

stadt aachen



Wohnungsmarktbericht

Zahlen und Fakten zum
Aachener Wohnungsmarkt

2006



Immobilienvermittlung in Sparkassen-Qualität

***Nutzen Sie alle Chancen
beim Immobilienverkauf.***



www.s-immo-ac.de
Tel.: 02405 / 498 00-0

s immo.
Ihr Immobilien-Makler

Sparkassen Immobilien GmbH · Monnetstraße 24 · 52146 Würselen

Wohnungsmarktbericht 2006

Stadt Aachen

Der Oberbürgermeister

Fachbereich Wohnen

Bahnhofplatz **ACHTUNG**

52064 Aachen **Neue Anschrift**

Telefon + 49 (0) 241 / 432 - 6414

FAX + 49 (0) 241 / 432 - 6418

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

Druck Hausdruckerei Stadt Aachen

Schutzgebühr Broschüre 7,50 Euro

Internet www.aachen.de

Aachen, Januar 2007

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.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort		5
Zusammenfassung		6
1. Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren		8
2. Wohnungsmarktentwicklungen und Trends		9
2.1 Entwicklungen 2005	9	
2.2 Leerstände	10	
3. Wohnungsbedarf und -nachfrage		11
3.1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	11	
3.2 Einkommen und Beschäftigung	13	
3.3 Entwicklung des effektiven langfristigen Hypothekenzinses	14	
4. Wohnungsangebot		16
4.1 Allgemeine Situation	16	
4.2 Geförderter Wohnungsbau	18	
5. Grundstücksmarkt		21
5.1 Bodenumsätze und Preisentwicklung	21	
5.2 Baulandpreise	21	
6. Mieten und Mietbelastung		23
6.1 Wohngeldmieten	23	
6.2 Frei finanziert Wohnraum	23	
7. Zukünftige Entwicklungen		25
7.1 Rahmenbedingungen	25	
7.2 Prognosen und Meinungen	27	
7.3 Ergebnisse - Zielsetzungen	28	
8. Zeitungsanalyse 2006		30
8.1 Verfahren und Feststellungen	30	
8.2 Analyse und wichtige Eckdaten	30	
9. Wohnungsmarktbarometer 2006		31
9.1 Kurzbeschreibung	31	
9.2 Ergebnisse	31	
10. Tabellenverzeichnis		32
11. Anhang		51
- Mietspiegel für das Stadtgebiet Aachen (2005/2006)	52	
- Altersbaum der Aachener Bevölkerung	56	
- Karte des Stadtgebietes Aachen	58	
- Einzelergebnisse des Wohnungsmarktbarometers 2006	59	
- Neue Wohnformen - Guter Rat zu neuen Plänen	64	
- Glossar	65	
12. Index		70

Vorwort

Die Daten und Informationen rund um den Aachener Wohnungsmarkt werden zum vierten Mal im

Aachener Wohnungsmarktbericht 2006

mit der Datenbasis 31.12.2005 zusammengefasst.

Der Wohnungsmarktbericht enthält erstmals zusätzlich die Ergebnisse der Expertenumfrage zum Wohnungsmarktbarometer 2006 sowie der vierten Zeitungsanalyse 2006.

Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung wird in Aachen seit 1998 kontinuierlich mit entsprechenden Berichten dokumentiert. Sie fungiert als Instrument der frühzeitigen Erkennung von Trends und Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und als Grundlage für die Weiterführung wohnungspolitischer Strategien.

So ist beispielsweise aus dem aktuellen Bericht herauszuheben:

In den nächsten 5 Jahren wird der geförderte Wohnungsbestand in Aachen durch auslaufende Bindungen um rund 6.000 Wohnungen reduziert, davon alleine im Jahr 2008 um 3.000 Einheiten.

Diese Wohnungen fehlen dann im Angebot für die berechtigten Personengruppen. Alle Akteure am Wohnungsmarkt sind daher gefordert, Alternativen zu schaffen. Dies können u. a. die neuen Fördermöglichkeiten 'Erwerb von Bindungen' und 'mittelbare Belegung' im Bestand sein.

Die anhaltende Arbeitslosigkeit und die demografische Entwicklung in Aachen zeigen in Verbindung mit dem steigenden Wohnflächenverbrauch je Einwohner und Wohneinheit, dass Handlungsbedarf im geförderten und unteren freifinanzierten Preissegment besteht. Weiterhin steigt der Wunsch der Menschen nach neuen, individuellen Wohnformen, wie z.B. das Mehrgenerationenwohnen.

Die Zukunft des Aachener Wohnungsmarktes muss von Politik, Verwaltung und den Wohnungsmarktakteuren im Sinne gemeinsam formulierter Ziele aktiv gestaltet werden. Nur gemeinsam können die Herausforderungen der nächsten Jahre gemeistert werden.



Dr. Jürgen Linden
Oberbürgermeister



Zusammenfassung

Die im Wohnungsmarktbericht 2004 aufgezeigten Ergebnisse und Trends haben sich in 2005 fortgesetzt und teilweise verstärkt. In Verbindung mit den Aussagen der Wohnungsmarktexterten aus der Umfrage zum Wohnungsmarktbarometer 2006 sind das untere und das geförderte Preissegment als angespannt, das mittlere und obere Preissegment als entspannt zu betrachten.

Nachfolgend sind die wichtigsten Einzelergebnisse zusammengefasst:

- 2.1 Entwicklungen 2005** Aufgrund eines sinkenden geförderten Mietwohnungsbestandes und gleichbleibender Anzahl Wohnungssuchender fällt die Belegungsquote auf 81,2. Die Zahl der jährlichen Wohnungswechsel je 1.000 Einwohner (= innerstädtische Umzugshäufigkeit) geht auf 90,3 zurück. Das Verhalten beider Werte weist auf die Anspannung des Wohnungsmarktes hin.
- 2.2. Leerstände** Die Leerstandsquote im Gesamtwohnungsbestand liegt mit 3,16 % leicht über den als unbedenklich einzustufenden Wert von 3,00 %. Im geförderten Mietwohnungsbestand steigt sie zum Vorjahr leicht auf 3,54 % an. Dieser Wert kann ebenfalls als unbedenklich eingestuft werden.
- 3.1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung** 2005 steigt die Aachener Bevölkerung auf 259.334 Personen. Gegenüber dem Wert aus 2003 ist dies eine Steigerung um 1.986 Personen. In seiner korrigierten Bevölkerungsprognose 2006 geht das Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik (LDS) NRW von einem Bevölkerungsanstieg in Aachen bis zum Jahr 2025 von 9,6 % aus.
Die Haushaltszahlen liegen 2005 bei 154.297 und damit nicht unerheblich über dem Wert aus 2004 (145.582 Haushalte). Gründe dafür ist u.a. der anhaltende Trend zu Singlehaushalten und die Umstellung der Berechnungsmethodik durch das LDS im Jahr 2005.
- 3.2 Einkommen und Beschäftigung** Die Sparquote ist auf dem Niveau der Vorjahre geblieben. Das verfügbare Einkommen privater Haushalte ist nahezu unverändert. Beides deutet an, dass u.a. dem Wohnungsmarkt keine höheren Finanzmittel zur Befriedigung der Wohnwünsche und -bedürfnisse zur Verfügung stehen.
Die Arbeitslosenquote lag zum 31.12.2005 für Aachen bei 13,3 %. Sie überstieg damit die Vorjahreswerte erheblich (2004 = 11,4 %; 2003 = 9,9 %).
Bezogen auf die Gesamtbevölkerung erhielten 9,8 % im Jahr 2005 (= 25.470 Personen) staatliche Leistungen (Sozialhilfe, Grundsicherung, Sozialgeld und Arbeitslosengeld II).
- 3.3. Entwicklung des langfristigen Hypothekenzins** Der langfristige Hypothekenzins sinkt auch im Jahr 2005 weiter und liegt bei 4,29 % (Vorjahreswerte: 2003 = 5,04 %; 2004 = 4,93 %).
- 4.1 Allgemeine Situation - Wohnungsbestand** Der Gesamtwohnungsbestand lag zum 31.12.2005 bei 132.535 Wohnungen (23.651 Einheiten im geförderten Wohnraum; 108.882 im freifinanzierten Wohnraum). Im Jahr 2008 werden 3.000 Wohneinheiten aus dem geförderten Wohnungsbestand wegen auslaufender Bindungen herausfallen; in den nächsten 5 Jahren annähernd 6.000 Wohneinheiten.
Positiv zu sehen ist für Aachen der in 2005 festzustellende Anstieg der Baugenehmigungen mit 526 und der Baufertigstellungen mit 530 Stück. Auf Landesebene gehen die Baugenehmigungs- und Baufertigstellungszahlen weiterhin zurück (teilweise bis - 18,9 %).

Die Gesamtkosten im geförderten Mietwohnungsbau stiegen auf 2.334 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und lagen damit erheblich über dem Wert aus 2004 (= 1.960 Euro). Diese Steigerung liegt jedoch nicht in einer Kostenexplosion begründet. Es gab bei zwei geförderten Objekten außergewöhnliche Aufwände z.B. wegen Brachfläche mit altem Fabrikgebäude.

4.2 Geförderter Wohnungsbau

2.348 Wohnungssuchende wollten 2005 vermittelt werden. Darin enthalten waren 2.106 zur Einkommensgruppe der 'Minderverdienenden' zählende Personen (= 89,7 %). 1.178 Singlehaushalte und 493 Zwei-Personen-Haushalte waren die stärksten Nachfragergruppen.

Der Bodenindex im Geschößwohnungsbau blieb mit 198 auf dem Niveau der Vorjahre; im Individualwohnungsbau sank er leicht auf 287. Auch die Baulandpreise blieben zu den Vorjahreswerten stabil. Im Vergleich nordrhein-westfälischer Städte liegen die Aachener Werte im beginnenden oberen Bereich.

5. Grundstücksmarkt

Für Aachen lag 2005 der Durchschnittswert des 'Allgemeinen Mietzuschusses' leicht unter dem Vorjahreswert bei 6,05 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und damit über dem Wert für Nordrhein-Westfalen von 5,83 Euro.

6.1 Wohngeldmieten

Der in den letzten Jahren anhaltende Trend, dass sich die Vergleichsmietwerte vermeintlich preiswerter Altbauwohnungen immer mehr den 'teueren' Neubauwohnungen angleichen, setzte sich auch in 2005 fort.

6.2 Freifinanzierter Wohnraum

Ergebnis der Expertenumfrage zum Wohnungsmarktbarometer 2006 ist u.a. die Feststellung, dass sich weitere Anspannungen im unteren und geförderten Preissegment ergeben werden. Abnehmender geförderter Wohnungsbestand und eine gleichbleibende Zahl der Wohnungssuchenden (insbesondere der Einkommensgruppe 'Minderverdienende') werden vor dem Hintergrund der Wohnraumbefriedigung durch die anderen Nachfragergruppen z.B. im unteren freifinanzierten Preissegment in beiden Segmenten zu Anspannungen führen.

