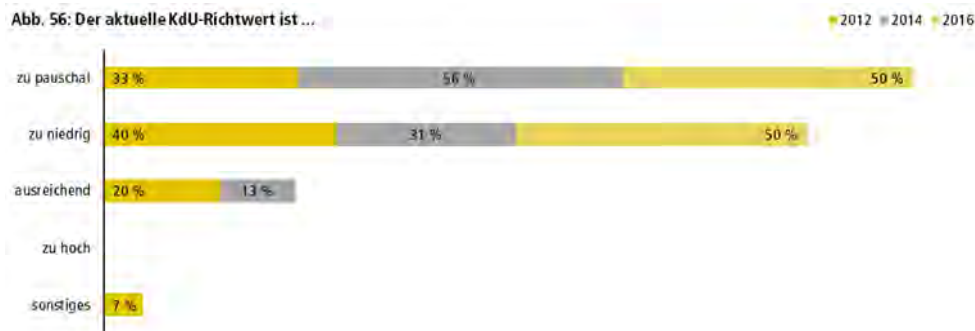
5.2.e Potentiale

Nachgefragt wurde auch nach Potentialen für bestimmte Marktsegmente und Wohnformen. Die Befragten sehen das größte Potential (= 78%) bei preiswerten Wohnungen für Geringverdiener, danach wird für folgende Segmente gleich oft (= 67 %) ein hohes Entwicklungspotential angegeben: studentisches Wohnen, sanierter Altbau, betreutes Wohnen im Alter, barrierefreies Wohnen. Häufig wurden zudem die Themen kostensparendes Bauen/Energiesparhäuser (= 61 %) und familiengerechte Geschosswohnungsbau (= 56 %) benannt. Das Potential für Baugemeinschaften wird von einer Mehrheit der Befragten (= 56 %) in Aachen als gering betrachtet.



5.2.f Anerkennungsfähige Kosten der Unterkunft nach dem SGB II und SGB XII

Die Experten wurden abschließend nach ihrer Einschätzung bzgl. der anerkennungsfähigen Kosten der Unterkunft (KdU) für Transferleistungsbezieher (ohne Wohngeld) befragt. Als Referenzwert wurde dafür ein Durchschnittswert der anerkennungsfähigen Bruttokaltmiete/qm zugrunde gelegt, der – wie in den vergangenen Jahren - auf Basis der maximal angemessenen Wohnungsgröße berechnet wurde. Der für das Wohnungsmarktbarometer 2016 zugrunde gelegte KdU-Richtwert lag bei 7,29 €/qm Wohnfläche und beinhaltet neben der Nettokaltmiete auch die Betriebskosten, jedoch keine Heiz- und Warmwasserkosten (= Bruttokaltmiete). 50 % der Befragten sehen diesen Richtwert als zu pauschal an, die anderen 50 % unterstellen, dass er zu niedrig ist. Besonderen Situationen in den unterschiedlichen Stadtteilen und der Verschiedenartigkeit von Objekten werde mit diesem Richtwert keinesfalls Rechnung getragen, führen die Experten in der Rubrik „Sonstiges“ (= 7 %) weiter aus. Während im Jahr 2012 immerhin noch 20 % der befragten Experten den KdU-Richtwert als ausreichend empfanden, gibt es 2016 niemanden mehr, der diese Ansicht vertritt.



6 Fazit

Der vorliegende Wohnungsmarktbericht 2016 erläutert Veränderungen auf der Angebots- und Nachfrageseite des Aachener Wohnungsmarktes und Entwicklungen im Zeitverlauf.

Auf der Nachfrageseite kommt es durch die steigenden Studierendenzahlen, den Flüchtlingszuzug und die anhaltend hohe Quote der Transferleistungsbezieher zu einer verstärkten Nachfrage im öffentlich geförderten und unteren freifinanzierten Preissegment, welche bis in das mittlere Preissegment ausstrahlt.

Auf der Angebotsseite schaffen die Kapitalmarktbedingungen ein investitionsförderndes Klima. Dem steht aber der Rückgang verfügbarer Flächen und Immobilien gegenüber, welcher sich in einer deutlichen Kostensteigerung niederschlägt.

Die positiven Effekte des investitionsfördernden Klimas zeigen sich bei den Neubauvorhaben. Hier kann festgestellt werden, dass die Bauintensität und die Anzahl der Baufertigstellungen weiterhin hoch sind. Aufgrund der Bauvorlaufzeiten wird sich die vollständige Wirkung dieses Aufschwungs erst zeitverzögert auf den Wohnungsmarkt auswirken.

Aktuell sind auf dem Immobilienmarkt deutliche Preisanstiege der Kaufangebote, insbesondere im Bereich der Eigentumswohnungen, festzustellen. Im Bereich der Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften konsolidierten sich die Angebotspreise auf hohem Niveau.

Im Mietwohnungsmarkt ist festzustellen, dass die Angebote in den unteren Preisklassen zunehmend weniger Marktanteil haben. Vor dem Hintergrund, dass auf der Nachfrageseite ein steigender Bedarf in diesem Segment besteht, muss die Entwicklung sorgfältig beobachtet werden. Auch das weitere Absinken der Leerstandquote in allen Stadtbezirken weist darauf hin, dass ein anwachsender Nachfragedruck gegeben ist.

Im öffentlich geförderten Wohnungsmarkt kann festgestellt werden, dass durch die niedrigen Kreditzinsen auf dem freien Finanzmarkt zunehmend öffentlich geförderte Projekte vorzeitig zurückgezahlt werden. Dies führt, in Kombination mit den Bindungsausläufen durch planmäßige Tilgung, zu einem absinkenden Marktanteil öffentlich geförderter Wohnungen. Bereits jetzt ist de facto kein Leerstand in diesem Wohnungsmarktsegment vorhanden. Auch im öffentlich geförderten Wohnungsbau ist aktuell eine starke Bautätigkeit gegeben. Durch politische Grundsatzbeschlüsse und eine intensive Zusammenarbeit von Wohnungsgesellschaften, Investoren und den verschiedenen Fachbereichen der Stadtverwaltung sowie der StädteRegionsverwaltung konnten in den letzten Jahren öffentlich geförderte Wohnprojekte in erheblichem Umfang initiiert werden. Die eingeworbenen Mittel lagen kontinuierlich über 30 Millionen Euro/Jahr.

Gleichzeitig übersteigen weiterhin die Bindungsausläufe den Neubau öffentlich geförderten Wohnraums. Auch im Hinblick auf die geschilderte Nachfragesituation müssen die gemeinsamen Anstrengungen aller Wohnungsmarktakeure zur weiteren Schaffung öffentlich geförderten Wohnraums unverändert fortgeführt werden.

Da insbesondere für den privaten Wohnungsmarkt, der lediglich geringer staatlicher Regulierung unterliegt, nur unvollständig Daten erhoben werden können und die meisten Werte nur auf Aggregatdatenebene vorliegen, wurde die statistische Auswertung zur weiteren Verifizierung der Annahmen im vorliegenden Bericht durch eine Befragung von Wohnungsmarktextperten ergänzt. Hier wird der Eindruck bestätigt, dass es in Aachen insbesondere eine Anspannung im öffentlich geförderten sowie unteren bis mittleren freifinanzierten Wohnungsmarkt gibt, wohingegen der obere freifinanzierte Mietwohnungsmarkt überwiegend als entspannt empfunden wird. Auch der wahrgenommene Nachfragedruck bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern wird durch die Experten bestätigt.

Auch die Aussagen zum positiven Investitionsklima und der geringen Verfügbarkeit sowie den hohen Kosten des Baulands als größtes Investitionshemmnis wird durch die Experten bekräftigt. Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Expertenbefragung die quantitativen Ergebnisse des Wohnungsmarktberichtes und die daraus gezogen Schlussfolgerungen weitgehend bestätigt.

7 Ausblick

Der Aachener Wohnungsmarkt ist derzeit, wie in vielen vergleichbaren Hochschulstädten durch einen vermehrten Nachfragedruck und Flächenknappheit gekennzeichnet. Steigende Miet- und Eigentumspreise sind die Folge. Gesamtstädtisches Ziel der Stadt Aachen ist es, dass Menschen in jeder Lebenslage ein angemessenes Wohnungsangebot im Stadtgebiet finden. Verdrängungseffekte in das Umland sind, sowohl im Bereich der Niedrigverdiener wie auch bei Menschen in der Familiengründungsphase, zu vermeiden. Um dieses Ziel zu erreichen, müssen aktuelle Entwicklungen beobachtet und analysiert werden und zusammen mit allen Wohnungsmarktexterten gemeinsame Strategien und Handlungsinstrumente entwickelt werden.

Um auf die geschilderte Baulandknappheit zu reagieren, werden bereits jetzt Baulücken und Innenentwicklungspotentiale systematisch mit dem Ziel erfasst, zusätzliche Flächenpotentiale zu mobilisieren. Auch bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden zusätzliche Flächen für den Wohnungsbau ausgewiesen.

