



Der  
Wohnungsmarkt  
in Aachen  
2001



## **Wohnungsmarktbeobachtung 2001**

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

**Redaktion &  
Gestaltung** Hans-Josef Hilgers  
Hans-Josef.Hilgers@mail.aachen.de

**Druck** Stadt Aachen - Hausdruckerei

**Schutzgebühr** Broschüre oder CD-ROM 7,50 €

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

Aachen, im Juni 2002

## Vorwort

In der Zeit von 1998 bis 2001 nahm die Stadt Aachen an dem Modellversuch 'Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung - KomWoB' unter Leitung der Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Wfa), Düsseldorf, mit 15 weiteren Kommunen aus Nordrhein-Westfalen teil.

Ziel des Modellversuches war es, die innerhalb der Kommune an den unterschiedlichen Stellen vorhandenen Daten und Fakten rund um den kommunalen Wohnungsmarkt in Berichtsform zusammen zu fassen und zu bewerten. Das Ergebnis, der 'Wohnungsmarktbericht 2000', konnte im September 2001 der Öffentlichkeit und den politischen Gremien der Stadt vorgestellt werden.

**Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss beschließt kontinuierliche Fortschreibung des Wohnungsmarktberichtes.**

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.08.2001 diesen 1. Wohnungsmarktbericht wohlwollend zur Kenntnis genommen und die Verwaltung per Beschluss beauftragt, die Berichtsreihe kontinuierlich fortzusetzen.

**Die Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung wird zum festen Bestandteil der Verwaltung.**

Ergeben sich nach entsprechender Datensammlung und -auswertung für Folgejahre wenig gravierende Veränderungen in den Grundaussagen der Wohnungsmarktbeobachtung, erscheint nur ein Bericht in Kurzform mit den in der Hauptsache vervollständigten und aktualisierten Datentabellen und Charts. Führen die Datenauswertungen zu neuen und/oder korrigierten Feststellungen, wird der Wohnungsmarktbericht neu aufgelegt.

Dieser 2.' Wohnungsmarktbericht 2001' ist ein Kurzbericht, da die Datenlage nicht zur völligen Überholung der Aussagen des 1. Berichtes führt.

### Hinweise

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

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

## Inhaltsübersicht

<b>Vorwort</b>	<b>3</b>
<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
<b>1. Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren (Tabelle)</b>	<b>6</b>
<b>2. Wohnungsmarktsituation und Trends</b>	<b>7</b>
2.1 Entwicklungen 2000	7
2.2 Leerstände	8
<b>3. Wohnungsbedarf und -nachfrage</b>	<b>9</b>
3.1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	9
3.2 Einkommen und Beschäftigung	9
3.3 Baupreise und Zinsen	10
<b>4. Wohnungsangebot</b>	<b>11</b>
4.1 Allgemeine Situation	11
4.2 Sozialer Wohnungsbau	13
<b>5. Grundstücksmarkt</b>	<b>16</b>
5.1 Bodenumsätze und Preisentwicklung	16
5.2 Baulandpreise	16
<b>6. Mieten und Mietbelastung</b>	<b>17</b>
6.1 Wohngeldmieten	17
6.2 Frei finanziert Wohnungsbau	18
<b>7. Zukünftige Entwicklungen</b>	<b>19</b>
7.1 Rahmenbedingungen	19
7.2 Prognosen	21
<b>8. Tabellenverzeichnis</b>	<b>23</b>
<b>9. Anhang</b>	<b>41</b>
<b>10. Glossar</b>	<b>46</b>

## 1. Einleitung

Der 2. 'Wohnungsmarktbericht 2001' beinhaltet alle Daten bis zum 31.12.2000 und führt nachrichtlich die für das Jahr 2001 bereits teilweise vorhandenen Daten auf. Da verschiedene Daten oftmals erst relativ spät im Folgejahr zur Verfügung stehen, ist die Darstellung des kompletten Datenbestandes 2001 noch nicht möglich.

Stimmungsbarometers  
2002 sowie der  
Zeitungsanalyse 2002  
werden in der zweiten  
Jahreshälfte 2002  
durchgeführt.

Im Jahr 2002 wird das in 2000 erstmals durchgeführte 'Stimmungsbarometer' unter den externen Wohnungsmarktextperten wiederholt. Es ist geplant, die Durchführung in Form von Interviews vorzunehmen. Der Fachbereich Wohnen wird etwa in der Mitte des Jahres 2002 auf die Wohnungsmarktextperten zugehen, wobei hier vorrangig diejenigen gefragt sein werden, die sich bereits am Stimmungsbarometer 2000 beteiligt haben. Die Ergebnisse werden im Wohnungsmarktbericht 2002 veröffentlicht.

Geplant ist für die zweite Jahreshälfte 2002 auch erstmals die Durchführung einer Zeitungsanalyse, deren Feststellungen ebenfalls im Bericht 2002 nachzulesen sein werden.

Im 'Wohnungsmarktbericht 2000' wurden auf Seite 23 unter Abb. 5.2 die Baulandpreise für den Geschoss- und Individualwohnungsbau dargestellt. Trotz des Hinweises, dass im Geschosswohnungsbau im Jahre 1995 die Berechnungsmethodik umgestellt wurde, hat die grafische Darstellung zu Verständnisproblemen geführt. Ferner gelten die Daten jeweils zum 31.12. des betreffenden Jahres. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Aachen hat eine Umrechnung der Werte von 1987 bis 1995 auf der Basis der neuen Berechnungsmethodik vorgenommen. Im Verlaufe dieses Berichtes finden Sie daher eine entsprechende geänderte Tabelle sowie ein modifiziertes Diagramm.

Auch in diesem Bericht haben wir uns entschlossen, mit der 'Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren' zu beginnen (Seite 6).

## 1. Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren

	31.12.1999	31.12.2000	Ergebnis 1999/2000	Tendenz Folgejahr 2001	31.12.2001
<b>Lokale Indikatoren</b>					
Arbeitslosenquote (Stadtgebiet) <span style="float:right">26</span>	13,8 %	12,1 %	ú	û	10,8 %
Sozialhilfeempfänger <span style="float:right">27</span>	8.052	8.026	ú	û	8.114
Mobilitätsrate - innerstädtische Umzüge- (auf 1000 Einwohner) <span style="float:right">31</span>	103,9	99,7	ú	û	
Fluktuationsquote im preisgebundenen Wohnungsbestand <span style="float:right">22</span>	9,0	9,2	ú	û	8,3
Fallzahlen Wohnungssuchende <span style="float:right">25</span>	2.529	2.305	ú	û	2.227
Wohnungsvermittlungen im Verhältnis zu den Wohnungssuchenden <span style="float:right">30</span>	87 %	98 %	ü	û	96 %
Bevölkerung <span style="float:right">1a</span>	251.272	252.232	ü	ü	254.652
Wanderungssaldo <span style="float:right">5</span>	- 143	399	ü	ü	2.413
Wohnungsbestand <span style="float:right">6</span>	129.759	130.267	ü	û	
Preisgebundener Wohnungsbestand <span style="float:right">21</span>	22.194	23.546	ü	ú	23.249
Baufertigstellungen <span style="float:right">8</span>	848	478	ú	ú	732
Baugenehmigungen <span style="float:right">8</span>	617	450	ú	ú	569
Verhältnis Fertigstellung freifinanzierter/öffentlich geförderter Wohnungen <span style="float:right">7</span>	78,6 % / 21,4 %	94,9 % / 5,1 %	ü / ú	û / ú	
Durchschnitt Wohnbaulandwert für Ein- und Zweifamilienhäuser <span style="float:right">15</span>	(510 DM) 260,76 €	(537 DM) 274,56 €	ü	ü	282,00 €
Geförderte Eigentumsmaßnahmen <span style="float:right">7</span>	71	64	ú	ú	40
Geförderte Mietwohnungen im 1. Förderweg <span style="float:right">20</span>	130	28	ú	ú	31
Durchschnittliche Mieten lt. Mietspiegel (Baujahre 1948 - 1991 / Neubau) <span style="float:right">-</span>	31.12.99 (10,13 DM) 5,18 €	31.12.2001 (10,53 DM) 5,38 €	ú	ü	-
<b>Indikatoren auf Bundesebene</b>					
Preisindex für die Lebenserhaltung (Deutschland) <span style="float:right">-</span>	105,2	107,4	ü	ü	109,9
Mietpreisindex (Deutschland) <span style="float:right">-</span>	109,7	111,3	ü	ü	112,0
Verfügbares Einkommen privater Haushalte - Veränderung gegenüber Vorjahr <span style="float:right">-</span>	2,3 %	2,7 %	ü	û	
Entwicklung des effektiven langfristigen Hypothekenzinses <span style="float:right">16</span>	5,7 %	6,6 %	ü	ú	6,1 %

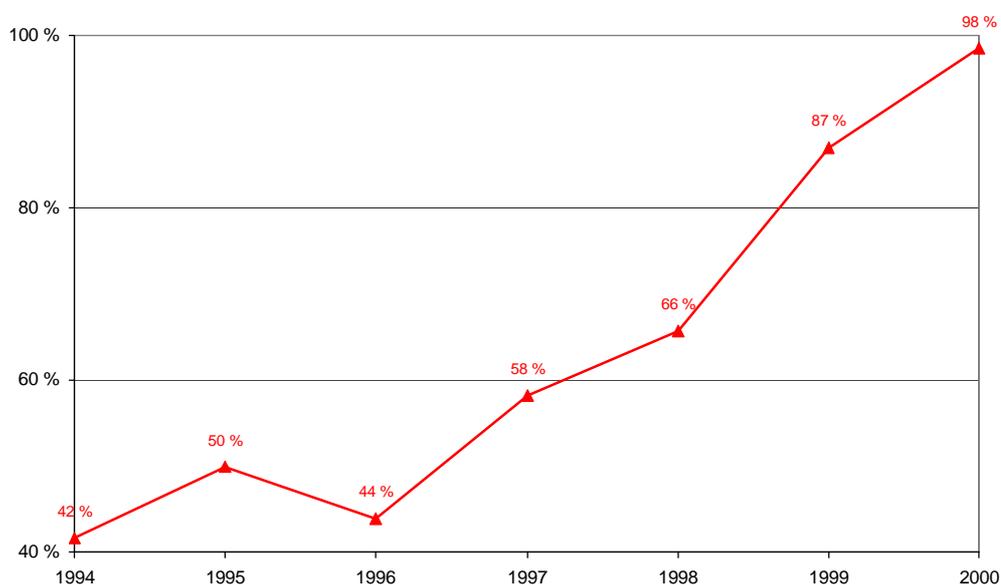
## 2. Wohnungsmarktsituation und Trends

### 2.1 Entwicklungen 2000

Die Gegenüberstellung der 'Untergebrachten Haushalten' zur 'Gesamtzahl wohnungssuchender Haushalte' bestätigt für das Jahr 2000 die Feststellungen, die für 1999 getroffen worden sind. Die allgemeine Aufwärtsbewegung am Wohnungsmarkt ist weiterhin erkennbar. Während 1999 von 2.529 wohnungssuchenden Haushalten 2.202 untergebracht werden konnten (87 %) liegt das Ergebnis 2000 mit 2.305 Wohnungssuchenden und 2.270 unterbrachten Haushalten nur gering unterhalb der 100%-Grenze.