9. Wohnungsmarktbarometer 2006

Für die Zukunft ist es wichtig, vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklungen u.a. dem steigenden Anteil der Menschen über 60 Jahre und dem steigenden Wohnflächenverbrauch je Einwohner und je Wohneinheit, immer mehr auf die Wohnwünsche der Nachfrager einzugehen. Hier sind Politik, Verwaltung und die Wohnungsmarktakeure gleichermaßen gefordert.

Anhang - Neue Wohnformen

Aus diesem Grunde wurde die Kontaktstelle 'Neue Wohnformen' im Rahmen eines zweijährigen Projektes beim Fachbereich Wohnen angesiedelt. Die Kontaktstelle ist Vermittler zwischen Bauwilligen und Wohninteressenten, Wohninitiativen und -gruppen und den Haus- und Grundstückseigentümern, den Architekten und Investoren sowie regionalen und überregionalen Beratungseinrichtungen.

1. Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren

Kommunale Wohnungsmarktindikatoren	31.12.2004	Ergebnis 2004/2005
	31.12.2005	Tendenz Folgejahr
Arbeitslosenquote (Stadtgebiet)	11,4 %	↗
	13,3 %	→
Empfänger von Sozialhilfe, Grundsicherung, ALG II und Sozialgeld (Personen nach Beginn Hartz IV)	14.303 *	↗
	25.470	↗
Mobilitätsrate - innerstädtische Umzüge - je 1.000 Einwohner	95,3	↘
	90,3	→
Fahzahlen Wohnungssuchende (Personen)	2.399	↘
	2.348	→
Wohnungsvermittlung im Verhältnis zu Wohnungssuchenden	83,2 %	↘
	81,2 %	↘
Bevölkerung	259.010	↗
	259.334	↗
Wanderungssaldo	566	↗
	594	↗
Wohnungsbestand (gesamt)	132.100	↗
	132.535	→
Preisgebundener Wohnungsbestand	23.762	↘
	23.651	↘
Baufertigstellungen	278	↗
	530	→
Baugenehmigungen	412	↗
	426	→
Durchschnitt Wohnbaulandwert (1- und 2-Familienhäuser)	298 Eur	↘
	293 Eur	→
Geförderte Eigentumsmaßnahmen	58	↘
	27	→
Geförderte Wohnungen im 1. Förderweg/ Einkommensgruppe A	11	↗
	88	→
Durchschnitt aller Mietwerte lt. Mietspiegel	5,38 Eur	↘
	5,11 Eur	→
Wohnungsmarktindikatoren auf Bundesebene		
Preisindex für die Lebenserhaltung (Deutschland)	101,4	↗
	108,3	↗
Sparquote - Anteil am verfügbaren Einkommen	10,6 %	↗
	10,7 %	→
Entwicklung Hypothekarzins (langfristig)	4,9 %	↘
	4,3 %	→

* Der Wert 2004 gibt die Anzahl Personen wieder, die Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt waren; insofern ist die Vergleichbarkeit mit den Zahlen 2005 schwierig.

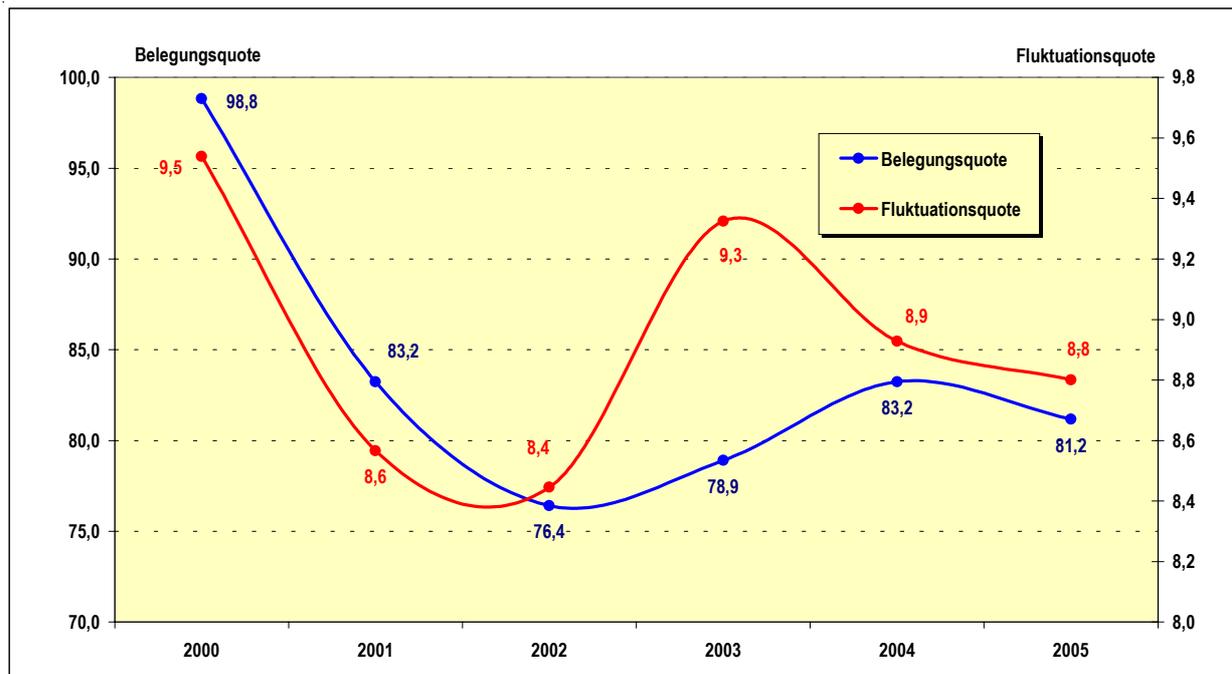
Legende	↗	Steigerung (belastend)	↗	Steigerung (unbelastend)
	↘	Prognose (weiter ansteigend; daher belastend)	↗	Prognose (weiter ansteigend; daher unbelastend)
	↘	Sinken (belastend)	↘	Sinken (unbelastend)
	↘	Prognose (weiter sinkend; daher belastend)	→	Prognose (Tendenz wie Vorjahr)

2. Wohnungsmarktsituation und Trends

2.1 Entwicklungen 2005

Als Ergänzung zur **Fluktuationsquote** hat sich die **Belegungsquote** erwiesen. Sie ist vielmehr noch sinnvoller, weil sie ein unabhängiger Wert ist, der als Quotient den Anteil der nicht vermittelten **Wohnungssuchenden** zu den vermittelten Wohnungssuchenden (= Belegungen) ausweist und somit geeigneter ist, Spannungstendenzen des Wohnungsmarktes aufzuzeigen. Die Fluktuationsquote legt den **geförderten Wohnungsbestand** zugrunde und steigt daher auch dann, wenn der Bestand abnimmt, die Belegungen jedoch gleichbleiben.

Abb. 2.1.1 Belegungs- und Fluktuationsquote im geförderten Mietwohnungsbau



Tabellen:
2.1.1 - Seite 33
2.1.2 - Seite 34
4.2.2 - Seite 45

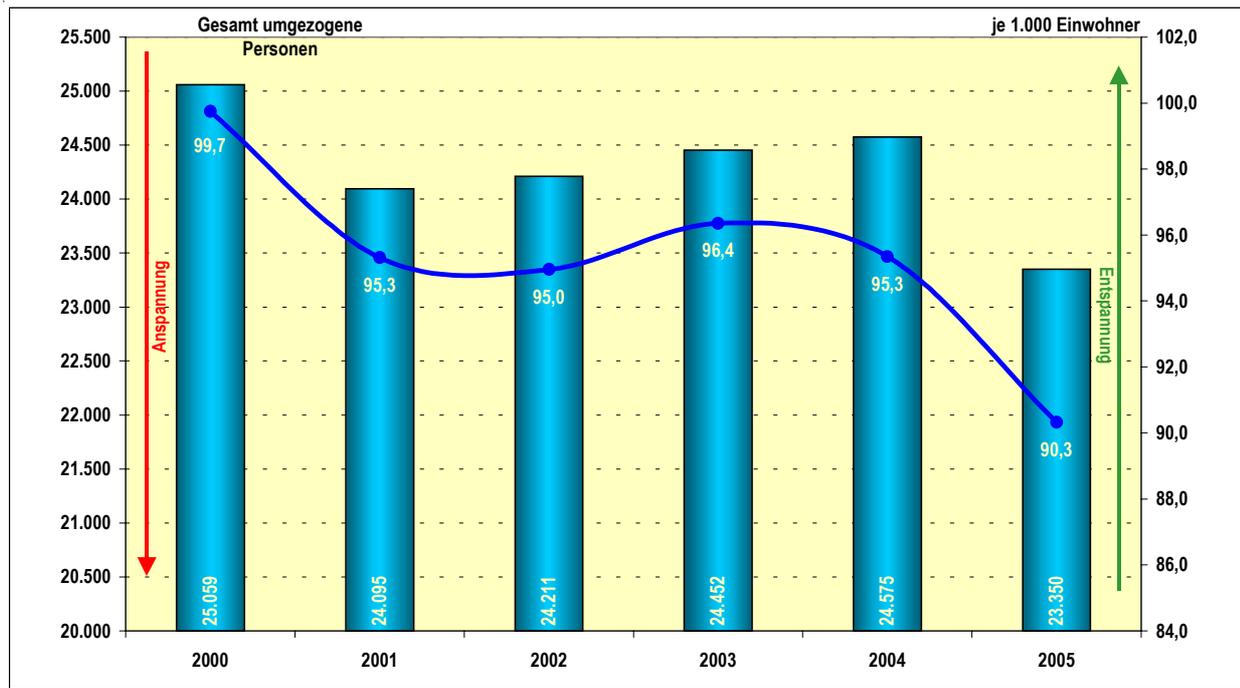
Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen - Eigene Berechnungen auf der Basis eines Auszugs aus der Jahres-Wfa-Statistik

Die Belegungsquote liegt mit 81,2 merklich über dem Tiefststand von 2002 (70,4), aber immer noch weit unter dem Höchstwert von 2000 mit 98,8. Während im Jahr 2000 fast jeder Wohnungssuchende vermittelt werden konnte, geschieht dies 2005 nur mit jedem 1,3 Wohnungssuchenden. Es ist also schwieriger geworden, für den Nachfrager eine passende Wohnung im geförderten Preissegment zu finden. Dieser Trend wird sich in den nächsten Jahren nach Wegfall der entsprechenden geförderten Wohnungsbestände verstärken und eine Anspannung dieses Marktesegementes ergeben. Vorhersehbar ist, dass Nachfrager aus dem geförderten Preissegment dann versuchen, ihre Bedürfnisse im freifinanzierten unteren Preissegment zu befriedigen. Dies wird dann auch dort zu einer Anspannung führen. Diese Feststellung deckt sich mit den Ergebnissen aus der **Expertenumfrage zum Wohnungsmarktbarometer 2006**.

