

Fachbereich Wohnen

# Wohnungsmarktbarometer 2002

Ergebnisse der Expertenfrage zum  
Aachener Wohnungsmarkt

# stadt aachen

P



## Seit 112 Jahren in Aachen.



traditionsreich.  
innovativ.  
kundenfreundlich.  
engagiert.  
zukunftsorientiert.  
solide.  
qualitätsvoll.  
visionär.  
verantwortungsvoll.  
zuverlässig.  
pragmatisch.



gewoge  
Gemeinnützige  
Wohnungsgesellschaft  
für Aachen AG  
Kleinmarschierstr. 54-56  
52062 Aachen  
[www.gewoge-aachen.de](http://www.gewoge-aachen.de)

Impressum

## Wohnungsmarktbarometer 2002

Ergebnisse der Expertenbefragung über den Aachener Wohnungsmarkt

**Herausgeber**  
**Stadt Aachen**  
**Der Oberbürgermeister**  
**Fachbereich Wohnen**

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

**Redaktion, Fotos & Layout**

Hans-Josef Hilgers

**Druck**

Stadt Aachen - Hausdruckerei

# Inhalt

<b>1. Einleitung</b>	<b>4</b>
<b>2. Methoden und Grundlagen</b>	<b>5</b>
<b>3. Teilnehmerdaten</b>	<b>6</b>
<b>4. Darstellung der Befragungsergebnisse</b>	<b>7</b>
4.1 Beurteilung der aktuellen Wohnungsmarktlage in Aachen	7
4.2 Beurteilung der Wohnungsmarktlage im Vergleich zum Vorjahr	8
4.3 Einschätzung der Entwicklung kurz- und mittelfristig	9
4.4 Entwicklung des Investitionsklima in den letzten 12 Monaten	12
4.5 Investitionshemmnisse	13
4.6 Probleme der Wohnraumversorgung	14
4.7 Kommentare zur Wohnungsmarktentwicklung	14
<b>5. Fazit des Wohnungsmarktbarometers 2002</b>	<b>15</b>
<b>6. Ergebnisse der Tagung der Wohnungsmarktextpertinnen und -experten</b>	<b>15</b>
<b>Anhang</b>	<b>17</b>
Alle Antworten im Überblick	18
Liste der teilnehmenden Wohnungsmarktextpertinnen und -experten	21

## Hinweise:

Bei verschiedenen Auswertungen einzelner Fragen ergibt sich nicht immer eine Summe, die mit der Anzahl der Teilnehmer übereinstimmt. Dies liegt darin begründet, dass manche Teilnehmer sich nicht in der Lage sahen, alle Fragen zu beantworten. Da ein Teilnehmer wegen interner Gründe sich außer Stande sah, den Fragebogen 2002 überhaupt zu beantworten, aber Interesse zeigte, künftig weiterhin teilzunehmen, wurde er dennoch in die Teilnehmerliste aufgenommen.

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

## 1. Einleitung

Den ersten 'Wohnungsmarktbericht 2000' konnte der Fachbereich Wohnen als Ergebnis des durch die Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen geleiteten 4-jährigen Modellversuches 'Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung - KomWoB' im Jahr 2001 der Öffentlichkeit vorlegen.

Dieser gab u.a. auch Auskunft über die im Rahmen des 'Stimmungsbarometers 2000' bei den Wohnungsmarktextpertinnen und -experten erhobenen Umfragedaten rund um den Aachener Wohnungsmarkt.

Im Jahr 2002 wurde erneut die nunmehr als 'Wohnungsmarktbarometer' bezeichnete Umfrage durchgeführt. Diese Broschüre wird nachfolgend im einzelnen auf die Umfrageergebnisse eingehen und - soweit dies möglich ist - einen Vergleich zur ersten Umfrage herstellen.

Von insgesamt 27 befragten Wohnungsmarktextpertinnen und -experten aus den Kategorien

- Wohnungswirtschaft / regional
- Wohnungswirtschaft / überregional
- Finanzierungs- / Bankinstitut
- Architektur- / Planungsbüro
- Investor / Betreuer
- Bauträger
- Soziale Einrichtung
- Sonstige Einrichtungen

beteiligten sich 14 an der Umfrage und sandten innerhalb der gesetzten Frist den mit acht, teils auch mehrteiligen Fragen auszufüllenden Bogen an den Fachbereich Wohnen zurück.

Neben den erhöhten Investitionshemmnissen äußerte sich eine Vielzahl der Wohnungsmarktextpertinnen und -experten im Vergleich zur Befragung aus 2000 heute eher skeptisch zur Entwicklung des Aachener Wohnungsmarktes in den nächsten 1 - 2 Jahren bzw. mittelfristig in den nächsten 3 - 5 Jahren.

Besonders wichtig erschien es den Wohnungsmarktextpertinnen und -experten auf bestimmte Gegebenheiten hinzuweisen, die nach ihrer Meinung den Aachener Wohnungsmarkt gravierend beeinflussen:

- Wegfall von Sozialwohnungen wegen Bindungsende bzw. -auslauf
- Veräußerung der Gewoge-Anteile und Teile des städtischen Hausbesitzes
- Mietübernahmeobergrenzen der Sozialämter
- Sinkende Einkommen bzw. hohe Arbeitslosigkeit der Mieter.

Ergebnisse des  
Wohnungsmarktbarometers  
2002 liegen vor.

Wohnungsmarktextpertinnen  
und -experten betrachten die  
Entwicklung des Aachener  
Wohnungsmarktes skeptisch.

## 2. Methoden und Grundlagen

Der Fragebogen besteht neben den statistischen Angaben zur Kategorie der Befragten und ihre Ansprechpartnerinnen und -partner aus insgesamt 8 Fragenkomplexen.

Die Fragen nach der aktuellen Wohnungsmarktlage, der Entwicklung des Wohnungsmarktes im Vergleich zum Vorjahr und für die Zukunft sind in 'unteres, mittleres und oberes Preissegment' sowie 'preisgebundener Wohnraum' unterteilt, bei denen die Befragten ihre Meinung durch Ankreuzen der Optionen 'sehr angespannt', 'angespannt', 'ausgewogen/gleich/unverändert', 'entspannt' und 'sehr entspannt' wiedergeben konnten.

Die Attribute 'sehr verschlechtert', 'verschlechtert', 'nicht verändert', 'verbessert' und 'sehr verbessert' können bei der Frage nach der Entwicklung des Investitionsklima in den letzten 12 Monaten gesetzt werden.