Im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus ist die Wohnraumförderung ein wesentliches Instrument zur Sicherung einer ausgeglichenen und angemessenen Wohnungsversorgung. Hier verabschiedete der Rat der Stadt Aachen am 10.12.2014 den Beschluss „Stärkung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus“, nach welchem Vorhabenträger vertraglich verpflichtet werden, öffentlich geförderten Wohnungsbau im Umfang zwischen 20 % und 40 % der Wohneinheiten bei jedem geplanten Neubauvorhaben zu realisieren. In der Regel wird ein Anteil von 30 % angestrebt. Die Quote wird für jedes Bauvorhaben unter Beachtung der Bedarfslage sowie der sozialen Quartiersstruktur festgelegt. Die geschilderte Ausweitung der Projekte im öffentlich geförderten Wohnungsbau resultiert u.a. auch aus dieser Beschlussfassung. Perspektivisch gilt es hier weitere Maßnahmen zu entwickeln, um dem prognostizierten Bestandsrückgang entgegenzuwirken. Der Erhalt und die Neuschaffung von dauerhaft bezahlbarem Wohnraum wird eine Herausforderung bleiben, die die Aachener Wohnungsmarktakteure nur gemeinsam bewältigen können.

Zusätzlich zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für den quantitativen Ausbau des Wohnungsbestandes intensiviert die Stadtverwaltung auch ihre Anstrengungen, um qualitativ guten Wohnraum zu entwickeln und gleichzeitig die Eigentumsquote zu erhöhen. Dazu werden städtische Grundstücke, ab einer bestimmten Mindestgröße, vermehrt nach Konzeptqualität vergeben. Berücksichtigt werden insbesondere solche Konzepte, die eine überdurchschnittliche städtebauliche, energetische, ökologische und/ oder soziale Qualität haben. Bau- und Wohngruppen spielen dabei eine wichtige Rolle. Erfahrungen zeigen, dass diese experimentellen Wohnformen eine qualitativ hochwertige Architektur schaffen und kreative Konzepte für die Nutzung und Gestaltung ihrer Projekte entwickeln können. Aufgrund ihres gemeinwohlorientierten Ansatzes haben Bau- und Wohngruppen eine Impulswirkung in das umgebende Quartier.

Mit der Fusion der Fachbereiche „Wohnen“ und „Soziales und Integration“ im Oktober 2016 befinden sich öffentlich geförderter Wohnungsmarkt, Wohnungsmarktberichterstattung, Wohnbaukoordination, Sozialplanung und Quartiersmanagement erstmals in einem gemeinsamen Fachbereich. Dies eröffnet die Chance, sozialräumlich Wohnungsbau und Quartiersentwicklung aus einem Guss zu planen und gemeinsam mit anderen Wohnungsmarktakteuren umzusetzen.

Der vorliegende Wohnungsmarktbericht eignet sich gut, um die aktuelle Wohnungsmarktentwicklung zu erfassen und Handlungsempfehlungen abzuleiten. Dennoch sind die kausalen Zusammenhänge der Marktentwicklung und insbesondere die Daten und Wirkungsbeziehungen auf dem privaten Wohnungsmarkt noch kaum erfasst. Ziel muss es sein, ein kleinteiliges Wohnbaumonitoring aufzubauen, das eine differenzierte, sozialräumliche Analyse ermöglicht. In einem zweiten Schritt könnte dann, in Ergänzung zur oben genannten gesamtstädtischen Strategie, gemeinsam mit den Erkenntnissen aus dem Sozialentwicklungsplan und im Schulterschluss aller Wohnungsmarktakteure, kleinteilige, sozialräumliche Konzepte zur Verbesserung der Wohnsituation und des Wohnumfeldes entwickelt werden.

8 Anhang

8.1. Die Einzelergebnisse des Wohnungsmarktbarometers 2016

Frage 1: Meine Antwort gebe ich 2016 als...

Institution	Antworten	Anfragen
Wohnungswirtschaft, regional	5	5
Immobilienbüro / Makler	4	4
Investor / Betreuer	2	2
Soziale Einrichtung	2	2
Interessenvertretungen	1	2
Wohnungswirtschaft, überregional	1	2
Studentische Einrichtung	1	1
Finanzinstitut / Bank	1	1
Architektur-/Planungsbüro	0	1
Bauträger	1	2
Summen	18	22

Jahr	Anfragen	Antworten	Rücklaufquoten
2012	21	19	91 %
2014	24	17	71 %
2016	22	18	82 %

Frage 2: Die aktuelle Wohnungsmarktlage ergibt Folgendes aus der Sicht der Nachfrager...

Marktkategorie	Typ	sehr geringes Angeb.	geringes Angebot	ausgewogen	Überangebot	großes Überangeb.
Eigentum	Eigenh.	6	9	2	0	0
	ETW	2	11	5	0	0
Mietmarktsegment	oberes	0	3	13	2	0
	mittleres	1	11	5	0	0
	unteres	11	5	1	0	0
	gefördert	6	10	1	0	0

Frage 3: Die Wohnungsmarktlage stellt sich in den kommenden 3 Jahren aus der Sicht der Nachfrager wie folgt dar...

Markt-kategorie	Typ	sehr geringes Angeb.	geringes Angebot	ausgewogen	Überangebot	großes Überangebot.
Eigentum	Eigenh.	5	8	3	1	0
	ETW	1	8	8	1	0
Mietmarktsegment	oberes	0	3	9	5	1
	mittleres	1	9	6	1	0
	unteres	11	6	0	1	0
	gefördert	7	8	2	0	0

Der Wohnungsmarkt 2012 – 2016 und Prognose 2017 – 2019 (Zeitreihe)

Markt-kategorie	Typ	2012	2014	2016	2017 – 2019
Eigentum	Eigenhei	3,7	3,9	3,8	3,8
	ETW	4,3	3,9	4,2	4,2
Mietmarktsegment	oberes	3,4	3,2	3,1	3,1
	mittleres	3,6	3,9	3,8	3,8
	unteres	4,3	4,6	4,6	4,6
	gefördert	4,2	4,5	4,3	4,3

Anmerkung: 1 = großes Überangebot; 2 = Überangebot; 3 = ausgewogen; 4 = geringes Angebot; 5 = sehr geringes Angebot

Frage 4: Meine maximal 5 Aussagen, die auf den Wohnungsmarkt am ehesten zutreffend sind...

Aussage	Anzahl
Es gibt wenig Bauland in zentralen Lagen.	15
Die Nettokaltmieten steigen.	12
Die starke Verringerung der Sozialwohnungsbestände ist als sehr bedenklich anzusehen.	10
Es gibt zu wenig große Wohnungen im mittleren und unteren Preissegment.	10
Es gibt zu wenig kleine Wohnungen im mittleren und unteren Preissegment.	9
Die Betriebskosten steigen immer weiter.	8
Es gibt ‚schwierige‘ Mieter (Verhalten, Mietausfall).	6
Die Wohnungsbestände entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen.	6
Es gibt Schwierigkeiten für Migranten bei der Wohnungssuche.	5
Sonstiges: zu viel Neubau im Hochpreissegment; Stellplatznachweis nicht mehr zeitgemäß.	2
Die Mietersuche und –auswahl ist problematisch.	1
Es gibt Probleme durch Segregation.	1
Die Neubautätigkeit ist gering.	0
Es gibt Vermietungsschwierigkeiten und Leerstände.	0
Ich sehe derzeit keine Probleme.	0

Frage 5: Das aktuelle Investitionsklima wird folgendermaßen eingeschätzt...

Marktsegment	Typ	sehr schlecht	eher schlecht	eher gut	sehr gut
Neubau	Eigenh.	0	3	11	3
	ETW	0	3	10	4
	MietWE	0	5	9	4
Erwerb besteh.	Wohnr. energ.	0	7	4	6
	barr.-frei	0	4	12	1
Bestand	sonstige	0	11	6	0
		0	2	6	0

Frage 6: Das künftige Investitionsklima wird folgendermaßen eingeschätzt...

Marktsegment	Typ	sehr schlecht	eher schlecht	unverändert	eher gut	sehr gut
Neubau	Eigenh.	0	2	13	2	0
	ETW	0	1	15	1	0
	MietWE	0	2	12	4	0
Erwerb besteh.	Wohnr. energ.	0	3	10	2	0
	barr.-frei	0	7	6	2	1
Bestand	sonstige	0	3	9	4	0
		0	1	5	1	0

Das Investitionsklima 2012 – 2016 und Prognose 2017 – 2019 (Zeitreihe)

Marktkategorie	Typ	2012	2014	2016	2017 – 2019
Neubau	Eigenh.	2,0	1,8	2,0	3,0
	ETW	1,8	1,6	1,9	3,0
	MietWE	2,2	1,8	2,1	2,9
Bestand	Erwerb energ.	2,1	2,0	2,1	3,1
	barr.-frei	2,2	2,2	2,2	3,2
	sonstige	2,8	2,2	2,6	2,9
		2,4	2,5	2,3	3,0

Anmerkung: 1 = sehr gut; 2 = eher gut; 3 = unverändert; 4 = eher schlecht; 5 = sehr schlecht

Frage 7.1: Folgende Faktoren fördern / hemmen derzeit das Investitions-Verhalten für den Neubau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen...

Faktor	hoher Anreiz	Anreiz	wenig Einfluss	Hemmnis	großes Hemmnis
Arbeitsmarktsituation	1	8	7	1	0
Bauland (Kosten)	0	0	0	6	12
Angebot Bestandsimm.	0	4	6	3	4
Kapitalmarktbedingg.	13	5	0	0	0
Förderg. d. Land NRW	3	8	5	2	0
Steuer-/Abschreibgspr.	1	4	7	5	0
Plang.-/Genehmig.pr.	0	0	8	7	3
Sonstiges	0	0	0	1	1

Frage 7.2: Folgende Faktoren fördern bzw. hemmen derzeit das Investitionsverhalten für den Neubau von Mietwohnungen...