In 2000 wurde eine hohe Unterbringendquote wohnungssuchender Haushalte erzielt.

Abb. 2.1.1 Verhältnis 'Untergebrachte Haushalte' : 'Gesamtzahl wohnungssuchender Haushalte'



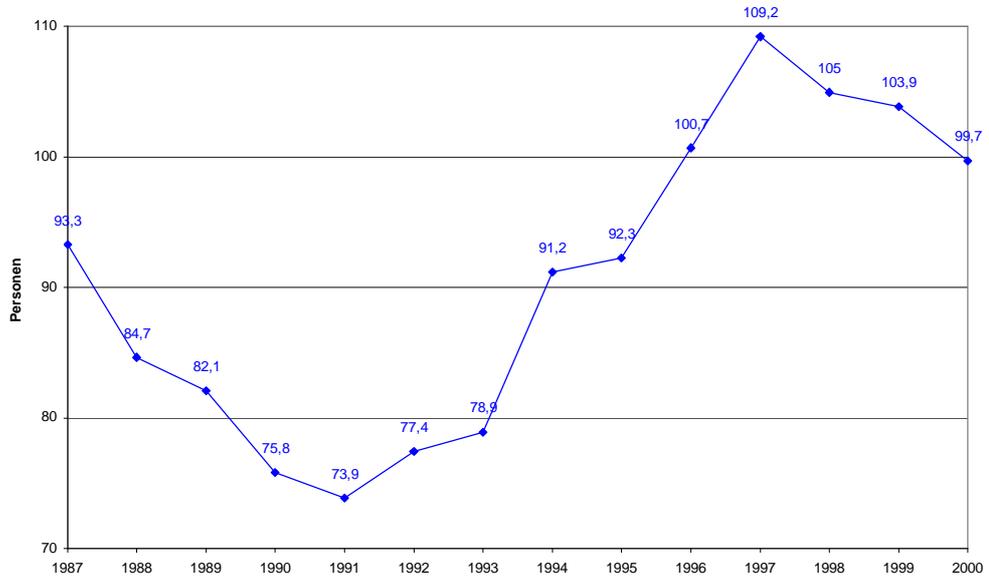
Info: Tab. 2.1.1 (S. 24)  
und 2.1.2 (S. 25)

Quelle: Fachbereich Wohnen - Eigene Berechnungen

Der Bestand der öffentlich geförderten Wohnungen ist von 22.194 Einheiten im Jahre 1999 auf 23.546 im Jahre 2000 gestiegen. Dies erklärt sich aus einer höheren Fertigstellungs- und Förderungsquote 2000 gegenüber 1999 und der nicht so hohen Zahl der Ablösungen.

Die Umzugsintensität dient als Kennzahl für die Anspannung oder Entspannung des Wohnungsmarktes. Sie stellt die Zahl der jährlichen Wohnungswechsel bezogen auf 1.000 Einwohner im Stadtgebiet dar. Ein niedriger Wert signalisiert 'Anspannung', eine höherer Wert 'Entspannung'. Nachdem von 1993 bis 1997 mit Kennzahlen von teilweise über 100 in Aachen von einem entspannten Wohnungsmarkt auszugehen war, setzte sich der seit 1998 erkennbare Trend mit einer rückläufigen Kennzahl im Jahr 2000 mit 99,7 fort und signalisiert den Abbau der Entspannung.

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



Quelle: Fachbereich für Wirtschaftsförderung und Statistik

## 2.2 Leerstände

Die Leerstandsquote ist ein wichtiger Faktor zur Einschätzung des Wohnungsmarktes. Hierbei ist der Gesamtbestand 2000 von 18.306 Sozialwohnungen in Relation zu einem Leerstandsvolumen von 983 Wohneinheiten zu setzen. Es ergibt sich somit eine Leerstandsquote von 5,37 %. Die Steigerung zum Jahr 1999 mit einer als unschädlich zu bezeichnenden Quote von 2,55 % (18.000 Wohneinheiten : 460 Wohneinheiten Leerstand) erklärt sich aus einer sehr hohen zulässigen Kostenmiete zwischen 10,50 DM und 12,00 DM je Quadratmeter zuzüglich Ausgleichsabgabe (früher: Fehlbelegungsabgabe) u.a. in stark betroffenen Gebieten (Erkwiesenstraße, Preuswald, Robert-Koch-Straße).

Nach dem teilweisen Verzicht auf die Ausgleichsabgabe konnte im Jahr 2001 eine höhere Belegung und somit eine Reduzierung der Leerstandsquote auf 3,75 % erzielt werden, die durchaus wieder als unschädlich einzustufen ist.

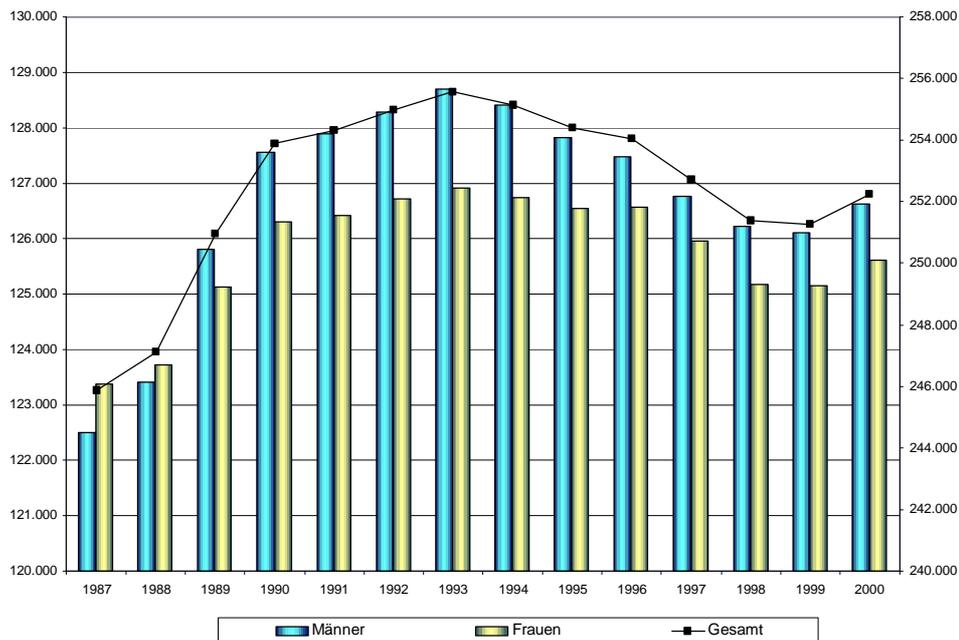
Nach einem Anstieg der Leerstandsquote im Jahr 2000 auf 5,37 % zeichnet sich 2001 eine Besserung ab (3,75 %).

### 3. Wohnungsbedarf und -nachfrage

#### 3.1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Die wohnberechtigte Bevölkerung ist im Jahr 2000 mit 252.232 Einwohner gegenüber 1999 mit 251.272 um 960 Personen gestiegen.

Abb. 3.1: Entwicklung der wohnberechtigten Bevölkerung



Quelle: Fachbereich für Wirtschaftsförderung und Statistik

Der im Wohnungsmarktbericht 2000 für 1999 festgestellte Trend zur weiteren Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße hat sich 2000 weiter fortgesetzt. Hier liegt der Wert bei 2,11 gegenüber 2,13 im Vorjahr.

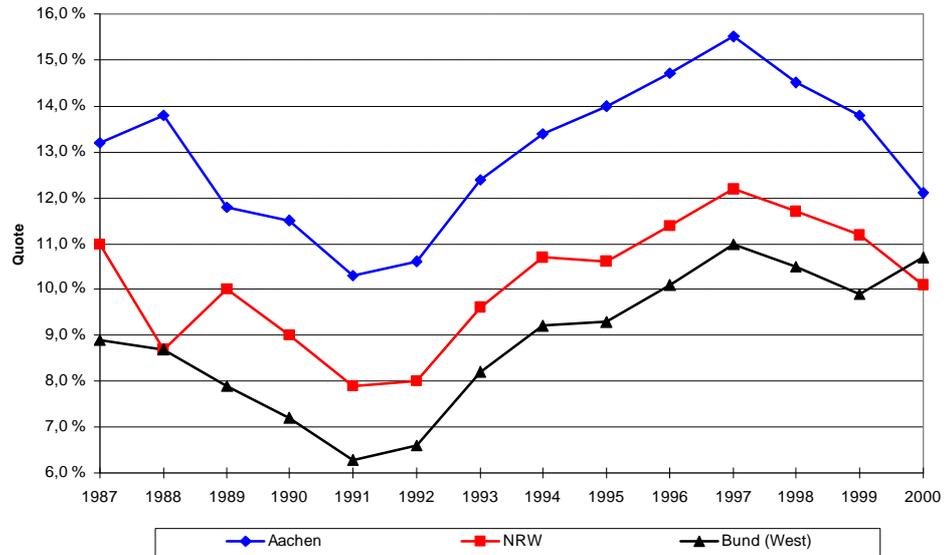
#### 3.2 Einkommen und Beschäftigung

Info:  
Tab. 3.2.1 (S. 26)

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

Mit 12,1 % lag die Arbeitslosenquote in Aachen zum 31.12.2000 zwar unter der des Vorjahres (13,8 %); sie lag jedoch noch weit über dem Landes- (10,1 %) und Bundesdurchschnitt (10,7 %).

Abb. 3.2: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen



Info: Tab. 3.2.2 (S. 27) und 3.2.3 (S. 28)

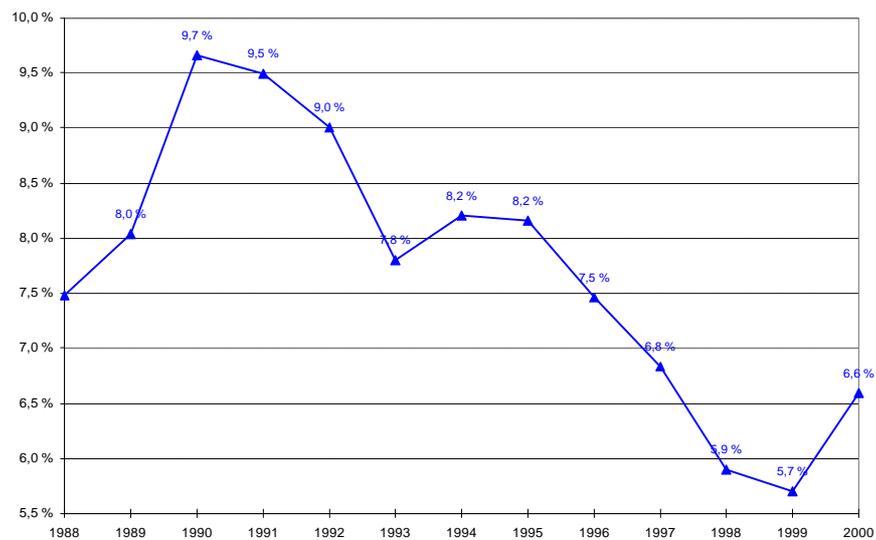
Quelle: Fachbereich für Wirtschaftsförderung und Statistik

### 3.3 Baupreise und Zinsen

Nach einem Anstieg von fast einem Prozent zum Vorjahr auf 6,6 % im Jahr 2000 sank der Zinssatz 2001 um einen halben Prozentpunkt auf 6,1 %.