Bei den Investitionshemmnissen war die Wahl zwischen 'unbedeutend', 'bedeutend' und 'sehr bedeutend' möglich.

Diese Gewichtungsattribute werden bezogen auf ihre Relevanz zum Aachener Wohnungsmarkt mit einer 'Note' zwischen 1 und 5 belegt (sehr angespannt = 5; sehr entspannt = 1), um hierüber sogenannte Spannweiten der Nennungen (= 'Durchschnittsnoten') zu ermitteln.

Anhand der Spannweiten der Nennungen wird aufgezeigt, ob der Einschätzung der Wohnungsmarktextpertinnen und -experten eher eine eindeutige Meinung oder lediglich ein breites Spektrum an unterschiedlichen Meinungen zugrunde liegt.

Je weiter also die Spannweiten auseinander liegen, desto eher ist von einem breiten Spektrum an Meinungen auszugehen.

Neben diesen standardisierten Fragen konnten die Wohnungsmarktextpertinnen und -experten in zwei weiteren Fragen freiformulierte Gedanken zum Aachener Wohnungsmarkt niederschreiben, die innerhalb der Auswertung nach Häufigkeit gewichtet werden.

Eine Zusammenfassung aller Daten sowie eine Liste der Teilnehmerinnen und Teilnehmer am 'Wohnungsbarometer 2002' befindet sich im Anhang dieser Broschüre.

Spannweitenresultate zeigen Tendenzen auf.

Die Wohnungsmarktextpertinnen und -experten konnten neben der Beantwortung standardisierter Fragen auch frei formulierbare Antworten abgeben.

**GIV/AG**

**Unternehmensbereich Aachen  
Sophienstraße 20  
52070 Aachen  
Tel. 02 41 / 9 46 20-0  
Fax 02 41 / 9 46 20-89  
vermietung@givag-ag.de  
www.givag-ag.de**

**Mehr ServicePlus für unsere Mieter.**

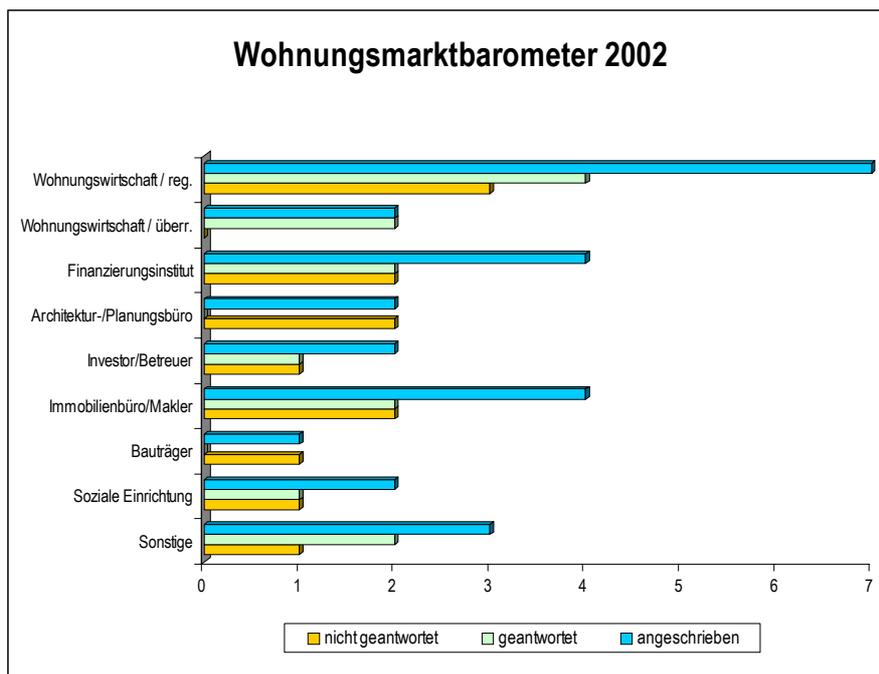
### 3. Teilnehmerdaten

Für das 'Wohnungsbarometer 2002' wurden 27 Wohnungsmarktexpertinnen und -experten folgender Kategorien befragt (Klammerwert = Rückantwort):

- 7 (4) Wohnungswirtschaftsgesellschaften / regional
- 2 (2) Wohnungswirtschaftsgesellschaften / überregional mit Bestand in Aachen
- 4 (2) Finanzierungs- / Bankinstitute
- 2 (0) Architektur- / Planungsbüro
- 2 (1) Investor / Betreuer
- 4 (2) Immobilienbüro / Makler
- 1 (0) Baubetreuer
- 2 (1) Soziale Einrichtungen
- 3 (2) Sonstige

Hieraus ergibt sich eine Beteiligung von 52 %. Dieses Ergebnis liegt unter dem aus dem des Jahres 2000 mit 30 Befragten, 18 Rückmeldungen = 60 % Beteiligung.

**Abb. 3.1: Die befragten Wohnungsmarktexpertinnen und -experten im Überblick**  
 Quelle: Fachbereich Wohnen - Eigene Erhebungen



## 4. Darstellung der Befragungsergebnisse

### 4.1

Frage 1: Wie beurteilen Sie die aktuelle Wohnungsmarktlage in den verschiedenen Marktsegmenten des Mietwohnungsbaus in Aachen ?

Das untere Preissegment zeigte im Jahr 2000 eine Spannweite zwischen 2 und 5 mit einem Mittelwert von 4,0. Dieser Mittelwert senkte sich im neuen Wohnungsmarktbarometer auf 3,3 bei gleicher Spannweite. Dies signalisiert an dieser Stelle eine Tendenz zur Entspannung.

Im mittleren Preissegment lag seinerzeit die Spannweite zwischen 2 und 5 mit einem Mittelwert von 3,2; im Jahr 2002 ergibt sich hier eine Spannweite von 1 - 4 mit einem Durchschnitt von 2,8. Somit wird auch in diesem Segment die Entspannungstendenz sichtbar.