Belegungsquote sinkt nach kurzem Anstieg im Vorjahr (83,2) auf 81,2 und signalisiert Anspannung im geförderten Preissegment.

Weiterer An- und Entspannungsindikator ist die innerstädtische **Umzugshäufigkeit** (= Zahl jährlicher Wohnungswechsel je 1.000 Einwohner). Ein niedriger Wert signalisiert Anspannung, ein höherer Wert Entspannung. Im Wohnungsmarktbericht 2004 lag dieser Wert bei 96,4 und war damals schon gravierend unterhalb des Höchstwertes aus dem Jahr 1997 (109,2). Zum 31.12.2005 ist dieser Wert abermals auf 90,3 gesunken und korrespondiert so - bezogen auf den Gesamtwohnungsmarkt - im Ergebnis mit der o.a. festgestellten Anspannungstendenz im geförderten Preissegment.

Abb. 2.1.2 Absolute und relative innerstädtische Umzugshäufigkeit im Stadtgebiet je 1.000 Einwohner



Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich für Wirtschaftsförderung und Europäische Angelegenheiten - Statistik und Stadtforschung

2.2 Leerstände

Die **Leerstandsquote** ist zur Einschätzung des Wohnungsmarktes ein wichtiger Gradmesser. Unter Berücksichtigung von modernisierungsbedingten notwendigen Leerständen ist eine Leerstandsquote $\leq 3\%$ unbedenklich. Dies wären absolut für den Gesamtwohnungsbestand (132.535 Wohnungen) ca. 4.000 Wohneinheiten und für den zur Quotenberechnung relevanten geförderten Wohnungsbestand (13.381 Wohnungen) ca. 400 Wohnungen.

Im geförderten Mietwohnraum liegt die Leerstandsquote 2005 bei 3,54 %; im Gesamtwohnungsbestand 2004 bei 3,16 %. Beide Werte liegen leicht über dem unbedenklichen Wert von 3,00 %.

Für den Gesamtwohnungsbestand werden die Leerstände im Rahmen einer mit den STAWAG Aachen abgeschlossenen Kooperation anhand von Minderverbräuchen ermittelt. Hierbei gelten folgende Voraussetzungen: der Verbrauch muss ≤ 150 kWh im Jahr sein und bei dem abgelesenen Zähler darf es sich nicht um einen Allgemiestrom- oder Gewerbezüähler handeln. Die STAWAG Aachen legt die Daten in anonymer Form und nach den statistischen Bezirken aufgeteilt vor. Vereinbart ist die jährliche Datenlieferung zum 01.04. des Folgejahres. Im Jahr 2005 hat die STAWAG erstmals das rollierende Ablesesystem eingeführt, so dass die Daten für das Jahr 2005 erst zum 01.04.2007 vorliegen werden. Insofern kann daher an dieser Stelle nur der Wert der letzten Leerstandsanalyse 2004 ausgewiesen werden. Dieser lag bei 3,16 % für den Gesamtbestand.

Tabelle:
2.2 - Seite 35

Im geförderten Wohnungsbau werden die Daten über die Fachsoftware BKA5-WIN des Fachbereich Wohnen erfasst. Hier gilt ein Leerstand, wenn die Wohneinheit länger als 90 Tage leersteht, ggf. mehrmals in einem Jahr. Für 2005 ergibt sich eine Leerstandsquote von 3,54 %.

Obwohl beide Quoten leicht über dem unbedenklichen Wert von 3,0 % liegen, sind sie nicht als besorgniserregend einzuschätzen, zumal für den geförderten Wohnraum anzumerken ist, dass durch den Eigentümerwechsel in einem relativ großen Wohnungsbestand ein kurzfristig hoher Leerstand gegeben war.

3. Wohnungsbedarf und -nachfrage

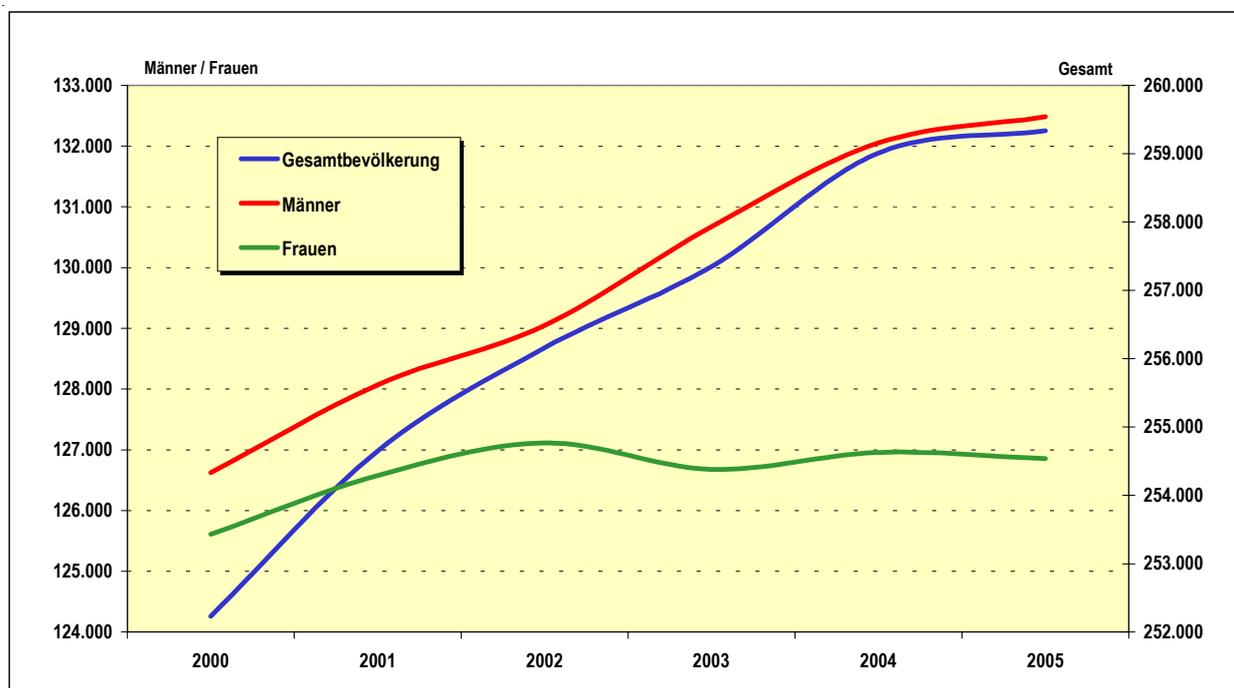
3.1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Der demografische Wandel ist allenorts spürbar, sei es durch Bevölkerungsverluste in den Kernstädten, durch hohe Wanderungsverluste bzw. sinkende Geburtenüberschüsse oder durch die Zunahme der Personen ab 60 Jahre. Die sich daraus ergebenden veränderten Vorzeichen sind bei der Beurteilung der Wohnungsmarktsituation zu berücksichtigen.

Die Aachener Bevölkerung liegt zum Stichtag 31.12.2005 bei 259.334 Personen und teilt sich in 132.482 Männer (51,1 %) und 126.852 Frauen (48,9 %) auf. Im Vergleich zum letzten veröffentlichten Wert aus dem Jahre 2003 (257.348 Personen gesamt) ist dies ein Zuwachs von 1.986 Personen. Einerseits ist der Anstieg der Bevölkerung aus der wirtschaftlichen Betrachtung heraus (Konsum, Steueraufkommen etc.) wünschenswert und als positiv zu bewerten, andererseits trägt sie auch zur Anspannung des Wohnungsmarktes z.B. durch erhöhte Wohnungsnachfrage bei.

Die Gesamtbevölkerung in Aachen steigt weiter auf 259.334 Personen.

Abb. 3.1 Bevölkerungsentwicklung seit dem Jahr 2000



Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich für Wirtschaftsförderung und Europäische Angelegenheiten - Statistik und Stadtforschung

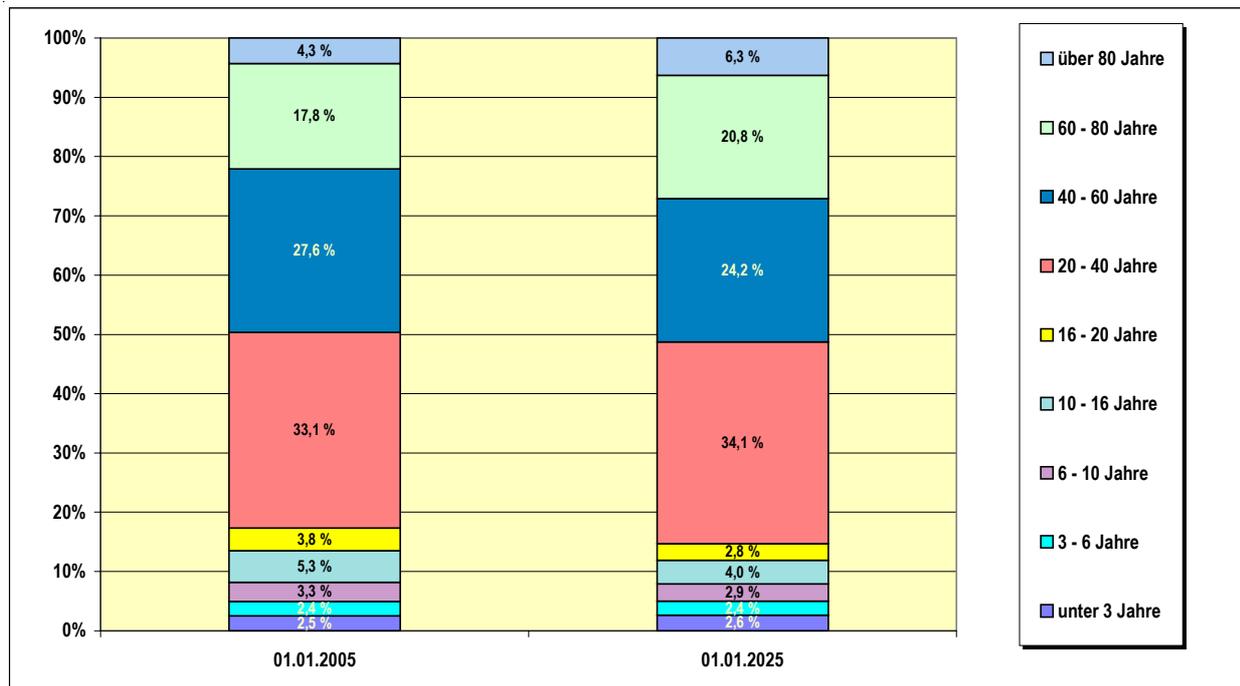
In seiner Bevölkerungsprognose geht das Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen für Aachen bis im Jahr 2025 von einem Bevölkerungszuwachs auf 282.500 Personen aus; dies ist bezogen auf den Bestand zum 01.01.2005 ein Plus von 9,6 %. Ein Blick auf die einzelnen Altersgruppen zeigt, dass auch in Aachen der Anteil älterer Menschen deutlich zunehmen wird:

Altergruppe	01.01.2005	01.01.2025	Veränderung
unter 3 Jahren	6.500	7.300	+ 12,3 %
3 - 6 Jahre	6.200	6.700	+ 8,1 %
6 - 10 Jahre	8.400	8.200	- 2,4 %
10 - 16 Jahre	13.600	11.300	- 16,9 %
16 - 20 Jahre	9.700	7.900	- 18,6 %
20 - 40 Jahre	85.400	96.400	+ 12,9 %
40 - 60 Jahre	71.100	68.300	- 3,9 %
60 - 80 Jahre	46.000	58.700	+ 27,6 %
über 80 Jahre	11.100	17.800	+ 60,4 %

Das Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen sieht in seiner Bevölkerungsprognose 2006 für Aachen einen Bevölkerungszuwachs von 9,6 % bis zum Jahr 2025.