Faktor	hoher Anreiz	Anreiz	wenig Einfluss	Hemmnis	großes Hemmnis
Zahlungsf. der Mieter	1	4	7	3	0
Bauland (Kosten)	1	0	0	9	8
Kapitalmarktbedingg.	12	6	0	0	0
Kreditvergabe	6	7	2	2	0
Renditeerw./Miethöhe	3	14	0	1	1
Förderg. d. Land NRW	3	8	2	4	0
Steuer-/Abgabenrecht	1	3	7	6	0
Mietrecht	0	0	4	10	4
Plangs./Genehmig.pr.	0	0	6	8	4
Sonstiges (Stellpl.)	0	0	0	0	1

Frage 7.3: Folgende Faktoren fördern bzw. hemmen derzeit das Investitionsverhalten für energetische Bestandsmaßnahmen (Wärmedämmung, Heizung, Solar)...

Faktor	hoher Anreiz	Anreiz	wenig Einfluss	Hemmnis	großes Hemmnis
hohe Energiekosten	3	8	7	0	0
rechtl. Umlagemögl.	2	7	5	4	0
Förderg. d. KfW-Mittel	3	8	5	2	0
Förderg. d. Land NRW	2	4	10	2	0
Beratung/Infos (Qualit.)	0	5	10	2	0

Frage 8: Diese Marktsegmente werden auf dem Aachener Wohnungsmarkt aktuell hauptsächlich nachgefragt (Preisniveau und Raumbezug)...

Preisniveau ► ▼ Marktsegment	hoch	oben	mit- te	un- ten	ge- för- dert
Eigenheim (energetisch saniert)	3	4	2	0	1
Eigenheim (nicht energetisch saniert)	3	2	3	4	2
Eigentumswohnung (energetisch saniert)	5	4	3	0	0
Eigentumswohnung (nicht energetisch saniert)	0	3	2	3	2
gr. Mietwohnung (ab 4 Zi/90 qm, energetisch saniert)	2	6	9	2	3
gr. Mietwohnung (ab 4 Zi/90 qm, nicht energetisch)	3	2	2	8	3
mittl. Mietwohnung (60-80 qm, energetisch saniert)	3	6	10	4	3
mittl. Mietwohnung (60-80 qm, nicht energetisch)	2	1	4	6	2
kl. Mietwohnung (40-60 qm, energetisch saniert)	4	4	8	3	2
kl. Mietwohnung (40-60 qm, nicht energetisch saniert)	2	2	4	7	4
seniorengerechte Wohnung (barrierefrei / Miete)	2	7	7	4	3
seniorengerechte Wohnung (barrierefrei / Eigentum)	1	4	2	0	0

Anmerkung: hoch = ► 9,00 €/qm; oben = 7,50 €-9,00 €/qm; mittel = 4,50 €-7,50 €/qm; unten = ◀ 4,50 €

Raumbezug ▶ ▼ Marktsegment	inner- städt- tisch	stadt- teil- zentriert	ländlich
Eigenheim (energetisch saniert)	4	6	2
Eigenheim (nicht energetisch saniert)	3	2	2
Eigentumswohnung (energetisch saniert)	9	2	2
Eigentumswohnung (nicht energetisch saniert)	3	3	0
gr. Mietwohnung (ab 4 Zi/90 qm, energetisch saniert)	7	5	1
gr. Mietwohnung (ab 4 Zi/90 qm, nicht energetisch saniert)	3	3	2
mittl. Mietwohnung (60-80 qm, energetisch saniert)	7	6	1
mittl. Mietwohnung (60-80 qm, nicht energetisch saniert)	5	3	2
kl. Mietwohnung (40-60 qm, energetisch saniert)	8	2	0
kl. Mietwohnung (40-60 qm, nicht energetisch saniert)	6	2	3
seniorengerechte Wohnung (barrierefrei / Miete)	9	4	0
seniorengerechte Wohnung (barrierefrei / Eigentum)	5	2	3

Frage 9: Für die Bestandsentwicklung sehe ich folgende wichtige Handlungsfelder...

Handlungsfeld	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig
Zusammenlegung kleiner Wohnungen	0	5	13
An-/Umbau von Aufzügen	4	7	7
Anbau von Balkonen / Terrassen	5	10	3
Modernisierung Bäder / Küchen	8	9	1
barrierefreier Umbau	5	10	3
Energiesparmaßnahmen	6	10	2
Beseitigung Instandhaltungsrückstau	7	9	2

Frage 10: Einer zielgerichteten Bestandsentwicklung wirken folgende Hemmnisse entgegen...

Hemmnis	trifft sehr zu	trifft zu	trifft weniger zu
mangelnde Kommunikation zwischen Wohnungsmarkakteuren und Kommune	7	4	3
schlechte Lage der Wohnungsbestände	2	8	7
geringe strukturelle Entwicklungsmöglichkeiten d. Wohnungsbestände	1	11	5
geringe finanzielle Spielräume privater Eigentümer /Vermieter	2	8	6
Private Eigentümer / Vermieter werden zu wenig eingebunden	4	6	7
Mietniveau lässt keine Investitionen zu	3	8	7
zu wenig fundierte Informationen über die Struktur und Entwicklung der Nachfrage	5	8	4

Frage 11: Für die nachstehenden Marktsegmente und Wohnformen sehe ich in Aachen folgende Potentiale...

Marktsegment / Wohnform	hoch	mittel	gering
Familiengerechte Großwohnungen (Geschoss)	10	4	2
Senioren-Wohngemeinschaften	5	7	4
Mehr-Generationen-Wohnen	4	6	7
Barrierefreies Wohnen	12	3	2
Betreutes Wohnen im Alter	12	4	0
Baugemeinschaften	1	6	10
Mietefamilienhäuser	7	4	6
Wohnen im Loft	7	7	4
Sanierter Altbau	12	5	1
Kostensparendes Bauen (Energiesparhäuser)	11	4	3
Preiswerte Wohnungen für Geringverdiener	14	3	1
Studentisches Wohnen	12	5	1

Frage 12: Der aktuelle KdU-Richtwert * von 7,29 €/qm für Transferleistungsempfänger in Aachen ist...

Aussage	Anzahl
ausreichend, weil es genügend Wohnraum in diesem Mietpreissegment gibt.	0
zu niedrig; der Richtwert entspricht nicht mehr dem unteren Mietpreissegment.	9
zu hoch; der Richtwert führt zu Mitnahmeeffekten und sollte gesenkt werden.	0
zu pauschal. Verschiedene Wohnungsgrößen und die einzelnen Stadtbezirke sind zu differenzieren.	9
Sonstiges:	0

* gemittelter Betrag über 1-5 Personen; Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete plus Betriebskosten ohne Heizkosten) für Höchstwohnflächen; Stadt 11/2015

8.2. Mietspiegel 2017 für das Stadtgebiet Aachen

Mietspiegel

gemäß § 558c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) für nicht preisgebundene Wohnungen im Stadtgebiet Aachen
Gültigkeit vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

Herausgeber:

Gemeinschaftlich erarbeitet und vereinbart zwischen:
Mieterschutzverein für Aachen und Umgegend e.V.
Aachener Haus & Grundbesitzer-Verein e.V.
Initiative Aachen e.V.
unter Moderation
der Stadt Aachen, Der Oberbürgermeister, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

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. –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.

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, Waschbecken und zentralen oder dezentralen Wasseraufbereitung 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. Hier ist in der Regel ein Zuschlag vorzunehmen, der bis zu 10 % der Mietspiegelsätze geht. Ein Einfamilienhauszuschlag darf auch zu einer Überschreitung der einschlägigen Spanne führen. Als Einfamilienhaus gilt grundsätzlich nur ein freistehendes Objekt. Ein nichtfreistehendes Objekt (auch ein Reihenhaus) ist dann ein Einfamilienhaus im Sinne des Mietspiegels, wenn es über die vorausgesetzten Vorteile eines freistehenden Einfamilienhauses verfügt, namentlich wenigstens einen eigenen Eingang hat, einen Garten zur alleinigen Nutzung besitzt und auch ansonsten abgeschlossen zu Nachbarobjekten ist.

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.

Wert steigernde Ausstattungsmerkmale

z.B. Fußbodenheizung, offener Kamin, getrenntes WC, zusätzliches Gäste-WC, Bidet, 2 Waschbecken oder Doppelwaschbecken im Bad, Dusche und Wanne, Parkett- hochwertige Keramik- oder Natursteinböden, hochwertige Teppichböden, Einbauschränke.

Wert mindernde Ausstattungsmerkmale

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

Fehlende oder vorhandene Wärmedämmungen (u.a. der Fassade, der Kellerdecke, des nicht ausgebauten Dachgeschosses sowie außerdem Einfach-/Mehrfachverglasungen) sind wertsteigernde oder wertmindernde Ausstattungsmerkmale, wenn sie nicht innerhalb der herangezogenen Baujahresklasse üblicherweise vorhanden sind. Sie rechtfertigen keinen zusätzlichen Ab- oder Zuschlag zu den vorgegebenen Spannen.