Die Hypothekenzinsen sind ein starker Kostenfaktor im Wohnungsbau - insbesondere im privaten Eigenheimbau -. Nach dem bis Ende 1999 eine Entwicklung von unter 6 % erfolgte, schließt das Jahr 2000 mit einem Zins von 6,6 % ab.

Abb. 3.3: Entwicklung des langfristigen Hypothekenzinses



Info: Tab. 3.3.2 (S. 31)

Quelle: Deutsche Bundesbank - Monatsberichte

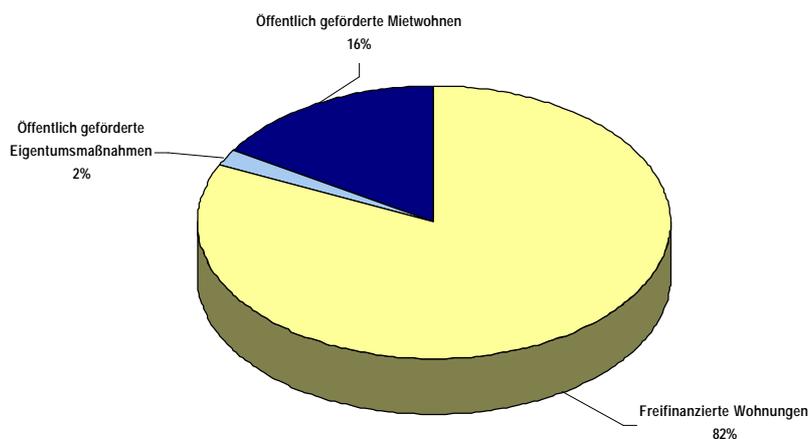
## 4. Wohnungsangebot

### 4.1 Allgemeine Situation

Der Wohnungsbestand beläuft sich am 31.12.2000 auf 130.267 Wohnungen. Davon sind 106.721 freifinanziert und 23.546 öffentlich geförderte Wohnungen (bestehend aus 2.620 Eigentumsseinheiten und 20.926 Mietwohnungen).

**Abb. 4.1.1: Wohnungsbestand 2000 in Aachen**

Von 130.267 Wohnungen (31.12.2000) sind ...



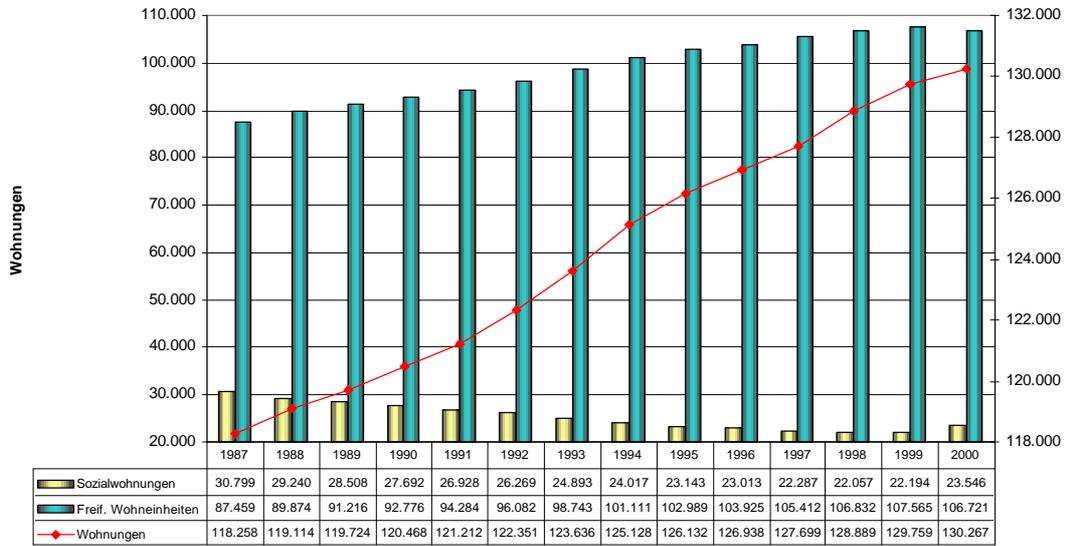
Quelle: Fachbereich Wohnen - Eigene Berechnungen

Info:  
Tab. 4.1.1 (S. 32)

Die Aktivitäten im Wohnungsbau lassen sich anhand der Zahlen der Baugenehmigungen und der Fertigstellungen belegen. Während 1999 bei 617 Baugenehmigungen 848 Fertigstellungen erfolgten, gab es im Jahr 2000 bei 450 Baugenehmigungen 478 Fertigstellungen.

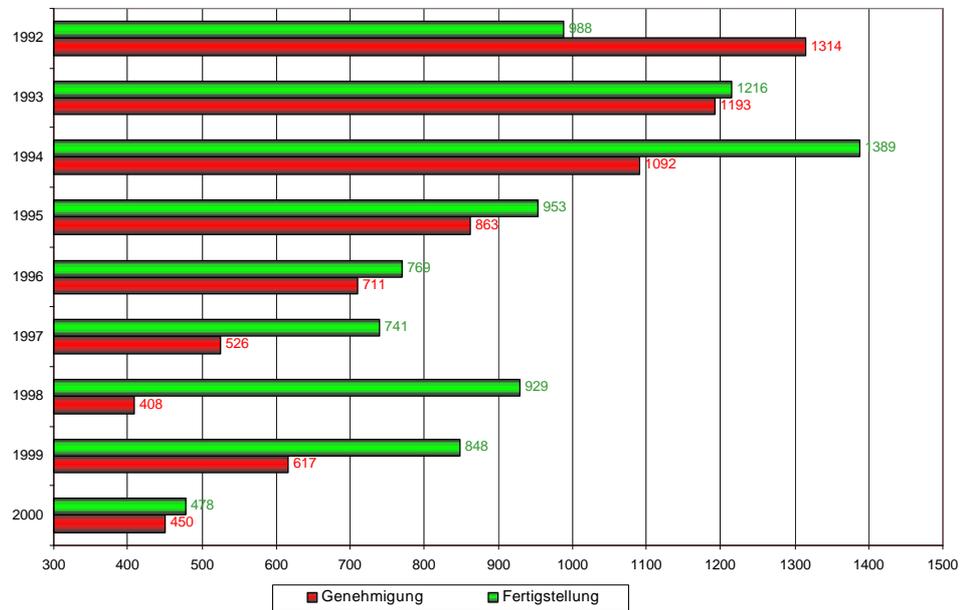
Damit bewegt sich Aachen erstmals auf dem landesweiten Trend; hier befinden sich Fertigstellungen und Genehmigungen seit 1994 auf fast gleichem Niveau.

Abb. 4.1.2: Entwicklung des Gesamtwohnungsbestandes 1987 - 2000



Quelle: Fachbereich Wohnen

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



Quelle: Wohnbauförderungsanstalt Düsseldorf und Fachbereich für Wirtschaftsförderung und Statistik

Info:  
Tab. 4.1.2 (S. 33)

## 4.2 Sozialer Wohnungsbau

Waren es 1999 noch 22.194 Wohneinheiten (2.672 Eigentumsmaßnahmen; 19.552 Mietwohneinheiten), sind für das Jahr 2000 insgesamt 23.546 Wohneinheiten erfasst. Hiervon entfallen 2.620 Einheiten auf den Eigentums- und 20.926 auf den Mietwohnsektor.

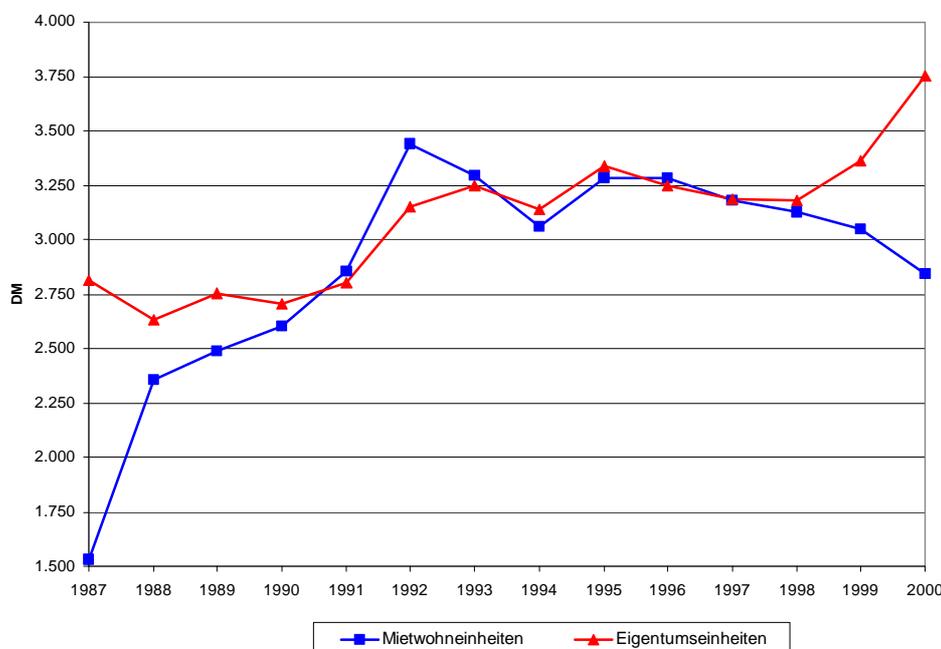
Info:  
Tab. 4.2.1 (S. 34)

Der im 'Wohnungsmarktbericht 2000' festgestellte Trend der sinkenden Gesamtkosten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau bestätigte sich im Jahr 2000. Mit 2.846 DM (= 1.455,17 €) pro Quadratmeter Wohnfläche liegen die Gesamtkosten nicht nur erheblich unter denen des Vorjahres (3.049,00 DM = 1.558,93 €), sondern fielen erstmals seit 1991 wieder unter die 3.000,00 DM (= 1.533,88 €) - Grenze. Diese positive Entwicklung wird durch die Tatsache relativiert, dass im Jahre 2000 nur 2 Objekte mit insgesamt 28 Wohneinheiten gefördert wurden und eines der beiden Objekte auf einem Erbbaugrundstück errichtet wurde.