Auf der Basis dieser Prognosewerte ergibt sich für die Stichtage 2005 und 2025 (jeweils 01.01.) folgende Verteilung nach Altersgruppen.

Abb. 3.2 Verteilung der Altersgruppen zu den Stichtagen 2005 und 2025 (jeweils 01.01)



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen - Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2005 bis 2025/2050

Dies bedeutet, dass alle Akteure am Wohnungsmarkt Anstrengungen unternehmen müssen, sich der veränderten Bevölkerungsstruktur und den damit verbundenen, sich ändernden Wohnbedürfnissen zu stellen. Sei es nun durch Umgestaltung des Bestandes unter Einbeziehung der neuen Fördermodelle 'Erwerb von Bindungen' und 'mittelbare Belegungen' oder durch neue Wohnformen, wie etwa das 'Mehrgenerationenwohnen'.

Der Trend zur Haushaltsverkleinerung in Verbindung mit steigendem Wohnflächenkonsum pro Kopf und Wohneinheit setzt sich fort.

In die Überlegungen einfließen müssen in jedem Fall die Tatsache, dass Aachen als Universitätsstadt eine stattliche Anzahl an Studentinnen und Studenten beherbergt (Sommer-/Wintersemester 2004/2005 = 35.248; Sommersemester 2005 = 33.464), die in der Regel alleinstehend sind und einen entsprechenden Wohnbedarf haben. Der immer wieder in der Vergangenheit angesprochene Trend zur Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße (überwiegend Singlehaushalte; Alleinerziehende mit Kinder) setzt sich auch im Jahr 2005 fort. Beleg dafür ist u.a. die weiter sinkende Durchschnittshaushaltsgröße von 1,93 Personen je Haushalt. Weiter sind die Haushaltszahlen von 140.101 im Jahr 2003 auf 145.582 in 2004 gestiegen. Die Zahl für das Jahr 2005 liegt mit 154.297 erheblich über der des Vorjahres, ist aber nicht unbedingt alleine ein Indiz für einen ausschließlich wegen Bildung neuer Einzelhaushalte gestiegenen Wertes. Während nämlich die Haushaltszahlen durch das Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik bis 2004 auf der Basis des Microzensus für die Stadt Aachen und den Kreis Aachen als eine Einheit berechnet wurden, sind sie erstmals für das Jahr 2005 getrennt worden. Diese Umstellung der Berechnungsmethodik führte auch zu einer Erhöhung des Wertes für Aachen.

Tatsache ist jedoch, dass ein weiterer Bevölkerungsanstieg in Verbindung mit der konstanten Haushaltsverkleinerung, einem gestiegenen Wohnflächenkonsum (36,62 m²/Kopf und 74,01 m²/Wohneinheit) und dem Wegfall umfangreicher geförderter Mietwohnungsbestände in den nächsten Jahren eine merkliche Veränderung des Wohnungsmarktes mit sich führen wird.

3.2 Einkommen und Beschäftigung

Gradmesser der privaten Zahlungsfähigkeit auch auf dem Wohnungsmarkt ist die Einkommenssituation der Bevölkerung. Daher sind Werte zum **verfügbaren Einkommen**, der **Sparquote**, der **Arbeitslosigkeit** und über den **Bezug staatlicher Leistungen** wichtige Daten, die entsprechenden Schlussfolgerungen zulassen.

Die Sparquote (Anteil des verfügbaren Einkommens) für Deutschland liegt mit 10,7 % auf dem Niveau der letzten Jahre. Da auch das verfügbare Einkommen privater Haushalte mit 1.488,50 Euro nahezu unverändert geblieben ist, ist daraus zu schließen, dass u.a. dem Wohnungsmarkt keine höheren Finanzmittel z.B. bei der Wohnungsnachfrage zur Verfügung stehen. Dies bedeutet, dass versucht wird, Wohnwünsche und -vorstellungen mit gleichem finanziellen Aufwand wie seit Jahren zu realisieren.

Tabelle:
3.2.1 - Seite 36

Je höher die Arbeitslosenquote ist, je mehr kostengünstige Wohnungen werden nachgefragt. Zum Stichtag galt für Aachen eine Arbeitslosenquote von 13,3 %. Diese lag merklich über den Vorjahreswerten (2004 = 11,4 %; 2003 = 10,3 %; 2002 = 9,9 %). Da diesem Personenkreis weiterhin preiswerter Wohnraum zur Verfügung stehen muss, bedeutet dies eine erhöhte Nachfrage im unteren frei-finanzierten und im geförderten Preissegment, also eine Wohnungsmarkttension.

Die Arbeitslosenquote steigt für Aachen auf 13,3 % zum Ende des Jahres 2005.

Abb. 3.2.1 Entwicklung der Arbeitslosenquote (Aachen, Nordrhein-Westfalen, Deutschland)

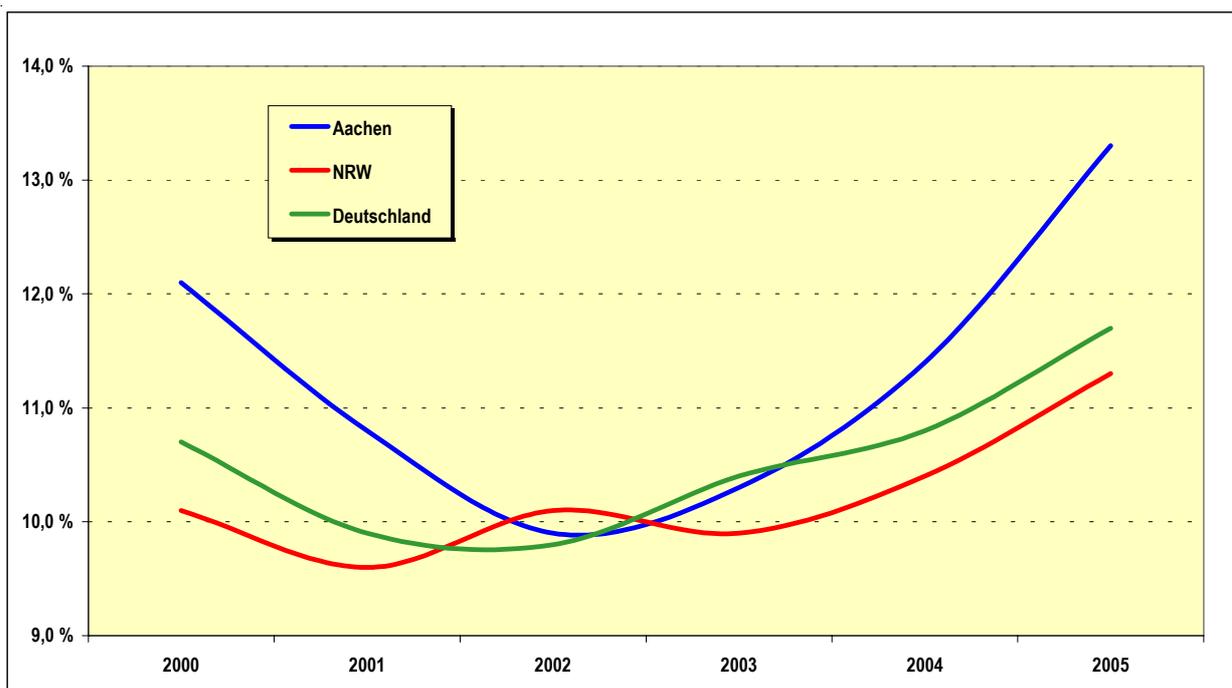


Tabelle:
3.2.2 - Seite 37

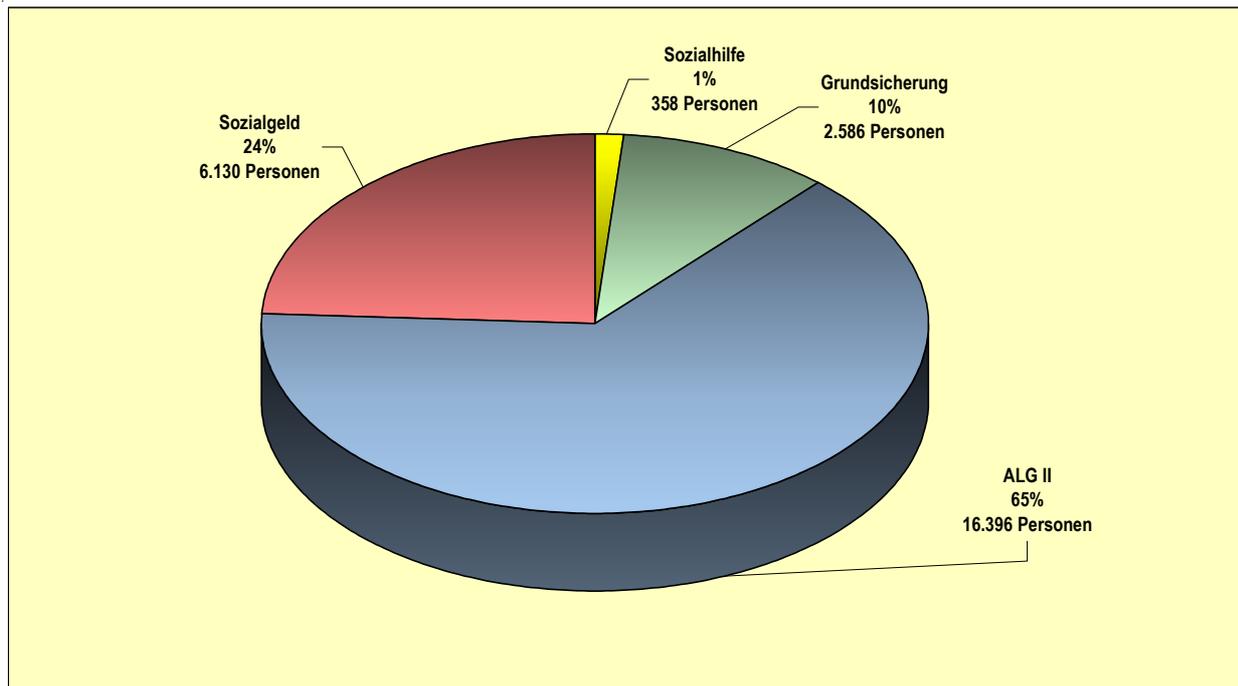
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Bei Inkrafttreten der Hartz-IV-Gesetze 2005 mußten vorhandene Statistiken angepasst oder sogar neu aufgebaut werden. Während bis 2004 an dieser Stelle die Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt, getrennt nach Deutsche und Nichtdeutsche für Personen und Haushalte ausgewiesen wurden, ergibt sich ab 2005 erstmals eine andere und damit neue Darstellung der Personen, die staatliche Leistungen beziehen. Neben der Sozialhilfe und der Grundsicherung (Träger ist weiterhin die Kommune), werden nun die Empfänger von Arbeitslosengeld II (ALG II) und Sozialgeld (Träger ist jeweils die ARGE in der Stadt Aachen) erfasst.