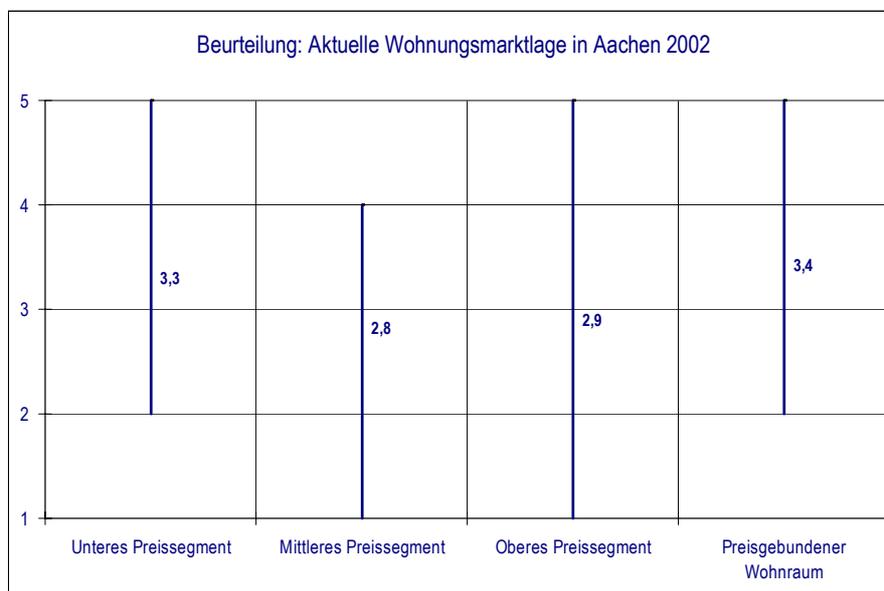
Diese im unteren und mittleren Preissegment signalisierten Entspannungen setzten sich im oberen Preissegment und beim preisgebundenen Wohnraum (Sozialwohnungen) nicht fort. Im oberen Preissegment ist zwar die Spannweite zwischen 1 und 5 geblieben; es veränderte sich jedoch der Durchschnittswert von 2,2 im Jahr 2000 auf aktuell 2,9 und signalisiert so eine Anspannung.

Im preisgebundenen Wohnraum veränderte sich der Mittelwert von 3,5 auf 3,4. Da jedoch bei der Bewertung im Gegensatz zur Umfrage 2000 eine Spannweitenklasse fehlt, verweist dieser, sich sehr geringfügig nach unten veränderte Wert dennoch auf eine Anspannung in diesem Marktsegment.

Erkennbare Entspannungstendenzen im unteren und mittleren Preissegment setzen sich im oberen Preissegment und im preisgebundenen Wohnraum **nicht** fort.

**Abb. 4.1.1: Aktuelle Wohnungsmarktlage**

Quelle: Fachbereich Wohnen - Eigene Erhebung



### 4.2

#### Frage 3: Wie beurteilen Sie die Wohnungsmarktlage im Vergleich zum Vorjahr ?

Die Spannweiten verändern sich zur Umfrage 2000 nicht; lediglich die leicht gestiegenen Durchschnittswerte in den einzelnen Segmenten signalisieren eine Anspannung des Wohnungsmarktes.

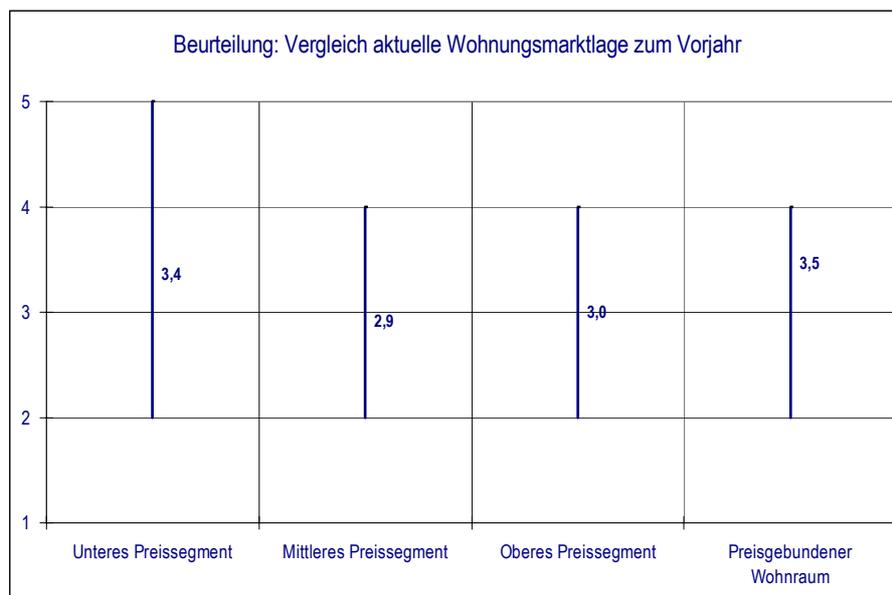
Hinsichtlich der Spannweitenwerte fiel die Befragung in allen Preissegmenten exakt wie im Jahr 2000 aus.

Während im unteren Preissegment die Spannweite zwischen 2 und 5 in beiden Befragungen angesiedelt ist, liegen die Spannweiten im mittleren und oberen Preissegment sowie im preisgebundenen Wohnraum zwischen 2 und 4. Lediglich die Durchschnittswerte in den einzelnen Segmenten sind teilweise und nur recht gering angestiegen. In diesem Jahr liegen sie bei 3,4 (3,3) im unteren, 2,9 (2,9) im mittleren, 3,0 (2,8) im oberen Preissegment und 3,5 (3,2) im preisgebundenen Wohnraum.

Dieser zwar minimale Anstieg der einzelnen Durchschnittswerte signalisiert dennoch auch hier eine Tendenz zur Anspannung des Wohnungsmarktes.

**Abb. 4.2.1: Wohnungsmarktlage im Vergleich zum Vorjahr**

Quelle: Fachbereich Wohnen - Eigene Erhebung



4.3

Frage 4a: Wie schätzen Sie die Entwicklung in den nächsten ein bis zwei Jahren bzw. mittelfristig in drei bis fünf Jahren ein ?

Bei dieser Frage sind nicht nur die Angaben der kurz- und mittelfristigen Entwicklung zu vergleichen, sondern auch die Angaben zur mittelfristigen Entwicklung bei der Umfrage 2000 mit den kurzfristigen Entwicklungen in der Umfrage 2002. Und genau der letztere Vergleich führt zu dem Ergebnis, dass die Wohnungsmarktpertinnen und -experten bei der Umfrage 2000 die mittelfristige Entwicklung mit einer Anspannung des Wohnungsmarktes annähernd richtig eingeschätzt haben. Dies gibt Grund zu der Annahme, dass die mittelfristige Einschätzung innerhalb des Wohnungsbarometers 2002 vermutlich ebenfalls den echten Gegebenheiten in einigen Jahren entsprechen wird. Da diese Einschätzung von einer weiteren Anspannung des Wohnungsmarktes in allen Preissegmenten ausgeht, wird dies im Fazit besonders berücksichtigt.

