

stadt aachen

Wohnungsmarktbarometer

Ergebnisse der Expertenumfrage über den
Aachener Wohnungsmarkt
2004



Wohnungsmarktbarometer 2004

Ergebnisse der Expertenumfrage über den Aachener Wohnungsmarkt

Stadt Aachen

Der Oberbürgermeister

Fachbereich Wohnen

An den Frauenbrütern 1

52064 Aachen

Telefon + 49 (0) 241 / 432 - 6414

FAX + 49 (0) 241 / 432 - 6418

Redaktion, Fotos & Gestaltung	Hans-Josef Hilgers KomWoB@mail.aachen.de
--	---

Druck	Stadt Aachen - Eigendruck
--------------	---------------------------

Schutzgebühr	Broschüre oder CD-ROM 7,50 Euro
---------------------	---------------------------------

Internet	www.aachen.de
-----------------	--

Aachen, im September 2004

1. Einleitung		4
2. Methoden und Grundlagen		5
3. Teilnehmerdaten		6
4. Analyse und grafische Darstellung der Umfrageergebnisse		7
4.1 Aktuelle Wohnungsmarktlage in Aachen	7	
4.2 Wohnungsmarktlage im Vergleich zu den Vorjahren	8	
4.3 Kurz- und mittelfristige Entwicklungseinschätzung	9	
4.4 Expertenselbsteinschätzung	11	
4.5 Investitionsklima	12	
4.6 Investitionshemmnisse	14	
4.7 Wohnraumversorgungsproblematiken	15	
4.8 Kommentierung der Wohnungsmarktentwicklung	15	
5. Fazit des Wohnungsmarktbarometers 2004		16
Anhang		17
Alle Antworten im Überblick	18	
Liste der teilnehmenden Wohnungsmarktextpertinnen und -experten	22	

Hinweise

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

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

1. Einleitung

Zum dritten Mal wurde im Jahr 2004 das Wohnungsmarktbarometer bei den Expertinnen und Experten am Wohnungsmarkt durchgeführt. Nach dem die Beteiligten bei der Vorstellung der Ergebnisse zum Wohnungsmarktbarometer 2002 eine sogenannte 'studentische Komponente' gefordert hatten, wurde der Fragebogen modifiziert und das Studentenwerk Aachen in die Befragung mit einbezogen. Gleichzeitig wurde die Zahl der Befragten von 27 im Jahre 2002 auf 57 Teilnehmerinnen und Teilnehmer erhöht.

Über 50 % Beteiligung beim dritten Wohnungsmarktbarometer lassen eine repräsentative Ergebnisanalyse zu.

Bei einem Rücklauf von 30 Fragebogen und somit einer Beteiligung von 52,6 % kann man durchaus von einem repräsentativen Ergebnis sprechen. Besonders zahlreich haben sich die Befragten in den Kategorien 'Soziale Einrichtung' und 'Regionale Wohnungswirtschaft' an der diesjährigen Umfrage beteiligt. Die genaue Zusammensetzung der einzelnen Kategorien können Sie dem Kapitel **Teilnehmerdaten** entnehmen.

Wie bereits bei der letzten Umfrage äußerte die Vielzahl der Befragten sich eher skeptisch zur Entwicklung des Aachener Wohnungsmarktes in den nächsten 1 - 2 Jahren bzw. mittelfristig in den nächsten 3 - 5 Jahren. Gleichzeitig wurde wieder verstärkt auf die Investitionshemmnisse sowie den in den nächsten Jahren verstärkt einsetzenden Wegfall geförderter Wohneinheiten durch Ende der Belegungsbindung hingewiesen.

Weitere Aspekte für eine gedämpfte Stimmung auf dem Wohnungsmarkt sind nach wie vor Mietobergrenzen der Sozialämter und die Annahme, dass eben diese Grenzen ab dem 01.01.2005 nach Inkrafttreten des Hartz IV-Gesetzes noch stärker den Wohnungsmarkt beeinflussen werden.

2. Methoden und Grundlagen

Wie bei den vorangegangenen Umfragen sind auch 2004 mit dem Fragebogen neben statistischen Angaben weitere acht Fragen zur Aachener Wohnungsmarktsituation zu beantworten gewesen.

Für die Befragten, die eigene oder verwaltete Wohnungsbestände haben, wurde erstmals ein Zusatzbogen zum Thema 'Leerstand' eingeführt. Von den insgesamt dreißig Rücklaufbogen wurde der Zusatzbogen dreizehn mal, teilweise unvollständig ausgefüllt, so dass hier eine repräsentative Ergebnisanalyse nicht möglich ist.

Die Wohnungsmarktextpertinnen und -experten konnten neben diesen standardisierten Fragen zusätzlich noch weitere freie Kommentierungen und Anmerkungen machen. Von dieser Möglichkeit wurde wie bei der letzten Befragung 2002 reger Gebrauch gemacht.

Nicht nur die standardisierten Fragen wurden beantwortet; die Befragten machten von der Möglichkeit der weiteren freien Kommentierung ausgiebig Gebrauch.

Die standardisierten Fragen konnten mit den Optionen von 'sehr angespannt' bis 'sehr entspannt', 'sehr verschlechtert' bis 'sehr verbessert' und 'unbedeutend' bis 'bedeutend' beantwortet werden.

Im Kapitel **Analyse und grafische Darstellung der Umfrageergebnisse** finden Sie neben der Datenanalyse auch die aktuellen Charts zur Umfrage 2004.

3. Teilnehmerdaten

Der Fragebogen zum Wohnungsmarktbarometer 2004 wurde insgesamt 57 Wohnungsmarktexpertinnen und -experten übersandt und einmal an die Rücksendung des Bogen erinnert.

