

# *Der Wohnungsmarkt in Aachen*

[www.aachen.de](http://www.aachen.de)

# 2000



Auch als CD-ROM erhältlich



**Wohnungsmarktbeobachtung 2000**

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| <b>Herausgeber</b>                    | Stadt Aachen<br>Der Oberbürgermeister<br>Fachbereich Wohnen<br>An den Frauenbrüdern 1<br>52064 Aachen  |
| <b>Redaktion<br/>&amp; Gestaltung</b> | Fachbereich Wohnen<br>Hans-Josef Hilgers<br>Tel. 0241 / 432 - 6414<br>FAX 0241 / 432 - 6418<br>E-Mail <a href="mailto:Hans-Josef.Hilgers@mail.aachen.de">Hans-Josef.Hilgers@mail.aachen.de</a> |
| <b>Druck</b>                          | Stadt Aachen - Hausdruckerei   |
| <b>Schutzgebühr</b>                   | Broschüre Wohnungsmarktbericht 2000 15,00 DM<br>CD-ROM Wohnungsmarktbericht 2000 15,00 DM<br>(Bestellkarte Seite 65)   |



## **Inhalt**

|           |   |
|-----------|---|
| <b>7</b>  | <b>1. Einleitung</b><br>1.1 Organisationsschema 'Handlungsprogramm Wohnungsbau' (Abb.1.1)<br>1.2 Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren (Tab. 1.1)   |
| <b>10</b> | <b>2. Wohnungsmarktsituation und Trends</b><br>2.1 Entwicklungen 1999<br>2.2 Stimmungsbarometer 2000<br>2.3 Leerstände  |
| <b>14</b> | <b>3. Wohnungsbedarf und -nachfrage</b><br>3.1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung<br>3.2 Einkommen und Beschäftigung<br>3.3 Baupreise und Zinsen<br>3.4 Investitionen   |
| <b>17</b> | <b>4. Wohnungsangebot</b><br>4.1 Allgemeine Situation<br>4.2 Sozialer Wohnungsbau   |
| <b>21</b> | <b>5. Grundstücksmarkt</b><br>5.1 Bodenumsätze und Preisentwicklung<br>5.2 Baulandpreise  |
| <b>23</b> | <b>6. Mieten und Mietbelastung</b><br>6.1 Wohngeldmieten<br>6.2 Frei finanziert Wohnungsbau   |
| <b>27</b> | <b>7. Zukünftige Entwicklungen</b><br>7.1 Rahmenbedingungen<br>7.2 Prognosen und Meinungen  |
| <b>31</b> | <b>8. Stadt-Umland-Wanderungsumfrage / Wanderungsmotivumfrage</b><br>8.1 Grundlagen<br>8.2 Pre-Test - Verfahren<br>8.3 Datenauswertung Pre-Test (allgemein)<br>8.4 Fazit Pre-Test - Verfahren<br>8.5 Echtverfahren<br>8.6 Datenauswertung Echtverfahren (allgemein)<br>8.7 Fazit Echtverfahren<br>8.8 Zukunftsziele |
| <b>34</b> | <b>9. Tabellenverzeichnis</b>   |
| <b>51</b> | <b>10. Anhang</b>   |
| <b>62</b> | <b>11. Glossar</b>  |
| <b>65</b> | <b>12. Bestellung des Wohnungsmarktberichtes 2000</b>   |
| <b>66</b> | <b>13. Feedback zum Wohnungsmarktbericht 2000</b>   |
| <b>67</b> | <b>14. Schlusswort</b>  |



## **1. Einleitung**

Sie haben soeben den 1. Aachener Wohnungsmarktbericht des Fachbereiches Wohnen der Stadt Aachen in Händen. Dieser Bericht erhebt keinesfalls den Anspruch auf Vollständigkeit und wird in den nächsten Jahren sicherlich verbessert, erweitert und/oder in veränderter Konzeption erscheinen.

Wichtig ist es jedoch, an dieser Stelle festzuhalten, dass mit diesem 1. Aachener Wohnungsmarktbericht der Grundstein zur selbständigen Wohnungsmarktbeobachtung in Aachen gelegt wird.

Mittelfristiges Ziel wird es sein, unsere Nachbargemeinden im Kreis Aachen, in den angrenzenden Kreisen und im benachbarten Ausland zu einer gemeinsamen Wohnungsmarktbeobachtung zu bewegen, um so auch regional auf bestimmte Gegebenheiten einwirken zu können.

Bedingt durch personelle Engpässe beschränkt sich dieser Wohnungsmarktbericht 2000 auf die Datenlage bis zum 31.12.1999. Die Entwicklungen 2000 werden sich im Nachfolgebericht 2001 wiederfinden.

Danke, dass Sie sich die Zeit nehmen, diesen Bericht zu lesen.

In ihrer gemeinsamen Sitzung vom 12.02.1998 haben der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss sowie der Stadtentwicklungsausschuss das 'Handlungsprogramm Wohnungsbau' beschlossen. Ein Teil dieses Handlungsprogrammes beinhaltet die 'Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung - KomWoB -'. Das Organisationsschema zum 'Handlungsprogramm Wohnungsbau' finden Sie auf Seite 8.

Hierauf basierend nimmt die Stadt Aachen, federführend durch den Fachbereich Wohnen vertreten, für den Zeitraum von 1998 bis 2001 an dem Pilotprojekt 'Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung NRW - KomWoB' der Wohnungsbauförderungsanstalt Düsseldorf mit 15 weiteren Kommunen aus Nordrhein-Westfalen teil. Das Projekt soll die Kommunen in die Lage versetzen, die vielschichtigen, den Wohnungsmarkt beeinflussenden Faktoren zu erkennen und richtig zu bewerten, um hieraus Schlüsse für notwendige Entscheidungen zu ziehen. Ferner ist ein interkommunaler Vergleich angestrebt, soweit dies unter den unterschiedlichen Vorgaben der einzelnen Kommunen möglich ist.

Einen ersten Überblick über die aktuelle Situation verschafft die Tabelle 1.1 auf Seite 9; sie gibt Auskunft über die Entwicklung ausgewählter lokaler Wohnungsmarkt- und Bundesindikatoren.

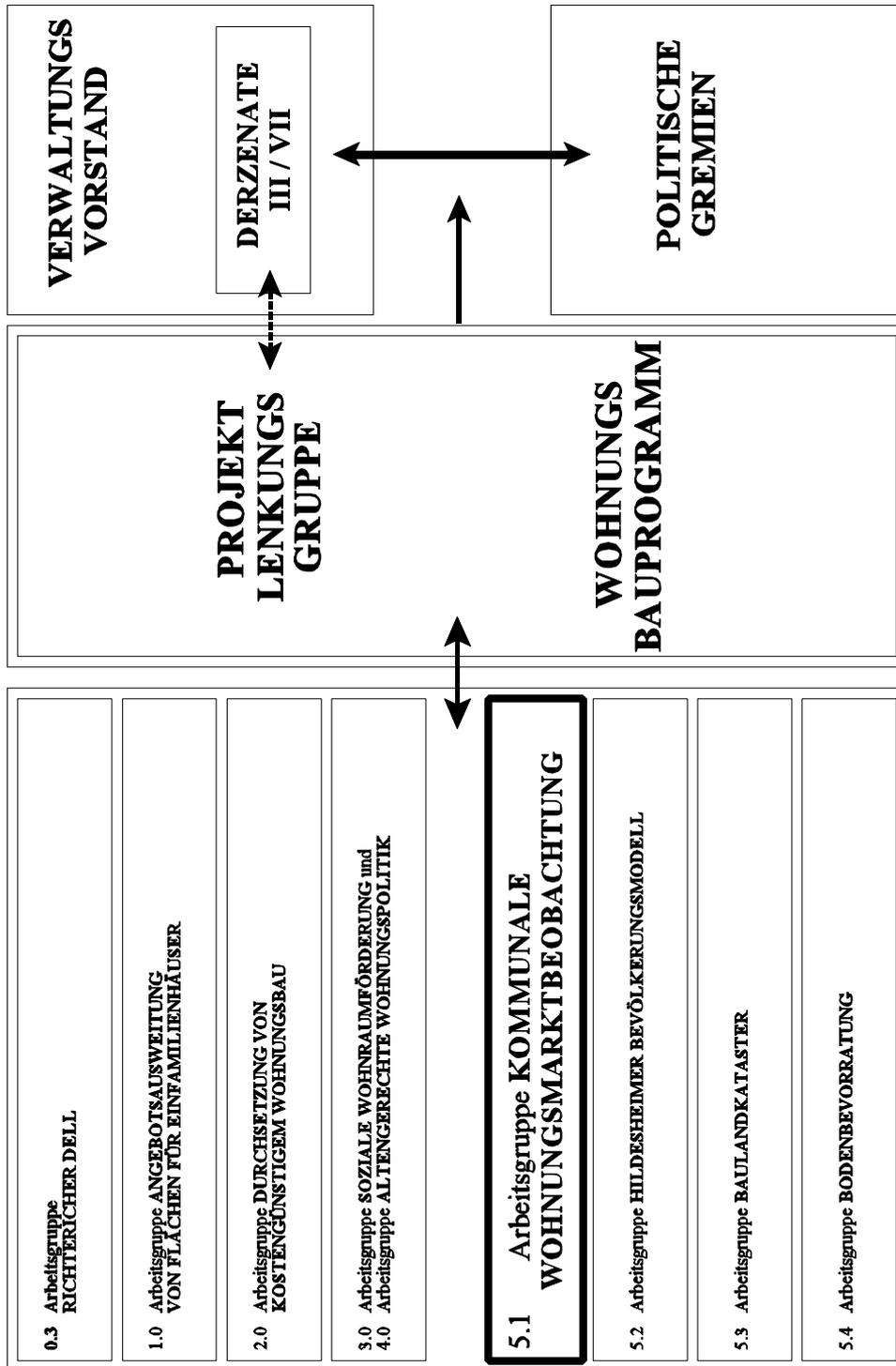
### **Ziele der 'Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung'**

Durch die zusammenfassende Betrachtung und Analyse der bisher nur unter speziellen Fragestellungen erhobenen und ausgewerteten Daten werden die folgenden Ziele angestrebt:

- Ž effektivere Betreuung einer kontinuierlichen und ausreichenden Flächenpolitik im Wohnungsbau,
- Ž bessere Steuerung von Höhe und Zielgenauigkeit des kommunalen Mittel- und Personaleinsatzes,
- Ž möglichst umfassende Information potentieller Investoren über den Aachener Wohnungsmarkt,
- Ž Durchführung einer kontinuierlichen Wanderungsmotivumfrage,
- Ž Einbeziehung der Akteure am Wohnungsmarkt mit Durchführung eines jährlichen 'Stimmungsbarometers',
- Ž Durchführung einer Zeitungsanalyse

# 1.1 Organisationsschema Handlungsprogramm ‘Wohnungsbau‘

Abb. 1.1



## 1.2 Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren

Tab. 1.1: Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren

| Indikator   |    | 31.12.1998          | 31.12.1999      | Ergebnis | Tendenz Folgejahr |
|---|----|---------------------|-----------------|----------|-------------------|
| <b>Lokale Indikatoren</b>   |    |                     |                 |          |                   |
| Arbeitslosenquote (Stadtgebiet)   | 26 | 14,5 %              | 13,8 %          | ú        | û                 |
| Sozialhilfeempfänger  | 27 | 8.391               | 8.052           | ú        | û                 |
| Regelwohngeldempfänger (ohne pauschaliertes Wohngeld)                       | -  | 9.732               | 9.880           | ü        | ü                 |
| Mobilitätsrate (innerstädtische Umzüge) (auf Tausend Einwohner)             | 31 | 105,0               | 103,9           | ú        | û                 |
| Fluktuation im preisgebundenen Wohnungsbestand                              | 22 | 8,2 %               | 12,4 %          | ü        | ü                 |
| Fallzahlen Wohnungssuchende   | 25 | 2.921               | 2.529           | ú        | û                 |
| Wohnungsvermittlungen im Verhältnis zu den Wohnungssuchenden                | 30 | 67 %                | 87 %            | ü        | û                 |
| Bevölkerung   | 1a | 251.391             | 251.272         | ú        | û                 |
| Wanderungssaldo   | 5  | - 2.162             | - 143           | ü        | û                 |
| Wohnungsbestand   | 6  | 128.889             | 129.759         | ü        | ú                 |
| Preisgebundener Wohnungsbestand   | 21 | 22.057              | 22.194          | ü        | ú                 |
| Baufertigstellungen   | 8  | 1.207               | 848             | ú        | ú                 |
| Baugenehmigungen  | 8  | 766                 | 617             | ú        | ú                 |
| Verhältnis Fertigstellung freifinanzierter/öffentlich geförderter Wohnungen | 7  | 90,3 % / 9,7 %      | 78,6 % / 21,4 % | ú / ü    | û / û             |
| Durchschnitt Wohnbaulandwert für Ein- und Zweifamilienhäuser                | 15 | 470 DM              | 510 DM          | ü        | ü                 |
| Geförderte Eigentumsmaßnahmen   | 7  | 24                  | 71              | ü        | ú                 |
| Geförderte Mietwohnungen im 1. Förderweg                                    | 20 | 94                  | 130             | ü        | ú                 |
| Geförderte Mietwohnungen im 2. Förderweg                                    | 20 | 17                  | 42              | ü        | ú                 |
| Durchschnittliche Mieten lt. Mietspiegel (Baujahre 1948 - 1991 / Neubau)    | -  | 31.12.97<br>9,99 DM | 10,13 DM        | ü        | ü                 |
| <b>Indikatoren auf Bundesebene</b>  |    |                     |                 |          |                   |
| Preisindex für die Lebenserhaltung (Deutschland)                            | -  | 104,3               | 105,5           | ü        | ü                 |
| Mietpreisindex (Deutschland)  | -  | 108,4               | 109,7           | ü        | ü                 |
| Verfügbares Einkommen privater Haushalte - Veränderung gegenüber Vorjahr    | -  | 2,8 %               | 2,3 %           | ú        | ú                 |
| Entwicklung des effektiven langfristigen Hypothekenzinses                   | 10 | 5,9 %               | 5,7 %           | ú        | ü                 |

## 2. Wohnungsmarktsituation und Trends

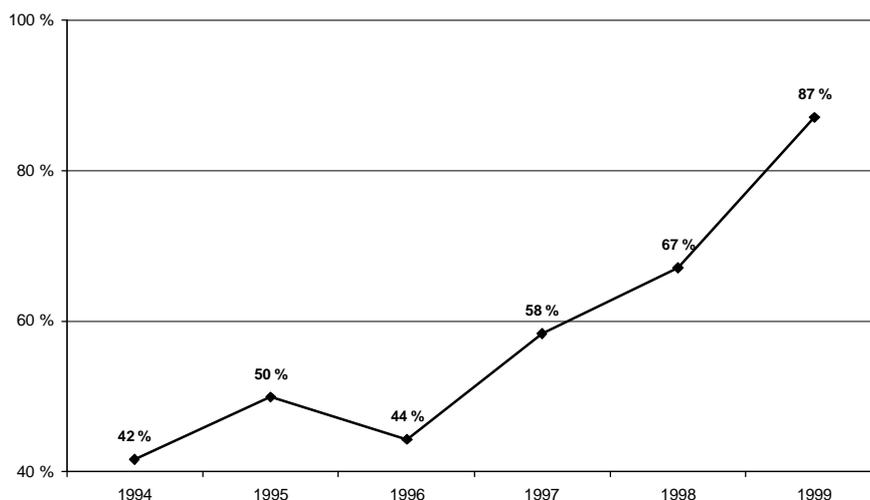
### 2.1 Entwicklungen 1999

Die Situation des Wohnungsmarktes von Aachen kann, analog zu landesweiten Trends, als insgesamt entspannt bezeichnet werden. Im Teilsegment des freien Wohnungsangebotes ist die Chance privater Haushalte, eine angemessene und weitgehend den eigenen Wunschvorstellungen entsprechende Wohnung zu moderaten Mieten zu finden, relativ hoch. Dies zeigt beispielsweise in der großen Zahl entsprechender Anzeigen in der lokalen Presse

Den Teilmarkt der öffentlich geförderten Wohnungen kann man in einzelnen Segmenten als leicht entspannt ansehen. Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen ist zwar seit 1987 von 30.799 auf 22.194 im Jahre 1999, mithin jährlich um 800 Wohnungen, gesunken. Gleichzeitig sind die wohnungsuchenden Haushalte von 3.563 im Jahre 1994 auf 2.529 im Jahre 1999 gefallen.

Ferner sind die untergebrachten Haushalte im Verhältnis zur Gesamtzahl der wohnungsuchenden Haushalte von 1998 zu 1999 von 67 % auf 87 % gestiegen (Abb. 2.1.1). Dies bedeutet, es konnten verhältnismäßig viele Wohnungsuchende in einer adäquaten Sozialwohnung untergebracht werden.

**Abb. 2.1.1: Untergebrachte Haushalte im Verhältnis zur Gesamtzahl wohnungsuchender Haushalte**



Quelle: Fachbereich Wohnen - Eigene Erhebungen

Info: Tab. 2.1.1 und 2.1.2

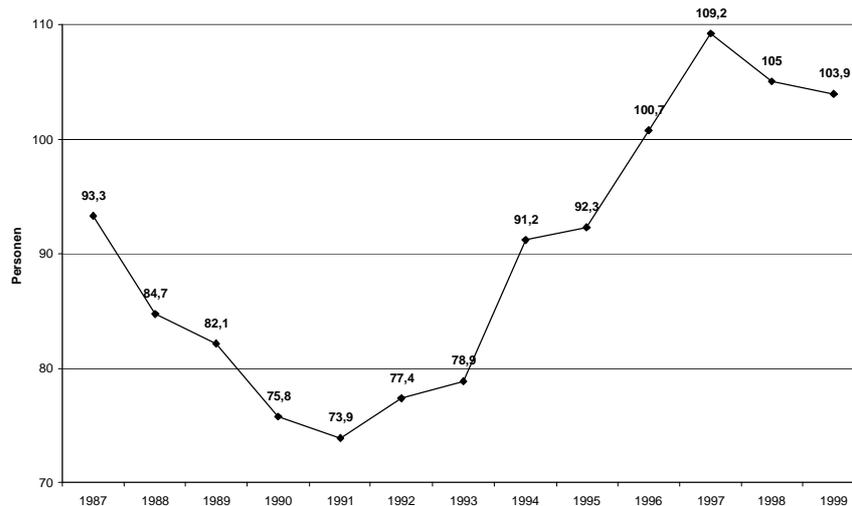
Anhand der Entwicklung bei den Wohnungsumzügen lässt sich statistisch sehr gut die allgemeine Aufwärtsbewegung am Wohnungsmarkt darstellen.

Hierbei wird von der Überlegung ausgegangen, dass es den privaten Haushalten bei einer angespannten Wohnungsmarktsituation (große Konkurrenz durch ein geringes Angebot) schwer fällt, veränderte, positive Wohnungswünsche tatsächlich zu realisieren; Wohnungswechsel werden zurückgestellt oder gar aufgegeben. Bei einer entspannten Wohnungsmarktlage sind Wohnwechsel relativ leicht durchführbar, so dass die Gesamtzahl der Umzüge zunehmen wird.

Als Kennzahl für die Umzugsintensität dient die Zahl der jährlichen Wohnungswechsel bezogen auf 1.000 Einwohner im Stadtgebiet. Ein niedriger Wert signalisiert Angespanntheit; ein höherer Wert Entspannung.

Aus Abb. 2.1.2 lässt sich erkennen, dass in Aachen die Wohnungsmarktsituation bis 1993 als angespannt anzusehen war; danach setzte eine spürbare Entspannung ein.

**Abb. 2.1.2: Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit im Stadtgebiet bezogen auf 1000 Einwohner**



Quelle: Fachbereich für Wirtschaftsförderung und Statistik

## 2.2 Stimmungsbarometer 2000

Das erstmals im Jahr 2000 in Aachen durchgeführte ‘Stimmungsbarometer’ gibt zusätzliche Aufschlüsse über die Situation des Wohnungsmarktes in Aachen.

Gefragt wurden 30 Wohnungsmarktexperten aus den Bereichen Wohnungswirtschaft, Finanzierungs- und Kreditwesen, Architektur und Investment, Immobilien und Makler, Bauherren und soziale Einrichtungen.

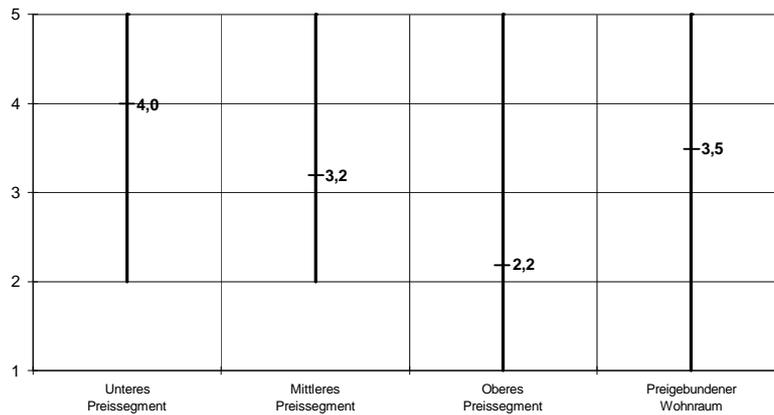
In dem übersandten Fragebogen konnten die Wohnungsmarktexperten den Wohnungsmarkt bzw. seine Teilsegmente in eine der fünf folgenden Kategorien einstufen: sehr entspannt, entspannt, ausgeglichen, angespannt, sehr angespannt.

Für die Bewertung wurde aus der Gesamtzahl der Nennungen der Kategorien 1 (sehr entspannt) bis 5 (sehr angespannt) eine ‘Durchschnittsnote’ ermittelt. Ferner soll anhand der Spannweite der Nennungen aufgezeigt werden, ob der Einschätzung eine eindeutige Meinung oder lediglich ein breites Spektrum unterschiedlicher Meinungen zugrunde liegt.