Für das Segment der Eigentumsmaßnahmen wurde der bereits über dem Spitzenwert des Jahres 1995 (3.340,00 DM = 1.707,42 €) liegende Vorjahreswert aus 1999 (3.363,00 DM = 1.693,75 €) mit 3.756,00 DM (= 1.891,67 €) stark übertroffen. Diese Steigerung liegt u.a. in der Tatsache begründet, dass in 1999 Projekte wie die 'Gruppenselbsthilfemaßnahme Lichtenbusch' mit erheblichen Kostensenkungen gefördert wurden.

Info:  
Tab. 3.3.1 (S. 30)

Abb. 4.2.1: Gesamtkosten je Quadratmeter Wohnfläche

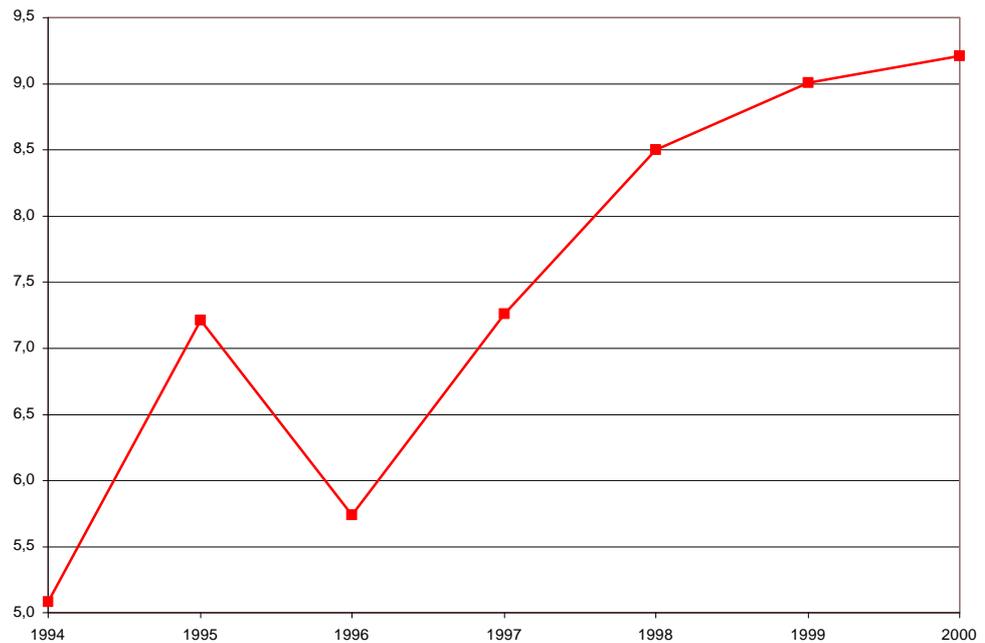


Quelle: Fachbereich Wohnen - Eigene Erhebungen

Die Werte der 'Wohnungssuchenden Haushalte' sowie der 'Fluktuationsquote im Sozialwohnungsbestand' geben Aufschluss über die Lage im sozialen Wohnungsbau. Die Fluktuationsquote signalisiert bei niedrigem Wert eine angespannte Marktlage. Seit 1996 ist sie in Aachen von 5,7 stetig nach oben gegangen. Sie stellt damit nicht nur ein Anzeichen einer Entspannung hinsichtlich der Belegungsmöglichkeit dar, sondern spiegelt auch Anzeichen stärkerer sozialer Probleme in den öffentlich geförderten Wohnungsbeständen wieder. Für 2000 liegt der Wert bei 9,2.

**Abb. 4.2.2: Fluktuationsquote**

Wiederbelegung pro 100 Sozialmietwohnungen in Aachen, jeweils zum 31.12.



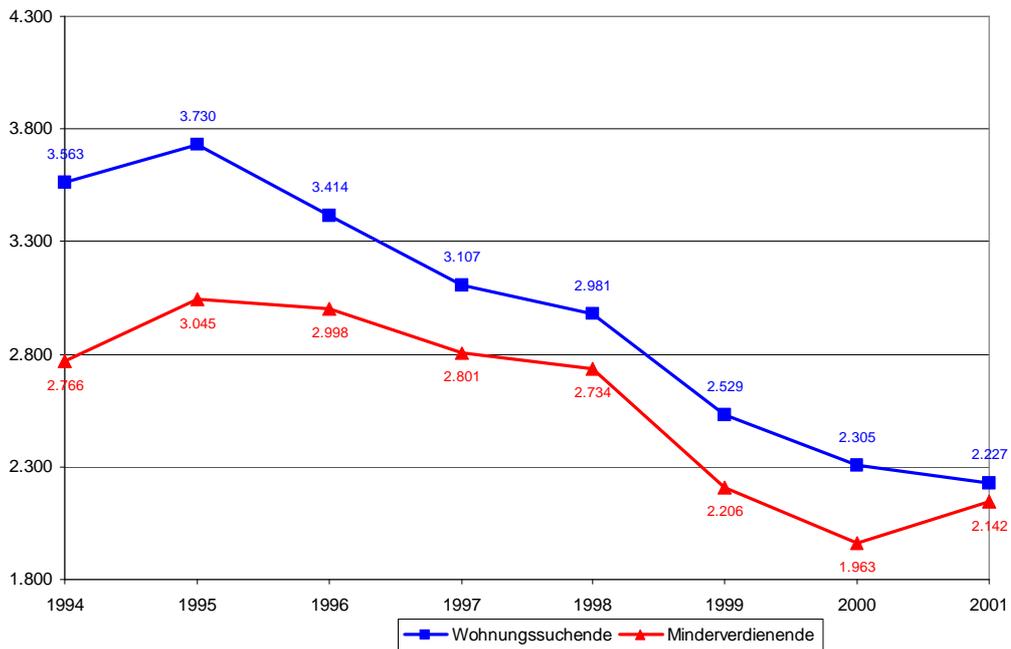
**Info:**  
Tab. 4.2.2 (S. 35)

Quelle: Fachbereich Wohnen - Eigene Erhebungen

Der Anstieg der Fluktuationsquote bringt es unweigerlich mit sich, dass die Zahl der wohnungssuchenden, zur Vermittlung registrierten Haushalte (jeweils zum 31.12.) gesunken sind. Von 2.529 Haushalten im Jahr 1999 sank die Zahl auf 2.305 in 2000 bzw. 2.227 in 2001. Während sich die Kurve der Minderverdienenden bis 2000 fast proportional zur Kurve der Wohnungssuchenden verhalten hat, kann 2001 erstmals eine Annäherung der beiden Kurven verzeichnet werden, weil die Zahl der Minderverdienenden in diesem Jahr erstmals nicht so stark gesunken ist, wie im Vorjahr.

Zahl der wohnungssuchenden, zur Vermittlung registrierter Haushalte sinkt weiter; Fluktuationsquote steigt an.

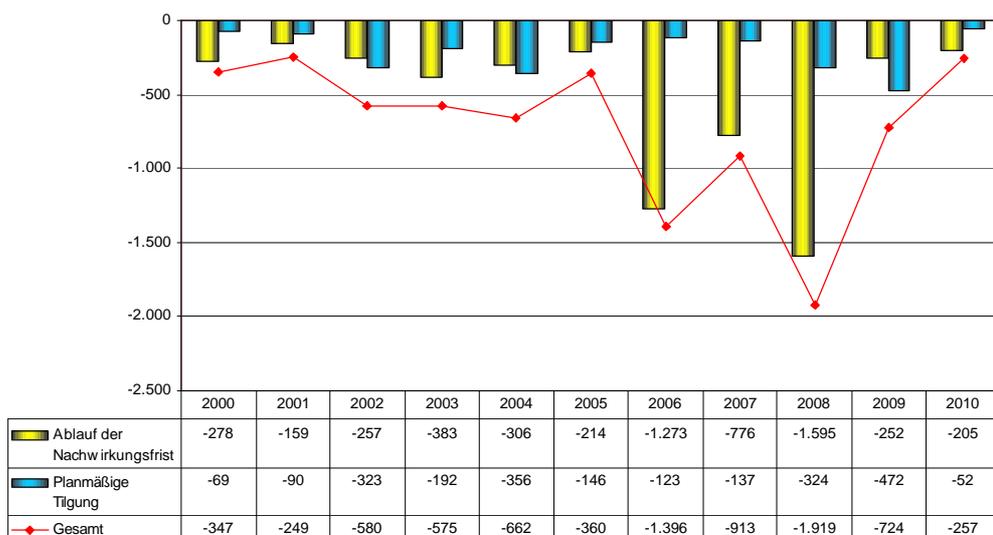
Abb. 4.2.3: Wohnungssuchende, zur Vermittlung registrierte Haushalte (jeweils zum 31.12.)



Quelle: Fachbereich Wohnen - Eigene Erhebungen

Wie bereits im 'Wohnungsmarktbericht 2000' an dieser Stelle erwähnt, sind diese Tendenzen für einen vermeintlich entspannten Wohnungsmarkt in Aachen nur die halbe Wahrheit. Der Abbildung 4.2.4 ist zu entnehmen, dass dem öffentlich geförderten Wohnungsmarkt in Aachen in den nächsten 10 Jahren wegen dem Wegfall aus der öffentlichen Bindung wegen planmäßigem Auslauf und wegen Ablauf der Nachwirkungsfrist (§ 16,1 Wohnungsbindungsgesetz) ein erheblicher Bestand nicht mehr zur Verfügung stehen wird.

Aachener Wohnungsmarkt bei weitem nicht so entspannt, wie die Zahlen es vermitteln.



Quelle: Fachbereich Wohnen (Wfa-Statistik)

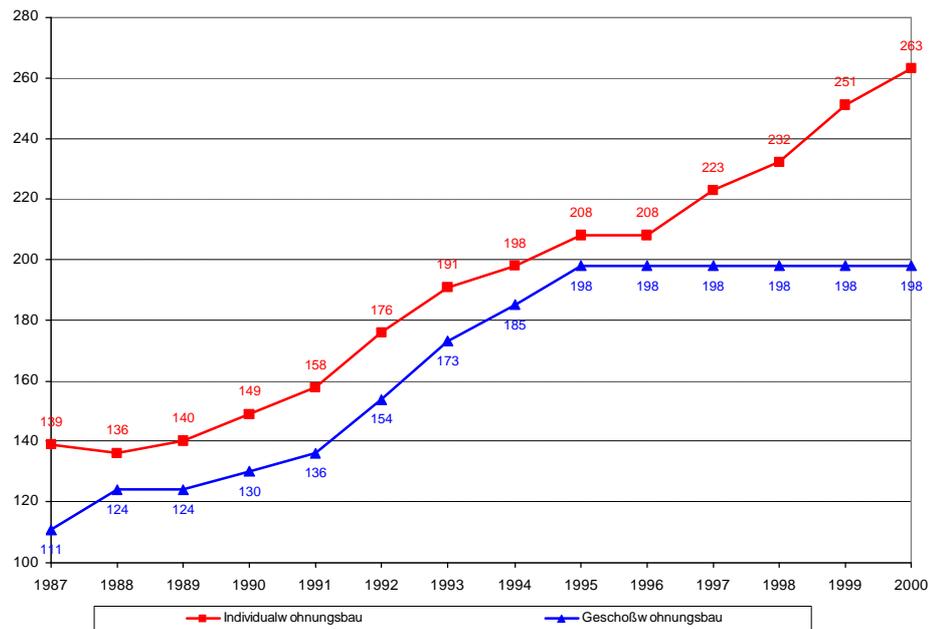
## 5. Grundstücksmarkt

### 5.1 Bodenumsätze und Preisentwicklung

Beim Bodenpreisindex setzt sich der seit 1996 festzustellende Trend fort; Anstieg des Wertes für Individualwohnungsbau sowie Gleichstand beim Geschößwohnungsbau.