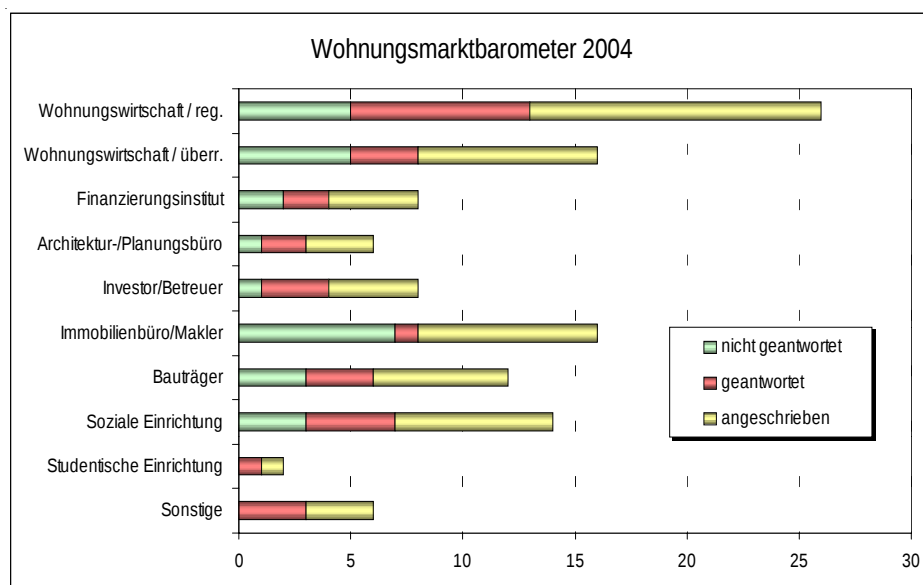
Teilnehmer aus folgenden Kategorien wurden angeschrieben (Klammerwert = Rückantwort):

> Wohnungswirtschaftsgesellschaften / regional	13	(8)
> Wohnungswirtschaftsgesellschaften / überregional	8	(3)
> Finanzierungs- / Bankinstitute	4	(2)
> Architektur- / Planungsbüro	3	(2)
> Investor / Betreuer	4	(3)
> Immobilienbüro / Makler	8	(1)
> Bauträger	6	(3)
> Soziale Einrichtung	7	(4)
> Studentische Einrichtung	1	(1)
> Sonstige	3	(3)
	57	(30)
	100%	52%

Trotz gleicher Rücklaufquote wie 2002 sind die Ergebnisse repräsentativer, weil die absoluten Zahlen mit 30 Rückläufen 2004 um eine stattliche Anzahl höher sind als 2002.

Obwohl das prozentuale Beteiligungsergebnis (52 %) der Umfrage 2004 mit dem Ergebnis der Umfrage 2002 identisch ist, kann aber die Umfrage 2004 durchaus als repräsentativer gesehen werden, weil die absoluten Zahlen der Rückantworten von 30 in diesem Jahr gegenüber den 14 Rückläufen im Jahr 2002 und 18 im Jahr 2000 aussagekräftiger sind.

Abb. 3.1: Die befragten Wohnungsmarktexpertinnen und -experten im Überblick



Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen - Eigene Berechnung

4. Analyse und grafische Darstellung der Umfrageergebnisse

4.1 Aktuelle Wohnungsmarktlage in Aachen

Beim unteren Preissegment ergab die Datenanalyse im Jahr 2002 eine Entspannungstendenz. Die Umfrage 2004 zeigt jedoch mit 6 Antworten, die das Segment als 'ausgewogen' bezeichnen und 12 Antworten, die das Segment als 'angespannt' und 4 als 'sehr angespannt' bewerten eine deutliche Anspannungstendenz des unteren Preissegments.

Im mittleren Preissegment sehen 13 Befragte zwar mehrheitlich die 'Ausgewogenheit'; 9 äußerten jedoch die Angespanntheit in diesem Preissegment.

Das obere Preissegment signalisierte 2002 Anspannungstendenzen. Im Jahr 2004 wird hier 6 'ausgewogenen' und 11 'entspannten' Antworten eher eine Entspannung signalisiert.

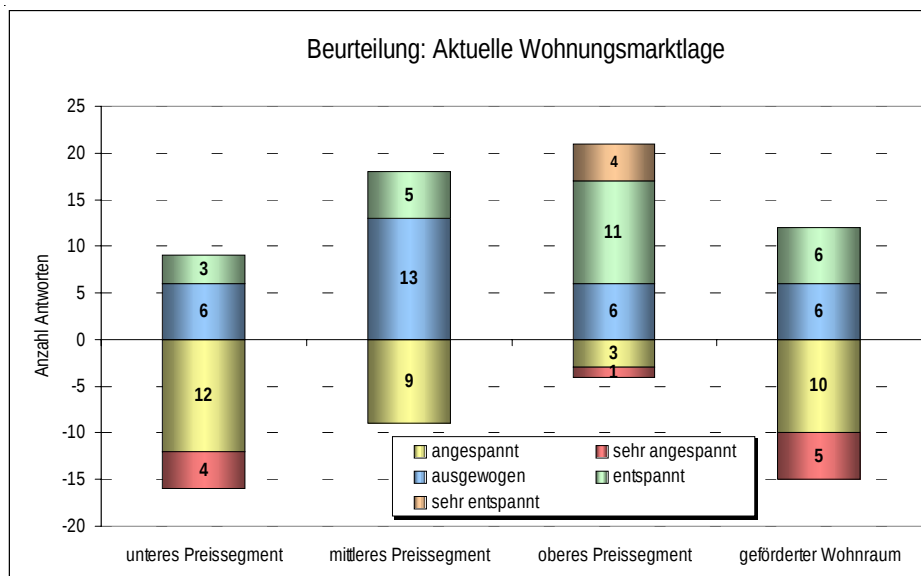
Für das Segment des geförderten Wohnraums ergab sich 2002 eine Anspannung. Diese wird 2004 mit 6 Antworten 'ausgewogen', 10 Antworten 'angespannt' und 5 Antworten 'sehr angespannt' nicht nur klar bestätigt, sondern noch gravierender als 2002 gesehen und korrespondiert mit den Angaben der Befragten in den freien Kommentierungen (z.B. verstärkter Wegfall von gefördertem Wohnungsbestand durch Ende der Belegungsbindung).