Die Zusammenfassung der Ergebnisse in den Abbildungen 2.2.1 und 2.2.2 zeigen, dass die Befragten im Vergleich zum Vorjahr nur im oberen Preissegment eine Entspannung sehen, während insgesamt eine Anspannung des Wohnungsmarktes konstatiert wird.

**Abb. 2.2.1: Stimmungsbarometer (1)**  
**Wie wird die aktuelle Wohnungsmarktlage in Aachen beurteilt ?**

1 = sehr entspannt, 2 = entspannt, 3 = ausgewogen, 4 = angespannt, 5 = sehr angespannt (Durchschnittswert und Spannweite der Nennungen)

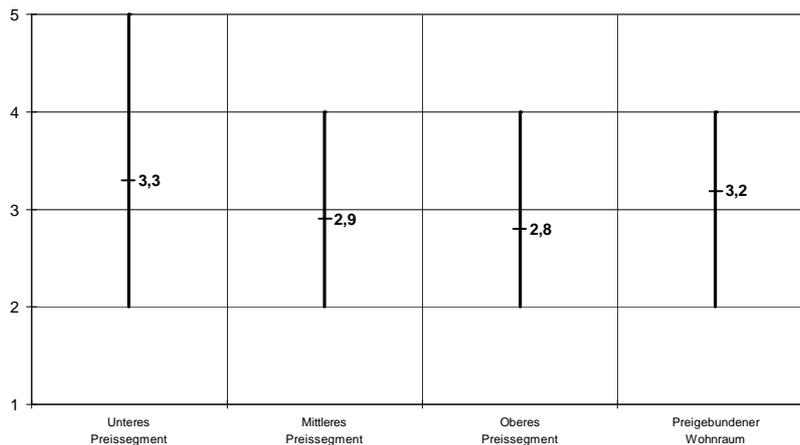


Quelle: Fachbereich Wohnen - Eigene Erhebungen

Während bei der Beurteilung der aktuellen Wohnungsmarktlage bis auf das untere und mittlere Preissegment die gesamte Spannweite, also eher ein breites Spektrum an Meinungen, vorliegt, ist die Spannweite bei der Vorjahresbeurteilung überwiegend - mit Ausnahme des unteren Preissegmentes - im mittleren Bereich (2 bis 4) zu finden. Es könnte sich somit die Frage stellen, ob es "den" Aachener Wohnungsmarkt überhaupt gibt.

**Abb. 2.2.2: Stimmungsbarometer (2)**  
**Wie wird die Wohnungsmarktlage in Aachen im Vergleich zu Vorjahr beurteilt ?**

1 = sehr entspannt, 2 = entspannt, 3 = ausgewogen, 4 = angespannt, 5 = sehr angespannt (Durchschnittswert und Spannweite der Nennungen)



Quelle: Fachbereich Wohnen - Eigene Erhebungen

Dies lässt sich an der unterschiedlichen Einschätzung der aktuellen Lage für die einzelnen Teilssegmente ablesen. Hier gibt es vom Wert 4,0 im unteren Preissegment über den Wert 3,2 im mittleren und 2,2 im oberen Preissegment bis hin zum Wert 3,5 im preisgebundenen Wohnraum die unterschiedlichsten Angaben.

Die Wohnungsmarktextperten konnten neben der allgemeinen Einschätzung auch Hinweise auf konkrete Problemfelder der Wohnungsversorgung geben. Am häufigsten wurden dabei folgende Aussagen getroffen:

- z Mieten im preisgebundenen Wohnraum liegen durch die automatische Zinsanpassung deutlich am oberen finanziellen Limit des berechtigten Personenkreises und übersteigen oftmals die Neubaumieten im freifinanzierten Wohnungsbau.
- z Die Einkommensgrenzen zur Erlangung einer Wohnberechtigungsbescheinigung bedürfen dringend der Aktualisierung nach oben.
- z Einbruch im Bereich 'Kleinwohnungen' wegen zurückgegangener Studentenzahlen.
- z Wohnraumangebot für kinderreiche Familien ab 5 Kinder ist völlig unzureichend.
- z Explosionsartige Steigerung der Betriebskosten in den letzten Jahren.
- z Aufgrund der durch die Sozialverwaltung sehr niedrig angesetzten, übernahmefähigen Mietgrenzen sind öffentlich geförderte Wohnungen bestimmter Jahrgänge oder nach Modernisierungen nicht mehr für Sozialhilfeempfänger tragbar.
- z Zu geringe Ausweisung von Bauland mit guter Infrastruktur.

Als Fazit bleibt festzustellen, dass die Wohnungsmarktextperten im großen und ganzen den Wohnungsmarkt künftig eher angespannt sehen, als sich dies aus den eingangs erwähnten Indikatoren 'Untergebrachte Haushalte im Verhältnis zur Gesamtzahl wohnungssuchender Haushalte' und 'Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit im Stadtgebiet bezogen auf 1.000 Einwohner' ablesen lässt.

### **2.3 Leerstände**

Ein weiterer Faktor für die Einschätzung des Wohnungsmarktes ist die Leerstandsquote. Bei einem Gesamtbestand von ca.18.000 Sozialmietwohnungen in Aachen und einem Leerstand in 1999 von ca. 460 Wohnungen ergibt sich eine durchschnittliche und nicht kritische Leerstandsquote von 2,55%.

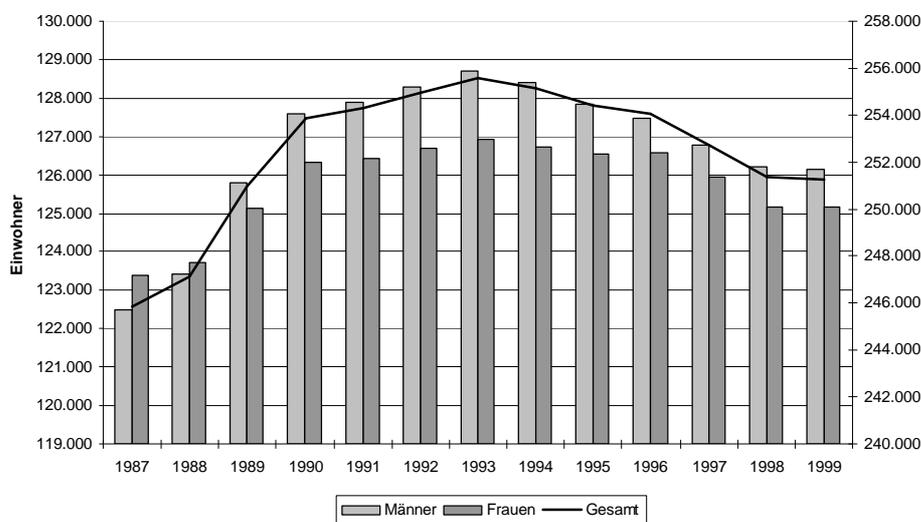
Bei kleinräumiger Betrachtung ist feststellbar, dass in einzelnen Wohngebieten (z.B.: Kornelimünster, Richterich) die Leerstandsquoten über dem Durchschnitt liegen. Ferner lässt die kleinräumige Betrachtung erkennen, dass die größten Leerstände nicht unbedingt in problembehafteten Wohngebieten sein müssen (beispielsweise Driescher Hof, Ostviertel).

### 3. Wohnungsbedarf und -nachfrage

#### 3.1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Zu den Einflussfaktoren für die Beurteilung des Wohnungsbedarfes und der -nachfrage zählen neben der demographischen Entwicklung, also der Bevölkerungsentwicklung, die Einkommenssituation auf der Nachfrageseite und die Baukosten auf der Angebotsseite. Wesentlicher Bestandteil des Wohnungsbaues sind Fremdkapitalien, so dass die Zinssituation (= die Entwicklung bei den Hypothekenzinsen), eine wichtige Rolle spielt.

Abb. 3.1: Entwicklung der wohnberechtigten Bevölkerung



Quelle: Fachbereich Wirtschaftsförderung und Statistik

Wie der Abb. 3.1 zu entnehmen ist, hat sich die wohnberechtigte Bevölkerung in Aachen nach einem Höchststand von 255.590 Einwohnern im Jahre 1993 seit 1994 stets rückläufig entwickelt. Zum Stichtag 31.12.1999 konnten in Aachen 251.272 Einwohner gezählt werden.

Durch eine weitere Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße auf 2,13 Personen ist die Zahl der Haushalte weiter gestiegen und lag zum 31.12.1999 bei 133.950. Der Trend der letzten Jahre zu kleineren Haushalten (Single-Haushalte, Alleinerziehende, Senioren) lässt sich klar ablesen. Dieser Trend wird sicherlich auch in der Zukunft Bestand haben.

#### 3.2 Einkommen und Beschäftigung

Info: Tab. 3.2.1

Ein Blick auf die Einkommensentwicklung der Aachener Bevölkerung zeigt, dass diese entsprechend dem Landes- und Bundestrend gestiegen ist. Während 1990 durchschnittlich 24.000 DM zur Verfügung standen, waren es 1999 knapp 32.000 DM. Im Bundesdurchschnitt lag 1999 die sogenannte 'Sparquote' bei 9,3 % im Gegensatz zu 11,8 % des Vorjahres, was auf eine Anspannung bei den fixen privaten Konsumausgaben hindeutet.

Neben dem verfügbaren Einkommen geben die Zahlen zur Arbeitslosigkeit und Sozialhilfe ebenfalls Aufschluss über die Lebens- und Einkommenssituation, also der privaten Zahlungsfähigkeit.

Mit 13,8 % lag die Arbeitslosenquote Ende 1999 zwar immer noch über dem Landes- und Bundesdurchschnitt, sie ging jedoch im Vergleich zu den beiden Vorjahren (1997 - 15,5 %, 1998 - 14,5 %) zurück. Trotz dieses positiv zu bewertenden Rückganges verbleibt die Quote jedoch auf dem Niveau der 90er Jahre erreichten hohen Niveau.

**Abb. 3.2: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen**



Quelle: Fachbereich Wirtschaftsförderung und Statistik

Info: Tab. 3.2.2 und 3.2.3

Eine hohe Arbeitslosigkeit führt zwangsläufig zur hohen Inanspruchnahme von Sozialhilfe. Dennoch kann man auch hier erkennen, dass sich die positive Entwicklung auf dem Aachener Wohnungsmarkt in sinkenden Fallzahlen widerspiegelt. Während Ende 1998 noch 8.391 Personen Sozialhilfe erhalten haben, waren es zum 31.12.1999 nur noch 8.052 Personen.

Info: Tab. 3.2.4

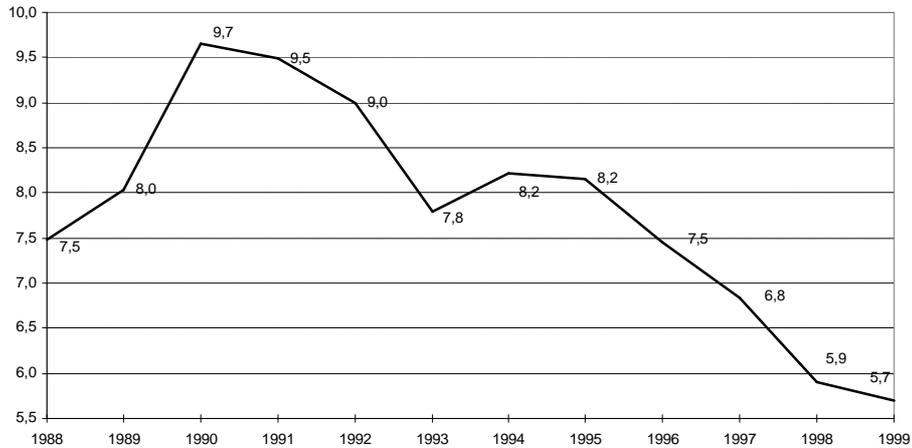
### 3.3 Baupreise und Zinsen

Der Wohnungsbau - insbesondere der private Eigenheimbau - ist stark abhängig von den Hypothekenzinsen als Kostenfaktor. Der Hypothekarzins für langfristige Darlehen hat sich nach einem kurzen 'Zwischenhoch' in den Jahren 1994 und 1995 (je 8,2 %) seit 1990 (9,7 %) bis heute rasant nach unten entwickelt und lag zum 31.12.1999 bei 5,73 %. Diese Entwicklung fällt gleichzeitig in eine Phase leicht rückgängiger Baukosten im Bundesdurchschnitt um 0,4 %, so dass günstige Rahmenbedingungen für Investitionen geschaffen sind.

Info: Tab. 3.3.1

So sanken beispielsweise im geförderten Wohnungsbau die Gesamtkosten je Quadratmeter Wohnfläche im Mietwohnungsbau von 3.296 DM (1993) auf 3.049 DM (1999); im Eigenheimbau fielen diese von 3.245 DM (1993) auf 3.183 DM (1998) und stiegen 1999 auf 3.363,00 DM.

Abb. 3.3: Entwicklung des langfristigen Hypothekenzinses



Quelle: Deutsche Bundesbank - Monatsberichte

Zinssatz %

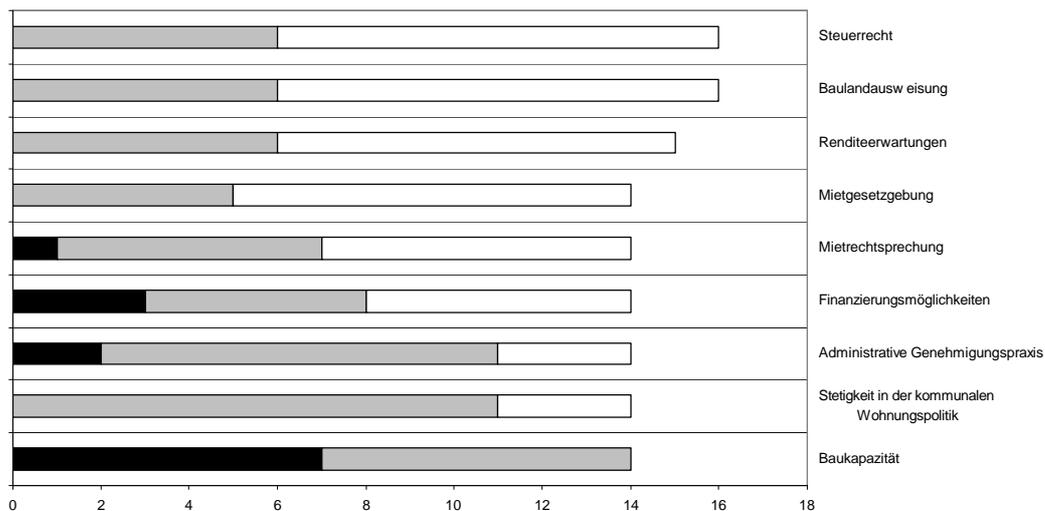
Info: Tab. 3.3.2

### 3.4 Investitionen

So wie Bau- und Finanzindikatoren die Investitionsbereitschaft im Wohnungsbau bestimmen, spielen weitere Einflussfaktoren eine wichtige Rolle. Sie wurden im Rahmen des bereits erwähnten Stimmungsbarometers 2000 bei den Experten am Wohnungsmarkt abgefragt. Von den Wohnungsmarktextperten, die auf das Stimmungsbarometer geantwortet haben, sprechen 80 % von einem verschlechterten und sogar 7 % von einem sehr verschlechterten Investitionsklima. Lediglich 7 % sehen ein unverändertes bzw. besseres Investitionsklima in Aachen.

Bei den abgefragten Hemmnissen, die weiteren Investitionen im Wohnungsbau entgegen stehen, rangierten das 'Steuerrecht', die 'Baulandausweisung' und die 'Renditeerwartung' auf den ersten Plätzen.

Abb. 3.4: Welche Investitionshemmnisse sehen die Wohnungsmarktextperten



Quelle: Fachbereich Wohnen - Stimmungsbarometer 2000

unbedeutend bedeutend sehr bedeutend

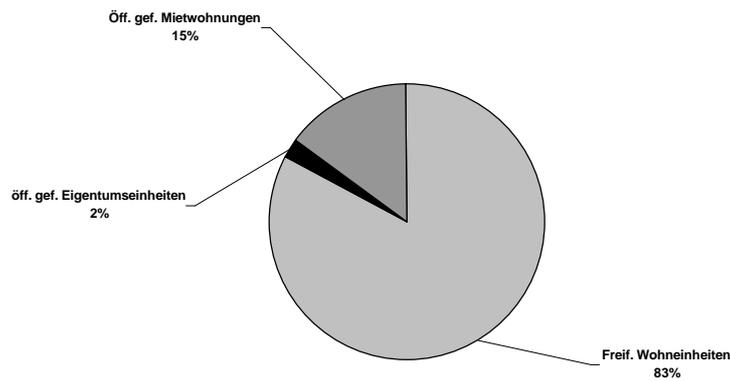
## 4. Wohnungsangebot

### 4.1 Allgemeine Situation

Zum 31.12.1999 beläuft sich der Wohnungsbestand auf insgesamt 129.759 Wohnungen. Davon sind 107.565 freifinanzierte und 22.194 öffentlich geförderte Wohnungen. Diese unterteilen sich wiederum in 19.522 Mietwohnungen und 2.672 Eigentumseinheiten.

**Abb. 4.1.1: Wohnungsbestand 1999 Aachen**

Von 129.759 Wohnungen (31.12.1999) sind ...

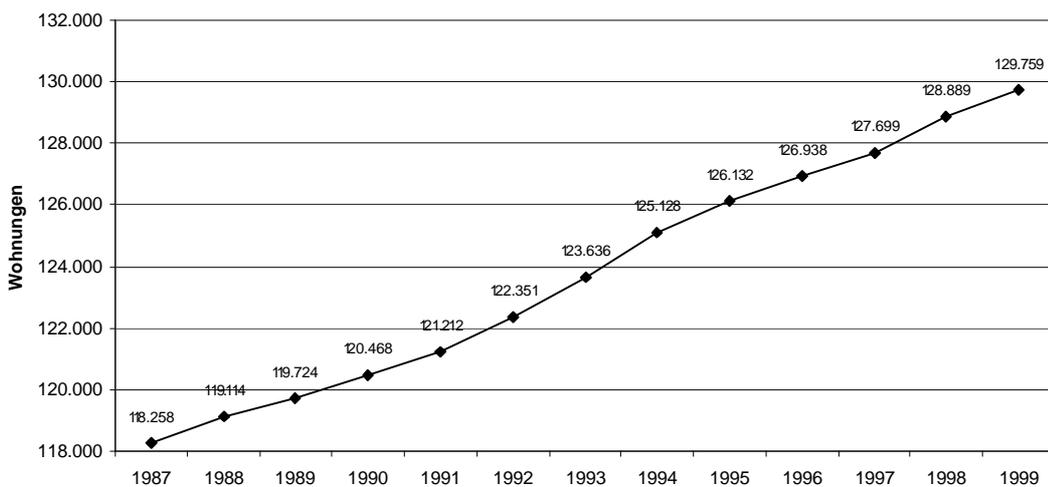


Quelle: Fachbereich Wohnen

Abbildung 4.1.2 zeigt deutlich, dass der Wohnungsbestand insgesamt seit der Volkszählung 1987 gestiegen ist. In Verbindung mit der Entwicklung der wohnberechtigten Bevölkerung (Abb. 3.1) ergibt sich ein weiterer Hinweis auf einen teilweise entspannten Wohnungsmarkt in Aachen.

**Abb. 4.1.2: Entwicklung des Gesamtwohnungsbestand 1987 - 1999**

Info: Tab. 4.1.1

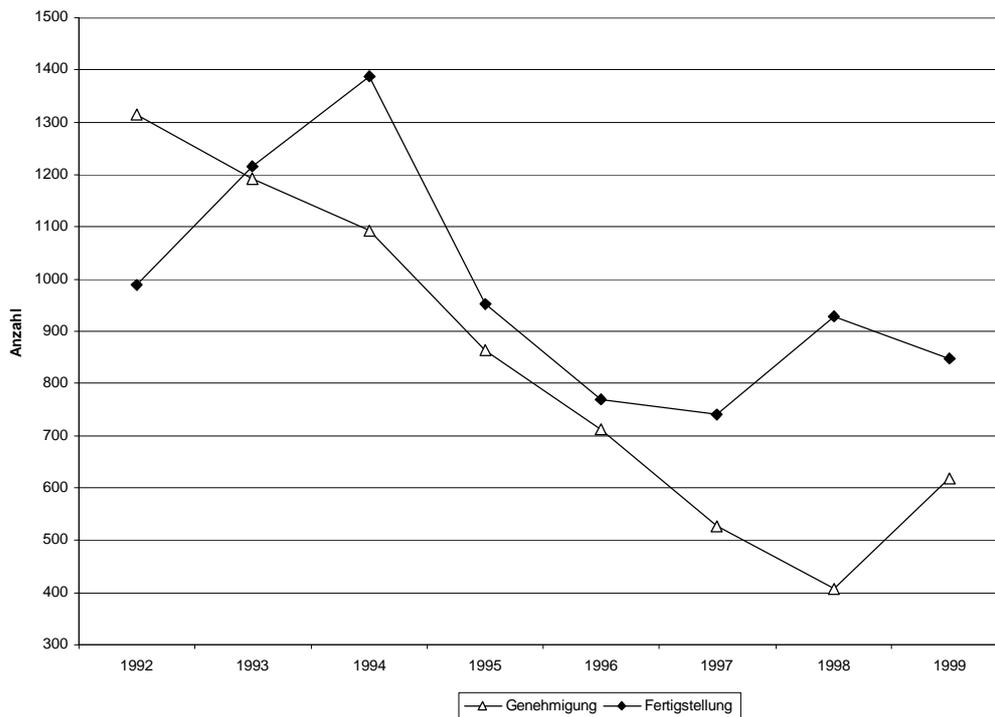


Quelle: Fachbereich Wohnen

Die Wohnungsbauaktivitäten können anhand der Zahlen über Baugenehmigungen und Fertigstellungen belegt werden. Seit 1993 liegen die Zahlen der fertiggestellten Wohnungen deutlich über denen der genehmigten Wohnungen. Hieraus resultiert eine kontinuierliche Fertigstellung in Vorjahren genehmigter Wohnungen. Während beispielsweise im Jahre 1995 bei 863 genehmigten Wohnungen 953 Einheiten fertiggestellt wurden, waren es 1998 408 : 929 und 1999 617 : 848.