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	-----	4,50 – 4,50	4,80 – 5,30
	B	2,80 – 4,70	3,40 – 7,40	5,00 – 7,50
	C	-----	-----	5,60 – 8,60
Baujahr 1961-1971 einfache mittlere gute	D	-----	-----	4,00 – 5,50
	E	-----	2,50 – 5,70	4,70 – 7,10
	F	-----	-----	6,30 – 8,30
Baujahr 1972-1982 einfache mittlere gute	G	-----	-----	5,00 – 6,60
	H	-----	-----	5,20 – 7,60
	I	-----	-----	7,10 – 9,10
Baujahr 1983-1993 einfache mittlere gute	J	-----	-----	5,00 – 6,30
	K	-----	-----	5,90 – 8,70
	L	-----	-----	7,30 – 8,80
Baujahr 1994-2002 einfache mittlere gute	M	-----	-----	-----
	N	-----	-----	6,40 – 9,30
	O	-----	-----	-----
Baujahr 2003-2012 einfache mittlere gute	P	-----	-----	-----
	Q	-----	-----	7,00 – 10,50
	R	-----	-----	6,20 – 10,50

Der Mietspiegeltabelle liegt die Auswertung von 10.650 Datensätzen zugrunde. Für die mit ----- gekennzeichneten Felder lagen keine repräsentativ verwertbaren Daten vor.

Rechtliche Voraussetzungen eines Mieterhöhungsverlangens

1. 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.

2. 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.

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

Beteiligte:

Mieterschutzverein e.V. für Aachen und Umgegend

Talstraße 2
52068 Aachen
Tel.: 0241 / 94979-0
Fax: 0241 / 94979-15
Email: 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
Email: 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

Moderation durch:

Stadtverwaltung Aachen
Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration
Verwaltungsgebäude Hackländerstraße 1
52064 Aachen
Tel.: 0241 / 432-0
Fax: 0241 / 432-56470
Email: Service.Wohnen@mail.aachen.de
Internet: www.aachen.de

8.3. 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, Soziales und Integration die ‚Kontaktstelle Neue Wohnformen‘ bereits in 2006 eingerichtet

Diese Kontaktstelle ist Mittlerin zwischen den Bauwilligen (Investoren + Bauträger) 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, Mehrgenerationenwohnhäuser 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 e.V.'
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 GmbH'
2010, Passivhaustechnik, freifinanzierte und geförderte Wohnungen,
barrierefrei
- ▶ 'Das Zusammenhaus e.V.'
2016, 20 – 25 Eigentumswohnungen
- ▶ 'LebensWeGe e.G.'
2016, 14 Mietwohnungen, davon 7 gefördert, für 15 – 20 Personen (als
Genossenschaft)
- ▶ 'PatchWorkHaus e.G.'
2017, 20 Wohnungen für alle Generationen in solidarischer und
ökologisch bewusster
Gemeinschaft (als Genossenschaft), Fertigstellung im Frühjahr

In Planung befinden sich die Wohnprojekte:

- ▶ 'LebensWeGe e.G. ' II und III
- ▶ 'Lebendige Nachbarschaft e.V. '

Bei Interesse an Vermittlung und ersten Informationen hilft Ihnen die Kontaktstelle Neue Wohnformen beim Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration. Sie ist erreichbar unter der Telefonnummer 0241/432-56302 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.

Um weitere Wohnprojekte für Aachen zu unterstützen, werden in den beiden neuen Baugebieten Burggrafenstraße (Aachen-Nord) und Branderhofer Weg/Am Römerhof (Burtscheid) in naher Zukunft Grundstücke angeboten. Hierbei werden die interessierten Wohngruppen erstmals schon bei der Planung mit einbezogen.

8.4. Tabellen

Tabelle 1: Entwicklung des effektiven langfristigen Hypothekenzinses (Jahresdurchschnitt)

Jahr	bis 1 Jahr	über 1 Jahr bis 5 Jahre	über 5 bis 10 Jahre	über 10 Jahre
2012	3,15 %	2,82 %	3,07 %	3,25 %
2013	2,81 %	2,46 %	2,76 %	2,99 %
2014	2,56 %	2,24 %	2,50 %	2,69 %
2015	2,19 %	1,90 %	1,84 %	2,00 %
2016	2,10 %	1,78 %	1,60 %	1,80 %

Quelle: Deutsche Bundesbank (Monatsberichte)

Tabelle 2: Entwicklung der (Teil-)Märkte nach Anzahl der Kaufverträge

Jahr	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	Wohnungs-/ Teileigentum	gesamt
2012	190	781	1.550	2.521
2013	230	812	1.375	2.417
2014	233	711	1.364	2.308
2015	174	745	1.276	2.195
2016	186	639	1.381	2.206

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung
- Kommunale Bewertungsstelle

Tabelle 3: Bodenindexreihen (freist. Ein-/Zwei-/Reihen-/Mehrfamilienhäuser und Doppelhaushälften)

Jahr	Individualwohnungsbau	Geschosswohnungsbau
2012	102,3	103,5
2013	102,4	104,6
2014	102,4	104,6
2015	102,8	104,6
2016	113,0	112,4

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung
- Kommunale Bewertungsstelle (Basisjahr 2010 = 100,0)

Tabelle 4a: Baulandpreise für baureife Grundstücke im Individualwohnungsbau nach Lage

Jahr	mäßige Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
2012	180 €	300 €	480 €
2013	180 €	300 €	480 €
2014	180 €	300 €	480 €
2015	180 €	300 €	500 €
2016	200 €	350 €	580 €

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung
- Kommunale Bewertungsstelle

Tabelle 4b: Baulandpreise für baureife Grundstücke im Geschosswohnungsbau nach Lage

Jahr	mäßige Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
2012	235 €	290 €	350 €
2013	235 €	290 €	350 €
2014	235 €	290 €	350 €
2015	235 €	290 €	350 €
2016	250 €	310 €	370 €

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung - Kommunale Bewertungsstelle

Tabelle 5: Gesamtkosten je Quadratmeter Wohnfläche im geförderten Wohnungsbau

Jahr	Mietwohnung	Eigenheim	Eigentumswohnung
2012	2.433 €	1.895 €	1.879 €
2013	2.624 €	1.505 €	k.A.
2014	2.414 €	1.901 €	2.002 €
2015	2.952 €	2.099 €	2.251 €
2016	2.922 €	k.A.	2.458 €

Quelle: NRW.Bank Düsseldorf – Wohnungsmarktbeobachtung

Tabelle 6: Wohnungsbestand (gefördert und freifinanziert)

Jahr	gef. Mietwohnungen	gef. Eigentum	gefördert gesamt	freifinanziert *	gesamt
2012	9.587	901	10.488	124.645	135.133
2013	9.504	836	10.340	125.534	135.874
2014	9.466	741	10.207	126.195	136.402
2015	9.270	736	10.006	127.001	137.007
2016	9.256	688	9.944	127.968	137.912

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle; Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration (* errechnet)

Tabelle 7: Wohnungen in den Stadtbezirken

Bezirk	2012	2013	2014	2015	2016
AC-Mitte	92.635	93.185	93.555	93.916	94.556
Brand	8.088	8.156	8.188	8.259	8.312
Eilendorf	7.644	7.686	7.721	7.823	7.874
Haaren	5.644	5.678	5.721	5.735	5.825
Korn./Walh.	7.230	7.247	7.260	7.263	7.290
Laurensberg	9.592	9.602	9.638	9.686	9.719
Richterich	4.300	4.320	4.319	4.325	4.336
Summen	135.133	135.874	136.402	137.007	137.912

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle

Tabelle 8: Leerstände im freifinanzierten und geförderten Wohnraum

Jahr	gesamt *	Quote gesamt	davon gefördert	Quote gefördert
2011	5.835	5,22 %	226 WE	2,40 %
2012	5.400	4,81 %	105 WE	1,20 %
2013	6.271	5,57 %	48 WE	0,50 %
2014	6.218	5,53 %	64 WE	0,70 %
2015	5.856	4,43 %	64 WE	0,70 %
2016	k.A.	k.A.	68 WE	0,80 %

Quelle: Stadtwerke Aachen AG (STAWAG);

Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

(* ermittelt nach der Stromzählermethode mit den Vorgaben 1 Zähler = 1 Wohnung, kein Gewerbe, kein Allgemeinstrom; aufgrund des rollierenden Ablesesystems können die Werte eines kompletten Jahres erst mit einem Zeitversatz von 14-16 Monaten durch den Stromversorger ermittelt und zur Verfügung gestellt werden.)