Bei ihrer Einschätzung der mittelfristigen Entwicklung des Wohnungsmarktes gehen die Wohnungsmarktpertinnen und -experten von einer weiteren Anspannung in allen Preissegmenten aus.

				<h2>UND WIE MÖCHTEN SIE WOHNEN?</h2> <p>Wir betreuen rd. 300.000 Mieter in über 100.000 Wohnungen in Nordrhein-Westfalen. Bei uns stehen die Mieter und unser Mieter-Service im Mittelpunkt unserer Aktivitäten. Als Dienstleister „rund um die Immobilie“ sind wir ein führendes Unternehmen in NRW.</p>
WOHNUNG GESUCHT?	SCHNÄPPCHEN ZU VERMIETEN!	IM GRÜNEN WOHNEN!	GÜNSTIG UND FREI!	
				
KINDERFREUNDLICH WOHNEN!	GRÖßER, SCHÖNER, BESSER!	IN BESTER LAGE!	WOHNUNG ZUM VERLIEBEN!	

# LEG

**LEG NRW GmbH**  
 Mieterzentrum Aachen  
 Mieterzentrumsleiterin  
 Gudrun Ollmann  
 Trierer Straße 622  
 52078 Aachen  
 Tel. 02 41 / 9 28 43-0  
 Fax 02 41 / 9 28 43-10  
 ollmann@leg-nrw.de

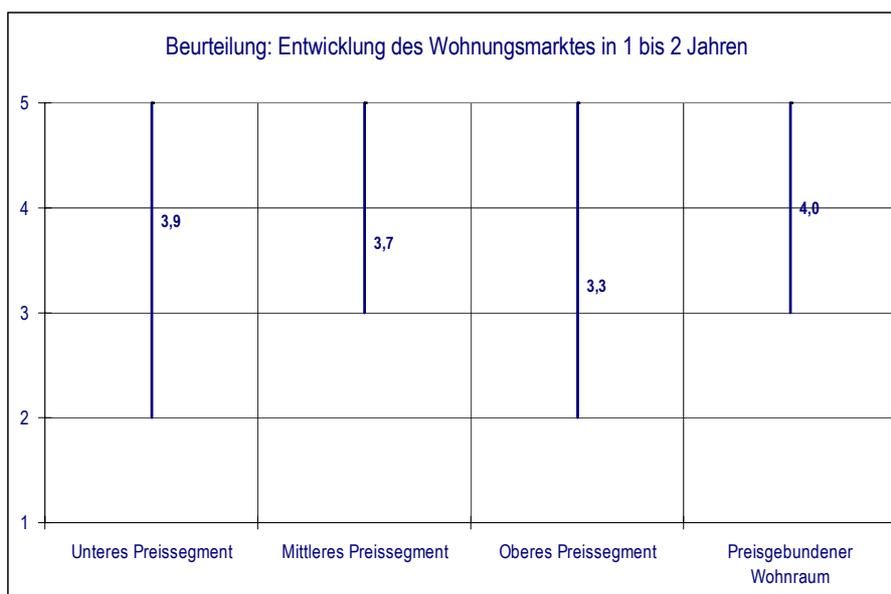
Die Zahlen im einzelnen (Klammerwerte = Umfrageergebnis 2000):

Bei der kurzfristigen Entwicklung liegen die Spannweitenwerte im unteren Preissegment zwischen 2 und 5 bei einem Mittelwert von 3,9 (3 und 5; 3,7), im mittleren Preissegment zwischen 3 und 5 mit einem Mittelwert von 3,7 (2 und 4; 3,3), im oberen Preissegment zwischen 2 und 5 mit einem Mittelwert 3,3 (2 und 5; 2,9) und im preisgebundenen Wohnraum zwischen 3 und 5 bei einem Mittelwert von 4,0 (3 und 5; 3,6).

Die Betrachtung der Daten über die mittelfristige Entwicklung zeigt, dass die Wohnungsmarktexpertinnen und -experten ihre skeptische Einschätzung aus der Umfrage 2000 verstärken. Im unteren Preissegment ergeben sich Spannweitenwerte zwischen 3 und 5 mit einem Mittelwert von 4,1 (2 und 5; 3,9), im mittleren Preissegment zwischen 2 und 5 mit dem Mittelwert 3,2 (1 und 5; 3,3), im oberen Preissegment zwischen 2 und 5 mit einem Mittelwert 3,1 (2 und 5; 3,1) und im preisgebundenen Wohnraum zwischen 2 und 5 mit einem Mittelwert 3,9 (1 und 5; 3,5).

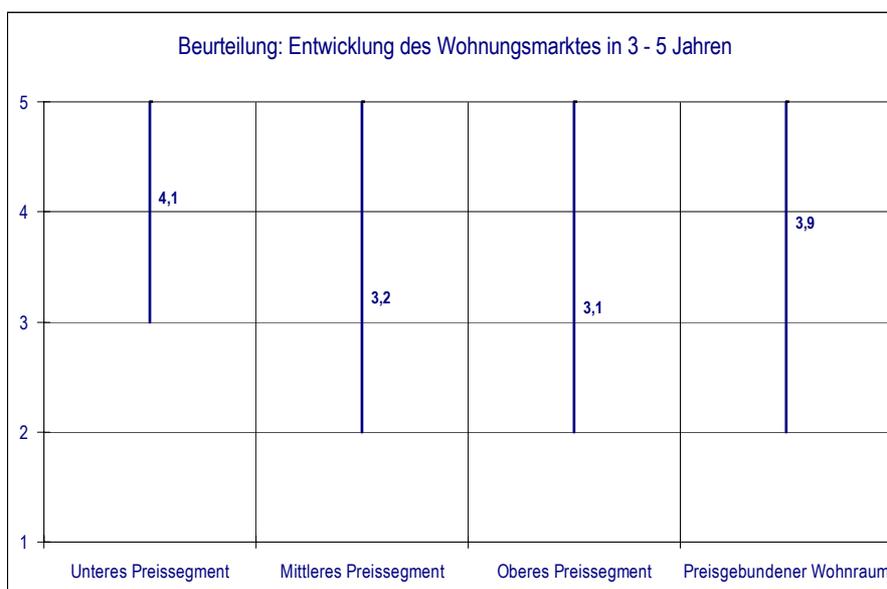
#### Abb. 4.3.1: Wohnungsmarktentwicklung - kurzfristig