Damit liegt Aachen nicht im Trend der durchschnittlichen Landesentwicklung, in der sich die Fertigstellungen und Genehmigungen seit 1994 auf fast gleichem Niveaubewegen.

**Abb. 4.1.3: Gegenüberstellung von Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Aachen**



Quelle: Wohnbauförderungsanstalt Düsseldorf & Fachbereich Wirtschaftsförderung und Statistik

Von insgesamt 848 fertiggestellten Mietwohnungen im Jahre 1999 sind 172 öffentlich gefördert und 676 freifinanziert. Bei den Eigentumsmaßnahmen des Jahres 1999 sind von 290 fertiggestellten Wohnungen 149 freifinanzierten Einfamilienhäusern, 70 freifinanzierten Zweifamilienhäusern und 71 öffentlich geförderten Ein- und Zweifamilienhäusern zuzuordnen.

Info: Tab. 4.1.2

Der Wohnflächenkonsum liegt in Aachen im Verhältnis 'Wohnfläche : Wohneinheiten' mit 72,7 m<sup>2</sup> (1998) niedriger als der Landesdurchschnitt von 83 m<sup>2</sup>. Im Verhältnis 'Wohnfläche : Einwohner' liegt Aachen mit 36,8 m<sup>2</sup> (1998) nur sehr gering unterhalb des Landesdurchschnittes mit 36,9 m<sup>2</sup>. Dies bedeutet, dass in Aachen gleich viele Menschen auf weniger Fläche leben, als im übrigen Nordrhein-Westfalen.

## 4.2 Sozialer Wohnungsbau

Auf dem Wohnungsmarkt nimmt der soziale Wohnungsbau aufgrund seiner strengeren gesetzlichen Regelung hinsichtlich der Mietpreis- und Belegungsbindung eine Sonderstellung ein. Er unterliegt nicht den sonst vorherrschenden Gesetzmäßigkeiten des Marktes. Ferner sind die unmittelbaren Einflussmöglichkeiten kommunaler Wohnungspolitik größer als in den übrigen Teilbereichen des Wohnungsmarktes. Daher soll dieser Teilmarkt einer gesonderten Betrachtung und Bewertung unterzogen werden.

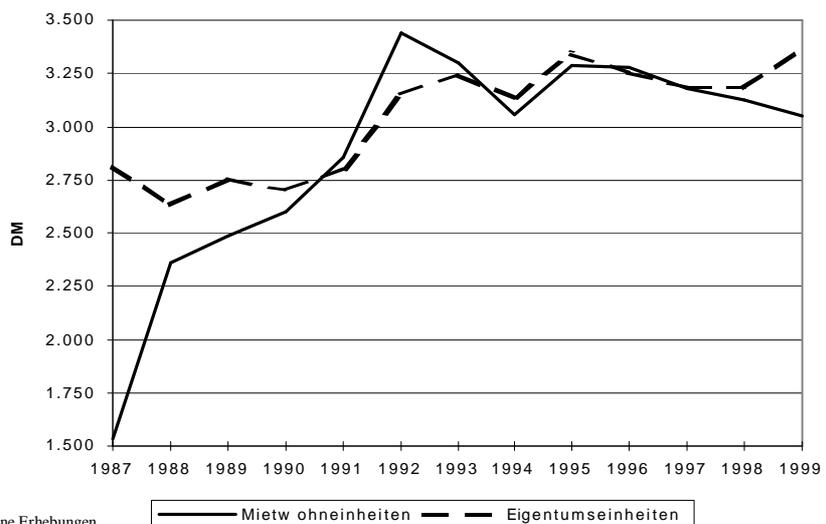
Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen hat seit 1987 (Volkszählung) permanent durch auslaufende Bindungen (vgl. Kapitel 7, S. 32) abgenommen. Der unmerkliche Bestandszuwachs in 1999 erklärt sich aus einem geringeren Bindungsauslauf und höherer Förderaktivität als in den Vorjahren. Von 1987 (30.799 Wohnungen) verblieben im Jahre 1998 noch 22.057 Einheiten. Im Jahre 1999 stieg der Wert auf 22.194 Einheiten, von denen 2.672 den Eigentumsmaßnahmen (Ein-, Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen) und 19.522 Einheiten dem Mietwohnungsbau zuzurechnen sind.

1999 wurden insgesamt 243 Wohneinheiten öffentlich gefördert. Hiervon entfallen 156 auf den Bereich Aachen-Stadt ohne Bezirke (Mietwohnungsbau: 1. Förderweg: 115 Einheiten, 2. Förderweg: 33 Einheiten, Eigentumsmaßnahmen: 8 Einheiten) und 87 auf den Bereich der Bezirke (Mietwohnungsbau: 1. Förderweg: 15 Einheiten, 2. Förderweg: 9 Einheiten, Eigentumsmaßnahmen: 63 Einheiten). In den Bezirken werden naturgemäß eine höhere Anzahl von Eigentumseinheiten errichtet, weil entsprechendes Bauland vorhanden ist.

Info: Tab. 4.2.1

Die Gesamtkosten je Quadratmeter Wohnfläche im Mietwohnungsbau sind seit ihrem Höchststand im Jahre 1992 (3.442,00 DM) stetig gesunken und liegen im Jahr 1999 bei 3.049,00 DM. Für den Bereich der Eigentumseinheiten, die ihren bisherigen Höchstwert im Jahre 1995 (3.340,00 DM) hatten, gilt, dass nach jährlicher Betragreduzierung 1999 erstmals wieder ein Wert jenseits der 3.300-DM-Grenze erreicht wurde und dieser mit exakt 3.363,00 DM erstmals über dem o.a. Spitzenwert aus dem Jahre 1995 liegt.

Abb. 4.2.1: Gesamtkosten je Quadratmeter Wohnfläche

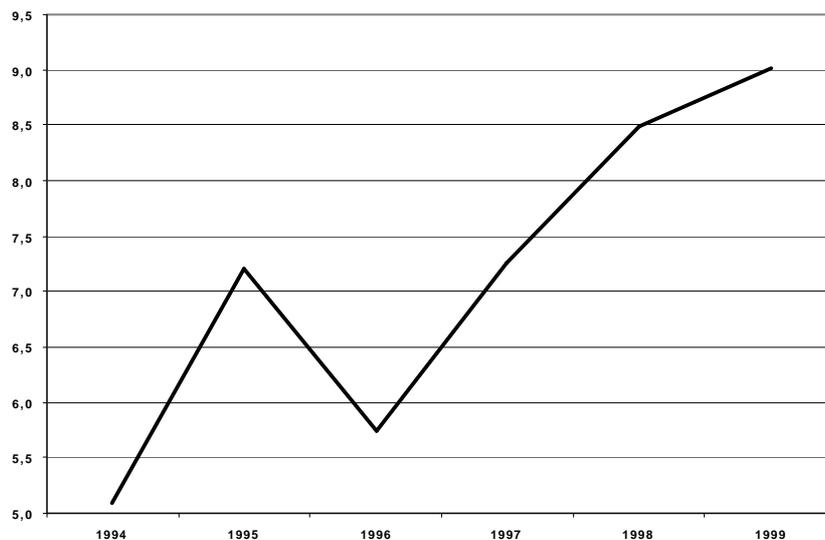


Quelle: Fachbereich Wohnen - Eigene Erhebungen

Über die Indikatoren ‘Wohnungssuchende Haushalte’ und ‘Fluktuationsquote im Sozialwohnungsbestand’ lässt sich ablesen, dass sich die in der Vergangenheit vorhandene, oft fatale Lage im sozialen Wohnungsbau inzwischen verbessert hat. Die ‘Fluktuationsquote’, die die Anzahl der Wiederbelegungen in Relation zum Sozialwohnungsbestand darstellt, liegt immer dann niedrig, wenn eine angespannte Marktlage zu beobachten ist. In Aachen ist die Quote seit 1996 von 5,7 bis 1999 auf 9,0 nach oben gegangen; sie stellt also Anzeichen einer Entspannung hinsichtlich der Belegungsmöglichkeiten dar; sie spiegelt aber auch Anzeichen stärkerer sozialer Probleme in den öffentlich geförderten Wohnungsbeständen wieder.

**Abb. 4.2.2: Fluktuationsquote**

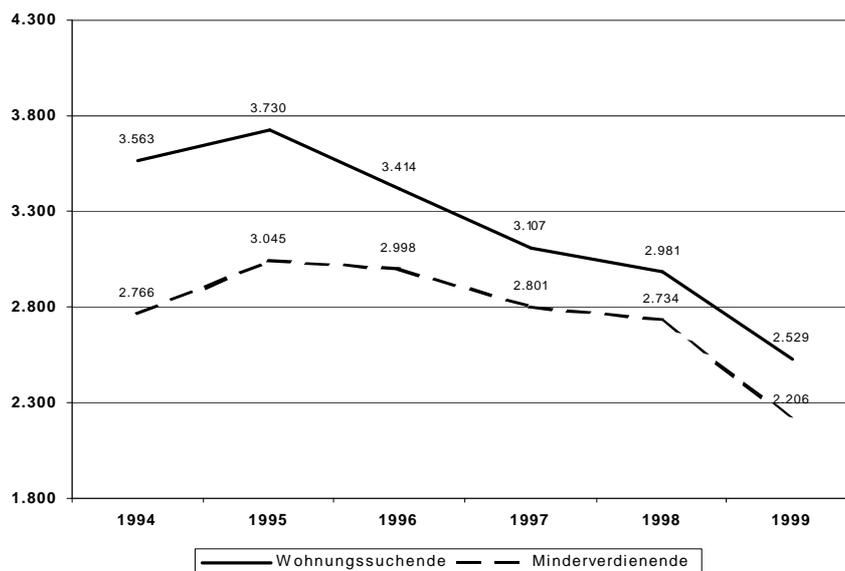
Wiederbelegung pro 100 Sozialmietwohnungen in Aachen



Quelle: Fachbereich Wohnen - Eigene Erhebungen

Info: Tab. 4.2.2

**Abb. 4.2.3: Wohnungssuchende, zur Vermittlung registrierte Haushalte (jeweils zum 31.12.)**



Quelle: Fachbereich Wohnen - Eigene Erhebungen

Diese Faktoren weisen auf einen entspannten Sozialwohnungsmarkt hin. Dies ist jedoch nur die halbe Wahrheit. Man darf nicht verkennen, dass der Sozialwohnungsbestand immer weiter abnehmen wird. Dies ist in den nächsten 10 Jahren bedingt durch den Wegfall der Wohnungen aus der öffentlichen Bindung, die planmäßig getilgt werden oder wegen Ablauf der Nachwirkungsfrist ( § 16, 1 Wohnungsbindungsgesetz) dem Sozialwohnungsmarkt nicht mehr zur Verfügung stehen werden.

In den nächsten Jahren wird so der Kommune eine stattliche Zahl von Wohneinheiten fehlen, die dann nicht mehr der Mietpreisbegrenzung sowie dem Belegungsrecht unterliegen.

Wollte man hier gegensteuern um 'nur' den Status quo zu sichern, wäre es erforderlich in den nächsten Jahren jährlich ca. 200 Sozialwohnungen neu zu errichten. Alternativ zum Neubau ist sicherlich der Erwerb von Belegungsrechten im Bestand denkbar. Gegen dieses Instrument spricht allerdings die Tatsache, dass dadurch keinerlei Wohnraum neu geschaffen wird.

In Zukunft wird für die Kommune entscheidend sein, mit den Wohnungsinhabern, insbesondere den großen Wohnungsgesellschaften mit hohem Sozialwohnungsbestand, die bewährte und flexible Form bei der Wohnungsbelegung zu verstärken und zu verbessern. Besonders gefragt als kompetente Partner sind hier die ehemaligen gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften; würden hier private Kapitalgesellschaften agieren, bestünde die große Gefahr, dass der Abbau des Sozialwohnungsbestandes bedingt durch massive vorzeitige Mittelrückzahlungen sehr viel dramatischer verlaufen würde. Hier wird erneut deutlich, welche enorm wichtige Rolle die ehemaligen gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften bei der Sicherung einer angemessenen Wohnungsversorgung der einkommensschwachen Haushalte spielen.

## **5. Grundstücksmarkt**

### **5.1 Bodenumsätze und Preisentwicklung**

Über die Entwicklung der Grundstücks- und Immobilienpreise in Aachen gibt der jährlich erscheinende 'Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Aachen' Auskunft. Datengrundlage bildet die beim Gutachterausschuss geführte Kaufpreissammlung, in der die bei Notaren beurkundeten Grundstücksverkäufe erfasst sind. Für einen regionalen Vergleich bietet sich der alle Gutachterberichte zusammenfassende Bericht des Oberen Gutachterausschusses in Nordrhein-Westfalen an.

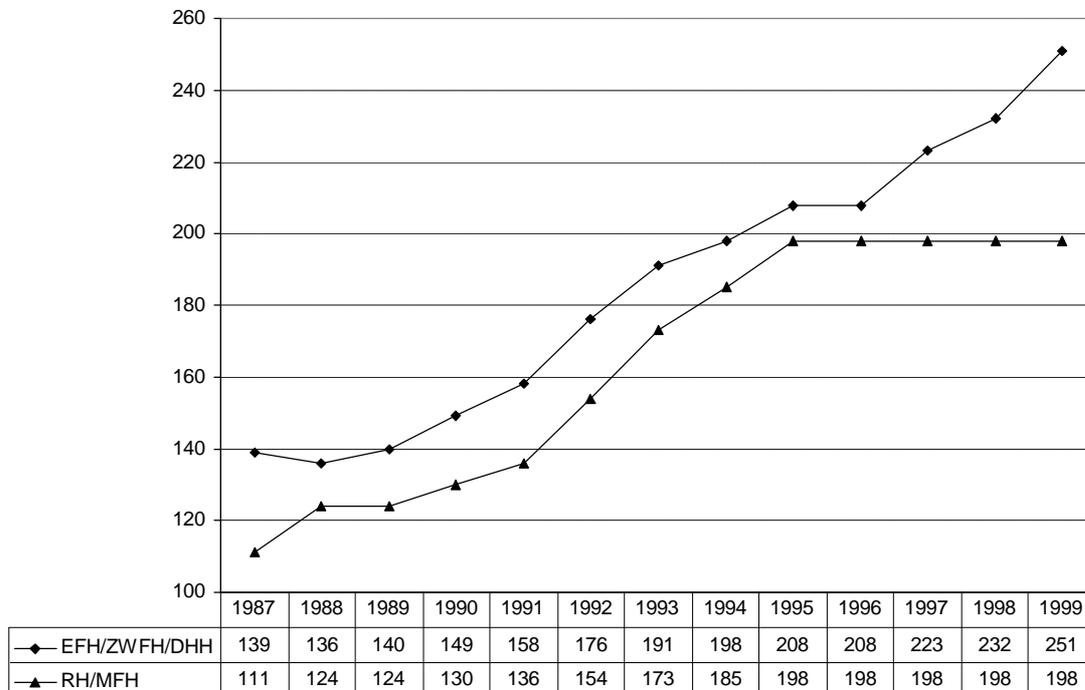
Nach einem kurzen Absinken im Jahre 1988 zeigt die Bodenindexkurve für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften mit einer kurzen Ruhepause im Jahre 1995 stetig nach oben.

Gleiches gilt für die Indexreihe für Reihen- und Mehrfamilienhäuser von 1988 bis 1994. Seit 1994 ist hier ein Einfrieren des Zustandes zu beobachten.

Info: Tab. 5.1

**Abb. 5.1.1: Bodenpreisindex**

Baulandpreise für freistehende 'Ein-/Zweifamilienhäuser/Doppelhaushälften' (EFH/ZW/DHH) sowie 'Reihen- und Mehrfamilienhäuser' (RH/MFH)  
1980 = 100

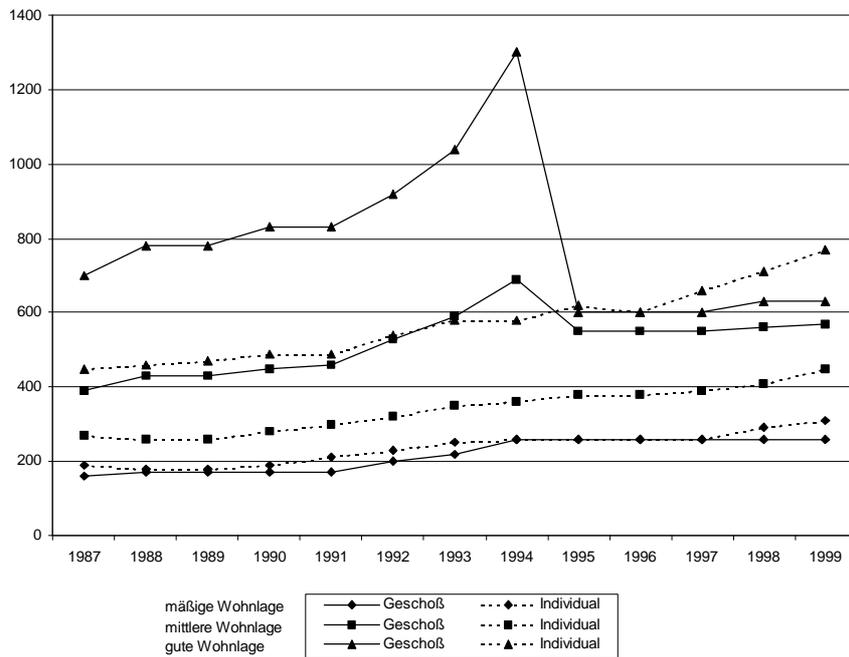


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Aachen

**5.2 Baulandpreise**

Betrachtet man die Baulandpreise in absoluten Zahlen, sieht die Entwicklung im Gegensatz zum Zeitschienenverlauf der Indexreihen anders aus. Hier lässt sich erkennen, dass die Baulandpreise für baureife Grundstücke im Individualwohnungsbau in der mäßigen, mittleren und guten Wohnlage seit 1991 die annähernd gleichen, leicht nach oben verlaufenden Kurven aufweisen. Gleiches gilt für die Baulandpreise für baureife Grundstücke im Geschosswohnungsbau. Hier ist allerdings anzumerken, dass bis 1994 erhebliche Unterschiede in der Höhe erkennbar waren. 1995 wurde dann für die gute Wohnlage eine andere Berechnungsmethodik eingesetzt, so dass sich die einzelnen Wohnlagen von der Tendenz seither ähnlich verhalten.

**Abb. 5.2: Baulandpreise für den Geschoss- und Individualwohnungsbau**  
 Im Geschosswohnungsbau wurde 1995 die Berechnungsmethodik umgestellt.



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Aachen

Info: Tab. 5.2.1

1999 wurden insgesamt 106 Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt; hiervon 102 auf dem freien Wohnungsmarkt und 4 bei den öffentlich geförderten Wohneinheiten. Dies war nach 1998 das zweite Jahr, in dem sich diese Werte entgegen früherer Jahre verdoppelt haben (Beispiel 1996: gesamt 54 / 51 freie Wohnungen / 3 öffentlich geförderte Wohneinheiten).

Info: Tab. 5.2.2

Der Vergleich bei der Entwicklung der (Teil-)Märkte nach Anzahl der Kaufverträge zeigt, dass der Wohnungs- und Teileigentumsbereich mit 1.228 in 1999 deutlich vor den unbebauten (253) und bebauten Grundstücken (869) liegt. In den Vorjahren war die Differenz nicht so stark, dennoch zeigt sich dieser Trend in den Zahlen seit 1989. Nur in den Jahren 1987 und 1988 lagen die Werte im Wohnungs- und Teileigentumsbereich unterhalb der bebauten Grundstücke.

## 6. Mieten und Mietbelastung

### 6.1 Wohngeldmieten

Aussagen zu den Wohngeldmieten geben die Zahlen zum pauschalierten und Tabellen-Wohngeld in der Kommune im Vergleich zum Landesdurchschnitt Nordrhein-Westfalen.

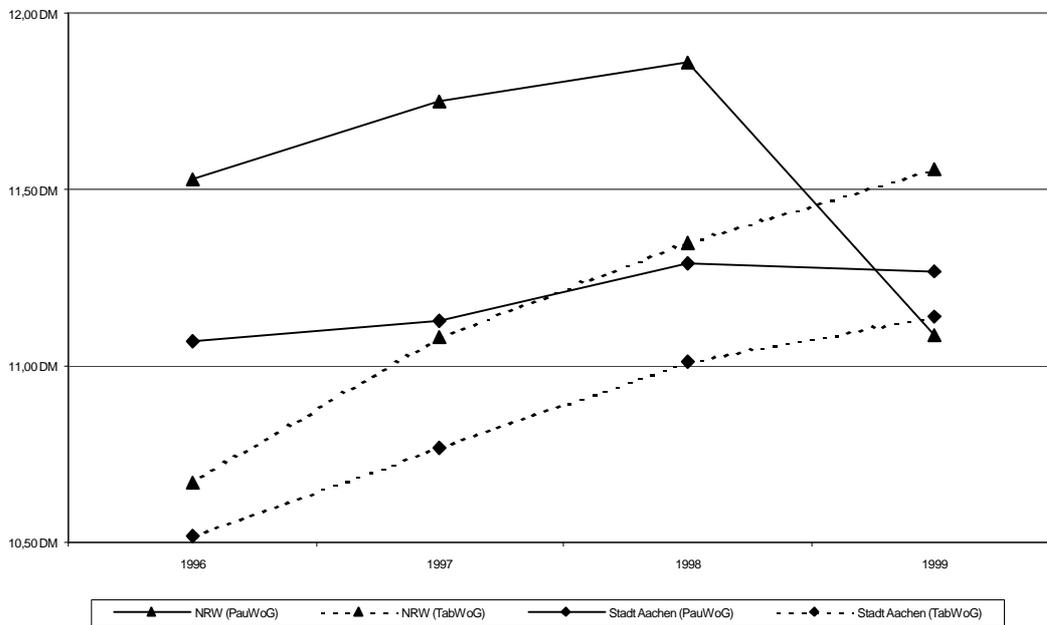
Eine kontinuierliche Datenerfassung der Entwicklung der Wohngeldmieten erfolgt erst seit dem Jahr 1996. Zwischen 1987 und 1995 wurden Zahlen zum pauschalierten und Tabellen-Wohngeld nur auf Landesebene erfasst und können daher zu einem Vergleich nicht herangezogen werden.