**Abb. 5.1.1: Bodenpreisindex**

Baulandpreise für Individual- und Geschößwohnungsbau



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Aachen

### 5.2 Baulandpreise

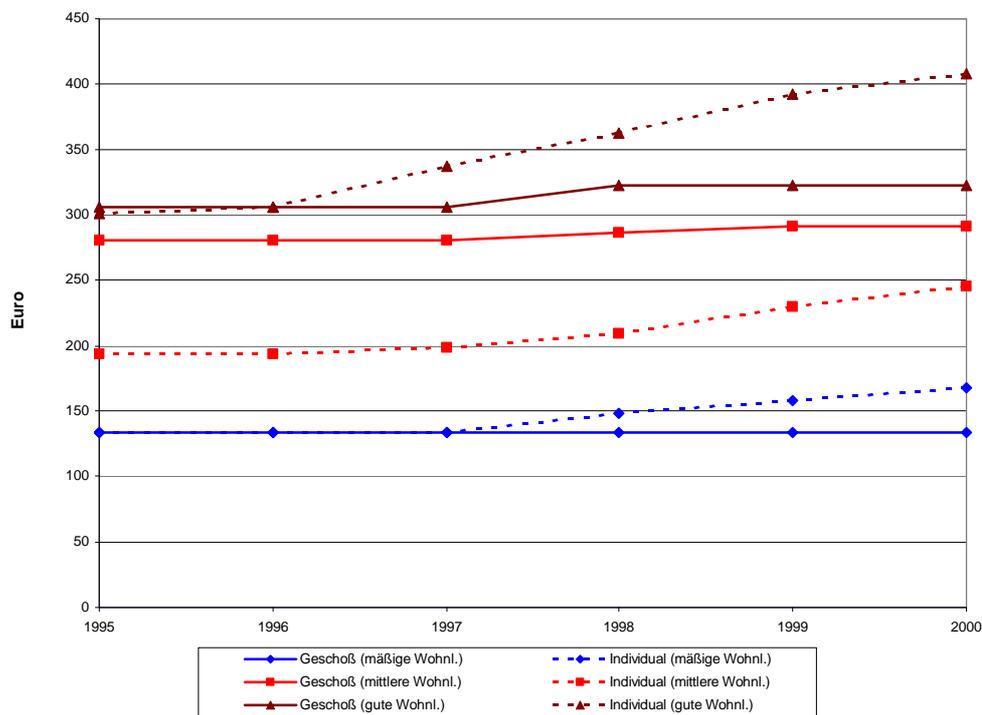
Im 'Wohnungsmarktbericht 2000' wurden die Zahlen zu den Baulandpreisen anhand ihrer tatsächlichen Wertigkeit veröffentlicht. Ferner wurde auf die Umstellung der Berechnungsmethodik im Jahre 1995 verwiesen.

Dennoch brachten die veröffentlichten Daten und ihre graphische Darstellung einige Interpretationsprobleme mit sich, so dass die Zahlen insgesamt auf die neue Berechnungsmethodik umgestellt wurden. Abb. 5.2 stellt die Werte insgesamt auf der Basis der Umrechnung anhand der neuen Berechnungsmethodik jeweils zum 31.12. dar, beginnend mit dem Jahr 1995.

Info: Tab. 5.2.1 (S. 37)  
+ 5.2.2 (S. 38)

**Abb. 5.2: Baulandpreise für den Geschoss- und Individualwohnungsbau**

unter Berücksichtigung der 1995 umgestellten Berechnungsmethodik im Geschosswohnungsbau jeweils zum 31.12.



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Aachen

## 6. Mieten und Mietbelastung

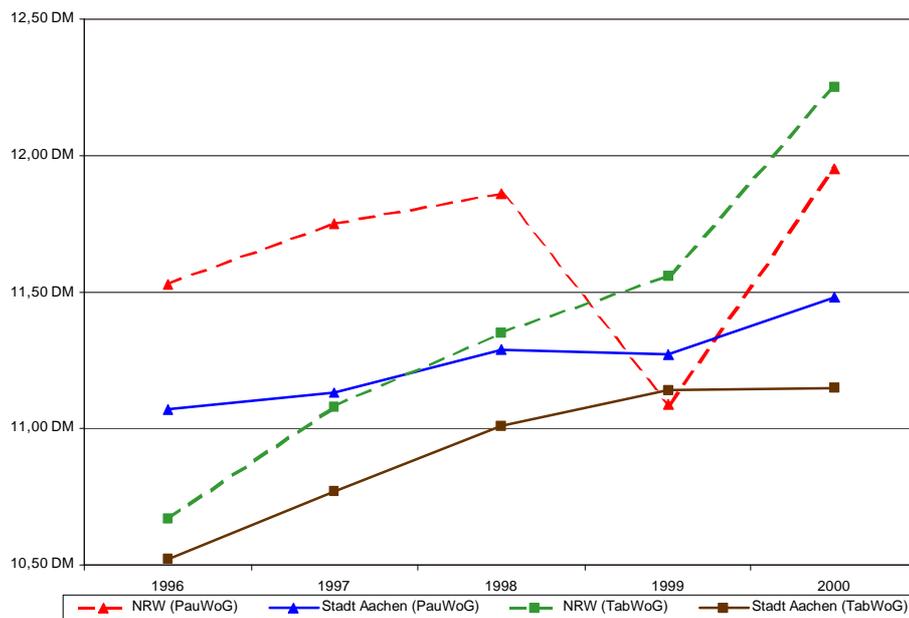
### 6.1 Wohngeldmieten

Das pauschalierte und das Tabellen-Wohngeld im Vergleich zwischen der Kommune und dem Landesdurchschnitt Nordrhein-Westfalen geben Auskunft zu den Wohngeldmieten.

Da die kontinuierliche Datenerfassung zu den Wohngeldmieten in Aachen erst seit 1996 erfolgt, gibt die Abb. 6.1 Auskunft über den Zeitraum von 1996 bis 2000. Die in 1999 erkennbaren Tendenzen haben sich im Jahre 2000 nur teilweise fortgesetzt. Während sich in Aachen im Segment 'Tabellen-Wohngeld' das Werteverhalten an den Landeswerten orientiert (auch wenn die Aachener Werte unterhalb der Landeswerte liegen), ist zu beobachten, dass im Segment 'Pauschalisiertes Wohngeld' bei niedrigeren Werten für Aachen im Gegensatz zum Landesdurchschnitt nach anfänglichem gleichem Werteverhalten 1999 der Aachen-Wert über dem Landesdurchschnitt lag, in 2000 jedoch weit unter dem Landesdurchschnitt liegt.

Dies bedeutet weiterhin eine Mehrbelastung des Sozialhilfeeats, da pauschalisiertes Wohngeld im Rahmen der Sozialhilfe gezahlt wird.

Abb. 6.1: Entwicklung der Mieten der Wohngeldempfänger (in DM)



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

## 6.2 Frei finanziert Wohnungsbau

Die Entwicklung der Mietspiegelwerte der letzten Jahre ist ein besonders geeigneter Indikator für die Mietpreisentwicklung in Aachen. Die wegen ihrer interessenungebundenen Sichtweise sowohl von Vermieter- als auch Mieterseite anerkannten Werte sind aufgrund ihrer im 2-Jahres-Rhythmus erfolgenden Fortschreibung relativ aktuell.

Info:  
Anhang - Mietspiegel  
(S. 42 + 43)

In der Abb. 6.2.1 wird der Vergleichsmietenindex für drei ausgewählte Baujahresstufen (bis 1948, 1961 - 1972 und 1983 - 1990) dargestellt. Ab dem Mietspiegel 2000/2002 wurde die Baujahresstufe 'bis 1948' erweitert auf 'bis 1960'. Um einen möglichst realistischen Vergleich im Zeitablauf und den verschiedenen Baujahresstufen durchführen zu können, wurde ein einheitlicher Wohnungstyp (mittlere Wohnlage, 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Ausstattung: Bad/Dusche, WC, Sammelheizung = Normalwohnlage) als Referenzwohnung ausgewählt.

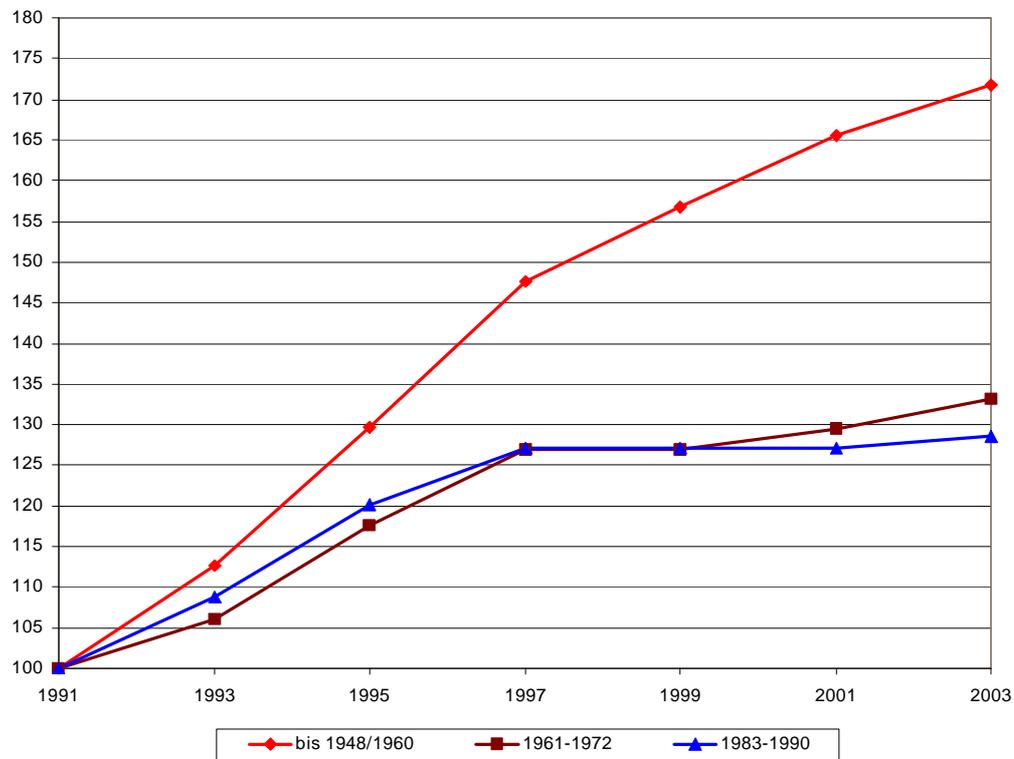
Die im Wohnungsmarktbericht 2000 erkennbaren Tendenzen bis 1999 haben sich auch im Jahr 2000 weiter fortgesetzt; während sich jüngere und neue Wohnungen seit 1997 auf einem gleichen Level befinden, steigen Altbauwohnungen bis 2000 um 72 % gerechnet vom Basiswert aus dem Jahre 1991 (= 100). Die Mietwerte der vermeintlich preiswerten Altbauwohnungen nähern sich immer mehr der 'teuren' Neubauwohnung an. Grund hierfür sind u.a durchgeführte Modernisierungen etc.