Frage 1:

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

Die in 2002 signalisierten Anspannungstendenzen setzen sich 2004 mit Ausnahme des oberen Preissegments gravierend fort.

Abb. 4.1: Aktuelle Wohnungsmarktlage



Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen - Eigene Berechnung

4.2 Wohnungsmarktlage im Vergleich zu den Vorjahren

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

Die Anspannungstenden-
zen aus den Umfragen
2000 und 2002 setzen sich
außer im oberen Preis-
segment 2004 deutlich
fort.

In den Jahren 2000 und 2002 gab es bei dieser Frage in allen Segmenten Anspannungstendenzen, die sich 2004 mit Ausnahme des oberen Preis-segments fortsetzen.

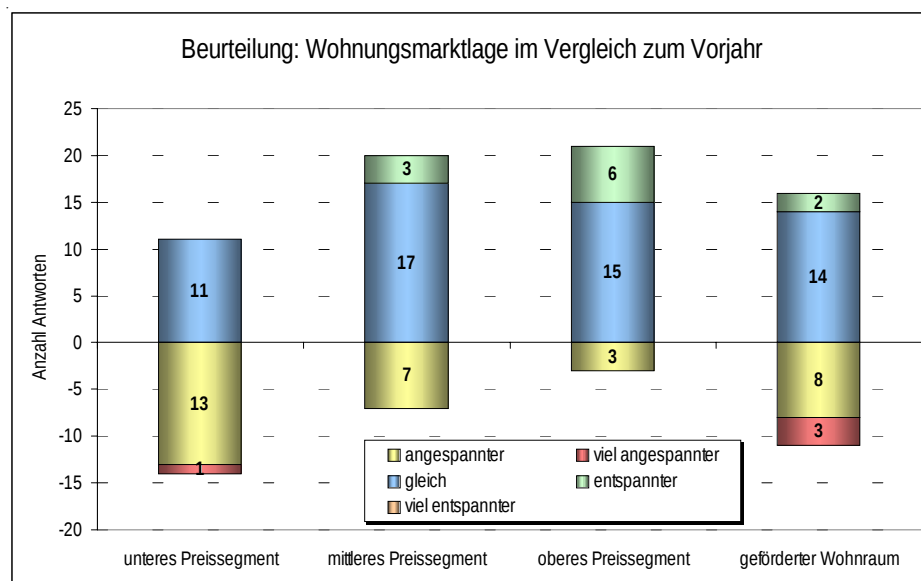
Im unteren Preissegment sehen 11 Befragte den Wohnungsmarkt im Ver-gleich zum Vorjahr als 'gleich' an, 13 bewerten ihn jedoch 'angespannter' und 1 sogar als 'sehr angespannt'.

Im mittleren Preissegment wird überwiegend (17 Antworten) die Entwicklung im Vergleich zum Vorjahr als 'gleich' beurteilt. Allerdings sehen 7 weitere Befragte den Vergleich eher als 'angespannt'.

Im oberen Preissegment gibt es 15 Antworten, die im Vergleich zum Vorjahr die Entwicklung als 'gleich' ansehen; während hier nur 3 'angespannter' beurteilen, bewerten 6 mit dem Attribut 'entspannt'.

Im Preissegment des geförderten Wohnraums wird die Anspannung mit 14 mal 'gleich' und 8 mal 'angespannt' sowie 3 mal 'sehr angespannt' im Gegen-satz zu nur 2 mal 'entspannt' deutlich sichtbar..

Abb. 4.2: Wohnungsmarktlage im Vergleich zum Vorjahr



Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen - Eigene Berechnung

4.3 Kurz- und mittelfristige Entwicklungseinschätzung

In der Datenanalyse 2002 konnte an dieser Stelle eindeutig festgestellt werden, dass die Wohnungsmarktexpertinnen und -experten im Jahr 2000 bei der mittelfristigen Einschätzung annähernd genau das Ergebnis des Jahres 2002 getroffen haben. Für 2004 ist festzustellen, dass die Einschätzung der Befragten aus dem Jahr 2002 zur mittelfristigen Entwicklung wiederum annähernd genau war. Es wurde eine Anspannung in allen Preissegmenten prognostiziert und diese ist auch eingetreten.

Die Umfrage 2004 zeigt nunmehr, dass die Expertinnen und Experten in Ihrer kurzfristigen Prognose eine weitere Anspannung des Wohnungsmarktes in allen Segmenten sehen.