25.470 Personen bezogen in 2005 staatliche Leistungen; dies sind 9,8 % der Gesamtbevölkerung.

Im Jahr 2005 haben insgesamt 25.470 Personen staatliche Leistungen in Anspruch genommen. Dies sind bezogen auf die Gesamtbevölkerung 9,8 %. Hiervon beziehen 358 Personen Sozialhilfe, 2.586 Personen erhalten Mittel der Grundsicherung, 16.396 Personen bekommen Arbeitslosengeld II und 6.130 Personen werden mit Sozialgeld unterstützt. Auch diese Personenkreise, die teilweise deckungsgleich mit dem Personenkreis der Arbeitslosen sind, greifen verstärkt auf preisgünstigen Wohnraum im geförderten und unteren freifinanzierten Preissegment zurück. Dies trägt zu einer weiteren Wohnungsmarktanspannung bei.

Abb. 3.2.2 Empfänger staatlicher Leistungen (Personen)



**Tabelle:
3.2.3 - Seite 38**

Quelle: Stadt Aachen, Sozialamt und ARGE in der Stadt (Stichtag 30.09.2005)

3.3 Entwicklung des effektiven langfristigen Hypothekenzinses

Der langfristige Hypothekenzins sinkt 2005 auf 4,29 %.

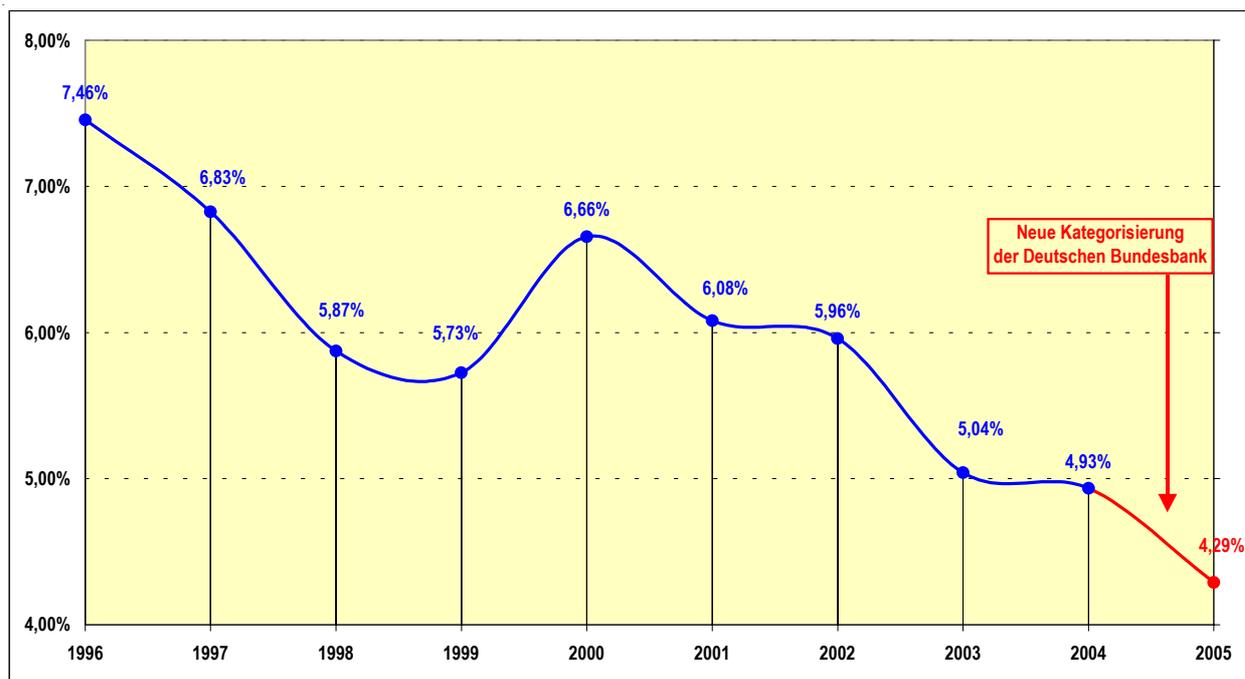
Wichtiger Faktor für die Entwicklung der persönlichen Planung im Fall der Schaffung von Eigentum ist die zukünftige Zinsbelastung. Zinsen bestimmen über einen langen Zeitraum die monatliche Belastung und damit auch den Anteil des zum Leben verfügbaren Einkommens.

Im Wohnungsbau, insbesondere im privaten Eigenheimbau, ist daher der **Hypothekenzins** ein starker Kostenfaktor. Seit dem Jahr 2000 sinkt dieser Wert kontinuierlich und liegt 2005 bei einem bemerkenswerten Tief von 4,29 %.

Diese Entwicklung war als positives Zeichen für Investitionen zu werten. Der Anstieg der erteilten Baugenehmigungen in 2005 auf 426 (Vorjahr 412) und der Baufertigstellungen auf 530 (Vorjahr 278) in Aachen läßt vermuten, dass die positive Zinsentwicklung neben anderen Beeinflussungsgrößen greift.

Es bleibt abzuwarten, wie sich der Zinssatz nach den Anhebungen der Leitzinsen durch die Deutsche Bundesbank entwickelt und die vorgenannten positiven Zeichen ggf. in stärkerem Masse Einfluß nehmen. Aktuell liegt der Zinssatz für 2006 bis September laut Deutscher Bundesbank im Durchschnitt bei 4,52 % und ist somit zum Vorjahr gestiegen.

Abb. 3.3 Entwicklung des effektiven langfristigen Hypothekenzinses seit 1996

Tabelle:
3.3.3 - Seite 41

Quelle: Deutsche Bundesbank - Monatsberichte Januar - Dezember 2005

Bis 2003 erfasste die Deutsche Bundesbank die Zinssätze in den Kategorien '2 Jahre', '5 Jahre' und '10 Jahre', wobei letztere der Wertedarstellung dient. Erstmals ab 2004 stellte die Bundesbank die Erfassungsmethodik um und führt seit dem Zinssätze in 4 Kategorien:

- Kategorie 1: bis 1 Jahr
- Kategorie 2: über 1 Jahr bis 5 Jahre
- Kategorie 3: über 5 Jahre bis 10 Jahre
- Kategorie 4: über 10 Jahre.

Für die Datendarstellung ab 2004 werden die Werte der Kategorie 3 (über 5 Jahre bis 10 Jahre) verwendet, da diese am ehesten mit den bisherigen Werten der Altkategorie '10 Jahre' vergleichbar sind.

4. Wohnungsangebot

4.1 Allgemeine Situation

Der Gesamtwohnungsbestand in Aachen lag zum 31.12.2005 bei 132.535 Wohnungen. Hiervon entfallen 23.651 Wohneinheiten auf den **geförderten Wohnraum** (21.204 Mietwohnungen aller Fördermodelle und 2.449 Eigentumseinheiten aller Fördertypen) sowie 108.882 Wohnungen auf den freifinanzierten Wohnraum.