Info:  
Tab. 6.2 (S. 39)

**Abb. 6.2.1: Mietenindex**

Vergleichsmieten aus dem Mietspiegel für Aachen

Indexwerte (1991 = 100)



Quelle: Fachbereich Wohnen - Eigene Berechnungen

Mietspiegel 2000/2002: Änderung der Baujahresklasse 'bis 1948' in 'bis 1960'

## 7. Zukünftige Entwicklungen

### 7.1 Rahmenbedingungen

Wie bereits im 'Wohnungsmarktbericht 2000' festgestellt, wird die Entwicklung des Aachener Wohnungsmarktes ein spannendes Thema bleiben. Es bedarf weiterhin vieler Anstrengungen, den Aachener Wohnungsmarkt stabil zu halten.

Ziele müssen weiterhin sein,

- < die Minderung des Sozialwohnungsbestandes durch auslaufende Bindungen durch gezielte Förderung zu kompensieren,
- < die sich aus der Fluktuationsquote im Sozialwohnungsbestand herleitenden Anzeichen stärkerer sozialer Probleme im Segment des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes einzudämmen,
- < Investitionshemmnisse abzubauen.

**Tendenzen müssen zum dauerhaften Zustand werden.**

**Ziele:  
Reduzierung der Minderung des Sozialwohnungsbestandes**

**Eindämmung sozialer Probleme**

**Abbau von Investitionshemmnissen**

Fluktuationsquote mit 98 % optimal.

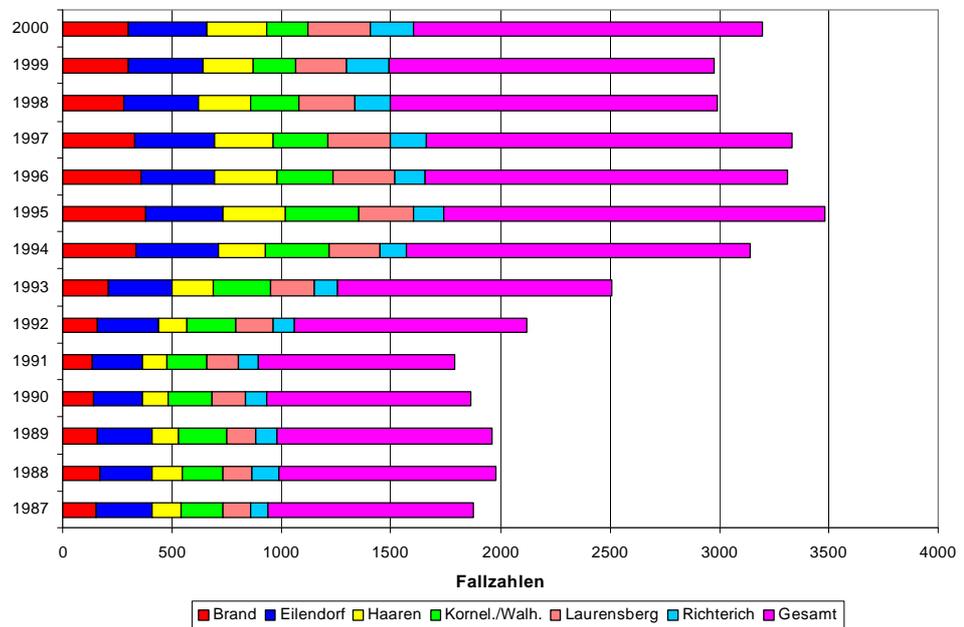
Der im 'Wohnungsmarktbericht 2000' an dieser Stelle formulierte Wunsch, das Verhältnis der untergebrachten Haushalte zur Gesamtzahl der wohnungssuchenden Haushalte zu verbessern, ist im Jahr 2000 mit einer Quote von 98 % gut gelungen. Dies garantiert eine hohe Flexibilität des Wohnungsmarktes mit möglichst wenigen Hindernissen bei der Suche entsprechender Wohnungen und der Unterbringung problembehafteter Einzelfälle.

Weiterhin müssen als wichtige Bezugsgrößen die 'Entwicklung der Arbeitslosigkeit' und die 'Zahl der Personen, die Sozialhilfe erhalten' beobachtet werden.

**Info:**  
Tab. 3.2.3 (S. 28)

Die Betrachtung der 'Kleinräumigen Sozialdaten - Fälle der Hilfe zum Lebensunterhalt' zeigt, dass 2000 die ohnehin hohen Werte der Vorjahre überschritten wurden.

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



Gesamtübersicht einschließlich der Daten für Aachen-Mitte und gesamten Stadt Aachen enthält die

Tab. 3.2.4 (S. 29)

Quelle: Sozialamt - Eigene Erhebungen

Bereitschaft von Gesellschaften und Investoren, auch künftig auf den Wohnungsbau zu setzen, ist erforderlich.

Nach wie vor ist es von großer Bedeutung, dass Gesellschaften und Investoren weiterhin Bereitschaft zeigen, 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 muß entsprechende Vorhaben mit allen ihr zur Verfügung stehenden Möglichkeiten unterstützen.

Die Kommune hat den Auftrag,

- < entsprechende Projekte aktiv zu unterstützen,
- < geeignetes Bauland zu attraktiven Preisen verfügbar zu machen,
- < in Planungsverfahren den geförderten Wohnungsbau zu berücksichtigen.

## 7.2 Prognosen und Meinungen

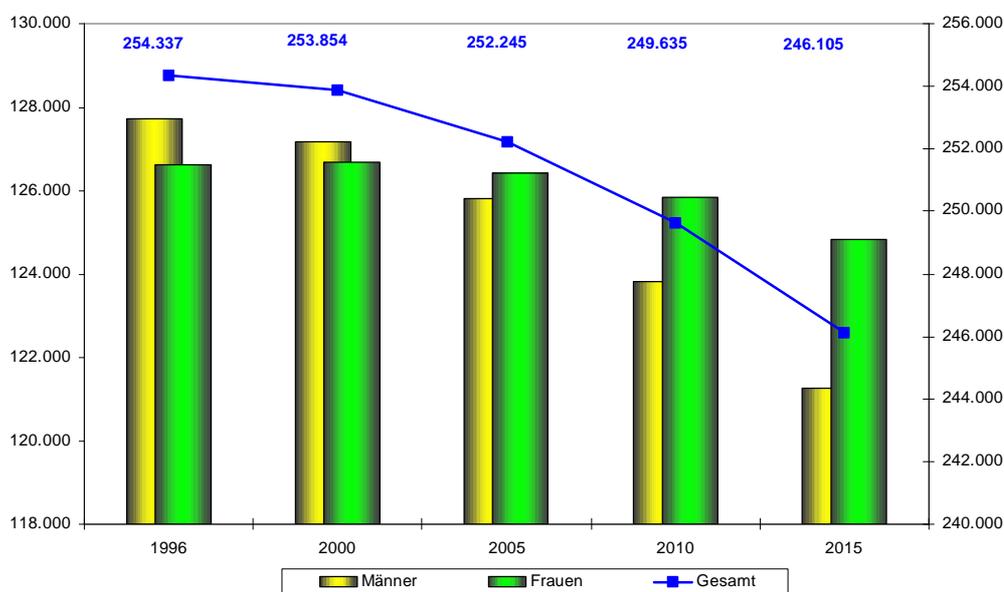
Die Bevölkerungsprognose für die Stadt Aachen geht für den Zeitraum zwischen 1996 - 2015 von einem Rückgang von 3,24 % aus, wenn man die mittlere Variante des GEWOS-Gutachtens aus dem Jahre 1997 zugrunde legt. Im 'Wohnungsmarktbericht 2000' wurde bereits festgestellt, dass die tatsächlichen Werte aus dem Jahre 1999 unter den prognostizierten Werten für das Jahr 2000 liegen.

**Tatsächliche Bevölkerungsentwicklung liegt im Jahr 2000 bereits hinter der Prognose.**

Dieser Trend setzt sich fort. Mit insgesamt 252.232 Personen (= 126.623 Männer und 125.609 Frauen) wird der Wert der Gutachtenvariante für das Jahr 2000 um 1.622 Personen unterschritten. Und dies, obwohl im Jahr ein Zugewinn im Bereich der Wanderungsbewegungen (= Gegenüberstellung wegziehende zu hinzuziehenden Personen) zu verzeichnen war.

**Abb. 7.2.1: Bevölkerungsentwicklung in Aachen**

Grundlage: Mittlere Variante des GEWOS-Gutachten von 1997



Quelle: GEWOS-Gutachten und Fachbereich Wirtschaftsförderung und Statistik

Die Zahlen der auslaufenden Bindungen wegen Ablauf der Nachwirkungsfrist und wegen planmäßiger Tilgung im Segment des Sozialwohnungsbaus für die nächsten 10 Jahre zeigen eindeutig, dass für annähernd 8.000 Sozialwohnungen entsprechender Neubedarf vorhanden ist. Hierbei ist von der allgemein gültigen Norm 'eine Wohneinheit = ein Haushalt' auszugehen (vgl. Abb. 4.2.4 auf Seite 15).

**Wegfall von 8.000 Sozialwohnungen innerhalb der nächsten 10 Jahre durch Bindungsablauf und planmäßige Tilgung.**

**Info:**  
**Tab. 7.1 (S. 40)**

Da auch künftig der Trend der letzten Jahren zu kleineren Haushalten (Singles, Alleinerziehende, Haushalt mit 2 Erwachsenen ohne Kinder) überwiegend das Haushaltsgefüge prägen wird, ist ferner der seit 1990 stetig gestiegene durchschnittliche Wohnflächenverbrauch je Einwohner von 34,5 m<sup>2</sup> (1995) auf 36,2<sup>2</sup> (1999) zu berücksichtigen. Nur so können bedarfsgerechte Wohnungen gebaut werden und von Anfang an durch gezielte Planungen künstliche Leerstände vermieden werden. Analog des 'Wohnungsmarktberichtes 2000' liegt das Fazit dieser Fortschreibung klar auf der Hand: Trotz einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung wird die Zahl der Aachener Haushalte zunehmen. Hierfür spricht der Trend zu immer kleiner werdenden Haushalten.