Quelle: Fachbereich Wohnen - Eigene Erhebung



**Abb. 4.3.2: Wohnungsmarktentwicklung - mittelfristig**

Quelle: Fachbereich Wohnen - Eigene Erhebung



**Albert**  
**Beginen**  
 Vermögens-  
 verwaltung  
 seit  
 1977

**Projektbetreuung**

*Kapitalanlagen, Finanzierungen,  
 Versicherungen, Unternehmensbe-  
 ratung, Cash- und Riskmanagement,  
 Mergers & Acquisition, Betreuung  
 gem. § 37 II. WoBauG*

*Albert Beginen  
 Raderstraße 2a  
 52134 Herzogenrath  
 Tel. 024 06/ 68 66,  
 Fax 0 24 06/ 68 99*

**HAUS & GRUND AACHEN****WIR SCHÜTZEN IHR EIGENTUM**

Ihre Interessenvertretung in Angelegenheiten rund um  
 Ihren Haus-, Wohnungs- und Grundbesitz seit 1880:

- Kompetente Rechtsberatung.
- Anfertigen von Schriftsätzen, führen aussergerichtlicher Korrespondenz.
- Erstellung von Nebenkostenabrechnungen.
- Erstellung von Wirtschaftlichkeitsberechnungen.
- Vertrieb von Mietverträgen und Fachliteratur.
- Kostenloser Bezug des "Haus & Grund Journal Aachen".
- Kostengünstige Vermieter-Rechtsschutzversicherung.
- Kostengünstige Sterbeversicherung.
- Kompetente Hausverwaltung.
- Seminare und Vortragsreihen.

Kontakt:

Aachener Haus- und Grundbesitzerverein e.V.  
 Boxgraben 36a, 52064 Aachen.

Geschäftszeiten: montags bis freitags  
 9:00 bis 13:00 & 15:00 bis 17:00

Tel.: 0241-4747610 / Fax.: 0241-4747640

E-Mail: kontakt@hug-ac.info

Internet: www.hausundgrund-aachen.de

## 4.4

## Frage 5: Wie hat sich das Klima für Investitionen im Wohnungsbau in den letzten zwölf Monaten entwickelt ?

Zur Beantwortung dieser Frage standen den Wohnungsmarktextpertinnen und -experten die Attribute 'sehr verschlechtert', 'verschlechtert', 'nicht verändert', 'verbessert' und 'sehr verbessert' für ihre Beurteilung zur Verfügung.

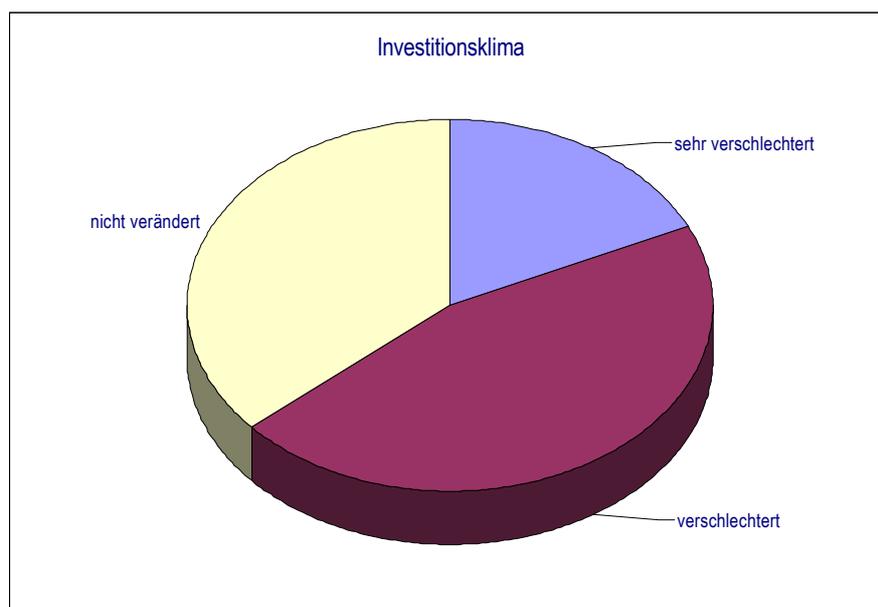
Der überwiegende Teil der Wohnungsmarktextpertinnen und -experten gab eine Verschlechterung der Investitionsentwicklung an (sehr verschlechtert = 2; verschlechtert = 5). Lediglich vier Experten sprechen von einem unveränderten Investitionsklima.

Hier läßt der Vergleich zur Umfrage 2000 (sehr verschlechtert = 1; verschlechtert = 12; unverändert = 1; verbessert = 1) die leichte Tendenz einer Verbesserung erkennen.

Im Vergleich zur Umfrage 2000 ist bei dieser Frage eine Tendenz zur Besserung zu erkennen, aber von einer echten Verbesserung kann man noch nicht sprechen.

**Abb. 4.4.1: Entwicklung des Investitionsklima**

Quelle: Fachbereich Wohnen - Eigene Erhebung



4.5

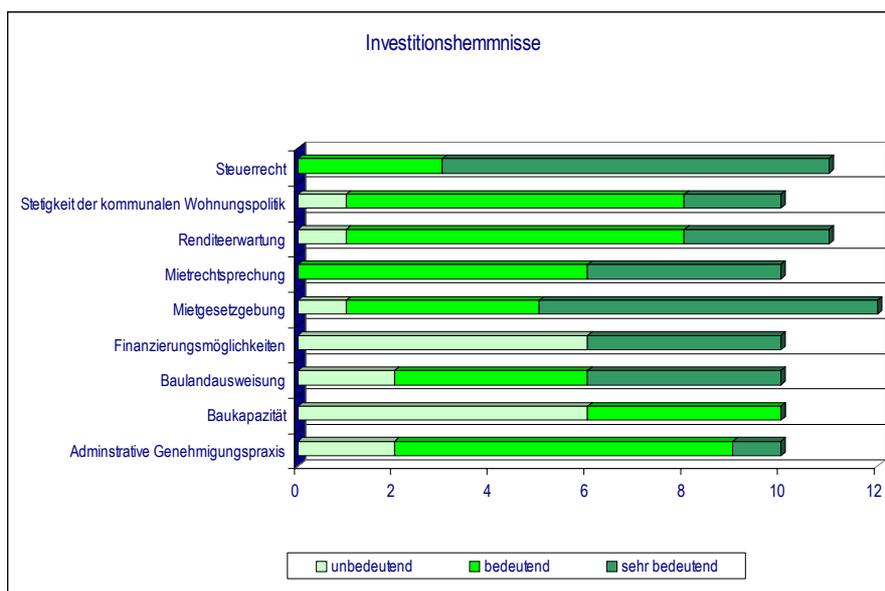
Frage 6: In welchen Bereichen bestehen Ihrer Meinung nach Hemmnisse, die weiteren Investitionen entgegen stehen ?