Tabelle 9: Wohnungen nach Raumanzahl

Raumanzahl	2012	2013	2014	2015	2016
1 Raum	14.676	14.892	15.031	15.059	14.873
2 Räume	20.447	20.178	20.319	20.279	20.525
3 Räume	36.306	36.040	36.133	36.287	36.734
4 Räume	30.760	30.850	30.932	31.079	31.441
5 Räume	15.681	15.855	15.918	15.998	16.134
6 Räume	8.585	8.877	8.933	9.002	8.963
7+ Räume	8.678	9.181	9.236	9.302	9.242
Summen	135.133	135.874	136.402	137.007	137.912
Su. 1-3 R.	71.429	71.111	71.383	71.625	72.132
Su. 4-7+R.	63.704	64.763	65.019	65.382	65.780

Quelle: IT.NRW; Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

Tabelle 10: Fertiggestellte Wohnungen (freifinanziert und gefördert)

Jahr	gef. Mietwohnungen	freif. Mietwohnungen*	Einfamilienhaus **	Zweifamilienh. **	gesamt
2012	99	142	95	10	346
2013	76	552	98	22	748
2014	260	17	141	34	452
2015	127	340	81	12	560
2016	160	444	99	28	731

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle;

Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration (* errechnet; ** gef. u. freifinanziert)

Tabelle 11: Baugenehmigungen

Jahr	Wohnungen
2012	683
2013	717
2014	256
2015	1.334
2016	835

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle

Tabelle 12: Bauüberhang (sog. Stille Reserven)

Jahr	Wohnungen
2012	1.344
2013	1.230
2014	1.499
2015	2.243
2016	2.348

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle

Tabelle 13: Bauintensität (Zahl fertiggestellter Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen)

Jahr	NRW	Stadt Aachen	StädteRegion
2012	4,08	2,65	2,83
2013	4,65	4,58	4,50
2014	5,25	3,50	4,71
2015	4,59	4,65	4,86
2016	5,31	5,30	4,70

Quelle: IT.NRW; Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

Tabelle 14: Bauabgänge (Genehmigte Umwandlungen und Abbrüche)

Jahr	Wohnungen
2012	- 47
2013	- 63
2014	- 25
2015	- 29
2016	- 35

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle

Tabelle 15a: Wohnflächenverbrauch pro Kopf

Jahr	NRW	Stadt Aachen	StädteRegion
2012	47,76 qm	44,68 qm	46,72 qm
2013	45,25 qm	43,06 qm	44,34 qm
2014	45,51 qm	40,66 qm	44,59 qm
2015	45,74 qm	40,52 qm	44,85 qm
2016	Wert fehlt	Wert fehlt	Wert fehlt

Quelle: IT.NRW; Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

Tabelle 15b: Wohnflächenverbrauch pro Wohnung

Jahr	NRW	Stadt Aachen	StädteRegion	Anteil am Landeswert
2012	89,26 qm	75,97 qm	84,96 qm	85,1 %
2013	90,07 qm	74,93 qm	85,68 qm	83,2 %
2014	90,16 qm	74,98 qm	85,79 qm	83,2 %
2015	90,26 qm	75,11 qm	85,91 qm	83,2 %
2016	Wert fehlt	Wert fehlt	Wert fehlt	Wert fehlt

Quelle: IT.NRW; Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

Tabelle 16: Wohnungsbauförderung einschließlich Um- und Ausbau

Jahr	Mietwohnungen	Eigentum	gesamt
2012	79	20	99
2013	263	1	264 *
2014	255	5	260
2015	127	4	131
2016	222	0	222

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration
(* einschl. 188 Wohnungen nach BestandsInvest Nr. 5)

Tabelle 17: Lage der geförderten Wohnungen

Bezirk	2012	2013	2014	2015	2016
AC-Mitte	63	229 *	243	125	160
Brand	9	1	7	6	33
Eilendorf	23	12	0	0	22
Haaren	3	22	3	0	0
Korn./Walh.	1	0	7	0	5
Laurensberg	0	0	0	0	2
Richterich	0	0	0	0	0

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration
(* einschl. 188 Wohnungen nach BestandsInvest Nr. 5)

Tabelle 18: Geförderte Wohnungen in der Nachwirkungsfrist (verkürzt und planmäßig)

Jahr	Ablauf Nachwirkung	Ablauf planmäßig	gesamt
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
2025	- 1.058	- 63	- 1.121
2026	- 927	- 0	- 927
Summen	- 3.537	- 853	- 4.390

Quelle: NRW.Bank; Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

Tabelle 19: Entwicklung der Bevölkerung

Jahr	Männer	Frauen	gesamt	Diff. zum VJ (absolut)	Diff. zum VJ (%)
2012	127.131	121.006	248.137	1.272	0,51 %
2013	128.593	121.153	249.746	1.609	0,64 %
2014	129.978	121.522	251.500	1.754	0,70 %
2015	131.913	122.032	253.945	2.445	0,97 %
2016	132.762	122.022	254.782	837	0,33 %

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle

Tabelle 20: Bevölkerung in den Stadtbezirken

Bezirk	2012	2013	2014	2015	2016
AC-Mitte	159.889	161.337	162.835	164.683	164.904
Brand	16.896	17.063	17.207	17.182	17.284
Eilendorf	15.259	15.376	15.490	15.662	15.708
Haaren	12.026	12.216	12.220	12.507	12.564
Korn./Walh.	15.742	15.673	15.627	15.610	15.597
Laurensberg	19.341	19.380	19.419	19.600	19.879
Richterich	8.697	8.701	8.702	8.701	8.846
Summen	248.137	249.746	251.500	253.945	254.782

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle

Tabelle 21: Altersbaum nach Altersgruppen

Altersgruppe	Frauen	Männer	Gesamt
	a) Deutsch b) Nichtdt.	a) Deutsch b) Nichtdt.	a) Deutsch b) Nichtdt.
0-19 Jahre	a) 14.903 b) 2.257	a) 15.330 b) 2.633	a) 30.233 b) 4.890
19-25 Jahre	a) 11.904 b) 3.015	a) 17.698 b) 5.179	a) 29.602 b) 8.194
25-45 Jahre	a) 24.647 b) 8.370	a) 30.433 b) 10.375	a) 55.080 b) 18.745
45-65 Jahre	a) 26.712 b) 4.083	a) 27.211 b) 4.083	a) 53.923 b) 8.538
65-90+Jahre	a) 23.942 b) 2.187	a) 17.623 b) 1.825	a) 41.565 b) 4.012
Summen	a) 102.108 b) 19.912	a) 108.295 b) 24.467	a) 210.403 b) 44.379

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle

Tabelle 22: Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Aachen nach Altersgruppen

Altersgruppe	31.12.2016	31.12.2030	↗ ↘	31.12.2016 Meldereg.
< 3 J	6.174	6.886	↗	6.311
3-6 J	5.362	8.346	↗	5.628
6-10 J	7.007	5.881	↘	7.493
10-16 J	10.840	10.830	↘	11.446
16-19 J	5.889	5.222	↘	7.439
19-25 J	33.162	26.352	↘	34.602
25-40 J	60.875	69.816	↗	61.061
40-60 J	59.881	49.713	↘	62.067
60-80 J	44.561	52.006	↗	45.319
80 > J	13.091	15.978	↗	13.416
Summen	246.842	251.030	↗	254.782

Quelle: IT.NRW – Bevölkerungsvorausberechnung 2014-2030/2050 -

Tabelle 23: Bevölkerungsvorausberechnung für Nordrhein-Westfalen nach Altersgruppen

Altersgruppe	2016	2030	2050
bis 3 J	443.147	433.237	384.624
3-6 J	449.974	454.825	393.016
6-10 J	614.211	627.893	535.887
10-16 J	976.959	956.358	843.069
16-19 J	549.408	483.318	449.613
19-25 J	1.221.874	1.013.913	997.550
25-40 J	3.266.879	3.256.264	2.912.121
40-60 J	5.300.015	4.703.373	4.396.137
60-80 J	3.765.845	4.463.268	3.975.701
80 + J	1.067.528	1.298.869	2.151.152
Summen	17.655.840	17.693.348	17.038.870

Quelle: IT.NRW – Bevölkerungsvorausberechnung 2014-2030/2050 -

Tabelle 24: Bevölkerungsvorausberechnung für die Bundesrepublik Deutschland

Altersgruppe	2020	2060
bis 6 J	4.252.000	3.119.000
6-10 J	2.818.000	2.178.000
10-16 J	4.254.000	3.345.000
16-20 J	2.991.000	2.286.000
20-30 J	9.034.000	6.424.000
30-50 J	20.627.000	15.601.000
50-65 J	19.114.000	12.231.000
65-80 J	12.430.000	13.468.000
80 + J	5.915.000	8.821.000
Summen	81.435.000	67.563.000

Quelle: Statistisches Bundesamt - 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung 2014-2060 / Variante 1 – W1 -

Tabelle 25: Studierende

Jahr	Studierende
2012	46.954
2013	50.244
2014	52.649
2015	54.469
2016	56.055

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle

Tabelle 26: Wohnsitz, Altersstruktur und Nationalitäten

Bevölkerung	2012	2013	2014	2015	2016
gesamt	248.137	249.746	251.500	253.945	254.782
Hauptwohns.	245.412	247.064	248.886	251.390	252.261
Nebenwohns.	2.725	2.682	2.614	2.555	2.521
0-17 Jahre	34.864	34.696	34.764	35.010	35.123
18-29 Jahre	59.820	61.570	63.049	64.813	65.705
30-44 Jahre	47.298	46.598	46.200	46.295	45.916
45-59 Jahre	48.937	49.367	49.483	49.504	49.303
60-74 Jahre	35.390	34.990	34.783	34.302	34.266
75+ Jahre	21.828	22.525	23.221	24.021	24.469
Deutsch	212.766	213.014	212.209	211.138	210.403
Nichtdtsh.	35.371	36.732	39.291	42.807	44.379
übrige	12.621	13.705	15.553	15.159	11.533
französisch	619	650	693	743	664
irakisch	590	552	542	723	819
ukrainisch	645	653	657	623	621
spanisch	934	1.002	1.078	1.167	1.181
iranisch	822	830	843	907	941
marokkanisch	615	602	622	639	658
belgisch	914	933	943	964	978
russisch	973	991	1.010	1.028	1.064
italienisch	952	1.014	1.084	1.186	1.216
kroatisch	888	877	914	984	1.007
bosnisch	1.010	1.000	998	929	919
chinesisch	1.509	1.651	1.871	2.055	2.254
polnisch	1.621	1.758	1.884	2.095	1.968
serbisch	933	949	987	887	917
griechisch	1.495	1.512	1.583	1.630	1.575
niederländisch	1.594	1.586	1.577	1.602	1.576
türkisch	6.636	6.478	6.452	6.377	6.271
afghanisch	n. erf.	n. erf.	n. erf.	470	604
eritreisch	n. erf.	n. erf.	n. erf.	115	171
nigerianisch	n. erf.	n. erf.	n. erf.	384	407
pakistanisch	n. erf.	n. erf.	n. erf.	323	347
syrisch	n. erf.	n. erf.	n. erf.	1.817	2.518
rumänisch	n. erf.	n. erf.	n. erf.	n. erf.	1.568
indisch	n. erf.	n. erf.	n. erf.	n. erf.	1.467
bulgarisch	n. erf.	n. erf.	n. erf.	n. erf.	1.135