Daneben führt der erforderliche Ersatz für die Wohnungsabgänge - insbesondere im Sozialwohnungsbestand - zu einem zusätzlichen Wohnungsbedarf, der sich auf mehrere hundert Wohneinheiten im Jahr belaufen wird.

**Fazit hieraus ist, dass**

- < **in Zukunft Wohnungsneubau in nennenswertem Umfang erforderlich ist,**
- < **die aufgezeigte Entspannung - besonders im Sozialwohnungsbestand - sich tendenziell abbaut,**
- < **in Zukunft zur Wohnraumsicherung ausreichend Bauland zu annehmbaren Preise zur Verfügung stehen muß,**
- < **die Wohnraumversorgung mit dem Ziel der Verhinderung der Abwanderung leistungsfähiger Haushalte aus Aachen zu stabilisieren ist,**
- < **bei der Planung neuer Wohngebiete auf die Vielfalt der Wohnformen mit entsprechender Infrastruktur zu achten ist,**
- < **die Wohnraumversorgung nicht nur aus quantitativer Sicht, sondern vielmehr aus qualitativer Sicht (Standard und Ausstattung der Bestände) angegangen werden muß,**
- < **qualitative Bestandsverbesserungen einzelner Wohnungen und Wohngebiete von Nöten sind.**

## 8. Tabellenverzeichnis

Aus Gründen der Vereinfachung bei der Zuordnung der Tabellen zum Textteil des Berichtes orientiert sich die Tabellenummerierung 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 farbig hinterlegte Info-Box mit Hinweis auf die dazugehörige Tabelle.

Tab.	Inhalt	Verzeichnis Seite	Textteil Seite
1.1	Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren	-	6
2.1.1	Wohnungsuchende Haushalte	24	7
2.1.2	Wer hat einen WBS lt. Wfa-Gesamtstatistik erhalten	25	7
3.2.1	Einkommen der privaten Haushalte	26	9
3.2.2	Arbeitslosigkeit in Aachen im Vergleich zur Landes- und Bundesebene	27	10
3.2.3	Soziale Kennzahlen im Vergleich	28	10
3.2.4	Sozialdaten - kleinräumig	29	20
3.3.1	Gesamtkosten je Quadratmeter Wohnfläche im öffentlich geförderten Wohnungsbau	30	13
3.3.2	Entwicklung des Hypothekenzinses	31	10
4.1.1	Wohnungsbestand	32	11
4.1.2	Neubaumaßnahmen im Miet- und Eigentumswohnungsbau	33	-
4.2.1	Lage und Zahl der geförderten Wohnungen	34	13
4.2.2	Fluktuation im Sozialwohnungsbestand	35	14
5.1	Baukostenindex	36	-
5.2.1	Baulandpreise für baureife Grundstücke im Geschoss- und Individualwohnungsbau	37	16
5.2.2	Entwicklung der Abgeschlossenheitsbescheinigungen	38	16
6.2	Entwicklung der Vergleichsmieten	39	18
7.1	Auslaufende Bindungen bei den Aachener Sozialwohnungen	40	22

**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
2000	2.305	1.029	44,6	488	21,2	339	14,7	242	10,5	129	5,6	78	3,4
2001	2.462	1.177	47,8	513	20,8	337	13,7	242	9,5	129	5,3	78	2,8

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- verdie- nende	Aus- siedler	Schwer- behin- derte	Ältere	jung. Ehe- paare	Allein- erzie- hende	Kinder- reiche	Studen- ten	Aus- länder	Aus- 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
2000	46,1	1,8	4,2	7,0	9,3	8,6	5,6	6,4	7,8	3,1
2001	49,0	1,7	4,3	6,8	9,1	9,5	5,2	7,2	6,5	0,7

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- erhaltungs- kosten	Nettolöhne und -gehälter	Verfügbares Einkommen	Private Ersparnis	Sparquote in % des 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
2000	1,5				9,9
2001	0,4				9,8

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
2000	12,1	10,1	10,7
2001	10,8		

Quelle: Fachbereich Wirtschaftsförderung und Statistik

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

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

Jahr	Bevölkerung insgesamt	Sozialhilfe				Obdachlose		Arbeitslosen- quote  %
		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
2000	252.232	6.363	2,5	1.663	0,7	417	0,2	12,1
2001		6.078		2.036		412		10,8

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 - im Vergleich zu Aachen-Mitte**

Fallzahlen: Hilfe zum Lebensunterhalt; jeweils zum 31.12.

Jahr	Bezirksamt						Gesamt	Aachen Mitte *
	Brand	Eilendorf	Haaren	Kornel./ Walheim	Laurens- 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	5.439
1988	171	234	140	188	133	122	988	5.881
1989	161	246	120	222	134	96	979	5.917
1990	137	227	118	202	150	98	932	6.078
1991	131	236	105	188	144	90	894	5.847
1992	161	280	125	223	175	96	1.060	5.725
1993	208	290	190	262	200	105	1.255	6.019
1994	332	378	216	289	234	123	1.572	7.113
1995	380	351	283	339	251	136	1.740	7.489
1996	360	334	288	255	280	139	1.656	7.577
1997	330	363	266	251	290	164	1.664	7.815
1998	279	341	239	218	256	163	1.496	6.895
1999	297	343	233	195	228	193	1.489	6.563
2000	301	359	271	190	287	191	1.599	6.427
2001	315	358	262	169	292	185	1.581	6.533

Quelle: Sozialamt

\* Summe Tab. 3.2.3, Spalten 2+4 ./ Tab. 3.2.4, Gesamt

**Tab. 3.3.1: Gesamtkosten je Quadratmeter Wohnfläche im öffentlich geförderten Wohnungsbau**Gesamtkosten/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Mietwohnungen) - alle Förderwege - undGesamtkosten/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
2000	2.846	3.756
2001	2.625	3.560

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 %
2000	6,23 %	6,36 %	6,66 %
2001	5,60 %	5,68 %	6,08 %

Quelle: Deutsche Bundesbank - Monatsberichte

**Tab. 4.1.1: Wohnungsbestand**

Jeweils zum Jahresende (31.12.)

Jahr	Wohnungen gesamt	davon					
		freifinanziert *	öffentlich gefördert				
			Miet- wohnungen	davon in der Nachwir- kungsfrist	Eigentums- Maßnahmen	davon in der Nachwir- kungsfrist	davon planmäßig auslaufend
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	107.565	19.522	252	2.672	82	204
2000	130.267	106.721	20.926	7.102	2.620	22	101
2001	130.974	107.725	20.791	159	2.458	0	90

Quelle: Statistisches Bundesamt und Fachbereich Wohnen

\* Spalte 'Wohnungen gesamt' abzüglich Spalten 'Mietwohnungen' und 'Eigentumsmaßnahmen'

**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- gesamt	davon		ins- gesamt	davon		
		frei- finanziert	öffentlich gefördert		freifinanziert		öffentlich gefördert
					Einfamilien- häuser	Zweifamilien- 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
2000	478	450	28	247	210	28	64
2001	732	701	31	360	301	19	40

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./Walheim	Laurensberg	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
2000	75	18	11	1	26	2	3	136
2001	30	7	12	16	2	2	2	71

Quelle: Fachbereich Wohnen - Eigene Erhebungen

**Tab. 4.2.2: Fluktuation im Sozialwohnungsbestand**

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

Jahr	Erst- belegungen	Wieder- belegungen	Belegungen gesamt	Wohnungs- bestand	Fluktuations- 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
2000	101	2.169	2.270	23.546	9,2
2001	106	1.940	2.046	23.249	8,3

Quelle: Fachbereich Wohnen - Eigene Berechnungen

**Tab. 5.1: Baukostenindex**

Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden

Jahr	Index (1995 = 100)	Veränderung in %
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
2000	98,7	0,0
2001		

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 4

**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	<b>350</b>	190	270	<b>400</b>
1988	170	430	<b>390</b>	180	260	<b>400</b>
1989	170	430	<b>390</b>	180	260	<b>400</b>
1990	170	450	<b>410</b>	190	280	<b>420</b>
1991	170	460	<b>420</b>	210	300	<b>440</b>
1992	200	530	<b>480</b>	230	320	<b>490</b>
1993	220	590	<b>540</b>	250	350	<b>530</b>
1994	<u>240</u>	<u>630</u>	<b>580</b>	260	360	<b>540</b>
1995	260	550	600	260	380	<u>590</u>
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
2000	260	570	630	330	480	800
2001 *	135	290	325	175	250	420

Im Geschosswohnungsbau wurde im Jahre 1995 die Berechnungsmethodik modifiziert.  
 Aufgrund der Modifizierung der Berechnungsmethodik umgerechnet Werte sind **fett** dargestellt.  
 Korrigierte, weil im 'Wohnungsmarktbericht 2000' falsch ausgewiesene Werte sind unterstrichen.

\* Werte in Euro

Quelle: Gutachterausschuss

**Tab. 5.2.2: Entwicklung der Abgeschlossenheitsbescheinigungen**

Jeweils zum 31.12.

Jahr	Insgesamt	Öffentlich geförderte Objekte	Freifinanzierte 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
2000	128	72	56
2001	164	0	164

Quelle: Fachbereich Wohnen - Eigene Statistik

**Tab. 6.2: Entwicklung der Vergleichsmieten**

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

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

Für Wohnungen in mittlerer Wohnlage (Normalwohnlage) und mit normaler Ausstattung (Bad/Dusche, WC, Sammelheizung) gelten ab Mietspiegel 2000/2001 für die Baujahrbegrenzungen die Klammerwerte; ab Mietspiegel 2002/2003 gelten die fett gedruckten Bezeichnungen.