Der Hemmnisgrund 'Steuerrecht' behauptete seine Spitzenposition bei der Beurteilung der Investitionshemmnisse.

Während bei der Umfrage 2000 noch das 'Steuerrecht', die 'Baulandausweisung' und die 'Renditeerwartungen' auf den ersten Plätzen rangierten, hat das Wohnungsbarometer 2002 in dieser Frage eine andere Gewichtigkeit ergeben. Während das 'Steuerrecht' wieder Platz 1 einnimmt, liegt bei dieser Frage in der aktuellen Umfrage 2002 die 'Mietgesetzgebung' auf Platz 2; die 'Mietrechtsprechung' rangiert gemeinsam mit den 'Finanzierungsmöglichkeiten' und der 'Baulandausweisung' auf Platz 3.

Abb. 4.5.1: Entwicklung der Investitionshemmnisse

Quelle: Fachbereich Wohnen - Eigene Erhebung



## 4.6

## Frage 2: Gibt es innerhalb Ihres Tätigkeitsbereiches oder ganz allgemein Probleme auf dem Gebiet der Wohnraumversorgung ?

Neben den standardisierten Fragen rund um den Wohnungsmarkt in Aachen konnten die Wohnungsmarktpertinnen und -experten noch weitere frei formulierbare Angaben machen. Zu der v.g. Frage wurden eine Vielzahl von Antworten abgegeben, die nachfolgend nach ihrer Häufigkeit (Mehrfachnennung möglich) aufgelistet sind:

- Mietübernahmegrenzen der Sozialämter (5)
- überforderte Nachbarschaften / Ghettoisierung (5)
- geringes Angebot von Großwohnungen (4)
- Kostenmieten im geförderten Wohnungsbau (3)
- Arbeitslosigkeit / Finanzkraft der Wohnungssuchenden (3)
- Steigerung der Betriebskosten (3)
- fehlende Baulandausweisung (2)
- Leerstände / Fluktuation (2)
- kostenintensive Modernisierungen (1)
- Wegfall der Sozialbindungen (1)
- Ausgleichzahlung (1)
- Überalterung des Wohnungsbestandes (1)
- fehlende über-/ regionale Investitionsanreize (1)
- zunehmende Tendenz der Umwandlung in Eigentumswohnungen (1)
- starke Nachfrage nach Kleinstwohnungen (1)
- Nachfrageverschiebungen / fehlende Nachfrage nach 2-Zimmer-Wohnungen (1)
- gehobene Mieteransprüche an die Wohnungsausstattung (1)
- keine Vermieterabsicherung bei Wohnungsvergabe an Sozialhilfeempfänger (1)

Mietübernahmegrenzen der Sozialämter und überforderte Nachbarschaften sind nach Meinung der Wohnungsmarktpertinnen und -experten die Hauptprobleme auf dem Gebiet der Wohnraumversorgung.

## 4.7

## Frage 7: Wenn Sie möchten, können Sie weitere Stellungnahmen und Kommentare zur Entwicklung der Wohnungsmarktlage machen.

Von der Möglichkeit, neben den standardisierten Fragen noch weitere Anmerkungen zum Wohnungsmarkt zu machen, haben nur 3 Wohnungsmarktpertinnen bzw. -experten Gebrauch gemacht.

Hierbei gaben sie folgende zusätzliche Kommentare ab:

- Es besteht erhöhter Bedarf an preiswertem Wohnraum mit guter Infrastruktur.
- Der Verkauf der Gewoge-Anteile wird den Wohnungsmarkt beeinträchtigen.
- Der Erwerb von Belegungsrechten ist zwingend notwendig.
- Großwohnanlagen sollten zeitgerechten Wohnformen weichen.
- Fehlende Kapazitäten an Geld, Bereitschaft und Firmen sind gefährlich für
  - die Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt
  - die Preise (Explosion).

## 5. Fazit des Wohnungsmarktbarometers 2002

Das Wohnungsmarktbarometer 2002 weist sowohl kurz- als auch mittelfristig eine Anspannung des Wohnungsmarktes in Aachen auf.

**Im Vergleich zur Umfrage aus dem Jahr 2000 zeigen die Wohnungsmarktexpertinnen und -experten im Wohnungsmarktbarometer 2002 übereinstimmend sowohl kurz- wie mittelfristig eine weitere Anspannung des Wohnungsmarktes in Aachen auf.**

**Dies gilt gleichwohl für alle Preissegmente, wobei das Segment 'preisgebundener Wohnraum' künftig das betroffenste zu sein scheint.**

**Wichtig für die Zukunft wird es sein, dass gemeinsam von allen am Wohnungsmarkt vertretenen Akteurinnen und Akteuren Anstrengungen unternommen werden müssen, den aufgezeigten negativen Einflüssen auf den Aachener Wohnungsmarkt entgegen zu wirken.**

**Das nächste Wohnungsmarktbarometer im Jahr 2004 wird dann aufzeigen können, ob diese gemeinsamen Bemühungen zu einer insgesamt Entspannung des Aachener Wohnungsmarktes geführt haben.**

## 6. Ergebnisse der Tagung der Wohnungsmarktexpertinnen und -experten im Januar 2003

Im Januar 2003 haben die Fachdezernentin, Frau Gisela Nacken, und Mitarbeiter des Fachbereiches Wohnen die Ergebnisse des 'Wohnungsmarktbarometers 2002' den teilnehmenden Wohnungsmarktexpertinnen und -experten im Rahmen einer Präsentationsveranstaltung vorgestellt. Ziel der Veranstaltung sollte sein, dass die Wohnungsmarktexpertinnen und -experten die sich aus den schriftlichen Beiträgen ablesbaren Forderungen an die Stadt näher erläutern und Ansätze für Problemlösungen aufzeigen.