Die Betrachtung der erfassten und ausgewerteten Zahlen für die Jahre 1996 bis 1999 zeigt, dass sich in Aachen für das Segment 'Tabellenwohngeld' der Kurvenverlauf der Wohngeldmieten entsprechend dem Landestrend verhält. Von der Höhe her liegt sie allerdings unterhalb der Landesdurchschnittswerte. Im Segment 'Pauschalisiertes Wohngeld' ist jedoch zu erkennen, dass das Kurvenverhalten bis 1998 bei niedrigeren Werten für Aachen zum Landesdurchschnitt sich ebenfalls gleich verhalten hat. In 1999 liegt hier allerdings der Wert für Aachen über dem Landesdurchschnittswert.

Dies bedeutet, dass in Aachen der Sozialhilfeeatrat stärker belastet wird, da pauschalisiertes Wohngeld im Rahmen der Sozialhilfe gezahlt wird.

Es bleibt hier für die Zukunft die Entwicklung abzuwarten.

**Abb. 6.1: Anstieg der Mieten der Wohngeldempfänger**



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

## 6.2 Frei finanziert Wohnungsbau

Die Analyse der Mietspiegelwerte und deren Entwicklung in den letzten Jahren sind als Indikator für die örtliche Mietpreisentwicklung besonders geeignet. Da diese Werte keiner einseitigen und interessengebundenen Sichtweise folgen und sowohl von Vermieter- wie auch Mieterseite anerkannt sind, werden sie beispielsweise auch bei Gerichtsverfahren als Beweismittel herangezogen. Die Werte sind relativ aktuell, weil sie in regelmäßigen Abständen fortgeschrieben werden - in Aachen im 2-Jahres-Rhythmus.

Info: Anhang - Mietspiegel

Der Mietspiegel wird in Aachen unter Mitwirkung des Fachbereiches Wohnen seit 1974 durch den Aachener Haus- und Grundbesitzerverein e.V. sowie den Mieterschutzverein für Aachen und Umgegend e.V. erarbeitet. In den Anfangsjahren des Mietspiegels war an der Erstellung noch der RDM (Ring Deutscher Makler) beteiligt.

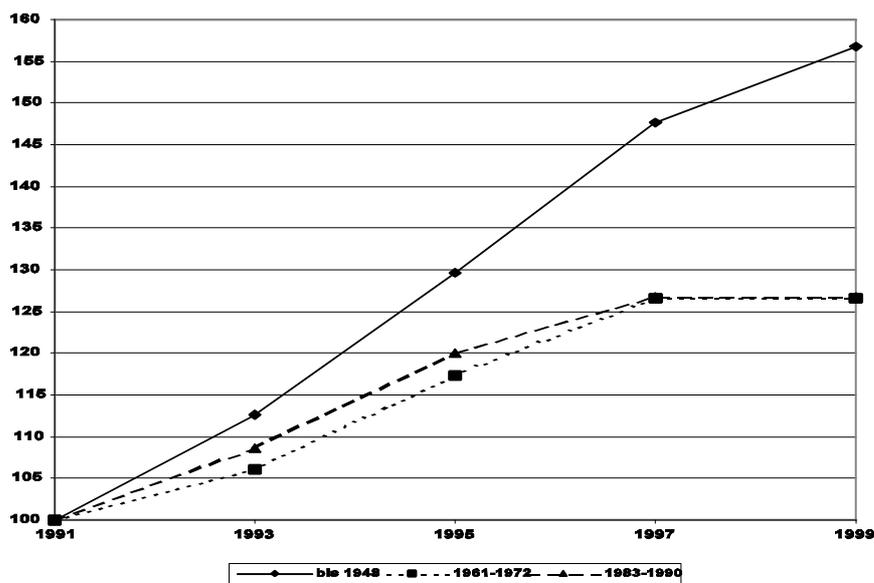
Bei den Preisangaben differenziert der Mietspiegel nach den Hauptmerkmalen 'Wohnlage', 'Ausstattung' und 'Baujahr'. Um Vergleiche im Zeitablauf oder zwischen verschiedenen Baujahresstufen durchführen zu können, wurde für die Auswertung im Rahmen der Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung ein einheitlicher Wohnungstyp als Referenzwohnung ausgewählt (mittlere Wohnlage, 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Ausstattung: Bad/Dusche, WC, Sammelheizung = Normalwohnlage).

Der Vergleichsmietenindex in der Abbildung 6.2.1 zeigt die Entwicklung der Aachener Mietspiegel für drei ausgewählte Baujahresstufen (bis 1948, 1961-1972 und 1983-1990). Es ist festzustellen, dass der Anstieg der Vergleichsmieten seit Beginn der 90er Jahre bei den älteren Wohnungen besonders stark ist, während Wohnungen neueren Baujahres deutlich geringere Preissteigerungen hinnehmen mussten. Besonders deutlich wird dies, wenn man als Vergleichsmaßstab den Preisindex für die Lebenshaltungskosten der privaten Haushalte in Nordrhein-Westfalen heranzieht. Dieser ist von 1991 bis 1999 um 17 % gestiegen; im gleichen Zeitraum ist der Preisanstieg bei einer Altbauwohnung mit 30 % fast doppelt so hoch ausgefallen. Eine Wohnung aus dem Jahre 1965 liegt mit 20 % Steigerung immer noch über dem Index; der Neubau aus dem Jahre 1985 mit 17 % auf gleichem Niveau.

Während sich die jüngeren und neuen Wohnungen seit 1997 auf einem gleichen Level befinden, steigen die Altbauwohnungen bis 1999 auf ca. 55 %. Dies bedeutet, dass sich die Mieten der vermeintlich preiswerten Altbauwohnung und der teuren Neubauwohnung immer mehr angleichen (Grund u.a.: Modernisierungen etc.).

Info: Tab. 6.2.1

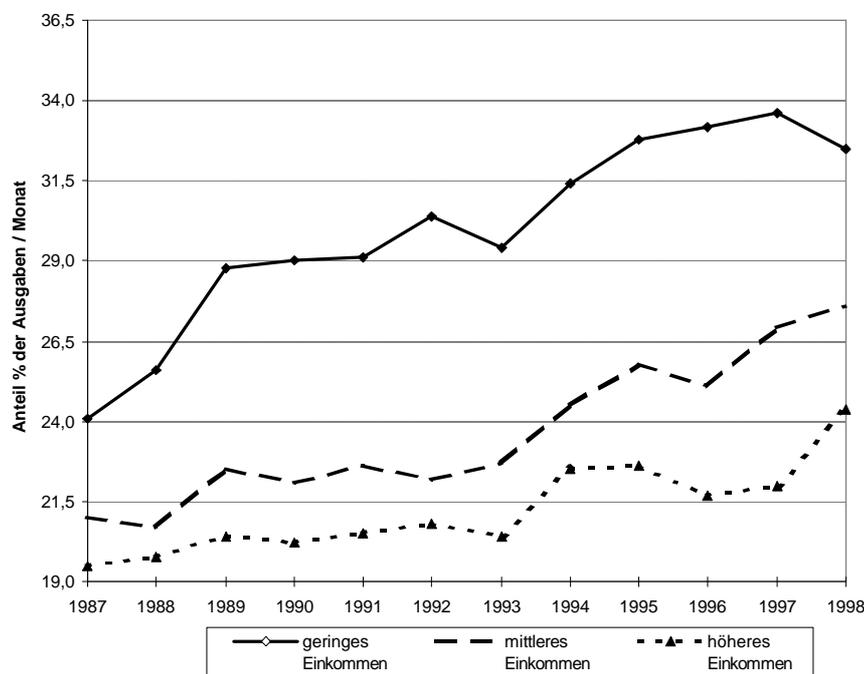
**Abb. 6.2.1: Mietenindex**  
Vergleichsmieten aus Mietspiegel für Aachen  
Indexwerte (1991 = 100)



Quelle: Fachbereich Wohnen - Eigene Berechnungen

Gemäß einer Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes zum Thema 'Entwicklung der Mieten und Wohnnebenkosten in Deutschland 1995 - 1999 (Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent)' haben sich die Wohnnebenkosten in Deutschland 1999 um 1,8 % erhöht. Diese Steigerung ist im Gegensatz zu 1998 (3,6 %) nur halb so hoch. Bemerkenswert ist, dass sie dennoch doppelt so hoch wie der Anstieg der (Nettokalt-)Mieten (Mietzins ohne Nebenkosten) ist. Preistreiber sind wie in den Vorjahren die 'Müllabfuhrgebühren', obwohl diese mit 2,5 % weit unter den Werten der Vorjahre (teilweise bis 7 %) liegen. Eigentlich hätte man aufgrund der Umsetzung der Vorgaben der Mülltrennung und -einsparung davon ausgehen können, dass die Kostensteigerungen in diesem Bereich ihr Ende finden. Dies scheint jedoch nicht der Fall zu sein. Weitere Faktoren sind die 'Wasserversorgung (1,8 %)' und die 'Abwasserentsorgung (1,4 %)'. Dies lässt insgesamt die Feststellung zu, dass 1999 die Wohnnebenkosten erneut überproportional gestiegen sind.

**Abb. 6.2.2: Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen**



Quelle: Fachbereich für Wirtschaftsförderung und Statistik

An der Abbildung 6.2.2 lässt sich eindeutig ablesen, dass in Aachen der Wohnkostenanteil am verfügbaren Einkommen bei geringen Einkommen wesentlich größer ist, als bei mittleren und höheren Einkommen.

Eine Mieterbefragung auf Landesebene durch die Wohnungsbauförderungsanstalt Düsseldorf hat für 1999 eine durchschnittliche Wohnkostenbelastung von 29 % der verfügbaren Einkommen ergeben und liegt somit über dem Ergebnis der Mieterbefragung 1997 (28 %). Die o.a. Werte ergeben für Aachen einen Durchschnitt von 28,2 % für 1998. Dieser Wert liegt zwar einige Teilstriche unter dem Landesdurchschnitt, aber dennoch auf diesem sehr hohen Niveau.

## **7. Zukünftige Entwicklungen**

### **7.1 Rahmenbedingungen**

Die Entwicklung des Aachener Wohnungsmarktes wird ein interessantes Thema bleiben. Wenn auch an der einen oder anderen Stelle dieses 1. Wohnungsmarktberichtes das Wort 'entspannt' niedergeschrieben wurde, so bedarf es vieler Anstrengungen, um diese Tendenz zu bestärken und in den nächsten Jahren für eine wirkliche Entspannung zu sorgen. Es wird daher notwendig sein, künftig noch weitere Daten über den Wohnungsmarkt zu erfassen und Bewährtes zu verfeinern.

Ziel muss es sein, die Minderung des Sozialwohnungsbestandes durch auslaufende Bindungen durch gezielte Förderung zu kompensieren, die sich aus der bereits besprochenen Fluktuationsquote evtl. herleiten lassenden Anzeichen stärkerer sozialer Probleme im öffentlich geförderten Wohnungsbestand einzudämmen und Investitionshemmnisse abzubauen.

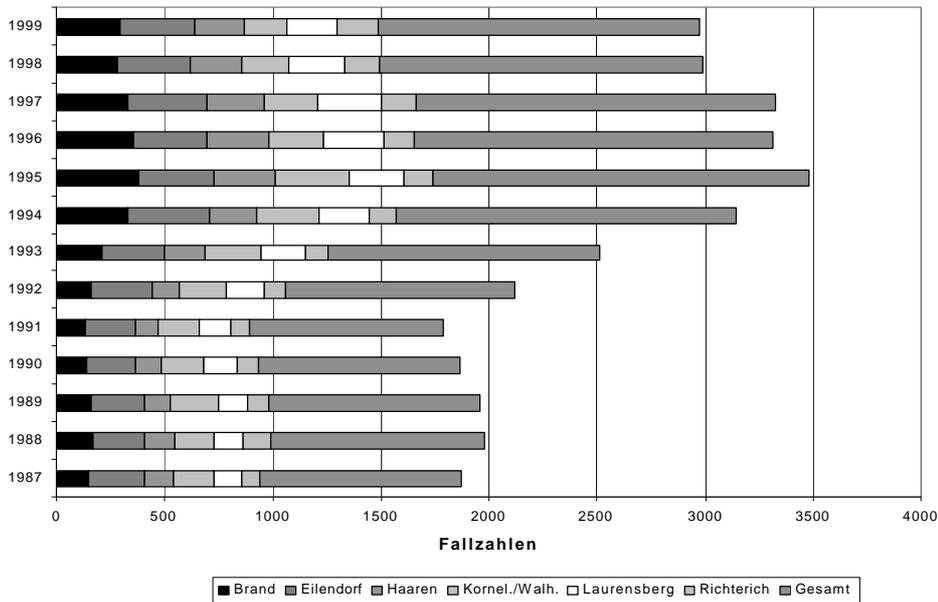
So wird das Stimmungsbarometer ab 2001 nicht mehr nur schriftlich erhoben, sondern durch Interviews, die einen direkten Kontakt zu den Wohnungsmarkexperten herstellen. Ferner ist für die Zukunft eine kontinuierliche Zeitungsanalyse geplant, von der allerdings schon jetzt feststeht, dass sie nicht unerhebliche Zeit- und Personalressourcen binden wird.

Wünschenswert ist es, beispielsweise das Verhältnis der untergebrachten Haushalte zur Gesamtzahl der wohnungsuchenden Haushalte zu verbessern; dies garantiert eine hohe Flexibilität des Wohnungsmarktes mit möglichst wenigen Hindernissen bei der Suche entsprechender Wohnungen und der Unterbringung problembehafteter Einzelfälle.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang auch, dass Wohnraum weiterhin bezahlbar bleibt. Zu diesem Zweck ist anzustreben, die Betriebskosten (sog. '2. Miete') auf ein bezahlbares Level herunterzufahren. Dies kann durch besonnene Vorgaben und Planungen in den Kommunen, beispielsweise bei den Müllgebühren, und durch entsprechende Landes- und Bundesvorgaben beeinflusst werden.

Eine weitere wichtige Bezugsgröße ist der Rückgang der Arbeitslosigkeit und somit die Zahl der Personen, die von der Sozialhilfe leben. Die Betrachtung der 'Kleinräumigen Sozialdaten (Fälle Hilfe zum Lebensunterhalt)' zeigt, dass im Jahr 1999 annähernd die gleichen hohen Werte des Vorjahres erreicht werden.

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



Quelle: Sozialamt - Eigene Erhebungen

Von großer Bedeutung wird auch die Bereitschaft von Gesellschaften und Investoren sein, künftig auf den Wohnungsbau, insbesondere den sozialen Wohnungsbau zu setzen, um so einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen auch in Zukunft die Möglichkeit einer adäquaten Wohnraumversorgung zu bieten. Die Kommune hat den Auftrag, entsprechende Projekte aktiv zu unterstützen, geeignetes Bauland zu erschwinglichen Preisen verfügbar zu machen und in Planungsverfahren den geförderten Mietwohnungsbau zu berücksichtigen.

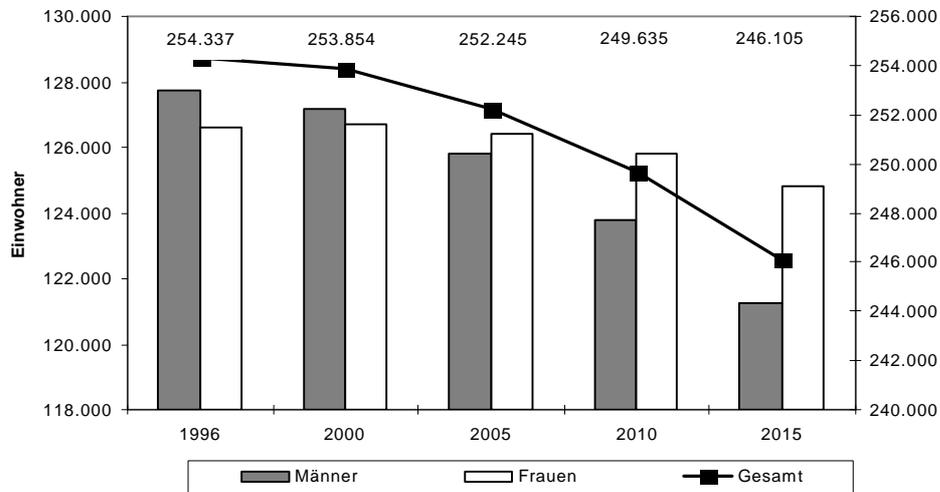
## 7.2 Prognosen und Meinungen

Die Bevölkerungsprognose für die Stadt Aachen geht für den Zeitraum zwischen 1996 - 2015 von einem Rückgang von 3,24 % aus. Dies ergibt sich aus der mittleren Variante des im Jahre 1997 im Auftrag der Stadt erstellten GEWOS-Gutachten. Es geht von der Annahme aus, dass der bisher bei den Zu- und Fortzügen erkannte Trend des Wanderungssaldos auf gleichem Niveau fortsetzen wird. Demzufolge hat Aachen im Jahre 2015 noch eine Gesamtbevölkerung von 246.105 Einwohnern. Ausgang für diese Prognose war das Jahr 1996 mit 254.337 Einwohnern. Während die Prognose im Jahr 2000 noch von einem stärkeren Rückgang beim Bevölkerungsanteil der Frauen ausgegangen ist, wird sich ab 2005 stärker der Bevölkerungsanteil der Männer reduzieren.

Werden der o.a. Prognose die Echtzahlen für das Jahr 1999 gegenübergestellt, so ist erkennbar, dass sich zu 1996 ein Rückgang gesamt auf 251.272 Einwohner (Männer: 126.117; Frauen: 125.155) ergeben hat. Die tatsächliche Entwicklung verhält sich bisher wie prognostiziert, liegt aber bereits 1999 unter den Prognosewerten von 2000.

**Abb. 7.2.1: Bevölkerungsentwicklung in Aachen**

Grundlage: mittlere Variante des GEWOS-Gutachten von 1997



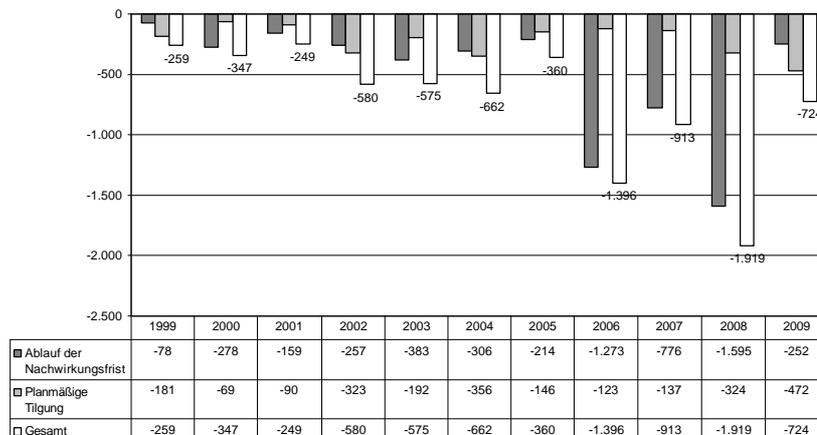
Quelle: GEWOS - Fachbereich Wirtschaftsförderung und Statistik

Ein Blick auf die Zahlen der auslaufenden Bindungen wegen Ablauf der Nachwirkungsfrist und wegen planmäßiger Tilgung für die nächsten 10 Jahre zeigt eindeutig, dass aufgrund des Wegfalles von annähernd 8.000 Sozialwohnungen ein entsprechender Neubedarf an Wohnungen vorhanden ist. Hierbei ist von der allgemeinen Versorgungsnorm 'eine Wohneinheit/Haushalt' auszugehen.

Dies ist besonders wichtig vor dem Hintergrund, dass auch in Zukunft kleinere Haushalte (Singles, Alleinerziehende und Haushalte mit 2 Erwachsenen ohne Kinder) überwiegend das Haushaltsgefüge prägen werden. Berücksichtigt werden muss auch, dass der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch je Einwohner seit 1990 von 34,5 m<sup>2</sup> auf 36,2 m<sup>2</sup> im Jahre 1997 gestiegen ist. Dies bedeutet, dass in Zukunft bedarfsgerechte Wohnungen erstellt und von Anfang an künstliche Leerstände durch gezielte Planungen vermieden werden müssen.