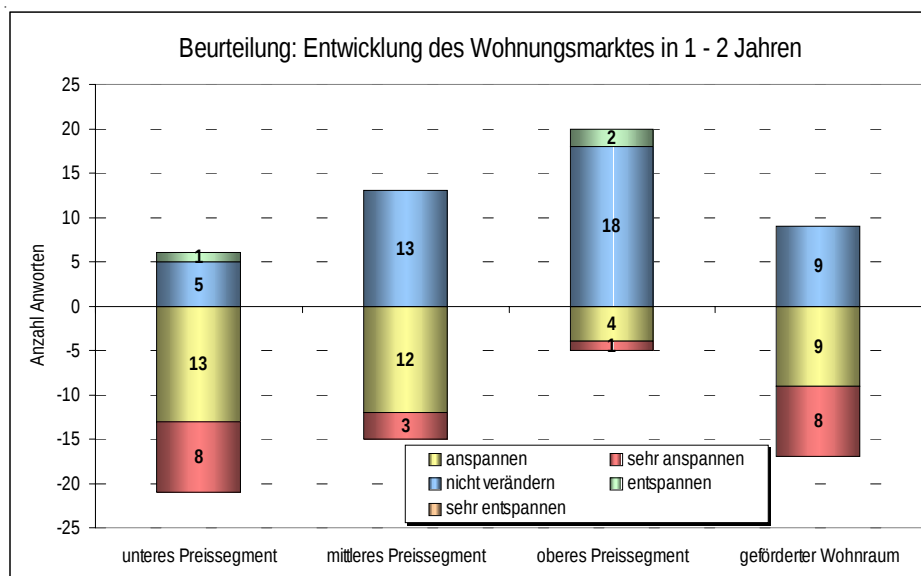
Im unteren Preissegment sehen die Befragten die größten Anspannungstendenzen, gefolgt vom Segment des geförderten Wohnraums. Die geringsten Anspannungstendenzen werden zwar im oberen Preissegment gesehen, aber insgesamt wird die kurzfristige Entwicklung des Aachener Wohnungsmarktes in den nächsten 1 - 2 Jahren eher als hochgradig angespannt eingeschätzt. Dies belegen die Antworten im unteren Preissegment (13 'anspannen', 8 'sehr anspannen') und im Segment des geförderten Wohnraums (9 'anspannen', 8 'sehr anspannen') sehr eindrucksvoll.

Frage 4a/b:

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

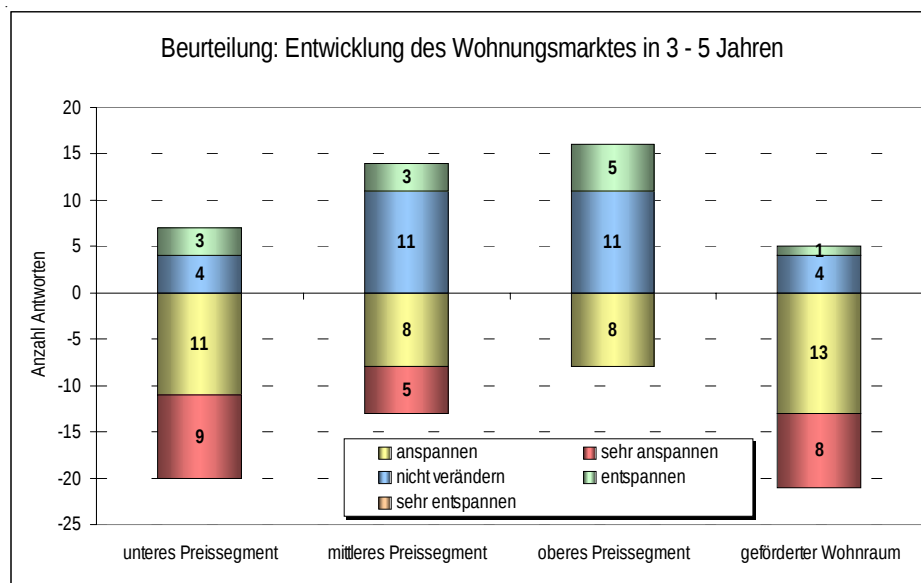
Experten sehen kurzfristig in allen Segmenten eine Anspannung; besonders gravierend im unteren Preissegment und im Segment des geförderten Wohnraums.

Abb. 4.3.1: Wohnungsmarktentwicklung - kurzfristig



Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen - Eigene Berechnung

Abb. 4.3.2: Wohnungsentwicklung - mittelfristig



Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen - Eigene Berechnung

Auch mittelfristig sehen die Wohnungsmarkt-expertinnen und -exper-ten in allen Segmenten eine Anspannung der Wohnungsmarktlage.

Die bei der kurzfristigen Entwicklung aufgezeigten Anspannungstendenzen in allen Segmenten setzt sich bei der mittelfristigen Entwicklungsbeurteilung der nächsten 3 - 5 Jahre fort. Auch hier wird das obere Segment weniger dramatisch beurteilt. Im unteren und mittleren Preissegment sowie im Segment des geförderten Wohnraums sehen die Befragten allerdings wenig Aussicht auf Besserung der Wohnungsmarktlage. Im unteren Preissegment (11 mal 'angespannter', 9 mal 'sehr angespannter') und im Segment des geförderten Wohnraums (13 mal 'angespannter', 8 mal 'sehr angespannter') fällt die Beurteilung am gravierendsten aus.

4.4 Expertenselbsteinschätzung

Wie schätzen die Wohnungsmarktextpertinnen und -experten ihre Beurteilungen zum Aachener Wohnungsmarkt selbst ein.

Diese Frage wurde erstmals in den Fragebogen aufgenommen. Die Befragten bewerten so ihre Einschätzungen aus der letzten Befragung.