Abb. 4.1.1 Wohnungsbestand in Aachen zum 31.12.2005 - Von 132.535 Wohnungen sind

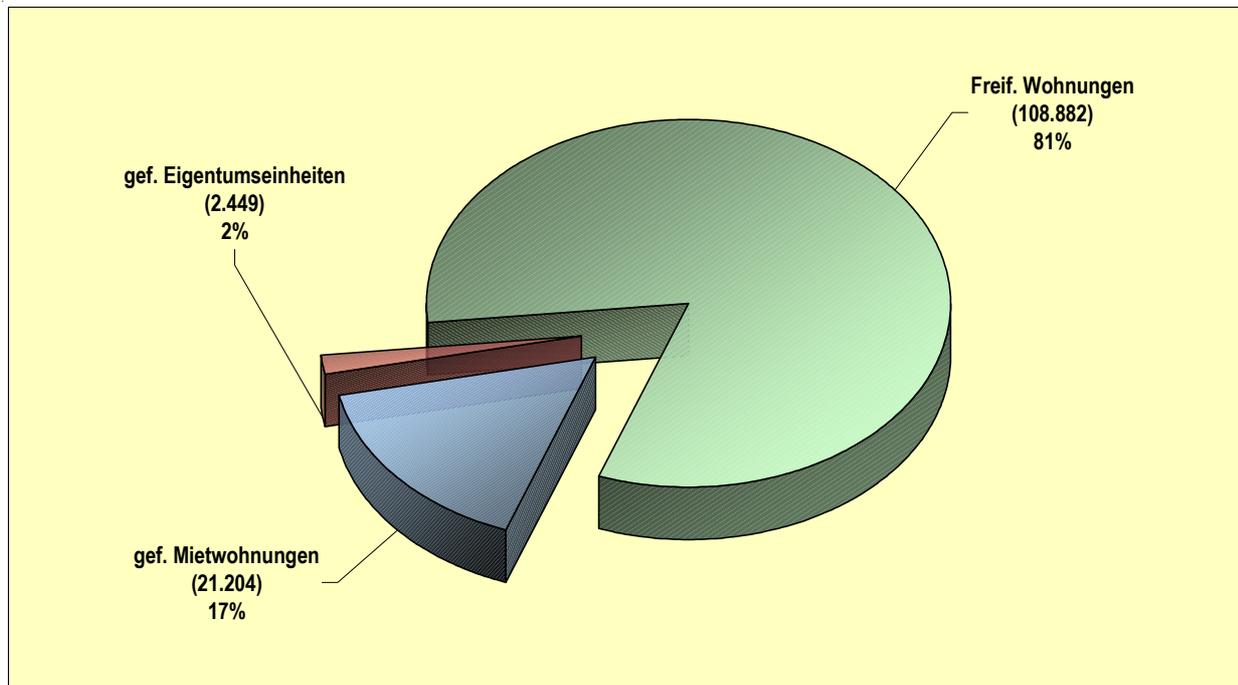


Tabelle:
4.1.1 - Seite 42

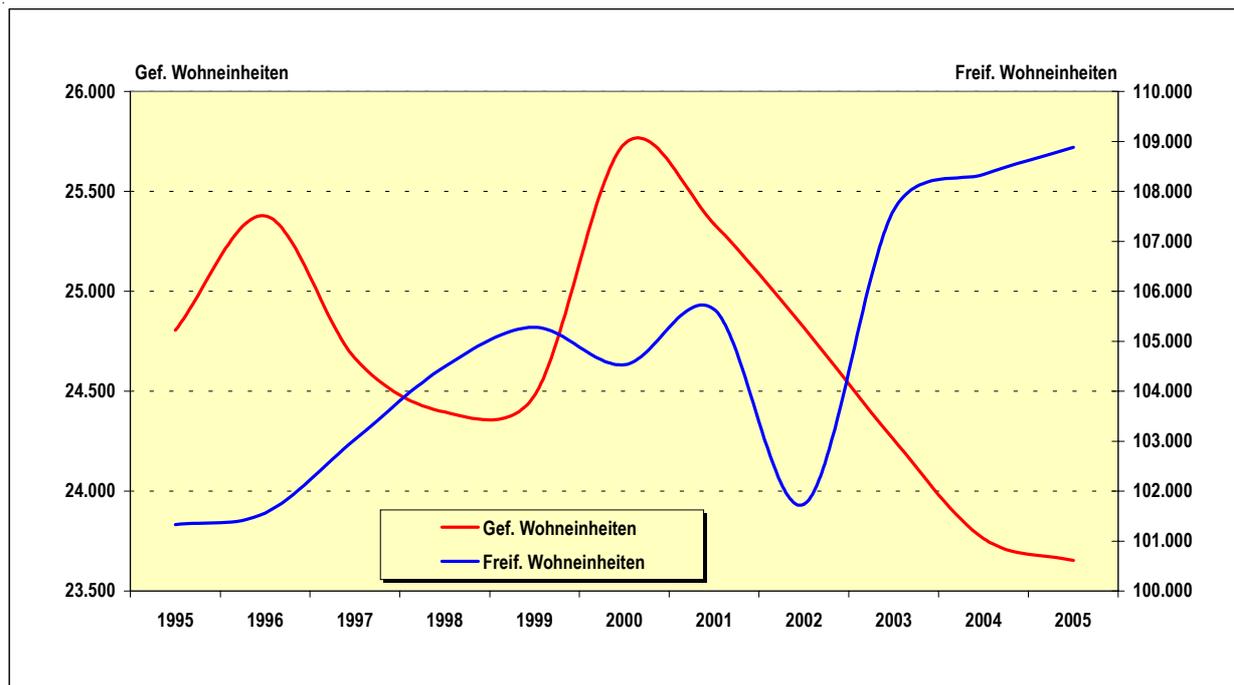
Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen - Eigene Berechnungen

Der Bestandsrückgang im geförderten Wohnungsbau entwickelt sich dramatisch.

Allein im Jahr 2008 werden 3.000 Wohnungen aus dem geförderten Wohnungsbestand herausfallen; in den nächsten 5 Jahren nahezu 6.000 Wohneinheiten.

Dies wird den Wohnungsmarkt verändern. Sei es, dass Teile dieser Bestände durch grundlegende Modernisierungen einen anderen Standard erhalten und/oder umfänglicher Gebrauch von den rechtlich zulässigen Mieterhöhungsmöglichkeiten gemacht wird. Somit steht dann eine Teilmenge dieser Wohnungsbestände für einkommensschwache Nachfragergruppen nicht mehr zur Verfügung.

Abb. 4.1.2 Entwicklung des geförderten und freifinanzierten Wohnungsbestandes



Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen - Eigene Berechnungen

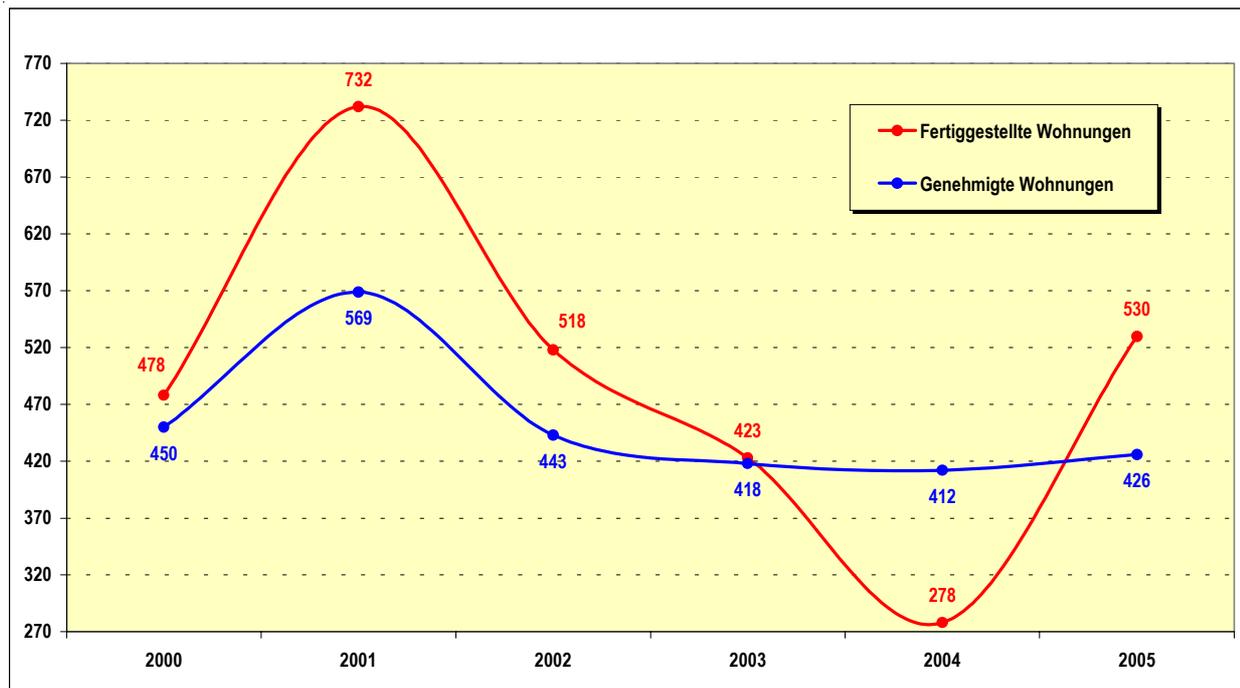
Aktivitäten im Wohnungsbau werden durch die Werte der **Baugenehmigungen** und **-fertigstellungen** dargestellt. Nachdem im Jahr 2004 die fertiggestellten Wohnungen mit 278 erheblich unter den erteilten Baugenehmigungen mit 412 lagen, gab es im Jahr 2005 bei 426 Baugenehmigungen 530 Baufertigstellungen. Es wurden zwar zu den Vorjahreswerten erhebliche Zuwächse erzielt, aber noch nicht das hohe Niveau von 2001 (732 Fertigstellungen bei 569 Genehmigungen) erreicht.

Aachen liegt somit über dem Landestrend. Im **'INFO 2005 zur Situation der Wohnungsmärkte'** stellte die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen (Wfa) fest, dass 2004 erstmals wieder mehr Wohnungen gebaut wurden als im Vorjahr (+ 6,6 %) und bei den Fertigstellung ein Plus von 13,2 % zum Vorjahr zu verzeichnen war, aber insgesamt sowohl Baugenehmigungen (- 15,0 %) als auch -fertigstellungen (- 18,9 %, insbesondere in ländlichen Räumen wie Ostwestfalen und Sauerland) abgenommen haben.

Baufertigstellungen und Baugenehmigungen steigen zum Vorjahr leicht an, erreichen noch nicht das Niveau von 2001.

Neben dem allgemeinen Baukostenanstieg könnte die von den Experten in der **Umfrage zum Wohnungsmarktbarometer 2006** festgestellte fehlende bzw. erschwerte Investitionsbereitschaft ein Grund sein, dieses Niveau nicht halten zu können.

Abb. 4.1.3 Entwicklung der Baugenehmigungen und -fertigstellungen in Aachen seit 2000



Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich für Wirtschaftsförderung und Europäische Angelegenheiten - Statistik und Stadtforschung
Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf

4.2 Geförderter Wohnungsbau

Bei der Wohnraumschaffung sind u.a. Faktoren wie die Zinshöhe für die Finanzierung und die **Gesamtkosten** eines Objektes in der Regel wichtig bei der Entscheidung über ein Neubauprojekt.

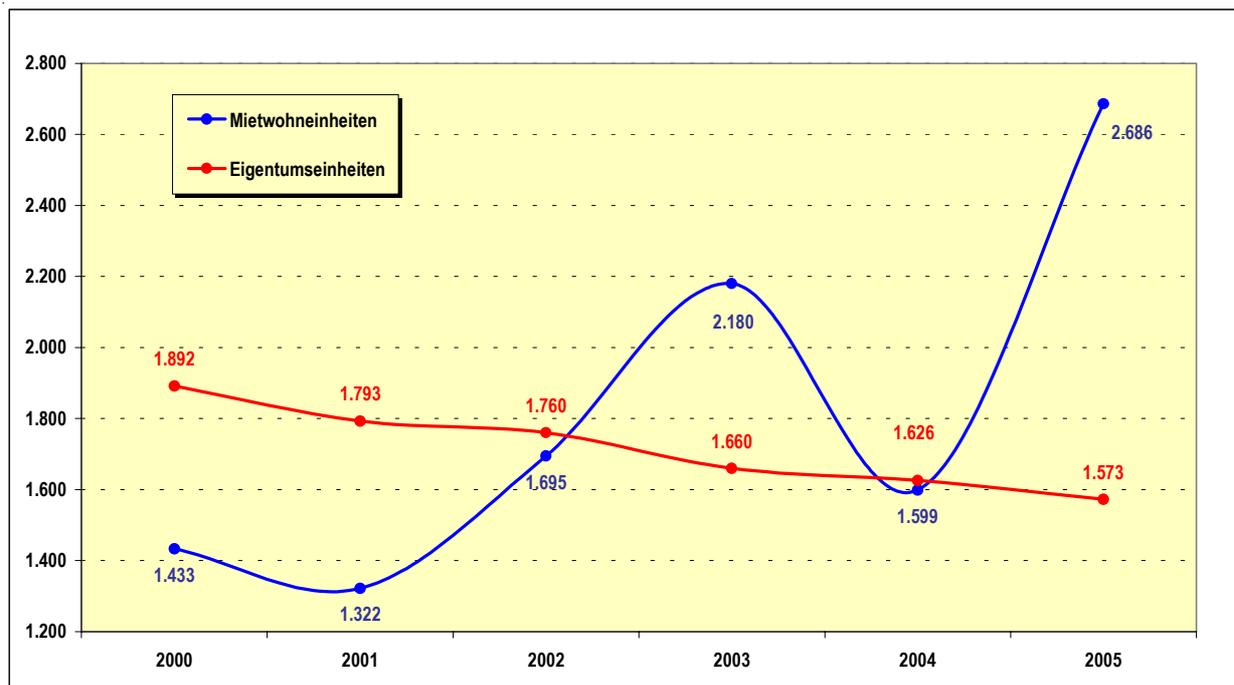
Tabelle:
3.3.1 - Seite 39

Verlässliche Zahlen zu den Gesamtkosten gibt es für den geförderten Wohnungsbau, die durch die Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen ermittelt werden. Im **geförderten Mietwohnungsbau** stiegen die Gesamtkosten pro Quadratmeter Wohnfläche von 1.960,00 Euro im Jahr 2004 auf 2.334,00 Euro in 2005. Diese nicht unerhebliche Kostensteigerung erklärt sich durch die Förderung von 2 Objekten in Aachen, bei denen durch gewisse Umstände Kostenverteuerungen unumgänglich waren. Das Objekt Heusstraße wurde einschließlich Eigentumswohnungen und Gemeinschaftsräumen gefördert. In dem Objekt Eifelstraße fielen zusätzlich Kosten an, weil es sich hier um eine Brachfläche mit einem alten Fabrikgebäude handelt.