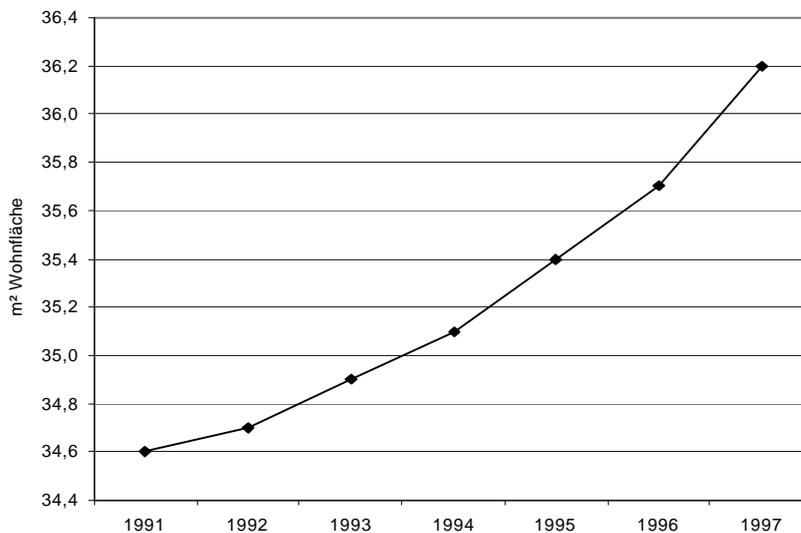
Info: Tab. 7.1

**Abb. 7.2.2: Auslaufende Bindungen bei den Aachener Sozialwohnungen**



Quelle: Fachbereich Wohnen - Eigene Erhebungen

**Abb. 7.2.3: Entwicklung 'Durchschnitt des Wohnflächenverbrauchs / Einwohner'**  
(ohne Wohnheimplätze - Daten nur bis 1997)



Quelle: Fachbereich Wirtschaftsförderung und Statistik

Bei der Einschätzung der Prognoseergebnisse darf nicht übersehen werden, dass der Wohnungsbedarf letztlich eine normative Größe ist, die eine wünschenswerte Versorgung mit Wohnraum darstellt. Die tatsächliche Angebots- und Nachfrageentwicklung muss damit nicht unbedingt übereinstimmen, da hier zusätzliche Faktoren wie z.B. die Zahlungsfähigkeit der Nachfrager und/oder eine günstige wirtschaftliche Entwicklung berücksichtigt werden müssen. Wie sich die Wohnungsmarktsituation entwickeln könnte, lässt sich der bereits erwähnten Befragung der Wohnungsmarktexperten entnehmen. Neben der Einschätzung des Status quo wurden die Experten zur Entwicklung in den nächsten 3 bis 5 Jahren auch befragt. Hier sehen die Experten in allen Preissegmenten (unten, mittel, oben und preisgebunden) eher ein Stagnation bis leichte Anspannung als eine Entspannung. Als Gründe der Einschätzung wurden in der Reihenfolge der Häufigkeit genannt:

- ž Einkommenssituation der privaten Haushalte (Arbeitslosigkeit, Sozialhilfe)
- ž nachlassende Bautätigkeit, vor allem beim (geförderten) Mietwohnungsbau
- ž Angebotsüberhang im oberen Preissegment (Weg-/Umzug in Eigentum)
- ž Neubedarf aufgrund demographischer Entwicklungen und höherem individuellen Raumbedarf
- ž Auslauf von Bindungen im Sozialwohnungsbestand

In einem ersten Fazit ist davon auszugehen, dass die Aachener Haushalte trotz rückläufiger Bevölkerungsentwicklung in den nächsten Jahren zunehmen werden. Die Ursache dafür ist der ungebrochene Trend zu immer kleineren Haushalten. Neben dieser Entwicklung führt der erforderliche Ersatz für die Wohnungsabgänge zu einem zusätzlichen Wohnungsbedarf - insbesondere im Segment der Sozialwohnungen -, der sich auf mehrere hundert Wohneinheiten pro Jahr belaufen wird. Das bedeutet, dass auch in Zukunft Wohnungsneubau in nennenswertem Umfang erforderlich sein wird. Ferner zeigen die Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung, dass der gegenwertige Entspannungstrend auf dem Wohnungsmarkt nicht auf Dauer sein wird und mittelfristig sich besonders im unteren Preissegment und beim preisgebundenen Wohnraum

umkehren kann. Es sind daher auch in Zukunft in Zahl und Größe ausreichende Grundstücke zu annehmbaren Preisen zur Verfügung zu stellen, um die Wohnraumversorgung zu sichern und die Abwanderung leistungsfähiger Haushalte aus Aachen zu verhindern oder sogar zum Zuzug nach Aachen zu bewegen. Bei der Erstellung neuer Wohngebiete ist auf eine Vielfalt unterschiedlicher Wohnformen mit entsprechender Infrastruktur zu achten; sie ist die beste Gewähr für ein lebendiges und abwechslungsreiches Stadtgefüge.

Bei der Sicherstellung der Wohnraumversorgung ist nicht nur von einem Mengenproblem auszugehen, auch qualitative Aspekte wie Standard und Ausstattung der Bestände sind zu berücksichtigen. Nach den nicht unerheblichen Bauaktivitäten der Vergangenheit liegt der Schluss nahe, in Zukunft das Hauptaugenmerk auf bestandsorientierte Maßnahmen zu legen. Dies sind sowohl qualitative Bestandsverbesserungen einzelner Wohnungen (zur langfristigen Sicherung der Vermietbarkeit oder zur Kosten- und Energieeinsparung) als auch Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung, die auf eine Stärkung und Attraktivität einzelner Wohnstandorte zielen ('Stadteile mit besonderem Erneuerungsbedarf'). Letztendlich spielen für die Entwicklungen auf dem lokalen Wohnungsmarkt die wohnungspolitischen Landes- und Bundesvorgaben eine erhebliche Rolle, wie z.B. die Mittelzuweisungen, Kappung von Einkommensgrenzen und Gesetzesmodifizierungen. Kommunale Wohnungspolitik wird sich deshalb künftig verstärkt als Dienstleistungs- und Kooperationspartner von Investoren und Wirtschaft verstehen müssen. Die Wohnungsmarktbeobachtung ist dabei ein guter Schritt in die richtige Richtung.

## **8. Stadt-Umland-Wanderungsumfrage / Wanderungsmotivumfrage**

### **8.1 Grundlage**

Im Rahmen des Projektes Kommunale 'Wohnungsmarktbeobachtung - KomWoB' wurde 1998 das Unterprojekt 'Stadt-Umland-Wanderungsumfrage - Wanderungsmotivumfrage' initiiert. Auf der Basis des von der Stadt Aachen konzeptionell entwickelten, standardisierten einseitigen Fragebogens sollten die Bürgerinnen und Bürger 10 Fragen zu den Beweggründen des Wegzuges aus Aachen sowie 3 Fragen zu statistischen Angaben über Personen, Haushalte und Einkommen beantworten.

Mit der 'Stadt-Umland-Wanderungsumfrage - Wanderungsmotivumfrage' sollen Trends und Motive der aus Aachen wegziehenden Bürgerinnen und Bürger erkennbar gemacht werden, um diesen gezielt mit entsprechenden Maßnahmen begegnen zu können. Die Umfrage dient ferner als Ergänzung zur statistischen Erfassung der Wanderungssalden. Gemäß Absprache mit den an diesem Unterprojekt beteiligten Kommunen erfolgte in der Zeit vom 17.02. bis 17.04.2000 ein Pre-Test.

### **8.2 Pre-Test -Verfahren**

Im Pre-Test waren die Bezirksämter nicht involviert. Zur Vermeidung zusätzlicher Arbeitsbelastungen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Einwohnermeldeamtes wurden die Fragebogen ohne weitere Hilfestellungen und Erläuterungen den sich aus Aachen abmeldenden Bürgerinnen und Bürger ausgehändigt. Diese konnten den Bogen nach ihrer Abmeldung an einem eigens dafür eingerichteten Platz ausfüllen und ihn in ein dort gekennzeichnetes Behältnis einwerfen.

### **8.3 Datenauswertung Pre-Test (allgemein)**

Von 1.000 dem Einwohnermeldeamt zur Verfügung gestellten Fragebogen wurden im Zeitraum des Pre-Testes 353 Bogen an die wegziehenden Bürgerinnen und Bürger ausgehändigt. Hiervon wurden 43 ausgefüllte Fragebogen zurückgegeben; dies entspricht einer Rücklaufquote von 11,5 %.

### **8.4 Fazit des Pre-Test-Verfahrens und Anforderungen an das Echtverfahren**

Die im Pre-Test erzielte Rücklaufquote kann nicht als repräsentativer Durchschnitt angesehen werden und stellt daher keine qualitative Datenquelle zur Trendermittlung gemäß der Zielvorgaben dar. Lediglich tendenzielle Aussagen in sehr vager Form sind möglich.

Um die 'Stadt-Umland-Wanderungsumfrage - Wanderungsmotivumfrage' aussagekräftiger gestalten zu können, sollte für das Echtverfahren eine höhere Motivation der Bürgerinnen und Bürger zum Ausfüllen des Fragebogens erzielt und die Bezirksämter einbezogen werden. Die Bürgermotivation sollte durch zwei Maßnahmen erfolgen:

- ž Aussetzung von Preisen für die Teilnehmer
- ž Durchführung der Befragung in Interviewform.

### **8.5 Echtverfahren**

Um eine repräsentative und somit aussagekräftige Datenmenge zu erhalten, stellte der Fachbereich Wirtschaftsförderung und Statistik anhand eigener Berechnungen auf der Basis der Gesamtanmeldungen 1999 im Einwohnermeldeamt und den Bezirksämtern dar, dass das Echtverfahren mindestens 3 Monate durchzuführen und mindestens 1.000 Fragebogen auszufüllen sind. In der Zeit vom 24. April bis 21. Juli 2000 wurde das Echtverfahren zur 'Stadt-Umland-Wanderungsumfrage - Wanderungsmotivumfrage' umgesetzt.

Von einem Mitarbeiter des Fachbereiches Wohnen wurde über den gesamten Zeitraum hinweg zu unterschiedlichsten Zeiten an den verschiedenen Wochentagen im Einwohnermeldeamt und den Bezirksämtern die Befragung in Form eines Interviews (Hilfestellung beim Ausfüllen des Bogen; Beantwortung von gestellten Fragen etc.) vorgenommen.

Um das Teilssegment der sich schriftlich abmeldenden Bürgerinnen und Bürger nicht unberücksichtigt zu lassen, erhielten diese in Absprache mit dem Einwohnermeldeamt den Fragebogen mit Erläuterungen zusammen mit der Abmeldebestätigung zugesandt.

## **8.6 Datenauswertung Echtverfahren (allgemein)**

Trotz der Bemühungen, das Verfahren hinsichtlich der Durchführung und der Motivation der betroffenen Bürgerinnen und Bürger effektiver und attraktiver zu gestalten, wurden während des Zeitraumes des Echtverfahrens nur 27 Fragebögen, von denen nur 22 für die Datenauswertung verwertbar sind, ausgefüllt. Von den 22 verwertbaren Fragebögen wurden 4 (von 200) per Post zurückgesandt.

## **8.7 Fazit des Echtverfahren**

Legt man für die Ermittlung der Rücklaufquote die durch den Fachbereich Wirtschaftsförderung und Statistik geforderten 1.000 Rückläufe zugrunde, ist diese im Echtverfahren mit 2,2 % weitaus erschreckend niedriger als im Pre-Test. Ursachen hierfür können nur vermutet werden. Eindeutig scheint jedoch zu sein: Wer Aachen verlässt, zeigt wenig Interesse daran, aktuelle Zustände zu verändern. Hierauf haben auch die Befragung in Interviewform und die ausgesetzten Preise keinen Einfluss gehabt.

## **8.8 Zukunftsziele**

Will man über die Wegzugsgründe Aachener Bürgerinnen und Bürger in der Zukunft mehr erfahren, sind andere, weiterreichende und über den bisherigen Versuch der Befragung hinausgehende Maßnahmen und Entscheidungen zu treffen:

- \$ Erhöhter Personal- und Finanzeinsatz (mehrere Interviewer, Anreiz durch Geldpreise)
- \$ Professionelles Erscheinungsbild (Farbdruck, Rückumschläge etc.)

Eine Alternative wäre die Beauftragung eines Dritten mit der Durchführung einer solchen 'Stadt-Umland-Wanderungsumfrage - Wanderungsmotivumfrage' unter Einbeziehung der angrenzenden Kommunen im In- und Ausland in Anschreibeform, gegebenenfalls mit Erinnerung und Interviews.

## 9. Tabellenverzeichnis

Aus Gründen der Vereinfachung bei der Zuordnung der Tabellen zum Textteil des Berichtes orientiert sich die Tabellennummerierung an den Ziffern der Textgliederung (Beispiel: Tab. 2.1.1 bezieht sich auf das Kapitel 2 - Wohnungsmarktsituation und Trends, Unterpunkt: 2.1 - Positive und weitere Entwicklungen). Gleichzeitig finden Sie im Textteil an entsprechender Stelle eine grau hinterlegte Info-Box mit Hinweis auf die dazugehörige Tabelle.

| <b>Tab.</b> | <b>Inhalt</b>   | <b>Seite<br/>im Verz.</b> | <b>Seite<br/>im Text</b> |
|-------------|---|---------------------------|--------------------------|
| 1.1         | Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren                             |                           | 9                        |
| 2.1.1       | Wohnungsuchende Haushalte   | 35                        | 10                       |
| 2.1.2       | Wer hat einen WBS lt. Wfa-Gesamtstatistik erhalten ?                          | 35                        | 10                       |
| 3.2.1       | Einkommen der privaten Haushalte  | 36                        | 14                       |
| 3.2.2       | Arbeitslosigkeit in Aachen im Vergleich zur Landes- und Bundesebene           | 37                        | 15                       |
| 3.2.3       | Soziale Kennzahlen im Vergleich   | 38                        | 15                       |
| 3.2.4       | Sozialdaten - kleinräumig   | 39                        | 15                       |
| 3.3.1       | Gesamtkosten je Quadratmeter Wohnfläche im öffentlich geförderten Wohnungsbau | 40                        | 15                       |
| 3.3.2       | Entwicklung des Hypothekarzinses  | 41                        | 16                       |
| 4.1.1       | Wohnungsbestand   | 42                        | 17                       |
| 4.1.2       | Neubaumaßnahmen im Miet- und Eigentumswohnungsbau                             | 43                        | 18                       |
| 4.2.1       | Lage und Zahl der geförderten Wohnungen                                       | 44                        | 19                       |
| 4.2.2       | Fluktuation im Sozialwohnungsbestand  | 45                        | 20                       |
| 5.1         | Baukostenindex  | 46                        | 21                       |
| 5.2.1       | Baulandpreise für baureife Grundstücke im Geschoss- und Individualwohnungsbau | 47                        | 23                       |
| 5.2.2       | Entwicklung der Abgeschlossenheitsbescheinigungen                             | 48                        | 23                       |
| 6.2         | Entwicklung der Vergleichsmieten  | 49                        | 25                       |
| 7.1         | Auslaufende Bindungen bei den Aachener Sozialwohnungen                        | 50                        | 29                       |

**Tab. 2.1.1: Wohnungsuchende Haushalte**

Gesamtzahl für Aachen und Aufteilung nach Haushaltsgrößen, jeweils zum 31.12.

| Jahr | Haushalte insgesamt | davon Haushalte mit ... |      |         |      |         |      |         |      |         |      |              |      |
|------|---------------------|-------------------------|------|---------|------|---------|------|---------|------|---------|------|--------------|------|
|      |                     | 1 Person                |      | 2 Pers. |      | 3 Pers. |      | 4 Pers. |      | 5 Pers. |      | 6 u.m. Pers. |      |
|      |                     | abs.                    | in % | abs.    | in % | abs.    | in % | abs.    | in % | abs.    | in % | abs.         | in % |
| 1994 | 3.563               | 1.644                   | 46,1 | 698     | 19,6 | 644     | 18,1 | 429     | 12,0 | 92      | 2,6  | 56           | 1,6  |
| 1995 | 3.730               | 1.678                   | 45,0 | 734     | 19,7 | 590     | 15,8 | 462     | 12,4 | 176     | 4,7  | 90           | 2,4  |
| 1996 | 3.414               | 1.548                   | 45,3 | 659     | 19,3 | 538     | 15,8 | 425     | 12,4 | 159     | 4,7  | 84           | 2,5  |
| 1997 | 3.107               | 1.305                   | 42,0 | 642     | 20,7 | 498     | 16,0 | 387     | 12,5 | 169     | 5,4  | 106          | 3,4  |
| 1998 | 2.981               | 1.298                   | 43,5 | 589     | 19,8 | 549     | 18,4 | 323     | 10,8 | 128     | 4,3  | 94           | 3,2  |
| 1999 | 2.529               | 1.148                   | 45,4 | 518     | 20,5 | 405     | 16,0 | 252     | 10,8 | 126     | 5,0  | 80           | 3,2  |

Quelle: Fachbereich Wohnen - Jahresstatistik

**Tab. 2.1.2: Wer hat einen Wohnberechtigungsschein lt. Wfa-Statistik erhalten ?**

Anteil ausgewählter Personengruppen an der Gesamtzahl, jeweils zum 31.12. (in %)

| Jahr | Minder-<br>verdien. | Aus-<br>siedler | Schwer-<br>behind. | Ältere | jung.<br>Ehepaar | Allein-<br>erzieh. | Kinder-<br>reich | Stud. | Aus-<br>länd. | Aus-<br>wärtig |
|------|---------------------|-----------------|--------------------|--------|------------------|--------------------|------------------|-------|---------------|----------------|
|      | 1                   | 2               | 3                  | 4      | 5                | 6                  | 7                | 8     | 9             | 10             |
| 1994 | 47,0                | 4,3             | 4,7                | 6,0    | 10,6             |                    | 3,9              | 8,8   | 14,7          |                |
| 1995 | 48,9                | 4,4             | 3,1                | 6,0    | 12,6             |                    | 4,6              | 8,9   | 11,5          |                |
| 1996 | 48,7                | 3,4             | 3,7                | 5,9    | 12,6             |                    | 5,3              | 7,9   | 12,5          |                |
| 1997 | 51,2                | 2,2             | 3,9                | 6,0    | 12,5             | 8,2                | 5,6              | 6,3   |               | 4,1            |
| 1998 | 54,5                | 0,8             | 9,4                | 5,5    | 9,2              | 8,1                | 5,0              | 6,6   |               | 0,9            |
| 1999 | 50,7                | 1,4             | 4,8                | 6,5    | 10,3             | 9,2                | 5,3              | 8,7   |               | 3,1            |

Erläuterung: (1) Minderverdienende, (2) Aussiedler, Flüchtlinge, Zuwanderer, gleichgestellte, (3) Schwerbehinderte ab GdB 50 und gleichgestellte, (4) ältere Menschen, (5) junge Ehepaare, (6) Alleinerziehende, (7) kinderreiche Haushalte, (8) Studierende, Auszubildende, (9) Ausländische Arbeitnehmer (10) Wohnungssuchende aus anderen Kommunen (Mehrfachnennungen möglich !)

Quelle: Fachbereich Wohnen - Jahresstatistik

**Tab. 3.2.1: Einkommen der privaten Haushalte**

Veränderung zum Vorjahr in %; Angaben für Deutschland

| Jahr | Lebens-<br>erhaltungs-<br>kosten | Nettolöhne<br>und<br>-gehälter | Verfügbares<br>Einkommen | Private<br>Ersparnis | Sparquote<br>in % des<br>verf. Eink. |
|------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| 1994 |                                  | - 0,2                          | 3,4                      | - 1,7                | 12,3                                 |
| 1995 | 1,7                              | 0,8                            | 3,7                      | 4,3                  | 12,4                                 |
| 1996 | 1,4                              | 2,3                            | 3,8                      | 5,2                  | 12,5                                 |
| 1997 | 1,9                              | - 1,6                          | 1,8                      | - 2,0                | 12,1                                 |
| 1998 | 1,0                              | 1,3                            | 2,5                      | 0,6                  | 11,8                                 |
| 1999 | 0,6                              | 1,8                            | 2,2                      | - 4,5                | 9,3                                  |

Quelle: Deutsche Bundesbank - Monatsberichte

**Tab. 3.2.2: Arbeitslosigkeit in Aachen im Vergleich zur Landes- und Bundesebene**  
Arbeitslosenquote jeweils zum 31.12.

| Jahr | Aachen | Nordrhein-Westfalen | Bund (West) |
|------|--------|---------------------|-------------|
| 1987 | 13,2   | 11,0                | 8,9         |
| 1988 | 13,8   | 8,7                 | 8,7         |
| 1989 | 11,8   | 10,0                | 7,9         |
| 1990 | 11,5   | 9,0                 | 7,2         |
| 1991 | 10,3   | 7,9                 | 6,3         |
| 1992 | 10,6   | 8,0                 | 6,6         |
| 1993 | 12,4   | 9,6                 | 8,2         |
| 1994 | 13,4   | 10,7                | 9,2         |
| 1995 | 14,0   | 10,6                | 9,3         |
| 1996 | 14,7   | 11,4                | 10,1        |
| 1997 | 15,5   | 12,2                | 11,0        |
| 1998 | 14,5   | 11,7                | 10,5        |
| 1999 | 13,8   | 11,2                | 9,9         |

Quelle: Fachbereich Wirtschaftsförderung und Statistik

**Tab. 3.2.3: Soziale Kennzahlen im Vergleich**

Bevölkerung, Sozialhilfebezug, Obdachlosigkeit und Arbeitslosigkeit; jeweils zum 31.12.