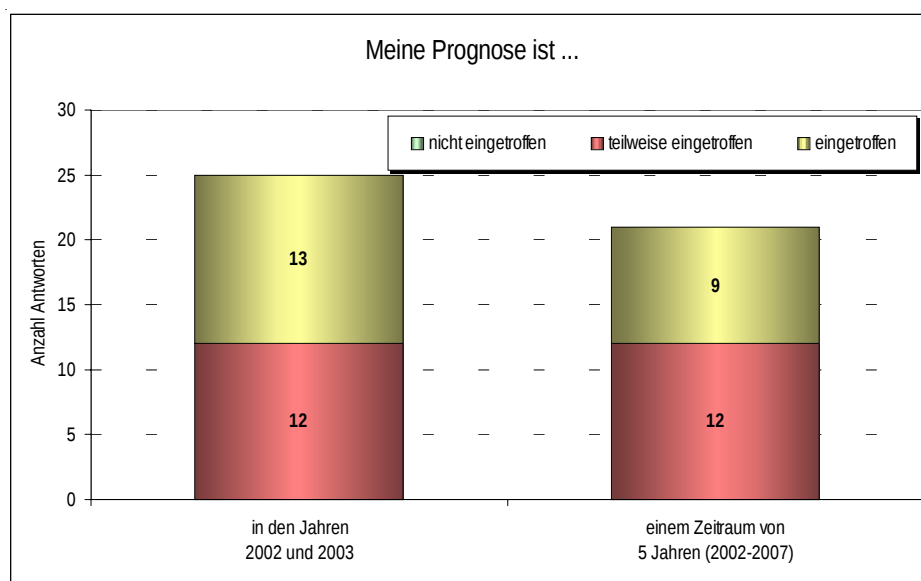
Zur Auswahl standen die Kriterien 'nicht eingetroffen', 'teilweise eingetroffen' und 'eingetroffen'. Nicht alle Expertinnen und Experten haben diese Frage beantwortet; bei der Einschätzung für die Jahre 2002 + 2003 haben 25 Antworten vorgelegen, die zu annähernd gleichen Anteilen auf die Kriterien 'teilweise eingetroffen' und 'eingetroffen' entfallen.

Bei der Einschätzung für den Zeitraum 2002 bis 2007 wurden 21 Antworten abgegeben, von denen 12 auf 'teilweise eingetroffen' und 9 auf 'eingetroffen' entfallen sind.

Diese richtige Selbsteinschätzung spiegelt sich in den Einzelergebnissen der Fragen aus 2002 wieder.

Frage 4c:
Meine / unsere Einschätzungen zum Wohnungsmarkt sind für die Entwicklungen in den Jahren 2002 + 2003 / für den Zeitraum 2002 - 2007 nicht eingetroffen / teilweise eingetroffen / eingetroffen.

Abb. 4.4: Eigeneinschätzung der Wohnungsmarktextpertinnen und -experten



Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen - Eigene Berechnungen

4.5 Investitionsklima

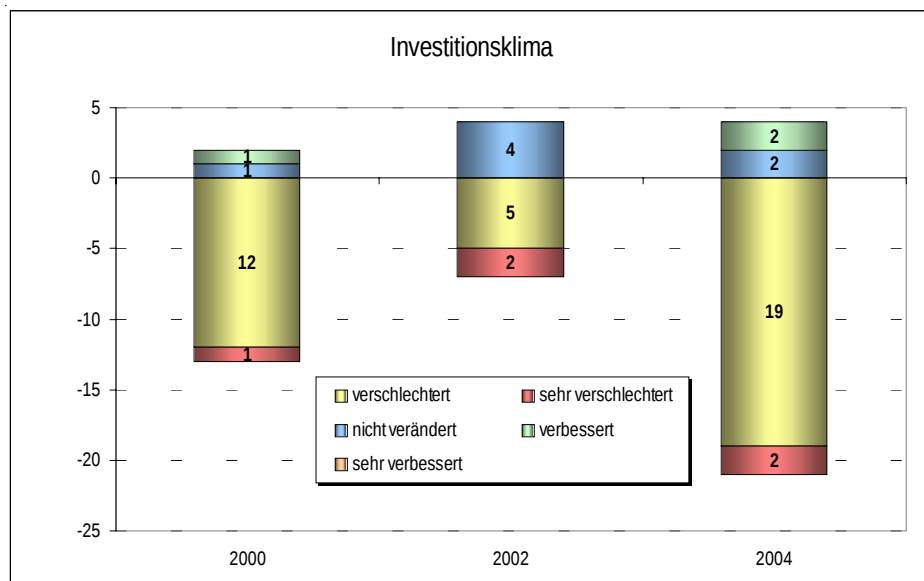
Frage 5:
Wie hat sich das Klima für Investitionen im Wohnungsbau in den letzten zwölf Monaten entwickelt / wie wird es sich in den nächsten 12 Monaten entwickeln ?

Während die Ergebnisse der Umfrage 2002 im Vergleich zu denen der Umfrage 2000 eine leichte Tendenz zur Verbesserung des Investitionsklimas erkennen ließen, ergibt sich bei der Umfrage 2004 eindeutig eine Umkehrung zur Verschlechterung des Investitionsklimas.

Dieses Ergebnis korrespondiert mit der Feststellung eines Großteils der Befragten, dass die Finanzierungsmöglichkeiten und Renditeerwartungen als sehr bedeutend anzusehen sind.

Im Jahr 2000 war die Feststellung der Verschlechterung des Investitionsklimas beherrschend. Bei der Umfrage 2002 hielt sich die Verschlechterungstendenz in Grenzen, da eine Vielzahl der Befragten das Investitionsklima eher als unverändert einstufen. Die Befragung 2004 zeigt nunmehr, dass die meisten der Wohnungsmarktextpertinnen und -experten das Investitionsklima der letzten 12 Monate eher als verschlechtert ansehen.