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle

Tabelle 27: Durchschnittliche Haushaltsgröße

Bezirk	2012	2013	2014	2015	2016
AC-Mitte	1,64	1,62	1,64	1,63	1,63
Brand	2,11	2,08	2,10	2,07	2,07
Eilendorf	2,02	2,00	2,02	2,00	2,00
Haaren	2,07	2,05	2,05	2,07	2,04
Korn./Walh.	2,15	2,09	2,09	2,10	2,09
Laurensberg	2,09	1,92	1,92	1,94	1,94
Richterich	2,08	2,04	2,04	2,02	2,02
Durchschnitt	1,77	1,75	1,77	1,75	1,75

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle

Tabelle 28: Haushalte

Bezirk	2012	2013	2014	2015	2016
AC-Mitte	97.220	99.365	99.122	101.044	100.939
Brand	8.004	8.191	8.220	8.301	8.331
Eilendorf	7.559	7.675	7.683	7.825	7.894
Haaren	5.816	5.955	5.914	6.055	6.155
Korn./Walh.	7.334	7.486	7.385	7.450	7.472
Laurensberg	9.990	10.111	9.858	10.093	10.250
Richterich	4.188	4.256	4.265	4.298	4.376
gesamt	140.242	143.039	142.447	145.066	145.417

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle

Tabelle 29: Wanderungsdaten

Bezirk	2012	2013	2014	2015	2016
Alsdorf	- 69	- 99	- 134	- 91	- 146
Baesweiler	8	- 17	- 16	- 6	10
Eschweiler	- 145	- 81	- 106	- 114	- 158
Herzogenrath	- 150	- 321	- 209	- 126	- 228
Monschau	30	31	43	21	- 19
Roetgen	16	- 28	- 51	- 127	- 87
Simmerath	33	5	- 25	- 29	26
Stolberg	- 148	- 134	- 239	- 209	- 156
Würselen	- 305	- 279	- 509	- 454	- 195
Heinsberg	78	117	58	94	134
übriges NRW	1.342	1.930	1.530	1.338	1.122
übr. Gebiete	727	555	1.417	2.231	321
Saldo	1.417	1.679	1.759	2.528	724

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle

Tabelle 30: Bewegungen – Geburten, Sterbefälle, Zuzüge, Fortzüge

Bewegungen	2012	2013	2014	2015	2016
Geburten	2.068	2.151	2.274	2.223	2.319
Sterbefälle	- 2.323	- 2.340	- 2.333	- 2.459	- 2.359
Saldo	- 255	- 189	- 59	- 236	- 40
Zuzüge	18.706	20.038	20.818	22.664	21.448
Fortzüge	- 17.289	- 18.359	- 19.059	- 20.136	- 20.724
Saldo	1.417	1.679	1.759	2.528	724
Saldo ges.	1.162	1.490	1.700	2.292	684

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle

Tabelle 31: Verbraucherpreisindex und Sparquote

Jahr	Index * NRW	Index * Deutschland	Sparquote
2012	104,1	104,1	9,3 %
2013	105,8	105,7	9,1 %
2014	107,0	106,6	9,5 %
2015	107,3	106,9	9,7 %
2016	107,9	107,4	9,7 %

Quelle: IT.NRW; Statistisches Bundesamt (* Basisjahr: 2010 = 100,0)

Tabelle 32: Arbeitslosenquoten im Jahresdurchschnitt

Jahr	Stadt Aachen	NRW	Deutsch- land
2012	9,4 %	8,1 %	6,8 %
2013	9,4 %	8,3 %	6,9 %
2014	9,5 %	8,2 %	6,7 %
2015	9,3 %	8,0 %	6,4 %
2016	8,9 %	7,7 %	6,1 %

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle;
Bundesagentur für Arbeit

Tabelle 33: Sozialdaten kleinräumig / Transferleistungen (Personen)

Jahr	ALG II	Sozial- geld	Sozial- hilfe	Grund- sicherung	Ant. a.d. Bevölkerung
2012	17.681	6.474	499	3.640	11,4 %
2013	17.918	6.583	579	3.816	11,6 %
2014	18.328	6.535	586	3.933	11,7 %
2015	18.506	6.700	561	4.093	11,8 %
2016	18.722	6.234	524	4.149	11,6 %

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle;
Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

Tabelle 34: Transferleistungen in den Bezirken (Personen und Haushalte)

Bezirk	ALG II	Haushalte	Sozialgeld	Haushalte
	Personen		Personen	
AC Mitte	14.343	9.880	4.594	1.577
Brand	793	483	321	106
Eilendorf	945	643	318	89
Haaren	901	594	338	107
Korn./Walh.	624	414	277	86
Laurensberg	684	448	268	82
Richterich	432	311	118	37
Summen	18.722	12.773	6.234	2.084

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

Tabelle 35: Wohnungssuchende Haushalte (Anspruch auf Wohnberechtigungsschein)

Jahr	1-Personen-Haushalt	2 u.m. Personenhaush.	gesamt	Minderverdienende	Ant. Minderverd.
2012	1.141	1.116	2.257	1.996	88,4 %
2013	986	1.052	2.038	1.820	89,3 %
2014	954	1.056	2.010	1.801	89,6 %
2015	1.082	1.141	2.223	1.968	88,5 %
2016	1.115	1.245	2.360	1.954	82,8 %

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

Tabelle 36: Vermittelte Haushalte im Verhältnis zur Gesamtzahl wohnungssuchender Haushalte

Jahr	vermittelte Haushalte	unvermittelte Haushalte	wohnungss. Haush. ges.	Belegungsquote
2012	1.250	2.257	3.507	35,6 %
2013	1.081	2.038	3.119	34,7 %
2014	1.170	2.010	3.180	36,8 %
2015	1.172	2.223	3.395	34,5 %
2016	1.030	2.360	3.390	30,4 %

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

Tabelle 37: Haushalte nach Personen

Haushalte mit ...	2012	2013	2014	2015	2016
gesamt	140.272	143.039	142.447	145.066	145.417
1 Pers.	77.528	80.891	83.331	82.985	83.135
2 Pers.	36.442	36.057	35.981	36.255	36.537
3 Pers.	12.973	12.958	12.932	12.803	12.788
4 Pers.	9.374	9.197	9.119	9.102	8.999
5 Pers.	2.926	2.948	2.880	2.862	2.897
6 Pers.	750	742	760	770	773
7 Pers.	165	155	168	174	174
8+ Pers.	114	90	92	115	114
1 Kind	11.051	10.860	10.852	10.815	10.757
2 Kindern	7.513	7.490	7.422	7.429	7.349
3 Kindern	1.985	1.983	2.011	2.018	2.103
4 Kindern	450	462	452	475	462
5+ Kinder	111	118	126	137	147
All.erz.1K.	4.527	4.176	5.061	4.237	4.149
All.erz.1K+	1.103	925	898	937	950
Paar o.K.	28.139	27.972	28.006	28.106	28.527
Paar 1 K.	15.583	15.810	15.802	15.700	15.712

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle

Tabelle 38: Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit (absolute Zahlen)

Jahr	Mittlere Bevölkerung	Umzüge (Personen)	Faktor je 1.000 Einw.
2012	246.759	19.153	77,6
2013	248.031	20.035	80,8
2014	249.579	20.571	82,4
2015	251.450	21.272	84,6
2016	253.798	21.088	83,1

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle

Tabelle 39: Mietspiegelmieten (Durchschnitt alle Baujahre, alle Lagen, alle Ausstattungen)

Mietspiegel	Betrag
2009/2010	5,20 €
2011/2012	5,10 €
2013/2014	6,05 €
2015	6,18 €
2016	6,77 €

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

Tabelle 40: Mieten der Wohngeldempfänger (je Quadratmeter Wohnfläche)

Jahr	Stadt Aachen	NRW
2012	7,08 €	6,47 €
2013	7,10 €	6,50 €
2014	7,32 €	7,42 €
2015	7,40 €	7,49 €
2016	7,81 €	8,44 €

Quelle: IT.NRW; Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

Tabelle 41: Arbeitslose für Aachen

Arbeitslose	2012	2013	2014	2015	2016
gesamt	11.141	11.684	11.755	11.476	10.734
Frauen	4.716	4.875	4.892	4.851	4.518
Männer	6.425	6.809	6.863	6.625	6.616
Deutsch	8.152	8.434	8.339	7.815	7.175
Nichtdtsh.	2.980	3.250	3.409	3.652	3.550
Langzeit	5.369	5.611	5.763	5.608	5.468
◀ 20 J	151	184	155	147	137
20-24 J	595	709	622	611	618
55 J. u.a.	1.805	1.862	1.976	2.122	1.984

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle; Bundesagentur für Arbeit