| Jahr  | Bevölkerung<br>insgesamt | Sozialhilfe |     |               |     | Obdachlose |     | Arbeitslosen-<br>quote<br><br>% |
|---|--------------------------|-------------|-----|---------------|-----|------------|-----|---------------------------------|
|   |                          | Deutsche    |     | Nichtdeutsche |     | abs.       | %   |                                 |
|   |                          | abs.        | %   | abs.          | %   |            |     |                                 |
|   | 1                        | 2           | 3   | 4             | 5   | 6          | 7   | 8                               |
| 1987  | 245.865                  | 5.471       | 2,2 | 905           | 0,4 |            |     | 13,2                            |
| 1988  | 247.133                  | 5.400       | 2,2 | 1.469         | 0,6 |            |     | 13,8                            |
| 1989  | 250.948                  | 5.319       | 2,1 | 1.577         | 0,6 |            |     | 11,8                            |
| 1990  | 253.875                  | 4.999       | 2,0 | 2.011         | 0,8 |            |     | 11,5                            |
| 1991  | 254.313                  | 5.074       | 2,0 | 1.667         | 0,7 |            |     | 10,3                            |
| 1992  | 254.984                  | 5.309       | 2,1 | 1.476         | 0,6 |            |     | 10,6                            |
| 1993  | 255.590                  | 5.534       | 2,2 | 1.740         | 0,7 |            |     | 12,4                            |
| 1994  | 255.151                  | 6.280       | 2,5 | 2.405         | 0,9 | 568        | 0,2 | 13,4                            |
| 1995  | 254.383                  | 6.540       | 2,6 | 2.659         | 1,0 | 543        | 0,2 | 14,0                            |
| 1996  | 254.054                  | 6.624       | 2,6 | 2.609         | 1,0 | 479        | 0,2 | 14,7                            |
| 1997  | 252.710                  | 6.728       | 2,7 | 2.751         | 1,1 | 456        | 0,2 | 15,5                            |
| 1998  | 251.391                  | 6.804       | 2,7 | 1.587         | 0,6 | 527        | 0,2 | 14,5                            |
| 1999  | 251.272                  | 6.209       | 2,5 | 1.843         | 0,7 | 432        | 0,2 | 13,8                            |
| Erläuterung: (1) Bevölkerung insgesamt, (2, 3) Sozialhilfeempfänger (deutsch), (4, 5) Sozialhilfeempfänger (nicht deutsch), (6, 7) Obdachlose Personen, (8) Arbeitslosenquote |                          |             |     |               |     |            |     |                                 |

Quelle: 1, 8 - Fachbereich Wirtschaftsförderung und Statistik / 2, 4, 6 - Sozialamt / 3, 5 - Fachbereich Wohnen - Eigene Berechnungen

**Tab. 3.2.4: Sozialdaten - kleinräumig**

Fallzahlen: Hilfe zum Lebensunterhalt; jeweils zum 31.12.

| Jahr | Bezirksamt |           |        |                     |                  |            | Gesamt |
|------|------------|-----------|--------|---------------------|------------------|------------|--------|
|      | Brand      | Eilendorf | Haaren | Kornel./<br>Walheim | Laurens-<br>berg | Richterich |        |
| 1980 | 90         | 175       | 58     | 80                  | 79               | 36         | 518    |
| 1981 | 98         | 143       | 68     | 95                  | 98               | 43         | 545    |
| 1982 | 114        | 157       | 100    | 100                 | 74               | 56         | 601    |
| 1983 | 125        | 164       | 100    | 116                 | 107              | 55         | 667    |
| 1984 | 124        | 184       | 99     | 143                 | 106              | 59         | 715    |
| 1985 | 122        | 208       | 107    | 163                 | 122              | 72         | 794    |
| 1986 | 138        | 252       | 137    | 186                 | 134              | 88         | 935    |
| 1987 | 150        | 256       | 134    | 188                 | 131              | 78         | 937    |
| 1988 | 171        | 234       | 140    | 188                 | 133              | 122        | 988    |
| 1989 | 161        | 246       | 120    | 222                 | 134              | 96         | 979    |
| 1990 | 137        | 227       | 118    | 202                 | 150              | 98         | 932    |
| 1991 | 131        | 236       | 105    | 188                 | 144              | 90         | 894    |
| 1992 | 161        | 280       | 125    | 223                 | 175              | 96         | 1.060  |
| 1993 | 208        | 290       | 190    | 262                 | 200              | 105        | 1.255  |
| 1994 | 332        | 378       | 216    | 289                 | 234              | 123        | 1.572  |
| 1995 | 380        | 351       | 283    | 339                 | 251              | 136        | 1.740  |
| 1996 | 360        | 334       | 288    | 255                 | 280              | 139        | 1.656  |
| 1997 | 330        | 363       | 266    | 251                 | 290              | 164        | 1.664  |
| 1998 | 279        | 341       | 239    | 218                 | 256              | 163        | 1.496  |
| 1999 | 297        | 343       | 233    | 195                 | 228              | 193        | 1.489  |

Quelle: Sozialamt

**Tab. 3.3.1: Gesamtkosten je Quadratmeter Wohnfläche im öffentlich geförderten Wohnungsbau**  
Gesamtkosten/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Mietwohnungen) - alle Förderwege - und Gesamtkosten/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Eigentum) - alle Modelle -

| Jahr | Gesamtkosten/m <sup>2</sup> Wohnfläche in vollen DM |          |
|------|---|----------|
|      | Mietwohnungen                                       | Eigentum |
| 1987 | 1.531   | 2.814    |
| 1988 | 2.358   | 2.633    |
| 1989 | 2.488   | 2.754    |
| 1990 | 2.601   | 2.702    |
| 1991 | 2.855   | 2.800    |
| 1992 | 3.442   | 3.153    |
| 1993 | 3.296   | 3.245    |
| 1994 | 3.060   | 3.136    |
| 1995 | 3.284   | 3.340    |
| 1996 | 3.281   | 3.250    |
| 1997 | 3.179   | 3.184    |
| 1998 | 3.126   | 3.183    |
| 1999 | 3.049   | 3.363    |

Quelle: Fachbereich Wohnen - Eigene Berechnungen

**Tab. 3.3.2: Zinsentwicklung**

Durchschnittlicher effektiver Zinssatz für Hypothekarkredite auf Wohnungsgrundstücke zu Festzinsen (in % pro Jahr)

| Jahr | Laufzeit |         |          |
|------|----------|---------|----------|
|      | 2 Jahre  | 5 Jahre | 10 Jahre |
| 1983 | 8,67 %   | 8,99 %  | 9,24 %   |
| 1984 | 8,56 %   | 8,87 %  | 9,14 %   |
| 1985 | 7,76 %   | 7,96 %  | 8,34 %   |
| 1986 | 6,77 %   | 6,98 %  | 7,73 %   |
| 1987 | 6,33 %   | 6,59 %  | 7,51 %   |
| 1988 | 6,41 %   | 6,68 %  | 7,48 %   |
| 1989 | 7,97 %   | 7,94 %  | 8,04 %   |
| 1990 | 9,87 %   | 9,73 %  | 9,67 %   |
| 1991 | 10,10 %  | 9,79 %  | 9,49 %   |
| 1992 | 9,95 %   | 9,35 %  | 9,00 %   |
| 1993 | 7,80 %   | 7,50 %  | 7,80 %   |
| 1994 | 7,31 %   | 7,61 %  | 8,21 %   |
| 1995 | 6,91 %   | 7,49 %  | 8,16 %   |
| 1996 | 5,62 %   | 6,44 %  | 7,56 %   |
| 1997 | 5,33 %   | 5,90 %  | 6,83 %   |
| 1998 | 5,22 %   | 5,41 %  | 5,87 %   |
| 1999 | 4,85 %   | 5,14 %  | 5,73 %   |

Quelle: Deutsche Bundesbank - Monatsberichte Seite 45 (Tabelle 7)

**Tab. 4.1.1: Wohnungsbestand**

Jeweils zum Jahresende (31.12.)

| Jahr | Wohnungen<br>gesamt | davon          |                      |                                  |                         |     | planmäßig<br>auslaufend |
|------|---------------------|----------------|----------------------|----------------------------------|-------------------------|-----|-------------------------|
|      |                     | freifinanziert | öffentlich gefördert |                                  |                         |     |                         |
|      |                     |                | Miet-<br>wohnungen   | in der<br>Nachwir-<br>kungsfrist | Eigentums-<br>Maßnahmen |     |                         |
| 1987 | 118.258             | 87.459         | 27.015               | 909                              | 3.784                   | --- | 462                     |
| 1988 | 119.114             | 89.874         | 25.638               | 1.053                            | 3.602                   | --- | 196                     |
| 1989 | 119.724             | 91.216         | 24.975               | 627                              | 3.533                   | --- | 429                     |
| 1990 | 120.468             | 92.776         | 24.234               | 785                              | 3.458                   | --- | 215                     |
| 1991 | 121.212             | 94.284         | 23.536               | 698                              | 3.392                   | --- | 435                     |
| 1992 | 122.351             | 96.082         | 22.951               | 1.092                            | 3.318                   | 11  | 156                     |
| 1993 | 123.636             | 98.743         | 21.609               | 1.250                            | 3.284                   | --- | 391                     |
| 1994 | 125.128             | 101.111        | 20.883               | 739                              | 3.134                   | 90  | 498                     |
| 1995 | 126.132             | 102.989        | 20.148               | 808                              | 2.995                   | 30  | 432                     |
| 1996 | 126.938             | 103.925        | 20.096               | 273                              | 2.917                   | 6   | 166                     |
| 1997 | 127.699             | 105.412        | 19.463               | 601                              | 2.824                   | 38  | 373                     |
| 1998 | 128.889             | 106.832        | 19.315               | 1.422                            | 2.742                   | 67  | 127                     |
| 1999 | 129.759             | 110.237        | 19.522               | 252                              | 2.672                   | 82  | 204                     |

Quelle: Statistisches Bundesamt

--- Daten nicht erfasst

**Tab. 4.1.2: Neubaumaßnahmen im Miet- und Eigentumswohnungsbau**

Differenziert nach öffentlich geförderten und freifinanzierten Einheiten; jeweils zum Jahresende (31.12.)

| Jahr | Mietwohnungsbau |                     |                         | Eigentumswohnungsbau |                        |                         |                         |
|------|-----------------|---------------------|-------------------------|----------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|
|      | ins-<br>gesamt  | davon               |                         | ins-<br>gesamt       | davon                  |                         |                         |
|      |                 | frei-<br>finanziert | öffentlich<br>gefördert |                      | freifinanziert         |                         | öffentlich<br>gefördert |
|      |                 |                     |                         |                      | Einfamilien-<br>häuser | Zweifamilien-<br>häuser |                         |
| 1992 | 988             | 674                 | 314                     | 232                  | 127                    | 42                      | 63                      |
| 1993 | 1.216           | 938                 | 278                     | 262                  | 157                    | 58                      | 47                      |
| 1994 | 1.389           | 1.132               | 257                     | 274                  | 129                    | 86                      | 59                      |
| 1995 | 953             | 724                 | 239                     | 184                  | 111                    | 38                      | 35                      |
| 1996 | 769             | 572                 | 197                     | 206                  | 136                    | 48                      | 22                      |
| 1997 | 741             | 565                 | 176                     | 128                  | 70                     | 26                      | 32                      |
| 1998 | 929             | 827                 | 111                     | 189                  | 123                    | 42                      | 24                      |
| 1999 | 848             | 676                 | 172                     | 290                  | 149                    | 70                      | 71                      |

Quelle: Fachbereich Wirtschaftsförderung und Statistik

**Tab. 4.2.1: Lage und Zahl der geförderten Objekte**

Jeweils zum 31.12.

| Jahr | Bezirk |       |           |        |                   |                  |            | insgesamt |
|------|--------|-------|-----------|--------|-------------------|------------------|------------|-----------|
|      | Aachen | Brand | Eilendorf | Haaren | Kornel.<br>/Walh. | Laurens-<br>berg | Richterich |           |
| 1987 | 9      | 12    | 8         | 1      | 0                 | 8                | 14         | 52        |
| 1988 | 99     | 23    | 10        | 6      | 3                 | 13               | 27         | 181       |
| 1989 | 60     | 14    | 25        | 1      | 45                | 18               | 22         | 185       |
| 1990 | 344    | 27    | 60        | 1      | 14                | 9                | 11         | 466       |
| 1991 | 149    | 63    | 42        | 35     | 32                | 25               | 3          | 349       |
| 1992 | 145    | 141   | 33        | 6      | 28                | 9                | 15         | 377       |
| 1993 | 139    | 79    | 8         | 23     | 31                | 4                | 41         | 325       |
| 1994 | 39     | 92    | 3         | 58     | 81                | 33               | 10         | 316       |
| 1995 | 167    | 11    | 20        | 53     | 1                 | 4                | 18         | 274       |
| 1996 | 125    | 10    | 51        | 12     | 6                 | 5                | 10         | 219       |
| 1997 | 50     | 5     | 11        | 63     | 11                | 6                | 62         | 208       |
| 1998 | 110    | 8     | 1         | 8      | 4                 | 0                | 4          | 135       |
| 1999 | 156    | 27    | 3         | 3      | 53                | 0                | 1          | 243       |

Quelle: Fachbereich Wohnen - Eigene Erhebungen

**Tab. 4.2.2: Fluktuation im Sozialwohnungsbestand**

Erstbelegungen, Wiederbelegungen und Fluktuationsquote (= Wiederbelegung pro 100 Sozialmietwohnungen)

| Jahr | Erst-<br>belegungen | Wieder-<br>belegungen | Belegungen<br>gesamt | Wohnungs-<br>bestand | Fluktuations-<br>quote |
|------|---------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| 1994 | 261                 | 1.222                 | 1.483                | 24.017               | 5,1                    |
| 1995 | 191                 | 1.668                 | 1.859                | 23.143               | 7,2                    |
| 1996 | 179                 | 1.321                 | 1.500                | 23.013               | 5,7                    |
| 1997 | 194                 | 1.617                 | 1.811                | 22.287               | 7,3                    |
| 1998 | 85                  | 1.874                 | 1.959                | 22.057               | 8,5                    |
| 1999 | 202                 | 2.000                 | 2.202                | 22.194               | 9,0                    |

Quelle: Fachbereich Wohnen - Eigene Berechnungen

**Tab. 5.1: Baukostenindex**

Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden

| <b>Jahr</b> | <b>Index<br/>(1995 = 100)</b> | <b>Veränderung<br/>in %</b> |
|-------------|-------------------------------|-----------------------------|
| 1989        | 75,0                          | 3,6                         |
| 1990        | 79,9                          | 6,5                         |
| 1991        | 85,5                          | 7,0                         |
| 1992        | 91,0                          | 6,4                         |
| 1993        | 95,4                          | 4,8                         |
| 1994        | 97,7                          | 2,4                         |
| 1995        | 100,0                         | 2,4                         |
| 1996        | 99,8                          | - 0,2                       |
| 1997        | 99,1                          | - 0,7                       |
| 1998        | 98,7                          | - 0,4                       |
| 1999        | 98,7                          | 0,0                         |

Quelle: Statistisches Bundesamt

**Tab. 5.2.1: Baulandpreise für baureife Grundstücke im Geschoss- und Individualwohnungsbau**  
 Durchschnittswert des Landes Nordrhein-Westfalen in DM/m<sup>2</sup>; jeweils zum 31.12.

| Jahr | Geschosswohnungsbau |        |       | Individualwohnungsbau |        |     |
|------|---------------------|--------|-------|-----------------------|--------|-----|
|      | Wohnlage            |        |       |                       |        |     |
|      | mäßig               | mittel | gut   | mäßig                 | mittel | gut |
| 1987 | 160                 | 390    | 700   | 190                   | 270    | 450 |
| 1988 | 170                 | 430    | 780   | 180                   | 260    | 460 |
| 1989 | 170                 | 430    | 780   | 180                   | 260    | 470 |
| 1990 | 170                 | 450    | 830   | 190                   | 280    | 490 |
| 1991 | 170                 | 460    | 830   | 210                   | 300    | 490 |
| 1992 | 200                 | 530    | 920   | 230                   | 320    | 540 |
| 1993 | 220                 | 590    | 1.040 | 250                   | 350    | 580 |
| 1994 | 260                 | 690    | 1.300 | 260                   | 360    | 580 |
| 1995 | 260                 | 550    | 600   | 260                   | 380    | 620 |
| 1996 | 260                 | 550    | 600   | 260                   | 380    | 600 |
| 1997 | 260                 | 550    | 600   | 260                   | 390    | 660 |
| 1998 | 260                 | 560    | 630   | 290                   | 410    | 710 |
| 1999 | 260                 | 570    | 630   | 310                   | 450    | 770 |

Im Geschosswohnungsbau wurde im Jahre 1995 die Berechnungsmethodik modifiziert.

Quelle: Oberer Gutachterausschuss

**Tab. 5.2.2: Entwicklung der Abgeschlossenheitsbescheinigungen**

Jeweils zum 31.12.

| Jahr | Insgesamt | Öffentlich geförderte<br>Objekte | Freifinanzierte<br>Objekte |
|------|-----------|----------------------------------|----------------------------|
| 1987 | 21        | 5                                | 16                         |
| 1988 | 28        | 6                                | 22                         |
| 1989 | 26        | 3                                | 23                         |
| 1990 | 36        | 10                               | 26                         |
| 1991 | 41        | 4                                | 37                         |
| 1992 | 29        | 5                                | 24                         |
| 1993 | 115       | 15                               | 100                        |
| 1994 | 89        | 8                                | 81                         |
| 1995 | 90        | 10                               | 80                         |
| 1996 | 54        | 3                                | 51                         |
| 1997 | 58        | 1                                | 57                         |
| 1998 | 105       | 3                                | 102                        |
| 1999 | 106       | 4                                | 102                        |

Quelle: Fachbereich Wohnen - Eigene Statistik

**Tab. 6.2: Entwicklung der Vergleichsmieten**

Nettokaltmiete nach Vergleichsmientabelle für Wohnungen ausgewählter Baujahre; gültig jeweils 2 Jahre (1.1. - 31.12.)

| Jahr<br>gültig<br>ab | bis Baujahr 1948  |              | Baujahr<br>1949 - 1960 |              | Baujahr<br>1961 - 1971 |              | Baujahr<br>1972 - 1982 |              | Baujahr 1983-<br>1990 (1993) |              | Baujahr 1991<br>(1994) - 1999 |              |
|----------------------|-------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------------|--------------|-------------------------------|--------------|
|                      | DM/m <sup>2</sup> | Anstieg<br>% | DM/m <sup>2</sup>      | Anstieg<br>% | DM/m <sup>2</sup>      | Anstieg<br>% | DM/m <sup>2</sup>      | Anstieg<br>% | DM/m <sup>2</sup>            | Anstieg<br>% | DM/m <sup>2</sup>             | Anstieg<br>% |
| 1988                 | 4,95              |              | 5,95                   |              | 7,00                   |              | 7,95                   |              |                              |              |                               |              |
| 1990                 | 4,95              | 0,0          | 5,95                   | 0,0          | 7,00                   | 0,0          | 7,95                   | 0,0          |                              |              |                               |              |
| 1992                 | 5,55              | 12,1         | 6,40                   | 7,6          | 7,50                   | 7,1          | 8,40                   | 5,7          | 8,75                         |              |                               |              |
| 1994                 | 6,25              | 12,6         | 6,85                   | 7,0          | 7,95                   | 6,0          | 8,95                   | 6,5          | 9,50                         | 8,6          |                               |              |
| 1996                 | 7,20              | 15,2         | 8,00                   | 16,8         | 8,80                   | 10,7         | 9,90                   | 10,6         | 10,50                        | 10,5         | 12,00                         |              |
| 1998                 | 8,20              | 13,9         | 8,70                   | 8,8          | 9,50                   | 8,0          | 10,50                  | 6,1          | 11,10                        | 5,7          | 12,20                         | 1,7          |
| 2000                 | 8,70              | 6,1          | 9,05                   | 4,0          | 9,50                   | 0,0          | 10,50                  | 0,0          | 11,10                        | 0,0          | 12,20                         | 0,0          |

Für Wohnungen in mittlerer Wohnlage (Normalwohnlage) und mit normaler Ausstattung (Bad/Dusche, WC, Sammelheizung) gelten ab Mietspiegel 2000/2001 für die Baujahrbegrenzungen die Klammerwerte.

Quelle: Mietspiegel

**Tab. 7.1: Auslaufende Bindungen bei den Aachener Sozialwohnungen**

Jeweils zum Jahresende (31.12.)

| Jahr | Ablauf der Nachwirkungsfrist | Planmäßige Tilgung |
|------|------------------------------|--------------------|
| 1999 | - 78                         | - 181              |
| 2000 | - 278                        | - 69               |
| 2001 | - 159                        | - 90               |
| 2002 | - 257                        | - 323              |
| 2003 | - 383                        | - 192              |
| 2004 | - 306                        | - 356              |
| 2005 | - 214                        | - 146              |
| 2006 | - 1.273                      | - 123              |
| 2007 | - 776                        | - 137              |
| 2008 | - 1.595                      | - 324              |
| 2009 | - 252                        | - 472              |

Quelle: Fachbereich Wohnen - Eigene Erhebungen

## **10. Anhang**

Mietspiegel für das Stadtgebiet Aachen - gültig vom 01.01.2000 bis 06.01.2002

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

Stadt-Umland-Wanderungsumfrage / Wanderungsmotivumfrage

Erläuterungen und Fragebogen

Stimmungsbarometer 2000

Erläuterungen und Fragebogen einschließlich Gesamtdaten

Grafische Darstellung des Feedbacks

## Mietspiegel

für nicht preisgebundene Wohnungen im Stadtgebiet Aachen als Übersicht über die üblichen Entgelte gemäß § 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe

**Gültig ab 01.01.2000 - 06.01.2002**

Gemeinschaftlich erarbeitet und vereinbart zwischen:

\* Aachener Haus- und Grundbesitzerverein e.V.