**Anregungen, Wünsche und die Ergebnisse des 'Wohnungsmarktbarometers 2002' untermauernde Aussagen sind:**

- ▶ Das Wohnungsmarktbarometer ist ein weiteres wichtiges Teilinstrument der Wohnungsmarktbeobachtung und stellt interessante Aspekte und Aussagen dar. Es darf nicht dem Selbstzweck der Expertinnen und Experten bzw. der Verwaltung dienen, sondern sollte den politischen Gremien zwecks Entscheidungsbeeinflussung zugänglich gemacht werden.
- ▶ Künftig sollte durch Abfrage bei der RWTH Aachen eine 'studentische Komponente' in das Wohnungsmarktbarometer einfließen.
- ▶ Die Erstellung von Prognosemodellen und die frühzeitige Weitergabe von Einflussfaktoren auf die Wohnungsmarktentwicklung z.B. aufgrund politischer Beschlüsse und rechtlicher Veränderungen ist wünschenswert. Zur Minderung des Personal- und Finanzaufwandes der Verwaltung sollte die 'Vergabe' von Teilarbeiten im Rahmen von Studienarbeiten in Erwägung gezogen werden.

- ▶ Es sollte in Zukunft eine Zusammenarbeit mit der 'Initiative Aachen' erfolgen, um so die Verbindung zwischen Gewerbe- und Wohnungsmarkt herzustellen.
- ▶ Bezogen auf den städtischen Umgang mit den Themen 'Zweckentfremdung von Wohnraum' und 'Verzicht auf Fehlbelegungsabgabe' muß es weiterhin bei der bisher angewandten Flexibilität bleiben. Die Verwaltung möge den Interessen auf Umwandlung nicht genutzter Gewerbeflächen in Wohnraum unter Verzicht auf eine spätere Anwendung des Zweckentfremdungsverbot bei Rückumwandlung positiv gegenüber stehen.
- ▶ Zur Vermeidung von Gefahren der Überfremdung in Wohngebieten und den damit verbundenen Auswirkungen sollte bei der Wohnungsbelegung in Objekten und Quartieren maximal eine Durchmischung von 10 % angestrebt werden. Verwaltung und die Akteure aller Fachrichtungen am Wohnungsmarkt stehen hier vor einer nur gemeinsam lösbaren Aufgabe.
- ▶ In Bezug auf die Wohnungsversorgung von Sozialhilfeempfängern, insbesondere Problemfällen, wird verstärkt ein flexibles, vor allem vorbeugendes Agieren angeregt; Möglichkeiten der Kostenreduzierung werden gesehen.
- ▶ Die generellen Rahmenbedingungen wurden als ungünstig für die Investitionsbereitschaft in den Wohnungsbau bezeichnet. Die Erwartung an die Kommune ist, dass sie ihren Einfluss auf die übergeordneten Entscheidungsträger deutlich geltend macht.
- ▶ Stetigkeit und Verlässlichkeit von Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik ist notwendig. Es muß für Investoren und Bauherren eine Planungssicherheit und -beständigkeit bestehen können, auch im Sinne einer einheitlich zielgerichteten Arbeit der an Planungs-/Genehmigungsprozessen beteiligten städtischen Ämter und Fachbereiche. Getroffene politische und Verwaltungsentscheidungen müssen einen zeitlichen Bestand haben und dürfen nicht binnen kürzester Frist umgestoßen werden.
- ▶ Aktive Stadtplanung mit Setzen auch projektbezogener Akzente, schnelle und inhaltlich verlässliche Durchführung von Planverfahren sowie Aktivierung städtischer Grundstücke werden erwartet.
- ▶ Eine - aus Sicht der teilnehmenden Expertinnen und Experten erkennbare - Priorisierung von Gewerbeobjekten durch die Stadt sollte in eine ausgewogene Behandlung von Gewerbe- und Wohnprojekten verändert werden, denn nur über eine Bevölkerung, die Wohnraum braucht und findet, ist Konsum und somit der Fortbestand des Gewerbes gesichert.
- ▶ Die verstärkte kommunale Baulandausweisung und damit verbunden die Schaffung adäquater kommunaler Rahmenbedingungen als Einstieg in eine insgesamt zu verbessernde Investitionsbereitschaft wird als erforderlich und lohnend gewertet. Erkennbare Bedarfslagen müssen innerhalb der Kommune zeitnah erkannt und 'in einer Hand' mit gemeinsamer Zielsetzung bewältigt werden, damit Fehlentwicklungen entgegen gewirkt werden kann. Für alle am Wohnungsmarkt tätigen Akteure muß gelten 'Agieren statt Reagieren'.
- ▶ Der durch die Stadt eingerichtete Bauservice sollte die für private Bauherren erkennbaren Verfahrensverbesserungen auch auf mittlere und große Bauvorhaben von Investoren übertragen können und noch besser umsetzen.

## Anhang

- Alle Antworten im Überblick

- Namensliste der Teilnehmerinnen und Teilnehmer



HAMACHER IMMOBILIEN  
**RDM** GMBH  
SEIT 1888  
HAUSVERWALTUNGEN  
WIR BERATEN, BEWERTEN  
VERWALTEN UND SANIEREN  
VERMIETEN UND VERKAUFEN  
RUF 0241 - 470 40-0  
WWW.HAMACHER-HAUS.DE  
EMAIL: INFO @ HAMACHER-HAUS.DE

**WIR MÖCHTEN,  
DAB IHNEN IHRE IMMOBILIEN  
FREUDE MACHEN**

HUBERT  
HAMACHER - SCHWIEREN  
SEIT 1958 SACHVERSTÄNDIGER  
FÜR IMMOBILIEN  
RUF 0241 - 470 40 50  
WWW.HHS-EXPERT.DE  
EMAIL: INFO @ HHS-EXPERT.DE



IMMOBILIEN LIST  
(CHRISTA HAMACHER-SCHWIEREN)  
HAUSVERWALTUNG  
RUF 0241 - 470 40 40  
WWW.IMMOBILIEN-LIST.DE  
EMAIL: INFO @ IMMOBILIEN-LIST.DE

**GEMEINSAME ADRESSE NUR**

**BUCHKREMERSTR. 6**  
IM HAUS DER KOHLE  
**52062 AACHEN**

## Alle Antworten im Überblick

### Frage 1

Wie beurteilen Sie die aktuelle Wohnungsmarktlage in den verschiedenen Marktsegmenten des Mietwohnungsbaus in Aachen ?