Abb. 4.5.1: Investitionsklima im Vergleich der Umfragen 2000, 2002 und 2004



Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen - Eigene Berechnungen

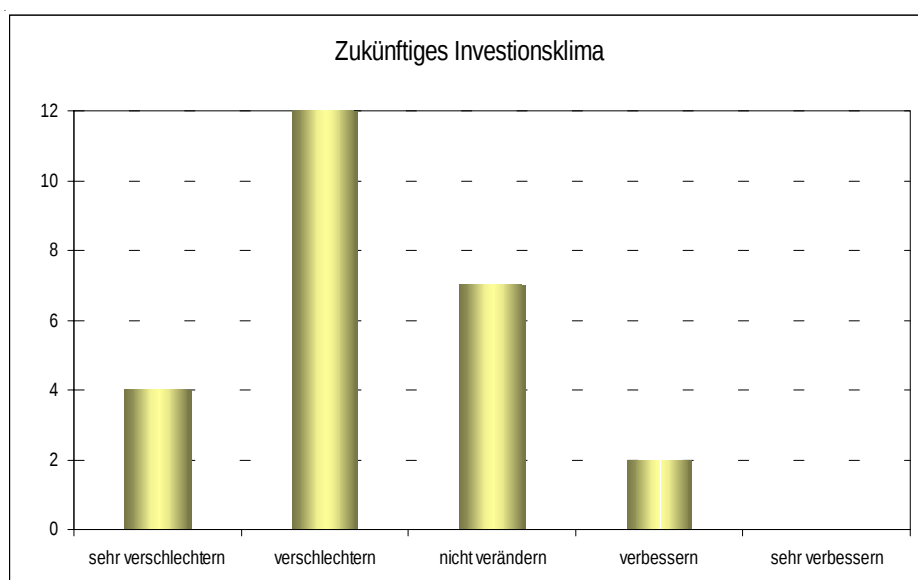
Um bei späteren Umfragen bei dieser wichtigen Frage zukünftige Tendenzen erkennen zu können, wurde die Erweiterung um die Komponente der künftigen Entwicklung des Investitionsklimas 2004 erstmals in die Umfrage aufgenommen. Hier wird es Vergleichsmöglichkeiten erst nach weiteren Wohnungsmarktbarometern geben können.

Die bei der Investitionsentwicklung der letzten 12 Monate erkennbare Verschlechterungstendenz wird sich bei der Entwicklung in den nächsten 12 Monaten verstärken.

Bei der Beurteilung der Entwicklung des Investitionsklimas für die nächsten 12 Monate wird die bei der Beurteilung für die zurückliegenden 12 Monate erkennbare Verschlechterungstendenz eher noch verstärkt.

Von den 25 Befragten, die hierzu eine Meinung abgegeben haben, sehen 12 auch für die Investitionsklimaentwicklung in den nächsten 12 Monaten eher eine weitere Verschlechterung; 4 Expertinnen und Experten befürchten sogar eine Entwicklung, die als 'sehr verschlechtert' anzusehen ist.

Abb. 4.5.2: Entwicklung des Investitionsklimas in den nächsten 12 Monaten



Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen - Eigene Berechnungen

4.6 Investitionshemmnisse

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

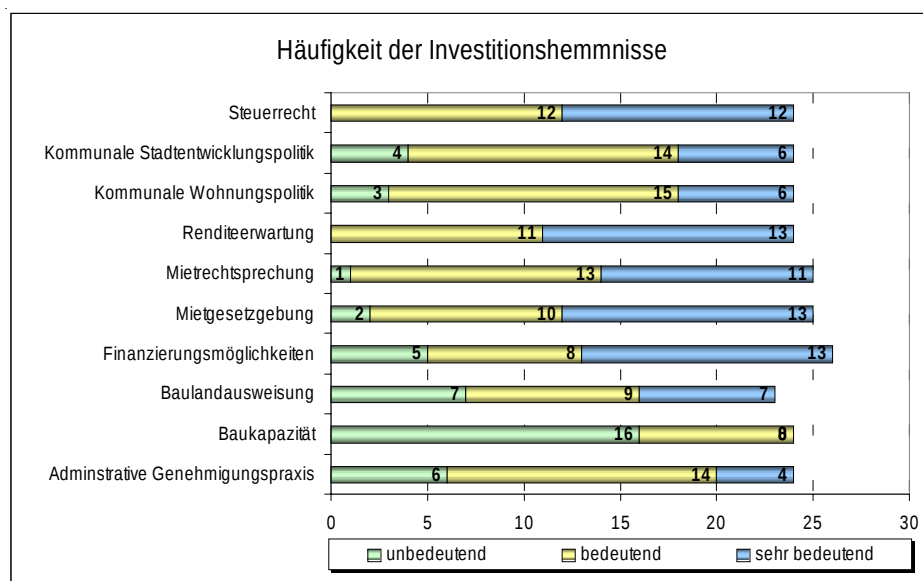
Während 2002 noch das 'Steuerrecht' Investitionshemmnisgrund eins war, sind es nach der Umfrage 2004 die 'Renditeerwartungen'.

Während bei der Umfrage 2000 noch das 'Steuerrecht', die 'Baulandausweisung' und die 'Renditeerwartungen' die Investitionshemmnisse von den Befragten als Investitionshemmnisse ganz oben auf der Skala angesiedelt wurden, waren es bei der Umfrage 2002 wiederum das 'Steuerrecht' und danach die 'Mietgesetzgebung' und mit gemeinsamer Platzierung die 'Mietrechtsprechung', die 'Finanzierungsmöglichkeiten' und die 'Baulandausweisung'.