Tabelle:
3.3.2 - Seite 40

Bei den **geförderten Eigentumsmaßnahmen** kam es zu einer Kostenreduzierung im Vergleich zum Vorjahr. Waren es 2004 noch 1.808,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, die zu Buche schlugen, wurden für das Jahr 2005 durchschnittlich 1.765,00 Euro an Gesamtkosten ermittelt.

Abb. 4.2.1 Entwicklung der Gesamtkosten pro Quadratmeter Wohnfläche im geförderten Wohnungsbau



Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen - Eigene Erhebungen

2005 wurden 88 Mietwohneinheiten und 27 Eigentumseinheiten öffentlich gefördert, während es im Jahr 2004 nur 11 Mietwohneinheiten, aber 58 Eigentumseinheiten waren.

Neben den bereits im Kapitel '2.1 Wohnungsmarktsituation und Trends' (Seite 9) beschriebenen Belegungs- und Fluktuationsquoten sind weitere entscheidende Gradmesser für eine An- oder Entspannung des geförderten Preissegments die Zahl der 'Wohnungssuchenden' und hier der spezielle Blick auf die Einkommensgruppe der 'Minderverdienenden'.

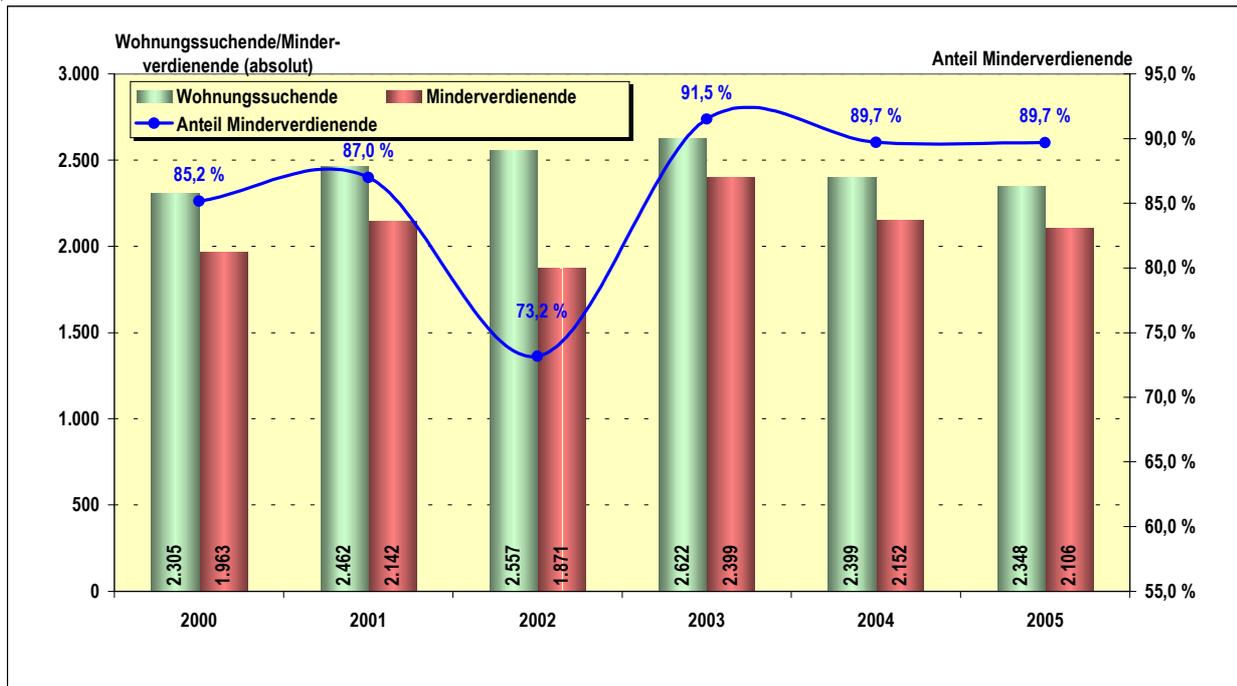
2.348 Wohnungssuchende gab es im Jahr 2005 (Vorjahr 2.399). Davon gehörten 2.106 = 89,7 % zur Einkommensgruppe der 'Minderverdienenden' (Vorjahr 2.152 = 89,7 %), die damit nach wie vor größte Nachfragergruppe nach preisgünstigem Wohnraum bleibt.

Die Einkommensgruppe der 'Minderverdienenden' ist weiterhin die größte Nachfragergruppe.

Dies hat zur Folge, dass für die übrigen, nicht minderverdienenden Nachfragergruppen nur ein kleiner Marktanteil im geförderten Preissegment zur Verfügung steht und diese Personen bzw. Haushalte daher ihren Wohnbedarf auch im unteren freifinanzierten Preissegment decken müssen. So entsteht auch hier eine Marktanspannung.

Bei der Aufteilung nach Personen je Haushalt sind die Singlehaushalte mit 1.178 Wohnungssuchenden und Zwei-Personen-Haushalte mit 493 Wohnungssuchenden die stärksten Nachfrager.

Abb. 4.2.3 Entwicklung Wohnungssuchende (gesamt)

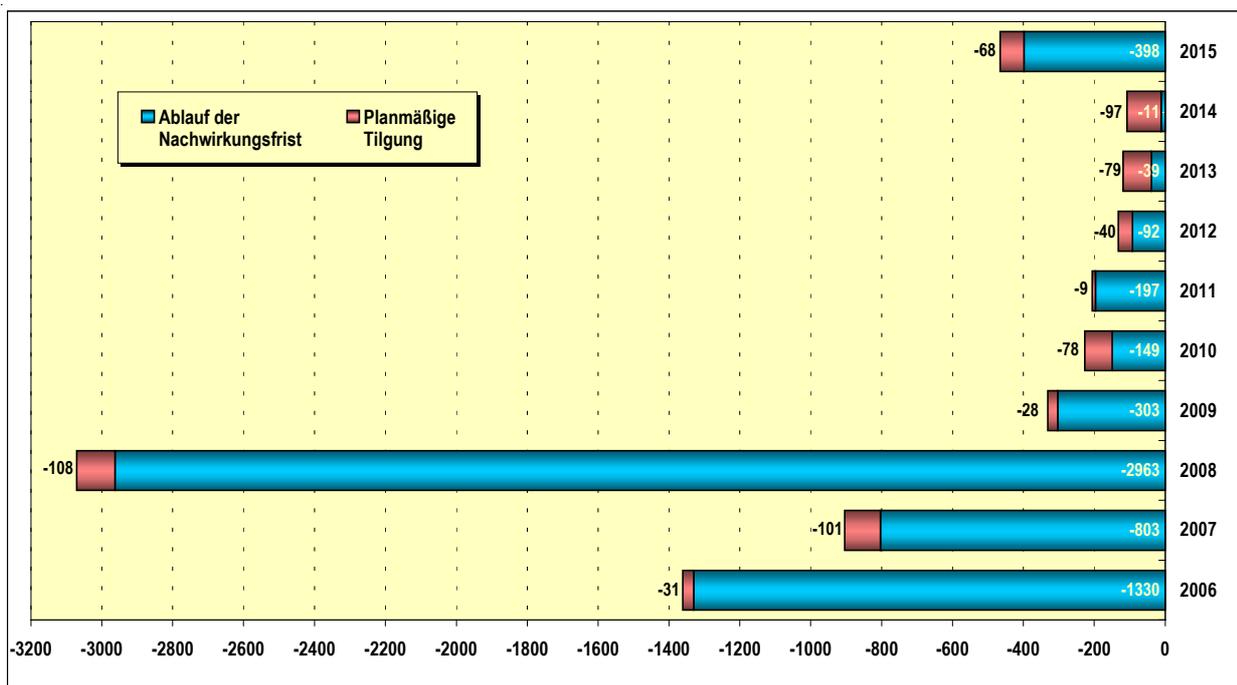


Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen - Eigene Erhebungen

Alleine 2008 wird der geförderte Wohnungsbestand um 3.000 Einheiten reduziert.

Durch Ende der **Belegungsbindung** (nachplanmäßiger Tilgung oder vorzeitiger Rückzahlung) werden dem Aachener Wohnungsmarkt in den nächsten 5 Jahren rund 6.000 Wohnungen im geförderten Wohnungsbestand verloren gehen; 3.000 Einheiten alleine im Jahr 2008. Diese dramatische Bestandsreduzierung wird zu einer gravierenden Anspannung im geförderten Preissegment führen. Die Kommune kann dieser Entwicklung nur bedingt entgegenwirken; sie ist weder verantwortlich für die Änderung der **Förderprogramme** des Landes noch hat sie eigene Mittel zum Ausgleich dieses Bestandsminus. Hier gilt es Werbung für die neuen Förderprogramme im Bestand zu machen, welche da sind: 'Erwerb von Belegungsbindungen' und 'Mittelbare Belegung'.

Abb. 4.2.4 Entwicklung des Marktsegments 'Geförderter Wohnraum' Bestandsveränderungen durch Ende der Belegungsbindung (verkürzt und planmäßig)



Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen - Auszug aus der Wfa-Jahresstatistik

5. Grundstücksmarkt

5.1 Bodenumsätze und Preisentwicklung

Die Entwicklung der Baulandpreise kann über den **Bodenindex für den Individual- und Geschosßwohnungsbau** abgelesen werden. Während sich im Geschosßwohnungsbau nach einem kurzen Zwischenhoch in den Jahren 2001 und 2002 der Wert seit 2003 bei 198 hält, ist er im Individualwohnungsbau von 2001 (269) auf 2002 (290) gravierend angestiegen und fällt seit 2003 auf heute 287.