Tabelle 42: Arbeitsmarktdaten 2016 für Aachen

Monat	Arbeitslose (absolut)	Monatsquote	Arbeits-suchende
Januar	11.927	9,3 %	19.500
Februar	12.031	9,4 %	19.539
März	12.194	9,5 %	19.807
April	12.203	9,5 %	19.978
Mai	11.744	9,0 %	19.964
Juni	11.455	8,8 %	19.883
Juli	11.572	8,9 %	20.030
August	11.276	8,7 %	19.924
September	11.036	8,5 %	19.630
Oktober	10.879	8,4 %	19.714
November	10.692	8,2 %	19.677
Dezember	10.734	8,2 %	19.809

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Tabelle 43: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Arbeitslose	2012	2013	2014	2015	2016
gesamt	76.169	76.907	79.005	82.157	84.878
Frauen	34.680	35.270	36.169	37.481	38.384
Männer	41.489	41.637	42.836	44.676	46.494
Deutsch	66.483	67.191	69.613	72.074	73.509
Nichtdtsh.	9.686	9.716	9.392	10.083	11.369
◀ 20 J	937	963	1.126	1.228	1.257
20-24 J	6.635	6.576	6.683	6.976	7.244

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle

Tabelle 44: Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze

Jahr	Juni	Dezember
2012	114.952	116.854
2013	116.389	118.055
2014	119.416	120.803
2015	121.313	124.725
2016	125.842	128.600

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle

Tabelle 45: Mietpreisdatenbank – Angebote in den Marktsegmenten

Jahr	Eigentumsmarkt	Mietmarkt	gesamt
2012	1.621	4.164	5.785
2013	1.707	4.701	6.408
2014	1.632	5.648	7.280
2015	1.526	4.569	6.095
2016	1.540	5.199	6.739

Quelle: empirica Preisdatenbank – bis 2012 IDN ImmoDaten GmbH, ab 2012 empirica-systeme.de

Tabelle 46: Eigentumsmarkt – Neubau und Medianpreise

Objekttyp	Jahr	Angebote *	Medianpreis
Einfamilienhaus(freist.)	2012	9	500.900 €
	2013	25	303.760 €
	2014	35	347.000 €
	2015	25	471.800 €
	2016	18	537.425 €
Doppelhaus-hälfte	2012	22	264.400 €
	2013	26	250.960 €
	2014	11	340.474 €
	2015	11	369.000 €
	2016	120	342.250 €
Einfamilienhaus (o.A.)	2012	37	248.220 €
	2013	54	266.938 €
	2014	45	291.170 €
	2015	8	435.490 €
	2016	70	498.000 €
Reihenhaus	2012	14	273.500 €
	2013	9	309.850 €
	2014	11	388.000 €
	2015	9	331.000 €
	2016	50	389.700 €
Eigentumswohnung	2012	85	325.000 €
	2013	72	351.450 €
	2014	167	271.500 €
	2015	260	259.950 €
	2016	284	273.450 €

Quelle: empirica Preisdatenbank – bis 2012 IDN ImmoDaten GmbH, ab 2012 empirica-systeme.de
 (* Angebotswerte < 50 Angebote können ihre repräsentative Aussagekraft einbüßen)

Tabelle 47: Eigentumsmarkt – Bestand und Medianpreise

Objekttyp	Jahr	Angebote *	Medianpreis
Einfamilienhaus(freist.)	2012	270	392.000 €
	2013	272	425.000 €
	2014	256	425.000 €
	2015	234	449.000 €
	2016	253	434.900 €
Doppelhaus-hälfte	2012	123	285.000 €
	2013	94	269.250 €
	2014	79	329.000 €
	2015	73	349.000 €
	2016	81	349.000 €
Einfamilienhaus (o.A.)	2012	187	264.500 €
	2013	219	249.900 €
	2014	185	279.000 €
	2015	87	300.000 €
	2016	81	274.000 €
Reihenhaus	2012	124	242.500 €
	2013	89	250.000 €
	2014	92	249.500 €
	2015	78	296.000 €
	2016	87	298.700 €
Eigentumswohnung	2012	750	100.000 €
	2013	847	109.000 €
	2014	751	120.000 €
	2015	738	138.500 €
	2016	712	149.000 €

Quelle: empirica Preisdatenbank – bis 2012 IDN ImmoDaten GmbH, ab 2012 empirica-systeme.de
 (* Angebotswerte < 50 Angebote können ihre repräsentative Aussagekraft einbüßen)

Tabelle 48: Eigentumswohnungen – Medianpreis pro Quadratmeter im Neubau und Bestand

Jahr	Neubau	Bestand
2012	2.819 €/qm	1.622 €/qm
2013	2.880 €/qm	1.755 €/qm
2014	3.014 €/qm	1.805 €/qm
2015	2.987 €/qm	1.964 €/qm
2016	3.304 €/qm	2.168 €/qm

Quelle: empirica Preisdatenbank – bis 2012 IDN ImmoDaten GmbH, ab 2012 empirica-systeme.de

Tabelle 49: Mietwohnungsmarkt – Angebote und Mieten nach Raumanzahl

Wohnungstyp	Jahr	Angebote *	Mietpreis
1 Zimmer	2012	689	8,48 €/qm
	2013	592	8,89 €/qm
	2014	886	8,89 €/qm
	2015	771	9,13 €/qm
	2016	886	9,33 €/qm
2 Zimmer	2012	1.538	7,08 €/qm
	2013	1.711	7,37 €/qm
	2014	2.128	7,78 €/qm
	2015	1.784	8,00 €/qm
	2016	2.182	8,25 €/qm
3 Zimmer	2012	1.244	6,67 €/qm
	2013	1.498	7,00 €/qm
	2014	1.703	7,22 €/qm
	2015	1.346	7,54 €/qm
	2016	1.566	8,01 €/qm
4+ Zimmer	2012	420	6,81 €/qm
	2013	517	7,30 €/qm
	2014	649	7,67 €/qm
	2015	494	7,89 €/qm
	2016	557	8,28 €/qm
ohne Zimmerangabe	2012	67	5,73 €/qm
	2013	61	5,58 €/qm
	2014	32	6,30 €/qm
	2015	10	12,47 €/qm
	2016	8	10,96 €/qm
Einfamilienhaus zur Miete	2012	206	7,22 €/qm
	2013	222	7,55 €/qm
	2014	250	8,14 €/qm
	2015	164	8,18 €/qm
	2016	127	8,63 €/qm

Quelle: empirica Preisdatenbank – bis 2012 IDN ImmoDaten GmbH, ab 2012 empirica-systeme.de
 (* Angebotswerte < 50 Angebote können ihre repräsentative Aussagekraft einbüßen)

Tabelle 50: Mietwohnungsmarkt – Miete je qm Wohnfläche nach Wohnungsgrößen

Wohnungsgröße	2012	2013	2014	2015	2016
0- <26 qm	10,00 €	10,00 €	10,36 €	11,09 €	10,83 €
26- <35 qm	8,82 €	9,82 €	9,26 €	9,68 €	10,00 €
35- <47 qm	7,71 €	7,78 €	8,19 €	8,44 €	8,50 €
47- <62 qm	6,86 €	7,09 €	7,50 €	7,74 €	8,08 €
62- <77 qm	6,45 €	6,80 €	7,18 €	7,50 €	7,73 €
77- <92 qm	6,49 €	6,88 €	7,05 €	7,50 €	8,00 €
92- <107	7,24 €	7,40 €	7,50 €	8,00 €	8,21 €
107+ qm	7,70 €	8,16 €	8,13 €	8,65 €	8,98 €

Quelle: empirica Preisdatenbank – bis 2012 IDN ImmoDaten GmbH, ab 2012 empirica-systeme.de

Tabelle 51: Mietwohnungsmarkt – Entwicklung der Mieten je qm Wohnfläche (Neubau und Bestand)

Gesamt	2012	2013	2014	2015	2016
1 R	8,48 €	8,89 €	8,89 €	9,13 €	9,33 €
2 R	7,08 €	7,37 €	7,78 €	8,00 €	8,25 €
3 R	6,67 €	7,00 €	7,22 €	7,54 €	8,01 €
4+R	6,81 €	7,30 €	7,67 €	7,89 €	8,28 €
Hs.Miete	7,22 €	7,55 €	8,14 €	8,18 €	8,63 €

Quelle: empirica Preisdatenbank – bis 2012 IDN ImmoDaten GmbH, ab 2012 empirica-systeme.de

Tabelle 52: Mietwohnungsmarkt – Angemessene Angebote nach den Hartz IV-Gesetzen

Gesamt	2012	2013	2014	2015	2016
angemessen	1.369	179	514	399	410
unangemess.	5.834	1.554	2.655	1.807	2.975
gesamt	8.203	1.733	3.169	2.206	3.385

Quelle: empirica Preisdatenbank – bis 2012 IDN ImmoDaten GmbH, ab 2012 empirica-systeme.de

Tabelle 53: Hilfe suchende Menschen (Flüchtlinge)

Beschreibung	2016 Personen
Flüchtlinge gesamt	2.333
Unterbringung in Wohnungen	1.395
Unterbringung in Heimen	124
Syrer	703
Iraker	240
Übrige (49 Nationen)	1.390
Altersgruppe 0-6 Jahre	423
Altersgruppe 7-10 Jahre	208
Altersgruppe 11-16 Jahre	215
Altersgruppe 17-25 Jahre	478
Altersgruppe 26-40 Jahre	644
Altersgruppe 41-60 Jahre	276
Altersgruppe 61 Jahre +	24

Quelle: IT.NRW; Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration (die Werte zu den Altersgruppen beziehen sich auf März 2017)