Die Wohnungsmarktlage ist ...	unteres Preissegment	mittleres Preissegment	oberes Preissegment	preisgebundener Wohnraum
sehr angespannt	1	0	2	2
angespannt	2	3	2	4
ausgewogen	6	4	0	3
entspannt	1	3	5	3
sehr entspannt	0	1	1	0

### Frage 2

Gibt es innerhalb Ihres Tätigkeitsbereiches oder ganz allgemein Probleme auf dem Gebiet der Wohnraumversorgung ?

siehe Auflistung Seite 14 unter Ziffer 4.6

### Frage 3

Wie beurteilen Sie die Wohnungsmarktlage im Vergleich zum Vorjahr ?

Die Wohnungsmarktlage ist ...	unteres Preissegment	mittleres Preissegment	oberes Preissegment	preisgebundener Wohnraum
viel angespannter	1	0	0	0
angespannter	4	3	1	7
gleich	4	5	9	5
entspannter	2	4	1	1
viel entspannter	0	0	0	0

### Frage 4 a

Wie schätzen Sie die Entwicklung in den nächsten ein bis zwei Jahren bzw. mittelfristig in drei bis fünf Jahren ein ?

Die Wohnungsmarktlage wird sich ...	unteres Preissegment	mittleres Preissegment	oberes Preissegment	preisgebundener Wohnraum
sehr anspannen	2	1	1	2
anspannen	4	4	1	6
nicht verändern	1	4	5	2
entspannen	1	0	1	0
sehr entspannen	0	0	0	0

**Frage 4 a**

Wie schätzen Sie die Entwicklung in den nächsten ein bis zwei Jahren bzw. mittelfristig in drei bis fünf Jahren ein ?

Die Wohnungs- marktlage wird sich ...	unteres Preissegment	mittleres Preissegment	oberes Preissegment	preisgebunde- ner Wohnraum
sehr anspannen	3	1	1	4
anspannen	3	2	2	3
nicht verändern	2	4	2	1
entspannen	0	2	3	2
sehr entspannen	0	0	0	0

**Frage 4 b**

Was sind die Gründe, die Sie zu dieser Einschätzung veranlassen ?

siehe Auflistungen Seiten 14 unter Ziffern 4.6 und 4.7

**Frage 5**

Wie hat sich das Klima für Investitionen im Wohnungsneubau in den letzten zwölf Monaten entwickelt ?

Das Investitionsklima hat sich ...	
sehr verschlechtert	2
verschlechtert	5
nicht verändert	4
verbessert	0
sehr verbessert	0

**Frage 6**

In welchen Bereichen bestehen Ihrer Auffassung nach Hemmnisse, die weiteren Investitionen entgegen stehen ?

Hemmnisgrund	unbedeutend	bedeutend	sehr bedeutend
Administrative Genehmigungspraxis	2	7	1
Baukapazität	6	4	0
Baulandausweisung	2	4	4
Finanzierungsmöglichkeiten	6	0	4
Mietgesetzgebung	1	4	7
Mietrechtsprechung	0	6	4
Renditeerwartungen	1	7	3
Stetigkeit in der kommunalen Wohnungspolitik	1	7	2
Steuerrecht	0	3	8

**Frage 7**

Wenn Sie möchten, können Sie weitere Stellungnahmen und Kommentare zur Entwicklung der Wohnungsmarktlage abgeben.

siehe Auflistung Seite 14 unter Ziffer 4.7

**Frage 8**

In welchem Bereich sind Sie tätig ?

Institution	
Wohnungswirtschaft / -gesellschaft	
- regional	4
- überregional	2
Finanzierungs- / Bankinstitut	2
Architektur- / Planungsbüro	0
Investor / Betreuer	1
Immobilienbüro / Makler	2
Bauträger	0
Soziale Einrichtung	1
Sonstige	2

## Liste der teilnehmenden Wohnungsmarktexpertinnen und -experten

### Wohnungswirtschaft / -gesellschaft - regional

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für Aachen AG, Aachen  
GIVAG, Aachen  
IWD GmbH / Gerd Sauren, Aachen  
LEG Landesentwicklungsanstalt NRW GmbH, Geschäftsstelle Aachen

### Wohnungswirtschaft / -gesellschaft - überregional

Aachener Siedlungs- und Wohnungs GmbH, Köln  
Deutschbau Immobilien Dienstleistung GmbH, Köln

### Finanzierungs- / Bankinstitut

Dresdner Bank, Aachen  
Landesbausparkasse, Aachen

### Investor / Betreuer

Vermögensverwaltung A. Beginen, Herzogenrath

### Immobilienbüro / Makler

Hamacher Immobilien, Aachen  
Sparkassen Immobilien GmbH, Aachen

### Soziale Einrichtung

Arbeiterwohlfahrt Aachen-Stadt e.V., Aachen

### Sonstige

Aachener Haus- und Grundbesitzerverein e.V., Aachen  
Mieterschutzverein e.V. für Aachen und Umgebung, Aachen

Der Fachbereich Wohnen bedankt sich herzlich bei den Wohnungsmarktexpertinnen und -experten, die durch eine Anzeigenschaltung die Erstellung dieser Broschüre unterstützt haben.



## **Wohnungsmarktbarometer 2002**

### **Stadt Aachen - Der Oberbürgermeister - Fachbereich Wohnen**

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

- Wohnungsmarktbericht 2000**
- Wanderungsmotivumfrage 2000**
- Wohnungsmarktbericht 2001**
- Zeitungsanalyse 2002**



# Immobilien sind unser Zuhause.



## *gute Gründe*

warum Sie Ihre Immobilie über die **Sparkasse** verkaufen sollten:

- Qualifizierte, faire Immobilien-Bewertung
- Über 100 Vertriebsstellen
- Hauseigene Immobilienzeitung mit einer Auflage von ca. 52.000 Exemplaren pro Jahr

Informationen erhalten Sie bei Ihrem Kundenberater der Sparkasse Aachen oder direkt bei uns.

Besuchen Sie uns im Internet: [www.sparkasse-aachen-immobilien.de](http://www.sparkasse-aachen-immobilien.de)



Ein Unternehmen der Sparkasse Aachen