\* Mieterschutzverein für Aachen und Umgegend e.V.

unter Mitwirkung der Stadt Aachen, Der Oberbürgermeister, Fachbereich Wohnen

| Baujahr/Wohnlage                                  |   | WC in der Wohnung,<br>ohne Bad/Dusche,<br>ohne Heizung | WC in der Wohnung,<br>mit Bad/Dusche<br>oder mit Heizung | WC in der Wohnung,<br>mit Bad/Dusche<br>und mit Heizung |
|---|---|--|--|---|
|   |   | DM (EUR)/m <sup>2</sup>                                | DM (EUR)/m <sup>2</sup>                                  | DM (EUR)/m <sup>2</sup>                                 |
| Zeile/Spalte                                      |   | 1  | 2  | 3   |
| Baujahr - 1960<br>einfache<br>mittlere<br>gute    | A | 4,00 - 5,40 (2,05-2,76)                                | 5,60 - 7,40 (2,86-3,78)                                  | 7,30 - 9,10 (3,73-4,65)                                 |
|   | B | 4,40 - 6,00 (2,25-3,07)                                | 6,40 - 8,00 (3,27-4,09)                                  | 8,50 - 9,90 (4,35-5,06)                                 |
|   | C | 5,40 - 6,50 (2,76-3,32)                                | 7,00 - 8,60 (3,58-4,40)                                  | 9,00 - 10,80 (4,60-5,52)                                |
| Baujahr 1961-1971<br>einfache<br>mittlere<br>gute | D |  | 6,20 - 7,80 (3,17-3,99)                                  | 8,20 - 9,70 (4,19-4,96)                                 |
|   | E |  | 7,20 - 8,80 (3,68-4,50)                                  | 8,90 - 10,50 (4,55-5,37)                                |
|   | F |  | 8,00 - 9,60 (4,09-4,91)                                  | 9,70 - 11,20 (4,96-5,73)                                |
| Baujahr 1972-1982<br>einfache<br>mittlere<br>gute | G |  | 7,00 - 8,60 (3,58-4,40)                                  | 8,50 - 10,20 (4,35-5,22)                                |
|   | H |  | 7,90 - 9,60 (4,04-4,91)                                  | 10,00 - 11,40 (5,11-5,83)                               |
|   | I |  | 8,60-10,20 (4,40-5,22)                                   | 10,60- 12,00 (5,42-6,14)                                |
| Baujahr 1983-1993<br>einfache<br>mittlere<br>gute | J |  |  | 9,00- 11,00 (4,60-5,62)                                 |
|   | K |  |  | 10,20- 12,00 (5,22-6,14)                                |
|   | L |  |  | 11,50- 13,50 (5,88-6,90)                                |
| Baujahr 1994-1999<br>einfache<br>mittlere<br>gute | M |  |  | 10,50- 11,50 (5,37-5,88)                                |
|   | N |  |  | 11,40- 13,00 (5,83-6,65)                                |
|   | O |  |  | 12,00- 15,00 (6,14-7,67)                                |

Erläuterungen zum Mietspiegel

Lagemerkmale:

a) **einfache Wohnlage**

Beeinträchtigungen des Wohnens durch Handwerks- und Gewerbebetriebe, Fehlen von Frei- und Grünflächen, starke Verkehrsbelästigung, Wohnung mit wenig Licht, Luft und Sonne, 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. 5 Min. Fußweg, sowohl Innenstadt als auch Vorortlage.

c) **gute Wohnlage**

Bevorzugte und ruhige Wohnviertel in der Nähe von Grünanlagen oder Wohnlage mit Gärten bzw. Vorgärten, Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel usw.) in der Nähe bzw. gut erreichbar.

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

**Einstufung innerhalb des Mietspiegels:**

Durch eine Modernisierung, z.B. Einbau von Bad und Heizung, wird die Wohnung im Wohnstandard verbessert und rückt ggf. bis Spalte III des Mietspiegels auf, o d e r, der Eigentümer kann die bisherige Miete um bis zu 11 v.H. jährlich der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Zuschüsse, Darlehen oder Leistungen von Dritten, die zu einer Mietsenkung führen, müssen entsprechend berücksichtigt werden.

Eine Vollmodernisierung mit Änderung der Altersgruppe des Hauses liegt vor, wenn ein wesentlicher Bauaufwand aufgewandt wird und die Wohnung neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird. Ein Bauaufwand ist nur dann als wesentlich anzusehen, wenn er mindestens 1/3 des zum Zeitpunkt der Modernisierung für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwandes erreicht. Fehlt einer Wohnung ein im Mietspiegel vorausgesetztes Ausstattungsmerkmal, verschiebt sich der Unterwert unter den im Mietspiegel angegebenen Wert.

**Wertsteigernde Ausstattungsmerkmale:**

Fußbodenheizung, offener Kamin, ausgesprochen komfortable Sanitärausstattung (2 Toiletten, Bidet, zweites Waschbecken im Bad, Einhandarmaturen, Dusche und Wanne), Parkett- oder Marmorfußboden, hochwertiger Teppichboden, Einbauschränke. Isolierglasfenster oder andere Wärme- und Schallschutzmaßnahmen sind nur dann wertsteigernd, wenn sie nicht baujahrtypisch sind.

**Wertmindernde Ausstattungsmerkmale:**

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

**Wohnungsgröße:**

Bei der Wohnungsgröße wird unterstellt, dass Normalwohnungen in der Regel bis zu 100 m<sup>2</sup> groß sind. Bei Kleinwohnungen unter 45 m<sup>2</sup> mit integriertem Sanitär- und Versorgungsbereich ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwandes ein Zuschlag bis zu 30%, bei Großwohnungen über 100 m<sup>2</sup> ein Abschlag bis zu 3% erforderlich.

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

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

**Nebenkosten:**

Die Mieten des Mietspiegels sind Nettomieten o h n e Betriebskosten (§ 27, Anlage 3, Zweite Berechnungsverordnung) und ohne sonstige Kosten für Nebenleistungen. Die Erhebungsart richtet sich nach den jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen. Unberücksichtigt bleiben Vergütungen und Zuschläge für Leistungen, die neben der Wohnraumnutzung gewährt und vertraglich vereinbart werden. Schönheitsreparaturen in den Wohnungen sind nicht in den Mietwerten enthalten. Für Teil- oder Vollmöblierung ist ein angemessener Zuschlag, der sich nach dem Zeitwert richtet, zulässig.

**Allgemeines:**

- 1) Nach dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe ist bezüglich Mieterhöhungen zu beachten, dass
  - die bisherige Miete zum Zeitpunkt des Mieterhöhungsbegehrens seit mindestens einem Jahr unverändert ist (ausgenommen eine Mieterhöhung nach Modernisierung, Erhöhung der Betriebs- oder Fremdkapitalkosten)
  - das Mieterhöhungsbegehren, welches schriftlich gestellt werden muss, die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt
  - der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren nicht um mehr als 30 v.H. erhöht.
- 2) Die erhöhte Miete kann ab 3. Monat nach Zugang des Mieterhöhungsschreibens beim Mieter verlangt werden. Der Mieter hat eine Überlegungsfrist von zwei Monaten. Diese beginnt mit Ablauf des Monats, in dem ihm das Mieterhöhungsbegehren zugegangen ist. Verweigert er die Zustimmung, kann der Vermieter innerhalb zwei weiterer Monate auf Zustimmung klagen.

Der Mietspiegel dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten. Bei Mietpreisvereinbarungen sind die Vorschriften des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz bzw. § 302 a Strafgesetzbuch zu beachten.

Ihre Meinung ist uns wichtig!



Sehr geehrte Bürgerin, sehr geehrter Bürger,

Sie melden sich soeben beim Einwohnermeldeamt der Stadt Aachen bzw. in einem Bezirksamt ab. Um die Beweggründe Ihres Wegzuges verstehen zu können, bitten wir Sie, die umseitigen Fragen zu beantworten. Dieses bedarf nur weniger Minuten. Ein Mitarbeiter des Fachbereiches Wohnen ist Ihnen hierbei auf Wunsch gerne behilflich.

Sie helfen uns damit bei unserem Vorhaben, die Erkenntnisse über die Geschehnisse auf dem Aachener Wohnungsmarkt zu verbessern und bisher in solcher Deutlichkeit nicht bekannten Fakten entgegenzuwirken.

Daher die Bitte an Sie, füllen Sie den Fragebogen komplett aus; denn nur ein vollständig ausgefüllter Bogen kann zu einer exakten Auswertung führen.

**Die Teilnahme an der Befragung ist freiwillig und anonym.**

**Die Fragen richten sich nur an Personen bzw. Haushalte, die aus Aachen wegziehen und deren neue Wohnung in einer anderen Gemeinde in Deutschland oder dem angrenzenden Ausland (Belgien, Niederlande) liegt.**

**Personen, die innerhalb der Stadt Aachen umziehen, sind von dieser Wanderungsumfrage nicht betroffen.**

Falls Sie Fragen haben, wenden Sie sich bitte an den **Mitarbeiter des Fachbereiches Wohnen Vorort** oder an die Rufnummer: **0241 / 432 - 6414**.

Als Dankeschön werden unter allen Umfrageteilnehmern die nachfolgend aufgeführten Sachpreise verlost. Wenn Sie an der **Preisverlosung** teilnehmen möchten, bitten wir Sie, noch Ihren Namen und Ihre Anschrift unten auf dieser Seite anzugeben. Der Fachbereich Wohnen versichert Ihnen, dass **Ihre dort gemachten Angaben sofort von Ihren übrigen Angaben zum Wegzug aus Aachen getrennt werden und somit Ihre Anonymität gewahrt bleibt. Ihre persönlichen Daten sind nur für die Ziehung der Preise relevant und werden danach sofort gelöscht.**

- 1. Preis      **Gutschein über ...**
- 2.- 6. Preis    **Je ein Gutschein über ...**

Die Gewinner werden schriftlich benachrichtigt; der Rechtsweg ist ausgeschlossen. Eine Auszahlung der Preise in bar erfolgt nicht.

Vielen Dank für Ihre freundliche Mithilfe und viel Glück bei der Preisverlosung.

Ihr Fachbereich Wohnen

Ja, ich möchte an der Preisverlosung teilnehmen. Mir ist bekannt, dass meine persönlichen Daten sofort von den Wanderungsdaten auf der Rückseite dieses Fragebogens getrennt und ausschließlich für die Preisverlosung erfasst werden.

|               |                             |
|---------------|-----------------------------|
| Name, Vorname | NEUE Anschrift, PLZ und Ort |
|               |                             |

Schreiben Sie bitte in die rechte Spalte die für Sie zutreffenden Ziffern/n, Eintragungen oder kreuzen Sie entsprechend an.

| A Fragen zu Ihrem Wegzug aus Aachen   |  | Ihre Angaben             |                             |
|---|--|--------------------------|-----------------------------|
| <b>Wo haben Sie zuletzt in Aachen gewohnt ?</b><br>1 = Aachen Mitte    4 = Eifendorf    7 = Laurenberg    10 = Walheim<br>2 = Burtscheid    5 = Verlautenheide    8 = Richterich    11 = Kornelimünster<br>3 = Brand    6 = Haaren    9 = Vaalserquartier   |  | <input type="checkbox"/> |                             |
| <b>Ihre neue Wohnung liegt</b><br>1 = im Kreis Aachen    3 = im übrigen NRW / i. d. anderen Bundesland    4 = in den Niederlanden<br>2 = im Kreis Düren    5 = in Belgien   |  | <input type="checkbox"/> |                             |
| <b>Sie wohnen mit</b><br>1 = Hauptwohnung    2 = Nebenwohnung   |  | bisherige Wohnung        | neue Wohnung                |
| <b>Sie sind</b><br>1 = Mieter / in    2 = Untermieter / in    3 = Eigentümer / in   |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>    |
| <b>Die monatliche Miete / Befastung beträgt <u>einschl. Nebenkosten</u> (z.B. Strom, Wasser, Heizung) DM</b>  |  | bisherige Wohnung        | neue Wohnung                |
| <b>Die Wohnfläche beträgt (Bitte aufgerundete m<sup>2</sup> eintragen.)</b>   |  | _____                    | _____                       |
| <b>Anzahl der Räume <u>einschl. Küche (ohne Bad/WC)</u></b>   |  | bisherige Wohnung        | neue Wohnung                |
| <b>Warum konkret ziehen Sie aus Aachen weg ? (Bitte in <u>jeder Zeile nur ein Kreuz</u> setzen !)</b><br>Die bisherige Wohnung ist zu klein<br>Die neue Wohnung ist besser ausgestattet<br>Die bisherige Wohnung ist zu teuer<br>Umzug in Eigenheim / eine Eigentumswohnung<br>Ruhigere Wohnumgebung<br>Nachbarschaft<br>Umzug in die Nähe von Verwandten / Freunden<br>Erweiterte Freizeit- / Sportmöglichkeiten<br>Bessere Einkaufsmöglichkeiten<br>Größeres kulturelles Angebot<br>Berufliche Gründe (z.B. Arbeitsplatzwechsel)<br>Beginn / Ende des Studiums / der Ausbildung<br>Andere persönliche Gründe (eigene Wohnung, Familie etc.)<br>Es gab kein Grundstück, das meinen Vorstellungen entsprach |  | Sollte eine Rolle        | Sollte keine Rolle          |
| <b>Nach dem Umzug ist der Arbeitsplatz</b><br>1 = weiterhin in Aachen    2 = am / in der Nähe des Umzugsortes   |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>    |
| <b>Sie würden in Aachen wohnen bleiben, wenn</b><br>1 = eine passende Wohnung zu angemessenem Mietpreis gefunden würde<br>2 = es ein genauso preiswertes Grundstück wie am neuen Wohnort gäbe<br>3 = man zu günstigen Gesamtkosten Eigentum schaffen könnte<br>4 = Sie in Aachen / Umgebung eine Arbeitsstelle finden würden  |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>    |
| B Allgemeine und statistische Fragen zu Ihrem Haushalt  |  | Ihre Angaben             |                             |
| <b>Sie sind (Tragen Sie bitte bei Mischhaushalten 2 Ziffern ein !)</b><br>1 = Deutsch/r    2 = Angehörige/r eines EU-Staates    3 = Übrige/r Staatsangehörige/r   |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>    |
| <b>Ihr Haushalt besteht aus den folgenden Personen:</b><br>(Bitte tragen Sie die <u>Geburtsjahre aller Personen ein.</u> )  |  | Ich selbst               | 19 <input type="checkbox"/> |
|   |  | 2. Person                | 19 <input type="checkbox"/> |
|   |  | 3. Person                | 19 <input type="checkbox"/> |
|   |  | 4. Person                | 19 <input type="checkbox"/> |
|   |  | 5. Person                | 19 <input type="checkbox"/> |
|   |  | 6. Person                | 19 <input type="checkbox"/> |
| <b>Wie hoch ist das monatliche Nettoeinkommen des Haushaltes ?</b><br>1 = bis 2.000 DM    2 = 2.000 - 4.000 DM    3 = 4.000 - 6.000 DM    4 = 6.000 - 8.000 DM    5 = über 8.000 DM   |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>    |

Vielen Dank für Ihre freundliche Unterstützung.

Ihre Meinung ist uns wichtig !



Die Stadt Aachen führt im Rahmen des Projektes '**Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung - KomWoB**' - ' bei den Akteuren am Wohnungsmarkt, also bei Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, eine gezielte Abfrage zu bekannten Problematiken rund um das Thema 'Wohnen' durch.

Daher erhalten Sie das '**Stimmungsbarometer 2000**' mit der Bitte, dieses auszufüllen, zu ergänzen und mittels beigefügtem Rückumschlag zurückzusenden. Dieses '**Stimmungsbarometer 2000**' soll der Einstieg in das Thema sein und Ihnen das Projekt 'Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung' näher bringen. Unser Wunsch und Ziel ist es, mit Ihnen in persönlichen Kontakt zu kommen und künftig als Ersatz für das 'Stimmungsbarometer' in Schriftform Interviews zu führen. Sollten Sie hieran Interesse haben, wären wir Ihnen sehr dankbar, wenn Sie auf Seite 5 Ihre Anschrift und den Ansprechpartner Ihres Hauses angeben würden.

Die sich aus dem Projekt 'KomWoB' und insbesondere aus dem '**Stimmungsbarometer 2000**' ergebenden Daten und Erkenntnisse werden Niederschlag in dem für das Jahr 2000 geplanten, erstmals erscheinenden 'Wohnungsmarktbericht Aachen' finden. Dieser 'Wohnungsmarktbericht Aachen' wird allen Akteuren am Wohnungsmarkt, also Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, sowie den wohnungspolitischen Gremien zur Verfügung gestellt.

Falls Sie Fragen haben, wenden Sie sich bitte an die im federführenden Fachbereich Wohnen zuständigen Mitarbeiter, **Herren Hilgers** und **Bock**, unter den Rufnummern **0241/432-6414** bzw. **0241/432-6427**.

Vielen Dank für Ihre freundliche Mithilfe.

Ihr  
Fachbereich Wohnen

## **Stimmungsbarometer 2000**

**1. Wie beurteilen Sie die aktuelle Wohnungsmarktlage in den verschiedenen Marktsegmenten des Mietwohnungsbaues in Aachen ?**

| <b>Die Wohnungsmarktlage ist ...</b> | <i>unteres Preissegment</i> | <i>mittleres Preissegment</i> | <i>oberes Preissegment</i> | <i>preisgebundener Wohnraum</i> |
|--------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| <i>sehr angespannt</i>               | <b>4</b>                    | <b>1</b>                      | <b>1</b>                   | <b>5</b>                        |
| <i>angespannt</i>                    | <b>11</b>                   | <b>3</b>                      | <b>1</b>                   | <b>4</b>                        |
| <i>ausgewogen</i>                    | <b>2</b>                    | <b>12</b>                     | <b>2</b>                   | <b>5</b>                        |
| <i>entspannt</i>                     | <b>1</b>                    | <b>2</b>                      | <b>10</b>                  | <b>3</b>                        |
| <i>sehr entspannt</i>                | <b>0</b>                    | <b>0</b>                      | <b>4</b>                   | <b>1</b>                        |

*Zutreffendes bitte ankreuzen*

**2. Gibt es innerhalb Ihres Tätigkeitsbereiches oder ganz allgemein Probleme auf dem Gebiet der Wohnraumversorgung ?  
Nennen Sie bitte bis zu 6 Problembereiche in der Reihenfolge ihrer Wichtigkeit.**

1.           siehe Berichtstext Seite 13

2.

3.

4.

5.

6.

**3. Wie beurteilen Sie die Wohnungsmarktlage im Vergleich zum Vorjahr ?  
Ist die Wohnungsmarktlage viel angespannter, angespannter, gleich, entspannter oder viel entspannter als im Vorjahr ?**

| <b>Die Wohnungsmarktlage ist ...</b> | <i>unteres Preissegment</i> | <i>mittleres Preissegment</i> | <i>oberes Preissegment</i> | <i>preisgebundener Wohnraum</i> |
|--------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| <i>viel angespannter</i>             | <b>3</b>                    | <b>0</b>                      | <b>0</b>                   | <b>0</b>                        |
| <i>angespannter</i>                  | <b>2</b>                    | <b>3</b>                      | <b>1</b>                   | <b>6</b>                        |
| <i>gleich</i>                        | <b>10</b>                   | <b>10</b>                     | <b>13</b>                  | <b>10</b>                       |
| <i>entspannter</i>                   | <b>3</b>                    | <b>5</b>                      | <b>4</b>                   | <b>2</b>                        |
| <i>viel entspannter</i>              | <b>0</b>                    | <b>0</b>                      | <b>0</b>                   | <b>0</b>                        |

Zutreffendes bitte ankreuzen !

**4a. Wie schätzen Sie die Entwicklung in den nächsten ein bis zwei Jahren bzw. mittelfristig in drei bis fünf Jahren ein ?  
Geben Sie bitte für die beiden Zeiträume an, ob sich der Wohnungsmarkt gegenüber heute sehr anspannen, anspannen, nicht verändern, entspannen oder sehr entspannen wird.**

*In ein bis zwei Jahren ...*

| <b>Die Wohnungsmarktlage wird sich ...</b> | <i>unteres Preissegment</i> | <i>mittleres Preissegment</i> | <i>oberes Preissegment</i> | <i>preisgebundener Wohnraum</i> |
|--|-----------------------------|-------------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| <i>sehr anspannen</i>                      | <b>4</b>                    | <b>0</b>                      | <b>2</b>                   | <b>4</b>                        |
| <i>anspannen</i>                           | <b>5</b>                    | <b>7</b>                      | <b>0</b>                   | <b>6</b>                        |
| <i>nicht verändern</i>                     | <b>9</b>                    | <b>8</b>                      | <b>12</b>                  | <b>6</b>                        |
| <i>entspannen</i>                          | <b>0</b>                    | <b>2</b>                      | <b>3</b>                   | <b>2</b>                        |
| <i>sehr entspannen</i>                     | <b>0</b>                    | <b>0</b>                      | <b>0</b>                   | <b>0</b>                        |

Zutreffendes bitte ankreuzen !

*In drei bis fünf Jahren ...*

| <b>Die Wohnungsmarktlage wird sich ...</b> | <i>unteres Preissegment</i> | <i>mittleres Preissegment</i> | <i>oberes Preissegment</i> | <i>preisgebundener Wohnraum</i> |
|--|-----------------------------|-------------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| <i>sehr anspannen</i>                      | <b>6</b>                    | <b>1</b>                      | <b>1</b>                   | <b>4</b>                        |
| <i>anspannen</i>                           | <b>4</b>                    | <b>8</b>                      | <b>4</b>                   | <b>6</b>                        |
| <i>nicht verändern</i>                     | <b>6</b>                    | <b>3</b>                      | <b>5</b>                   | <b>3</b>                        |
| <i>entspannen</i>                          | <b>1</b>                    | <b>3</b>                      | <b>6</b>                   | <b>2</b>                        |
| <i>sehr entspannen</i>                     | <b>0</b>                    | <b>1</b>                      | <b>0</b>                   | <b>1</b>                        |

Zutreffendes bitte ankreuzen !

**4b. Was sind die Gründe, die Sie zu dieser Einschätzung veranlassen ?  
Nennen Sie bitte bis zu drei Gründe in der Reihenfolge ihrer Wichtigkeit.**

1.           siehe Bericht Seite 30

2.

3.

**5. Wie hat sich das Klima für Investitionen in den Wohnungsneubau in den letzten zwölf Monaten entwickelt ?**

|   |    |
|---|----|
| <b>Das Investitionsklima hat sich ...</b> |    |
| sehr verschlechtert                       | 1  |
| verschlechtert                            | 12 |
| nicht verändert                           | 1  |
| verbessert                                | 1  |
| sehr verbessert                           | 0  |

Zutreffendes bitte ankreuzen !