8.5. Tabellenverzeichnis

Seiten Textteil	Tabellen- nummer	Beschreibung	Quelle
11	--	Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren	
24	1	Entwicklung des effektiven langfristigen Hypothekenzinses (Jahresschnitt)	4
26	2	Entwicklung der (Teil-)Märkte nach Anzahl der Kaufverträge	3
23	3	Bodenindexreihen (freist. Ein-/Zwei-/Reihen-/Mehrfamilienhäuser und DHH)	3
23	4a	Baulandpreise für baureife Grundstücke im Individualwohnungsbau	3
23	4b	Baulandpreise für baureife Grundstücke im Geschosswohnungsbau	3
--	5	Gesamtkosten je Quadratmeter Wohnfläche im geförderten Wohnungsbau	6
38	6	Wohnungsbestand (gefördert und freifinanziert)	1, 5
38	7	Wohnungen in den Stadtbezirken	1
35, 43	8	Leerstände im freifinanzierten und geförderten Wohnraum	9, 5
26	9	Wohnungen nach Raumanzahl	2, 5
25	10	Fertiggestellte Wohnungen (freifinanziert und gefördert)	1, 5
25	11	Baugenehmigungen	1
--	12	Bauüberhang (sog. Stille Reserve)	1
25	13	Bauintensität (fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen)	2, 5
--	14	Bauabgänge (Genehmigte Umwandlungen und Abbrüche)	1
20	15a	Wohnflächenverbrauch pro Kopf	2, 5
20	15b	Wohnflächenverbrauch pro Wohnung	2, 5
39	16	Wohnungsbauförderung einschließlich Um- und Ausbau	5
39	17	Lage der geförderten Wohnungen	5
39	18	Geförderte Wohnungen in der Nachwirkungsfrist (verkürzt und planmäßig)	6, 5
15	19	Entwicklung der Bevölkerung	1
15	20	Bevölkerung in den Stadtbezirken	1
19	21	Altersbaum nach Altersgruppen	1, 5
--	22	Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Aachen nach Altersgruppen	2
--	23	Bevölkerungsvorausberechnung für Nordrhein-Westfalen nach Altersgruppen	2
--	24	Bevölkerungsvorausberechnung für die Bundesrepublik Deutschland	10
17	25	Studierende	1
16, 18	26	Wohnsitz, Altersstruktur und Nationalitäten	1
19	27	Durchschnittliche Haushaltsgröße	1
19	28	Haushalte	1
36	29	Wanderungsdaten	1
18	30	Bewegungen – Geburten, Sterbefälle, Zuzüge, Fortzüge	1
--	31	Verbraucherpreisindex und Sparquote	2, 10
20	32	Arbeitslosenquoten im Jahresdurchschnitt	1, 7
21	33	Sozialdaten Kleinräumig / Transferleistungen (Personen)	1, 5
21	34	Transferleistungen in den Bezirken (Personen und Haushalte)	5
42	35	Wohnungssuchende Haushalte (Anspruch auf Wohnberechtigungsschein)	5
40	36	Vermittelte Haushalte im Verhältnis zur Gesamtzahl wohnungssuchende. Haushalte	5
19	37	Haushalte nach Personen	1

Wohnungsmarktbericht 2016 der Stadt Aachen

36	38	Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit	1
34	39	Mietspiegelmieten (Durchschnitt alle Baujahre, Lagen und Ausstattungen)	5
33	40	Mieten der Wohngeldempfänger (je Quadratmeter Wohnfläche)	2, 5
20, 21	41	Arbeitslose für Aachen	1, 7
20	42	Arbeitsmarktdaten 2016 für Aachen	7
20	43	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	1
20	44	Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze	1
27	45	Mietpreisdatabank – Angebote in den Marktsegmenten	8
28	46	Eigentumsmarkt – Neubau und Medianpreise	8
28	47	Eigentumsmarkt – Bestand und Medianpreise	8
28, 29	48	Eigentumswohnungen – Medianpreis pro qm im Neubau und Bestand	8
31	49	Mietwohnungsmarkt – Angebote und Mieten nach Raumanzahl	8
31	50	Mietwohnungsmarkt – Miete je qm Wohnfläche nach Wohnungsgrößen	8
31	51	Mietwohnungsmarkt – Entwicklung der Miete je qm (Neubau + Bestand)	8
32	52	Mietwohnungsmarkt – Angemessene Angebote nach den Hartz IV-Gesetzen	8
16	53	Hilfe suchende Menschen (Flüchtlinge)	5

Quellen	1	Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa - Statistikstelle
	2	IT.NRW
	3	StädteRegion Aachen, Gutachterausschuss für Grundstückswerte; Stadt Aachen, Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung - Kommunale Bewertungsstelle
	4	Deutsche Bundesbank
	5	Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration - teilweise eigene Berechnungen
	6	NRW.Bank Düsseldorf
	7	Bundesagentur für Arbeit
	8	empirica Mietpreisdatabank (bis 2011: IDN ImmoDaten; ab 2012: empirica systeme)
	9	Stadtwerke Aachen AG (STAWAG)
	10	Statistisches Bundesamt
	11	Zensusdatenbank Zensus 2011 der Statischen Ämter des Bundes und der Länder, vertr. d. Bayrisches Landesamt für Statistik

8.6. Abbildungsverzeichnis

Seite Textteil	Abbildungs- nummer	Beschreibung
15	1	Bevölkerungsentwicklung
16	2	Entwicklung ausgewählter nichtdeutscher Bevölkerungsgruppen
16	3	Unterbringung von Personen mit Fluchthintergrund
17	4	Studierende
18	5	Bevölkerungsbewegungen
18	6	Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen
19	7	Altersbaum 2015
19	8	Aktuelle Bevölkerung vs. Prognose 2040
19	9	1-Personen-Haushalte und Anteil an den Gesamthaushalten
20	10	Wohnflächenverbrauch in qm
20	11	Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze
21	12	Arbeitslosenquoten Hauptagentur Aachen – 5-Jahres- Vergleich
21	13	Arbeitslosigkeit nach Personengruppen
22	14	Durchschnittliches bewilligtes Wohngeld
23	15	Bodenindexreihen
24	16	Baulandpreise – Geschoss- und Individualwohnungsbau nach Lage
24	17	Hypothekenzins 5 – 10 Jahre
25	18	Bauintensität
26	19	Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen
27	20	Anteil der Wohnungen nach Raumanzahl im Gesamtwohnungsbestand
27	21	Datenvolumen der empirica Preisdatabank zum Aachener Wohnungsmarkt
28	22	Immobilienangebote – Neubau und Bestand
28	23	Neubau: Medianpreise nach Wohnungstypen
29	24	Bestand: Medianpreise nach Wohnungstypen
29	25	Einfamilienhäuser: Medianpreisentwicklung in der StädteRegion Aachen
30	26	ETW: Medianpreisentwicklung in der StädteRegion Aachen
30	27	Angebotspreise nach Baujahresklassen
31	28	Durchschnittliche Angebotsmietpreise in der StädteRegion Aachen
31	29	Mietwohnungen und Häuser zur Miete
32	30	Angebotsverteilung nach Wohnflächen
32	31	Angebotsverteilung nach Preisklassen
33	32	Angemessene und unangemessene Wohnungsangebote
34	33	Entwicklung der Wohngeldmieten
34	34	Entwicklung des Mietspiegelindex
35	35	Leerstandquoten gesamt
36	36	Leerstandquoten in den Bezirken
36	37	Innerstädtische Umzugshäufigkeit
37	38	Wanderungsdaten
37	39	Wanderungssaldo nach Alter 2016
38	40	Entwicklung der Wohnungsbestände
39	41	Wegfall geförderter Wohnungen
40	42	Entwicklung der Wohnbauförderung einschließlich Um- und Ausbau
41	43	Untergebrachte Wohnungssuchende nach Dringlichkeiten

Wohnungsmarktbericht 2016 der Stadt Aachen

41	44	Belegungsquote im geförderten Wohnraum
42	45	Freistellungen
43	46	Leerstandquote geförderter Wohnraum
43	47	Wohnungsleerstände im geförderten Wohnraum (Stichtag 31.12.2016)
44	48	Rücklaufquoten bei den Wohnungsmarktbarometern
45	49	Einschätzung der aktuellen Wohnungsmarktlage nach Preissegmenten und Teilmärkten
45	50	Einschätzung der künftigen Wohnungsmarktlage nach Preissegmenten und Teilmärkten
46	51	Entwicklung der Wohnungsmärkte ab 2000 mit Prognose 2017 – 2019
46	52	Fünf Aussagen, die auf den Aachener Wohnungsmarkt zutreffen
47	53	Das Investitionsklima ab 2012 und Prognose 2017 – 2019
48	54	Nachfragen Mietwohnungen
48	55	Wohnungsmarktpotentiale
49	56	Der aktuelle KdU-Richtwert ist ...

8.7. Publikationen zur kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung in 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 sind 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 der gefördertter 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.

Wohnungsmarktbericht 2016 der Stadt Aachen

Er enthält zusätzlich erstmals 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 Wohnungsmarkt-barometers 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 Gesamtleerstandanalyse 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.



2006

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



 Gedruckt auf 100 % Recyclingpapier

Aachen

2016

Stadt Aachen

Der Oberbürgermeister

Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

Hackländerstraße 1, 52064 Aachen

Fon: 0241 432-0

Fax: 0241 432-56470

komwob@mail.aachen.de

www.aachen.de