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

Basiswerte für alle Baujahresgruppen ist der unterstrichene Wert der erstmaligen Ausweisung = 100 %

Quelle: Mietspiegel für Aachen

**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
2010	-205	-52
2011	-197	-2

Quelle: Fachbereich Wohnen - Eigene Erhebungen

## 9. Anhang

### **Mietspiegel für das Stadtgebiet Aachen -gültig vom 07.01.2002 - 31.12.2003**

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

### **Altersbaum der 'Wohnberechtigten Bevölkerung'**

getrennt nach Männer und Frauen für das Jahr 2005 (mittlere Variante)

### **Karte des Stadtgebietes Aachen**

mit Eintrag der Anzahl der geförderten Objekte für die Jahre 1987 bis 2000

## Mietspiegel

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

**Gültig ab 07.01.2002 - 31.12.2003**

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, ohne Bad/Dusche, ohne Heizung	WC in der Wohnung, mit Bad/Dusche oder mit Heizung	WC in der Wohnung, mit Bad/Dusche und mit Heizung
		Euro / m <sup>2</sup>	Euro / m <sup>2</sup>	Euro / m <sup>2</sup>
Zeile/Spalte		1	2	3
<b>Baujahr - 1960</b>				
einfache	A	2,10 - 2,80	3,00 - 3,95	3,80 - 4,80
mittlere	B	2,30 - 3,10	3,40 - 4,35	4,50 - 5,25
gute	C	2,80 - 3,40	3,70 - 4,55	4,70 - 5,75
<b>Baujahr 1961 - 1971</b>				
einfache	D		3,30 - 4,10	4,30 - 5,10
mittlere	E		3,80 - 4,65	4,70 - 5,50
gute	F		4,20 - 5,00	5,10 - 5,90
<b>Baujahr 1972 - 1982</b>				
einfache	G		3,70 - 4,50	4,40 - 5,20
mittlere	H		4,10 - 5,10	5,00 - 5,90
gute	I		4,50 - 5,40	5,50 - 6,30
<b>Baujahr 1983 - 1993</b>				
einfache	J			4,60 - 5,60
mittlere	K			5,20 - 6,30
gute	L			5,90 - 6,90
<b>Baujahr 1994 - 2000</b>				
einfache	M			5,40 - 6,10
mittlere	N			5,90 - 6,90
gute	O			6,20 - 8,00

Für Baujahre ab 2001 lagen keine Werte vor.

Erläuterungen zum Mietspiegel

Lagemerkmale:

a) **einfache Wohnlage**

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

b) **mittlere Wohnlage**

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

c) **gute Wohnlage**

Bevorzugte und ruhige Wohnviertel in der Nähe von Grünanlagen oder Wohnlage mit Gärten bzw. Vorgärten, Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel usw.) 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 % <b>Zuschlag</b>
Wohnungen über 100-110 m <sup>2</sup>	=	1%	über 110 - 120 m <sup>2</sup>	=	2 %	über 120 m <sup>2</sup>	= 3 % <b>Abschlag</b>

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.

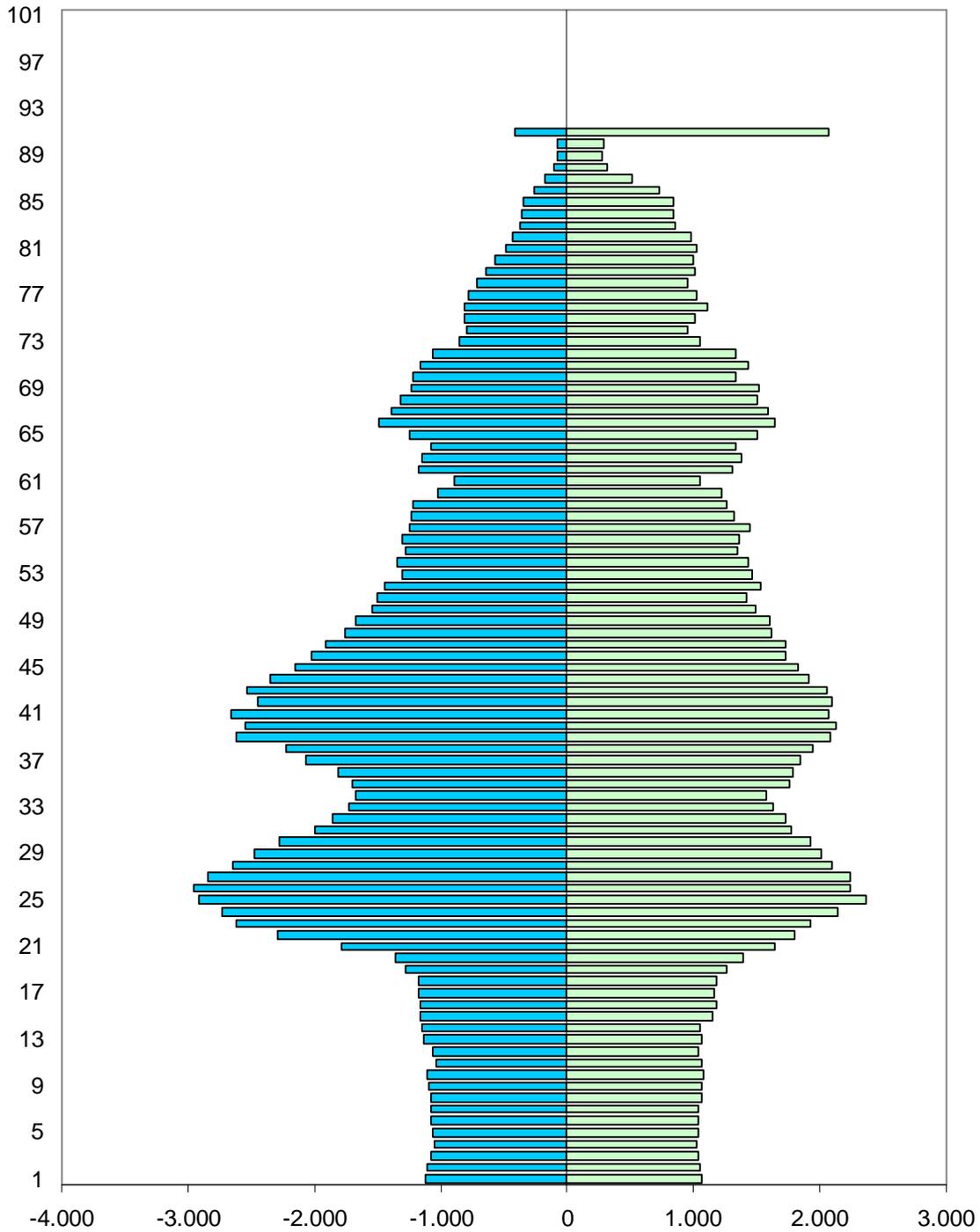
#### Allgemeines:

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

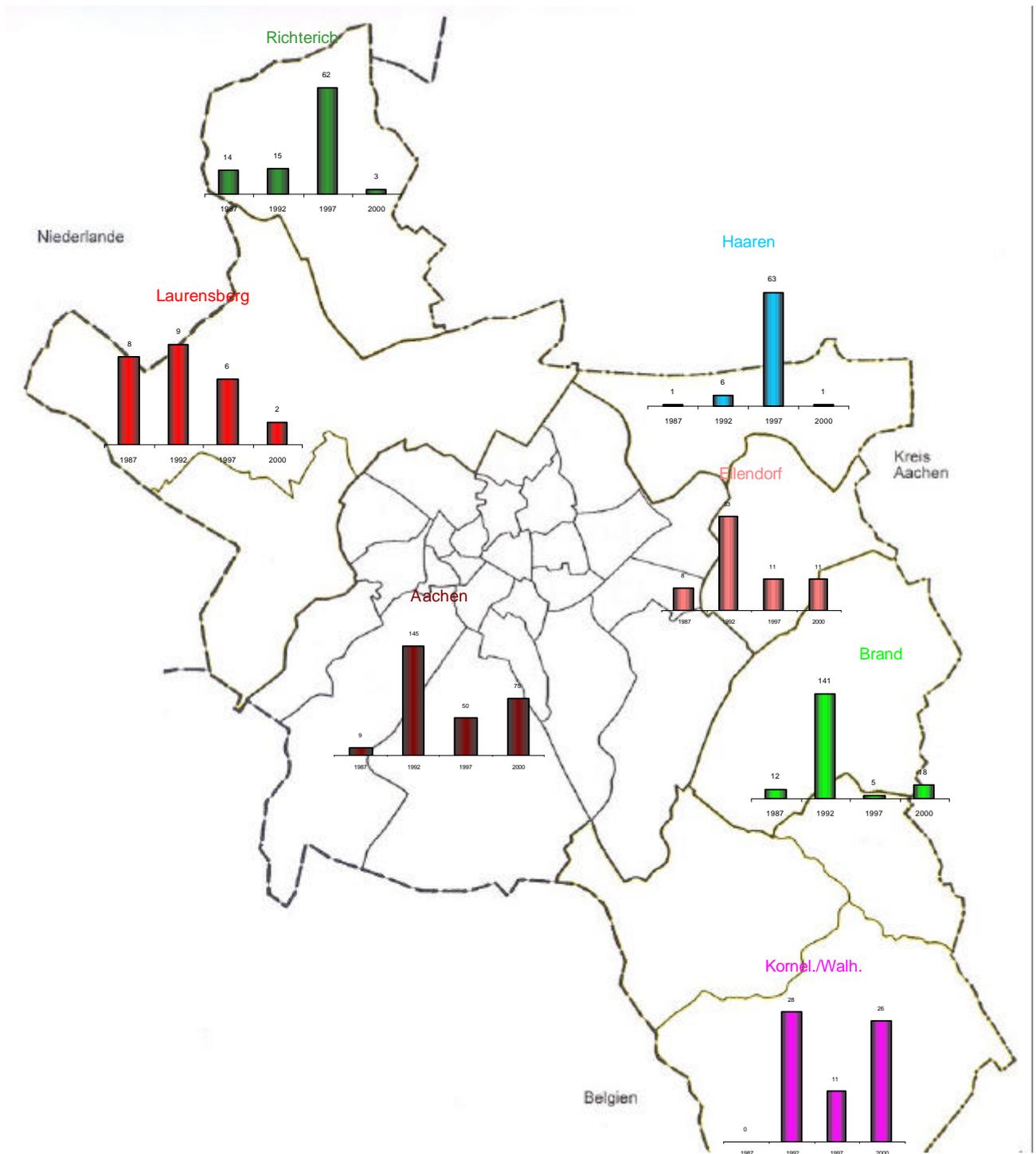
Der Mietspiegel dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten. Bei Mietpreisvereinbarungen sind die Vorschriften des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz bzw. § 291 Strafgesetzbuch zu beachten.

### Altersbaum der 'Wohnberechtigten Bevölkerung'

getrennt nach Männern und Frauen für das Jahr 2005 (mittlere Variante)



Karte des Stadtgebietes Aachen - Lage und Zahl der geförderten Objekte 1987 - 2000



## 10. 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 Haupt-

wohnung (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 (Neubau-mietenverordnung, II. Berechnungsverordnung) ermittelt wird und die laufenden, berücksichtigungsfähigen Kosten der Wohnung abdecken soll.

**Mietspiegel**

Mietspiegel stellen seit dem 01.09.2001 eine Übersicht über die üblichen Entgelte für Mietzins im Sinne von 558 c Bürgerliches Gesetzbuch für nicht preisgebundene Wohnungen im Stadtgebiet Aachen als Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete (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 vollständig (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.

### 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 WBS 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 WBS und einem gezielten WBS, 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 Bedarfsnorm 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.