**6. In welchen Bereichen bestehen Ihrer Auffassung nach Hemmnisse, die einer weiteren Investition entgegenstehen ?**

|   | <i>unbedeutend</i> | <i>bedeutend</i> | <i>sehr bedeutend</i> |
|---|--------------------|------------------|-----------------------|
| <i>Administrative Genehmigungspraxis</i>            | 2                  | 9                | 3                     |
| <i>Baukapazität</i>                                 | 7                  | 7                | 0                     |
| <i>Baulandausweisung</i>                            | 0                  | 6                | 10                    |
| <i>Finanzierungsmöglichkeiten</i>                   | 3                  | 5                | 6                     |
| <i>Mietgesetzgebung</i>                             | 0                  | 5                | 9                     |
| <i>Mietrechtsprechung</i>                           | 1                  | 6                | 7                     |
| <i>Renditeerwartungen</i>                           | 0                  | 6                | 9                     |
| <i>Stetigkeit in der kommunalen Wohnungspolitik</i> | 0                  | 11               | 3                     |
| <i>Steuerrecht</i>                                  | 0                  | 6                | 10                    |

Zutreffendes bitte ankreuzen !

**7. Wenn Sie möchten, können Sie an dieser Stelle weitere Stellungnahmen und Kommentare zur Entwicklung der Wohnungsmarktlage abgeben.**

*Hierzu erfolgten unterschiedliche, auf die Situation des Befragten bezogene Antworten.*

**8a. In welchem Bereich sind Sie tätig ?**

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| <b>Institution</b>               |          |
| Wohnungswirtschaft/-gesellschaft | <b>2</b> |
| - regional                       | <b>4</b> |
| - überregional                   | <b>2</b> |
| Finanzierungsinstitut            | <b>1</b> |
| Architektur-/Planungsbüro        | <b>2</b> |
| Investor/Betreuer                | <b>1</b> |
| Immobilienbüro/Makler            | <b>3</b> |
| Bauträger                        | <b>0</b> |
| Soziale Einrichtung              | <b>1</b> |
| Sonstige                         | <b>2</b> |

*Zutreffendes bitte ankreuzen !*

**Bitte geben Sie hier Ihre Anschrift und den Ansprechpartner Ihres Hauses an.**

**Diese Angabe ist freiwillig.**

|                          |                  |                        |                |
|--------------------------|------------------|------------------------|----------------|
|                          |                  |                        |                |
| <i>Institution/Firma</i> | <i>Anschrift</i> | <i>Ansprechpartner</i> | <i>Telefon</i> |

**Für Ihre Bereitschaft, unsere Arbeit zu unterstützen, bedanken wir uns ganz herzlich !**

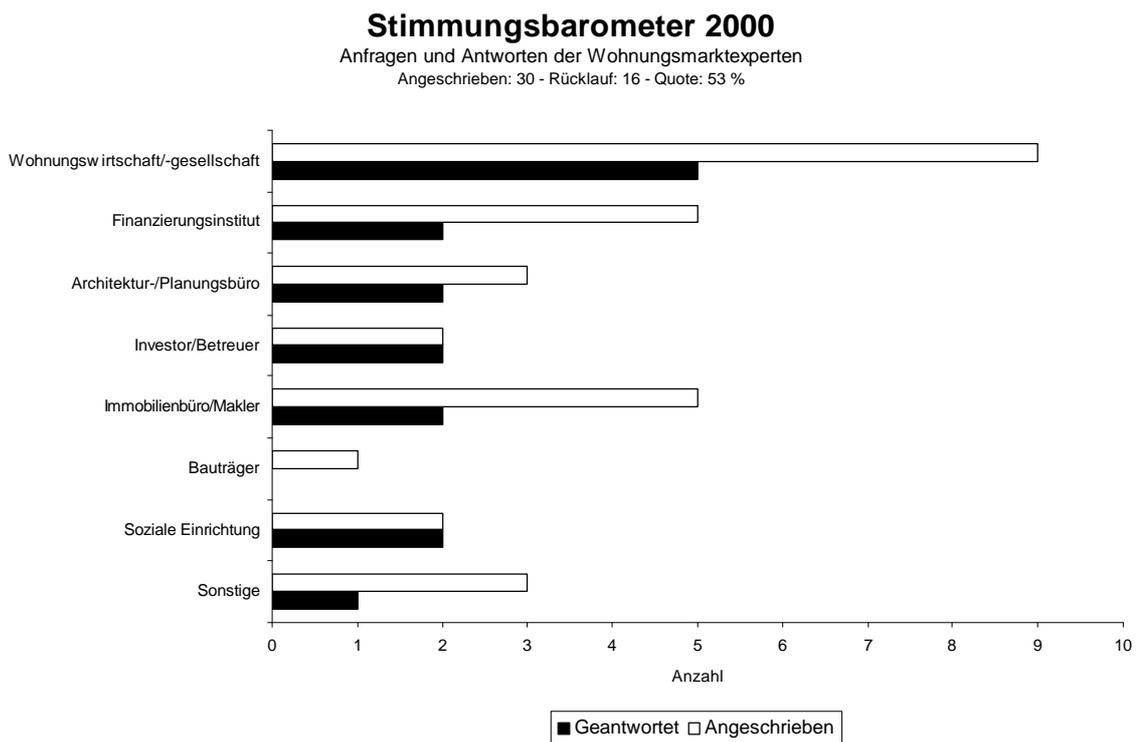
Für das Stimmungsbarometer 2000 wurden insgesamt 30, überwiegend regional platzierte Wohnungsmarktextperten aus den Bereichen

- **Wohnungswirtschaft/-gesellschaft (9),**
- **Finanzierungsinstitut (5),**
- **Architektur-/Planungsbüro (3),**
- **Investor/Betreuer (2),**
- **Immobilienbüro/Makler (5),**
- **Bauträger (1),**
- **Soziale Einrichtung (2)**
- **Sonstige Vermieter- und Mieterorganisationen (3)**

angeschrieben.

Das nachfolgende Diagramm gibt Auskunft über die Kategorien der angeschriebenen Wohnungsmarktextperten und ihrer Antworten.

**Abb.: Auswertung Stimmungsbarometer 2000**



Quelle: Fachbereich Wohnen - Eigene Erhebungen

## **11. Glossar - Erläuterung der verwendeten Begriffe und Abkürzungen**

### **Altbauwohnung**

Vor dem 20. Juni 1948 bezugsfertig gewordene Wohnung.

### **Bautätigkeitsstatistik**

Die Statistik der Bautätigkeit im Hochbau wird für alle genehmigungs-, anzeige- und zustimmungspflichtigen sowie genehmigungsfreien Bauvorhaben durchgeführt. Sie liefert in tiefer regionaler Gliederung Ergebnisse über die Struktur, den Umfang und die Entwicklung der Bautätigkeit und umfasst insbesondere Baugenehmigungen, Baufertigstellungen, Bauüberhang (Bauzustand am Jahresende) und Bauabgänge.

Aus den Ergebnissen der Bautätigkeitsstatistik wird vom LDS auf Basis der letzten Gebäude- und Wohnungszählung der Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden fortgeschrieben. Rechtsgrundlage bildet das Hochbaustatistikgesetz (HbauStatG) vom 5. Mai 1998.

### **Belegungsbindung**

Wohnungen mit Belegungsbindung sind für einen bestimmten Personenkreis vorgesehen, der z. B. vorgegebene Einkommensgrenzen nicht überschreitet. Sie können nur mit einer schriftlichen Genehmigung des Fachbereiches Wohnen (Wohnberechtigungsschein) bezogen werden.

### **Bereiche, Bezirke**

Für statistische Zwecke ist das Stadtgebiet Aachen statistische Bereiche unterteilt worden. Die Bereiche untergliedern sich wiederum in statistische Bezirke.

### **Bevölkerung**

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

Die Gesamtbevölkerung umfasst alle Einwohner mit erstem Wohnsitz am Ort zuzüglich der Einwohner, die mit Zweitwohnsitz am Ort, mit erstem Wohnsitz aber außerhalb leben. Zur Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung zählen alle Personen, die in Aachen ihre alleinige Wohnung oder ihre Hauptwohnung haben. Als Hauptwohnung gilt die vorwiegend genutzte Wohnung.

### **Bodenrichtwert**

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Bodenwert für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er wird aus Kaufpreisen ermittelt und bezieht sich auf ein Grundstück mit gebietstypischen Eigenschaften (sog. Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten wird der Bodenrichtwert so ermittelt, als wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Die Werte gelten im wesentlichen erschließungsbeitragsfrei. Sie werden jeweils zum Jahresende ermittelt und vom Gutachterausschuss beschlossen.

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

### **Bruttokaltmiete**

Die Bruttokaltmiete umfasst die Miete zuzüglich der Nebenkosten (Müllabfuhr, Abwasser etc.), jedoch ohne Heizungskosten.

### **Eigentümerwohnung**

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

### **Eigentumsmaßnahme**

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

### **Fluktuationsquote**

Wohnungsgesellschaften bezeichnen als Fluktuationsquote die jährliche Zahl aller Kündigungen bezogen auf den jeweiligen Wohnungsbestand (einschl. Kündigungen durch Vermieter). Bei der Analyse von Sozialwohnungsbeständen gilt als Fluktuationsquote der prozentuale Anteil der Wiederbelegungen am Sozialmietwohnungsbestand (einschließlich der Wohnungen in nicht abkürzbarer Nachwirkungsfrist).

### Grundstücksmarktbericht

Der jährlich erscheinende Grundstücksmarktbericht für Aachen wird vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Aachen erstellt und soll zur Transparenz des Grundstücksmarktes in der Stadt beitragen sowie Daten bereitstellen, die zur Wertermittlung erforderlich sind. Wichtigste Grundlage bildet dabei die beim Gutachterausschuss geführte Kaufpreissammlung. Auf Landesebene wird vom Oberen Gutachterausschuss ebenfalls jährlich ein Grundstücksmarktbericht für NRW herausgegeben. Datengrundlage bilden dabei die Auswertungen der örtlichen Gutachterausschüsse.

### Gutachterausschuss

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

### Haushalt

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

### Hypothekarzins

Der durchschnittliche Zinssatz für Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke zu Festzinsen (Effektivverzinsung) wird monatlich von der Deutschen Bundesbank für unterschiedliche Laufzeiten (2, 5 und 10 Jahre) ermittelt und in den Monatsberichten der Deutschen Bundesbank veröffentlicht.

### GKDVZ

Gemeinsame Kommunale Datenverarbeitungszentrale Aachen

### LDS

Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf

### Leerstandsquote

Die Zahl der Wohnungen, die länger als drei Monate nicht vermietet ist und nicht aus modernisierungsbedingten Gründen leer steht, bildet in Relation zum Gesamtbestand die Leerstandsquote.

### Mietpreisbindung

Bei preisgebundenem Wohnraum kann die Miete nicht frei zwischen Mieter und Vermieter vereinbart werden. Sie darf vielmehr die sog. Kostenmiete nicht überschreiten, die aufgrund wohnungsrechtlicher Vorschriften (Neubaumietenverordnung, II. Berechnungsverordnung) ermittelt wird und die laufenden, berücksichtigungsfähigen Kosten der Wohnung abdecken soll.

### Mietspiegel

Mietspiegel stellen eine Übersicht über die in einer Gemeinde üblichen Entgelte für Mietzins im Sinne von § 2 Abs. 1 MHG (Vergleichsmietentabelle) dar. Sie beziehen sich nur auf Altbauwohnungen und freifinanzierte Neubauwohnungen, nicht aber auf öffentlich geförderten Wohnraum, dessen Miete sich nach der sog. Kostenmiete richtet. Der für Aachen maßgebliche Mietspiegel wird gemeinsam erstellt vom Aachener Haus- und Grundbesitzerverein e.V., dem Mieterschutzverein für Aachen und Umgegend e.V. und dem Fachbereich Wohnen. Er gilt für die Stadt Aachen

### Minderverdienende

Minderverdienende Wohnungssuchende sind Haushalte, deren Gesamteinkommen die sich aus § 25 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ergebende Einkommensgrenze um mindestens 20 % unterschreiten. In diesem Fall kann auch eine alte Sozialwohnung (vor 1966 bewilligt) bezogen werden (§ 5 Abs. 3 WoBindG).

### Nachwirkungsfrist

Sozialmietwohnungen, für die die gewährten öffentlichen Darlehen vorzeitig, freiwillig und voll-ständig (d. h. für alle Wohnungen eines Gebäudes) zurückgezahlt wurden, befinden sich in der nicht abkürzbaren Nachwirkungsfrist. Diese beginnt mit der vorzeitigen Rückzahlung und dauert maximal 10 Jahre. Während dieser Zeit gilt die Wohnung weiterhin als öffentlich gefördert und unterliegt damit weiterhin der Mietpreis- und Belegungsbindung. Die Nachwirkungsfrist ist nicht abkürzbar, sie darf aber auch nicht länger dauern als bis zu dem Jahr, in dem das Darlehen planmäßig getilgt sein würde.

### Neubauwohnung

Nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig gewordene Wohnung.

### Öffentlich geförderte Wohnung

Wohnungen, deren Bau mit öffentlichen Mitteln des sozialen Wohnungsbaus von Bund, Land oder Kommune gefördert wird, werden als öffentlich geförderte Wohnungen oder auch Sozialwohnungen bezeichnet. Sie unterliegen speziellen Regelungen der Belegungs- und der Mietpreisbindung. Von den öffentlich geförderten Wohnungen (1. Förderweg) sind die sog. steuerbegünstigten Wohnungen (2. Förderweg) und die Wohnungen des 3. Förderweges zu unterscheiden, die jeweils anderen Fördermodalitäten unterliegen.

### Öffentliche Mittel

Im Gegensatz zum allgemeinen Sprachgebrauch bezeichnet der Begriff "öffentliche Mittel" im wohnungsrechtlichen Sinne nicht allgemein die Finanzmittel der öffentlichen Hand sondern nur die speziellen Mittel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus, wie sie in § 6 des II. Wohnungsbaugesetzes angeführt werden.

### Umzugshäufigkeit

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

### Wfa

Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen - Anstalt der Westdeutschen Landesbank Girozentrale, Düsseldorf

### Wohnberechtigungsschein (WBS)

Der Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung (Sozialwohnung) ist nur mit einem Wohnberechtigungsschein möglich. Der Abs wird vom Fachbereich Wohnen ausgestellt und dient dem Vermieter einer Sozialwohnung als Nachweis, dass der zukünftige Mieter zum berechtigten Personenkreis gehört und z. B. die vorgeschriebenen Einkommensgrenzen nicht oder nur geringfügig überschritten werden. Es wird zwischen einem allgemeinen ABS und einem gezielten ABS, der nur für eine bestimmte Wohnung vorgesehen ist, unterschieden.

### Wohneinheit (WE)

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

### Wohngebäude

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

### Wohnungsbedarf

Als Wohnungsbedarf wird die Anzahl der Wohnungen bezeichnet, die zum Erreichen einer bestimmten Norm in der Wohnungsversorgung benötigt wird. Die Versorgungsnorm leitet sich dabei aus übergeordneten gesellschafts- und wohnungspolitischen Zielsetzungen ab. Als allgemein anerkannte Versorgungsnorm gilt z. B. der Grundsatz "für jeden Haushalt eine Wohnung". Bei der Wohnungsgröße gilt die Formel "Personenzahl +1" als Bedarfs-norm für die Anzahl der notwendigen Räume.

### Wohnungssuchende

Als Wohnungssuchende sind hier abweichend vom allgemeinen Sprachgebrauch nur diejenigen Haushalte gemeint, die eine geförderte Wohnung bzw. eine Sozialwohnung nachfragen und sich dementsprechend beim Fachbereich Wohnen als wohnungssuchend gemeldet haben.

## 12. Bestellung des Wohnungsmarktberichtes 2000 der Stadt Aachen

per E-Mail [Hans-Josef.Hilgers.@mail.aachen.de](mailto:Hans-Josef.Hilgers.@mail.aachen.de)  
per Bestellkarte **siehe unten**  
per Telefon **(0241) 432-6414**  
per FAX **(0241) 432-6418**

**E** Bitte entlang der gestrichelten Linie ausschneiden

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Bestellung des Wohnungsmarktberichtes 2000 der Stadt Aachen</b></p> <p><b>Absender:</b> _____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>___ Exemplare in Druckform *</p> <p>___ Exemplare als CD-ROM *</p> <p style="text-align: center;"><small>Betriebssysteme: Windows 95 / 98 / 2000 / NT<br/>ADOBE ACROBAT READER 4.0 oder höher erforderlich</small></p> <p>Die Schutzgebühr wurde am _____ überwiesen.</p> <p><small>* Schutzgebühr 15,00 DM / Druckexemplar oder CD-ROM<br/>Überweisung auf Konto 34, Sparkasse Aachen, BLZ 390 500 00,<br/>Verwendungszweck: Wohnungsmarktbericht</small></p> | <p style="text-align: center;">Bitte<br/>freimachen</p> <p>Stadt Aachen<br/>Der Oberbürgermeister<br/>Fachbereich Wohnen<br/>z.H. Herrn J. Hilgers<br/>Postfach 1210</p> <p>52013 Aachen</p> |
|---|--|

### 13. Feedback zum Wohnungsmarktbericht 2000 der Stadtverwaltung Aachen

Bewerten Sie bitte unseren Wohnungsmarktbericht und fügen Sie je Zeile, die Sie beurteilen möchten, ein Kreuz ein. Sie helfen uns damit, künftige Ausgaben des Wohnungsmarktberichtes nach ansprechender und nach Ihren Wünschen zu gestalten.

Diese Seite können Sie dem **Fachbereich Wohnen der Stadt Aachen, Postfach 1210, 52013 Aachen, zusenden** oder per Fax (0241) 432-6418 übermitteln.

Ihre Angaben sind freiwillig und anonym. Vielen Dank für Ihre freundliche Mithilfe.

| Bestandteil  | hervorragend<br>(1) | gut<br>(2)  | Standard<br>(3)      | kann verbessert werden<br>(4) | sollte überarbeitet werden<br>(5) | in dieser Form nicht tragbar<br>(6) |
|--|---------------------|-------------|----------------------|-------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Titelseite</b>  |                     |             |                      |                               |                                   |                                     |
| Layout   | 9                   | 9           | 9                    | 9                             | 9                                 | 9                                   |
| Fotos  | 9                   | 9           | 9                    | 9                             | 9                                 | 9                                   |
| Schriftgröße   | 9                   | 9           | 9                    | 9                             | 9                                 | 9                                   |
| <b>Textteil</b>  |                     |             |                      |                               |                                   |                                     |
| Layout   | 9                   | 9           | 9                    | 9                             | 9                                 | 9                                   |
| Diagramme  | 9                   | 9           | 9                    | 9                             | 9                                 | 9                                   |
| Informationsgehalt   | 9                   | 9           | 9                    | 9                             | 9                                 | 9                                   |
| Querverweise zum Tabellenverzeichnis                             | 9                   | 9           | 9                    | 9                             | 9                                 | 9                                   |
| Entwicklung ausgewählter Indikatoren                             | 9                   | 9           | 9                    | 9                             | 9                                 | 9                                   |
| <b>Tabellenverzeichnis</b>                                       |                     |             |                      |                               |                                   |                                     |
| Übersichtlichkeit  | 9                   | 9           | 9                    | 9                             | 9                                 | 9                                   |
| Informationsgehalt   | 9                   | 9           | 9                    | 9                             | 9                                 | 9                                   |
| <b>Anhang</b>  |                     |             |                      |                               |                                   |                                     |
| Mietspiegel  | 9                   | 9           | 9                    | 9                             | 9                                 | 9                                   |
| Wanderungsmotivumfrage   | 9                   | 9           | 9                    | 9                             | 9                                 | 9                                   |
| Stimmungsbarometer   | 9                   | 9           | 9                    | 9                             | 9                                 | 9                                   |
| <b>Glossar</b>   |                     |             |                      |                               |                                   |                                     |
| Verständlichkeit   | 9                   | 9           | 9                    | 9                             | 9                                 | 9                                   |
| <b>Bestellung des Wohnungsmarktberichtes</b>                     | 9                   | 9           | 9                    | 9                             | 9                                 | 9                                   |
| <b>Feedback</b>  | 9                   | 9           | 9                    | 9                             | 9                                 | 9                                   |
| <b>Folgende Themen sollten in den Bericht aufgenommen werden</b> | 1 _____             |             |                      |                               |                                   |                                     |
|  | 2 _____             |             |                      |                               |                                   |                                     |
|  | 3 _____             |             |                      |                               |                                   |                                     |
| <b>Werbung in diesem Bericht</b>                                 | 9 sollte sein       | 9 kann sein | 9 nicht erforderlich |                               |                                   |                                     |

## **14. Schlusswort**

Sie haben soeben den 1. Wohnungsmarktbericht des Fachbereiches Wohnen der Stadt Aachen im Rahmen des Pilotprojektes 'Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung - KomWoB' unter Leitung der Wohnbauförderungsanstalt Düsseldorf gelesen. Dieser Wohnungsmarktbericht wird jährlich erstellt.

Danke, dass Sie sich die Zeit genommen haben, diesen Bericht zu lesen.

Sie finden diesen Bericht auch im Internet unter <http://www.aachen.de>.

Weitere Berichte sind geplant:

- Sonderbericht: Wandermotivumfrage 2000 - Ergebnisse
- Zeitungsanalyse

Zu gegebener Zeit werden wir hierüber per Presse und im Internet informieren.

Ihr

**Fachbereich Wohnen**

## Der Wohnungsmarkt in Aachen

Stadt Aachen - Fachbereich Wohnen - Postfach 1213 - 52013 Aachen - Tel. 0241/432-6414