Bei der Umfrage 2004 wurde der Katalog der Investitionshemmnisse um die Option 'Kommunale Stadtentwicklungspolitik' erweitert, weil diese bei der Präsentation der Ergebnisse des Wohnungsbarmeters 2002 von den Expertinnen und Experten als wichtig gefordert wurde.

Wie die **Abb. 4.6** zeigt, gab es diese Forderung zu Recht. Bei der Umfrage 2004 sind die 'Renditeerwartungen', die 'Mietgesetzgebung' und die 'Finanzierungsmöglichkeiten' wieder auf den vorderen Plätzen, gefolgt von den Hemmnisgründen 'Steuerrecht' und der 'Mietrechtsprechung'.

Abb. 4.6: Entwicklung der Investitionshemmnisse



Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen - Eigene Berechnungen

Von der Möglichkeit, den Katalog unter 'Sonstiges 1 - 3' um weitere wünschenswerte und wichtige Investitionshemmnisgründe zu erweitern, wurde mit einer Ausnahme kein Gebrauch gemacht.

4.7 Wohnraumversorgungsproblematiken

Beim Wohnungsmarktbarometer 2004 wurde im Vergleich zu 2002 noch ausgiebiger die Möglichkeit genutzt, neben den standardisierten Fragen auch weitere frei formulierbare Angaben zu machen. Die neuen Aussagen untermauern den bei der Umfrage 2002 erkennbaren Trend und werden nachfolgend nach Anzahl ihrer Nennungen aufgelistet:

- > Hohe Mieten im unteren Preissegment durch Nebenkostenanstieg (14)
- > Verunsicherung durch Arbeitslosigkeit, Hartz IV u.a. (11)
- > Mieterstruktur / Ghettoisierung (11)
- > Wenig große und günstige Wohneinheiten (10)
- > Mietpreisobergrenzen der Sozialämter (5)
- > Bildung von Eigentumswohnungen im unteren Preissegment (3)
- > Modernisierungen im unteren Preissegment (3)
- > Zunahme von Singlehaushalten (3)
- > Auslaufende Bindungen der geförderten Wohnungen (2)
- > Hohe Belegungsquote (1)
- > Unentschlossenheit der MieterInnen (1)
- > Ausgleichszahlung (1)
- > Zweckentfremdung (1)
- > Abwanderung ins Umland (1)
- > Preiswertes Bauland (1)

Frage 2:

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

Während es 2002 noch die Mietübernahmegrenzen der Sozialämter und die überforderten Nachbarschaften waren, sehen die Befragten 2004 die hohe Mieten, bedingt durch Nebenkostenanstieg, die Arbeitslosigkeit, Hartz IV und die Mieterstruktur mit Zunahme von Ghettoisierung als Hauptprobleme auf dem Gebiet der Wohnraumversorgung.

4.8 Kommentierung der Wohnungsmarktentwicklung

Im Gegensatz zur Umfrage 2002 haben auch hier die Befragten öfter die Möglichkeit genutzt, Kommentierungen zum Wohnungsmarkt abgegeben, die diesen beeinflussen werden:

- > Zu wenig Bautätigkeit (6)
- > Kürzung der Fördermittel / falsche Förderprogramme (4)
- > Leerstände (3)
- > Finanzlage der Kommunen (1)
- > Fehlendes Kapital zum Erwerb oder Bau (1)
- > Soziale Verunsicherung (1)
- > Hohe Teuerungsraten und Anstieg der Lebenserhaltungskosten (1)

Frage 7:

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

5. Fazit des Wohnungsmarktbarometers 2004

Im Wohnungsmarktbarometer 2002 wurde resümiert, dass alle am Wohnungsmarkt vertretenen Akteurinnen und Akteure Anstrengungen unternehmen müssen, um den seinerzeit aufgezeigten negativen Einflüssen auf dem Aachener Wohnungsmarkt entgegen zu wirken. Das Wohnungsmarktbarometer 2004 sollte dann aufzeigen, ob die gemeinsamen Bemühungen zu einer insgesamt Entspannung des Aachener Wohnungsmarktes geführt haben.

Nun liegen die Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers 2004 vor und es ist festzustellen, dass die verabredeten Anstrengungen, die sicherlich an der einen oder anderen Stelle Auswirkungen gezeigt haben, insgesamt nicht zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes geführt haben.

Nicht von den Akteuren am Wohnungsmarkt steuerbare wohnungswirtschaftliche, politische und / oder sonstige Einflüsse haben offensichtlich in den letzten beiden Jahren keine Besserung am Aachener Wohnungsmarkt zugelassen.

Die sich aus dem Wohnungsmarktbarometer 2002 von den Wohnungsmarktexpertinnen und -experten gesehene kurz- und mittelfristige Anspannung des Wohnungsmarktes setzt sich in verstärkter Form bei der Umfrage 2004 fort.

Anhang

> Alle Antworten im Überblick

> Namensliste der Umfrageteilnehmerinnen und -teilnehmer

Alle Antworten im Überblick

Frage 1

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

Die Wohnungs- marktlage ist ...	Preissegment			
	unteres	mittleres	oberes	gefördert
sehr angespannt	4	0	1	5
angespannt	12	9	3	10
ausgewogen	6	13	6	6
entspannt	3	5	11	6
sehr entspannt	0	0	4	0

Frage 2

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

siehe Auflistung Seite 15 unter Ziffer 4.7

Frage 3

Wie beurteilen Sie die Wohnungsmarktlage im Vergleich zum Vorjahr ?

Die Wohnungs- marktlage ist ...	Preissegment			
	unteres	mittleres	oberes	gefördert
viel angespannter	1	0	0	3
angespannter	13	7	3	8
gleich	11	17	15	14
entspannter	0	3	6	2
viel entspannter	0	0	0	0

Frage 4a(1)

Wie schätzen Sie die Entwicklung in den nächsten ein bis zwei Jahren ein?

Die Wohnungs- marktlage wird sich ...	Preissegment			
	unteres	mittleres	oberes	gefördert
sehr anspannen	8	3	1	8
anspannen	13	12	4	9
nicht verändern	5	13	18	9
entspannen	1	0	2	0
sehr entspannen	0	0	0	0

Frage 4a (2)

Wie schätzen Sie die Entwicklung in den nächsten drei bis fünf Jahren ein?

Die Wohnungs- marktlage wird sich ...	Preissegment			
	unteres	mittleres	oberes	gefördert
sehr anspannen	9	5	0	8
anspannen	11	8	8	13
nicht verändern	4	11	11	4
entspannen	3	3	5	1
sehr entspannen	0	0	0	0

Frage 4b

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

siehe Auflistungen Seite 15 unter Ziffern 4.7 und 4.8

Frage 4c

Meine / unsere Einschätzungen sind für die Entwicklungen in ...

	eingetroffen	teilweise eingetroffen	nicht eingetroffen
in den Jahren 2002 + 2003	13	12	0
einem Zeitraum von 5 Jahren (2002 - 2007) bisher	9	12	0

Frage 5a

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

Das Investitionsklima hat sich ...

sehr verschlechtert	2
verschlechtert	19
nicht verändert	2
verbessert	2
sehr verbessert	0

Frage 5b

Wie wird sich das Klima für Investitionen im Wohnungsneubau in den nächsten zwölf Monaten entwickeln ?

Das Investitionsklima wird sich ...

sehr verschlechtern	4
verschlechtern	12
nicht verändern	7
verbessern	2
sehr verbessern	0

Frage 6

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

Hemmnis- grund	unbedeutend	bedeutend	sehr bedeutend
Administrative Genehmigungs- praxis	6	14	4
Baukapazität	16	8	0
Baulandaus- weisung	7	9	7
Finanzierungs- möglichkeiten	5	8	13
Mietgesetz- gebung	2	10	13
Mietrechts- sprechung	1	13	11
Renditeerwartung	0	11	13
Kommunale	3	15	6
Wohnungspolitik			
Kommunale	4	14	6
Stadtentwicklungs- politik			
Steuerrecht	0	12	12

Frage 7

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

siehe Auflistung Seite 15 unter Ziffern 4.8

Frage 8

In welchem Bereich sind Sie tätig ?

Institution

Wohnungswirtschaft / -gesellschaft regional	8
Wohnungswirtschaft / -gesellschaft überregional	3
Finanzierungs- / Bankinstitut	2
Architektur- / Planungsbüro	2
Investor / Betreuer	3
Immobilienbüro / Makler	1
Bauträger	3
Soziale Einrichtung	4
Studentische Einrichtung	1
Sonstige	3

Liste der teilnehmenden Wohnungsmarktextpertinnen und -experten am Wohnungsmarktbarometer 2004

Wohnungswirtschaft / -gesellschaft regional (8)

- > Dr. Kremer & Co KG, Aachen
- > Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für Aachen AG, Aachen
- > GIVAG Gesellschaft für Immobilien und Vermögensanlagen AG, Aachen
- > GbR F. J. Palm, Aachen
- > Hausverwaltung D. Herff, Aachen
- > LEG Landesentwicklungsanstalt NRW GmbH, Geschäftsstelle Aachen
- > Wohnbau- und Betreuungsgesellschaft D. Poll KG, Aachen
- > Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Aachen, Alsdorf

Wohnungswirtschaft / -gesellschaft überregional (3, davon 1 anonym)

- > Aachener Siedlungs- und Wohnungs GmbH, Köln
- > Firma Rheinbau Rheinische Baubetr. und Wohnungsbauges. mbH, Jülich

Finanzierungs- / Bankinstitut (2)

- > Aachener Bank eG, Aachen
- > Dresdner Bank AG, Aachen

Architektur- / Planungsbüro (2, davon 1 anonym)

- > Architekturbüro Michael Werrens, Aachen

Investor / Betreuer (3)

- > Firma Schleif Bauflächentechnik GmbH, Erkelenz
- > IWD GmbH / Gerd Sauren, Aachen
- > Vermögensverwaltung A. Beginen, Herzogenrath

Immobilienbüro / Makler (1)

- > Sparkassen Immobilien GmbH, Aachen

Bauträger (3, davon 1 anonym)

- > Firma Derichs & Konertz, Aachen
- > Firma Nesseler - Projektidee GmbH, Aachen

Soziale Einrichtung (4)

- > Arbeiterwohlfahrt Aachen-Stadt e.V., Aachen
- > Caritasverb. f. d. Regionen Aachen-Stadt und Aachen-Land e.V., Aachen
- > Lebenshilfe e.V. für Behinderte, Aachen
- > Luisenhospital e.V., Aachen

Studentische Einrichtung (1)

- > Studentenwerk - Anstalt des öffentlichen Rechts, Aachen

Sonstige (3)

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

Der Fachbereich Wohnen dankt allen Wohnungsmarktextpertinnen und -experten für die Unterstützung bei der Erstellung des Wohnungsmarktbarometers 2004.

Wohnungsmarktbarometer 2004

Stadt Aachen • Der Oberbürgermeister • Fachbereich Wohnen

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

► Wohnungsmarktbericht 2000

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

► Wohnungsmarktbericht 2001

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

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

► Wohnungsmarktbarometer 2002

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

► Zeitungsanalyse 2002

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