Im Geschosßwohnungsbau fällt der Bodenindex leicht; im Individualwohnungsbau stagniert er seit Jahren.

Abb. 5.1 Bodenindex für den Individual- und Geschosßwohnungsbau

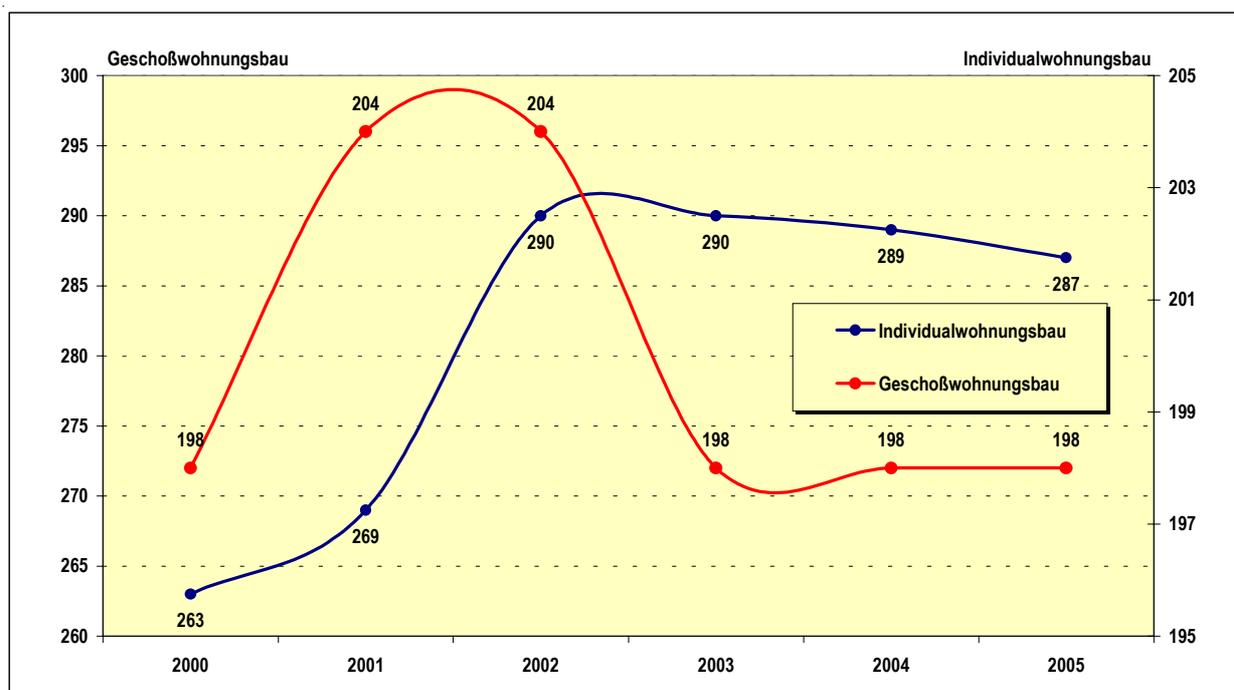


Tabelle:
5.1 - Seite 46

Quelle: Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Aachen

5.2 Baulandpreise

Die **Baulandpreise** im Geschosß- und Individualwohnungsbau können unter Umständen Anhaltspunkte dafür bieten, warum Investitionen in den Wohnungsbau lohnend sein können. Sinkende Baulandpreise können Anreiz für Investitionen sein; steigende eher nicht.

Unterschieden werden die Baulandpreise weiterhin nach Lage der Grundstücke (mäßige, mittlere und gute Lage). In Aachen bewegen sich die Werte seit Jahren auf gleichem Niveau. Im Geschosßwohnungsbau werden derzeit in der mäßigen Wohnlage 135,00 Euro je Quadratmeter Bauland angesetzt, in der mittleren Wohnlage 295,00 Euro und in der guten Wohnlage 330,00 Euro. Im Individualwohnungsbau sind dies 175,00 Euro, 265,00 Euro und 330,00 Euro. Damit liegen die Aachener Werte im Vergleich nordrhein-westfälischer Großstädte im beginnenden oberen Bereich (vgl. Abb. 5.2.2 - Seite 22).

Abb. 5.2.1 Baulandpreise für den Geschoß- und Individualwohnungsbau jeweils zum 31.12.

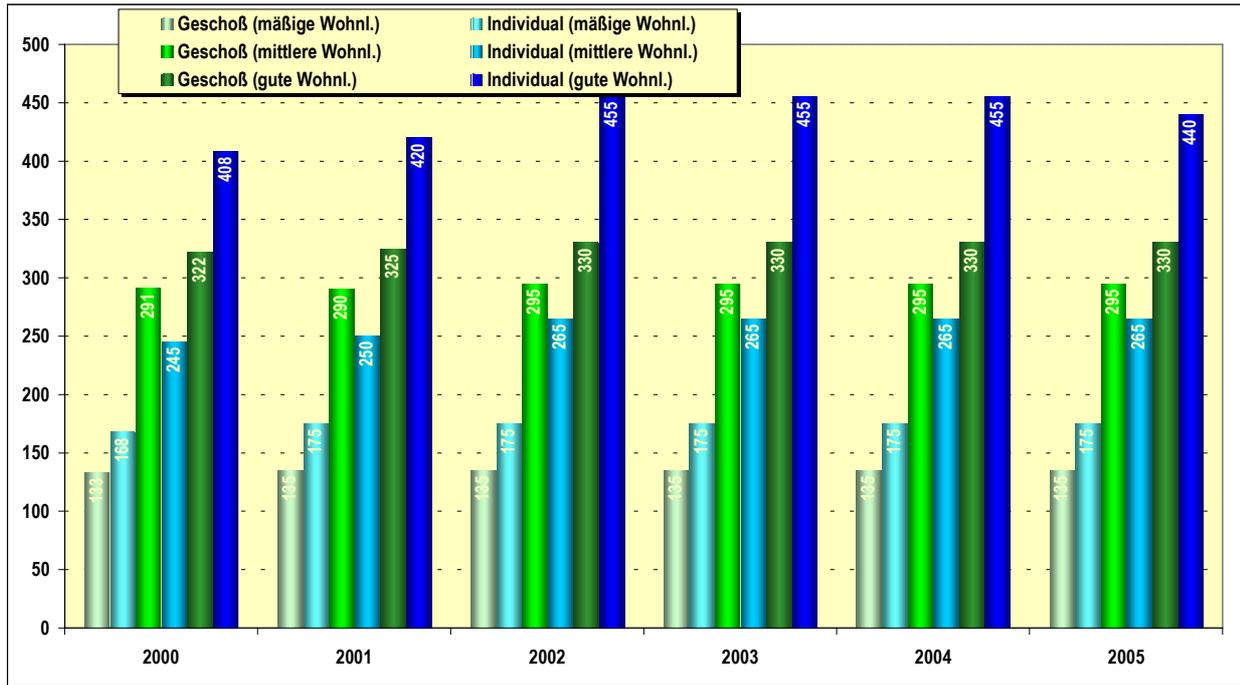
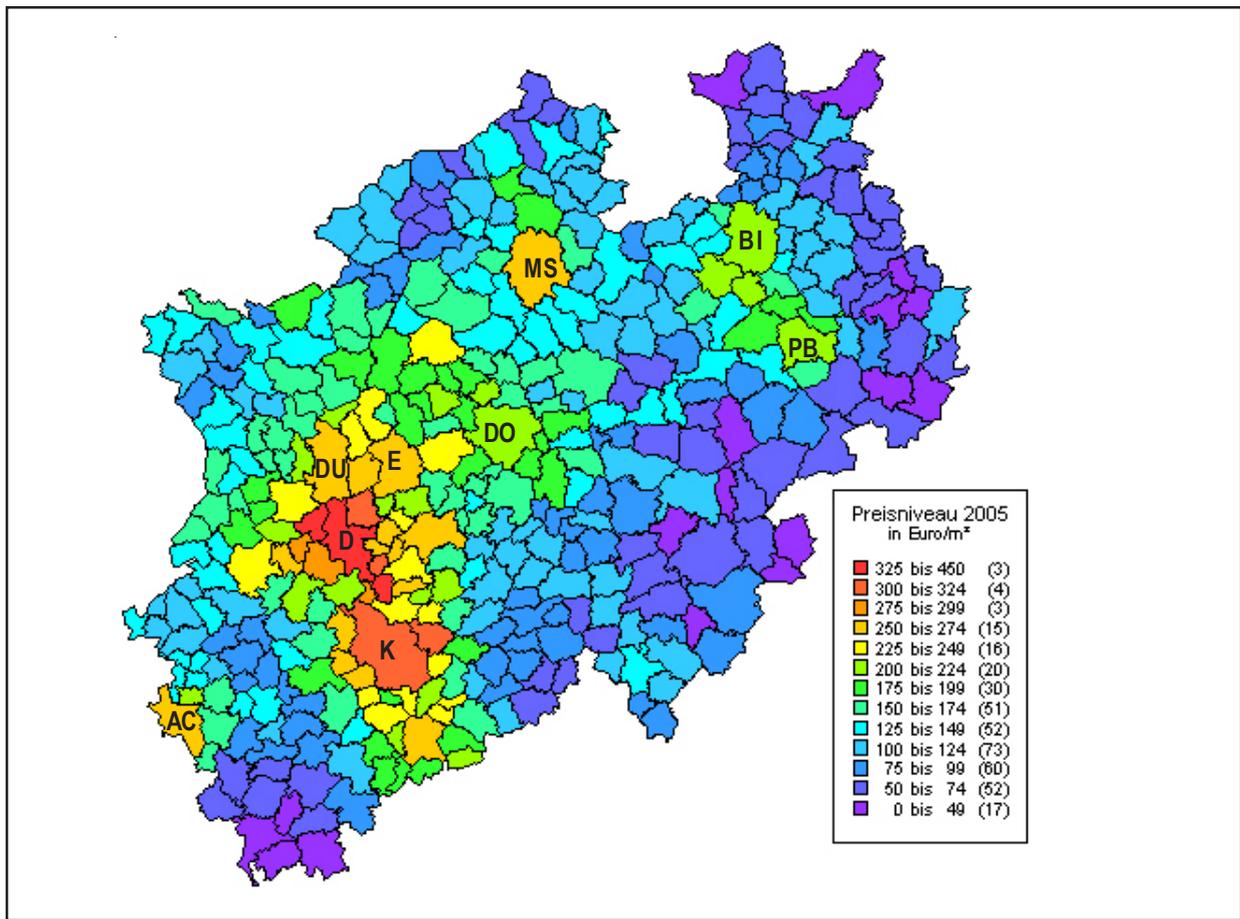


Tabelle:
5.2 - Seite 47

Quelle: Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Aachen

Abb. 5.2.2 Preisniveau 2005 in NRW (Gemeindegliederung)



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2006 NRW

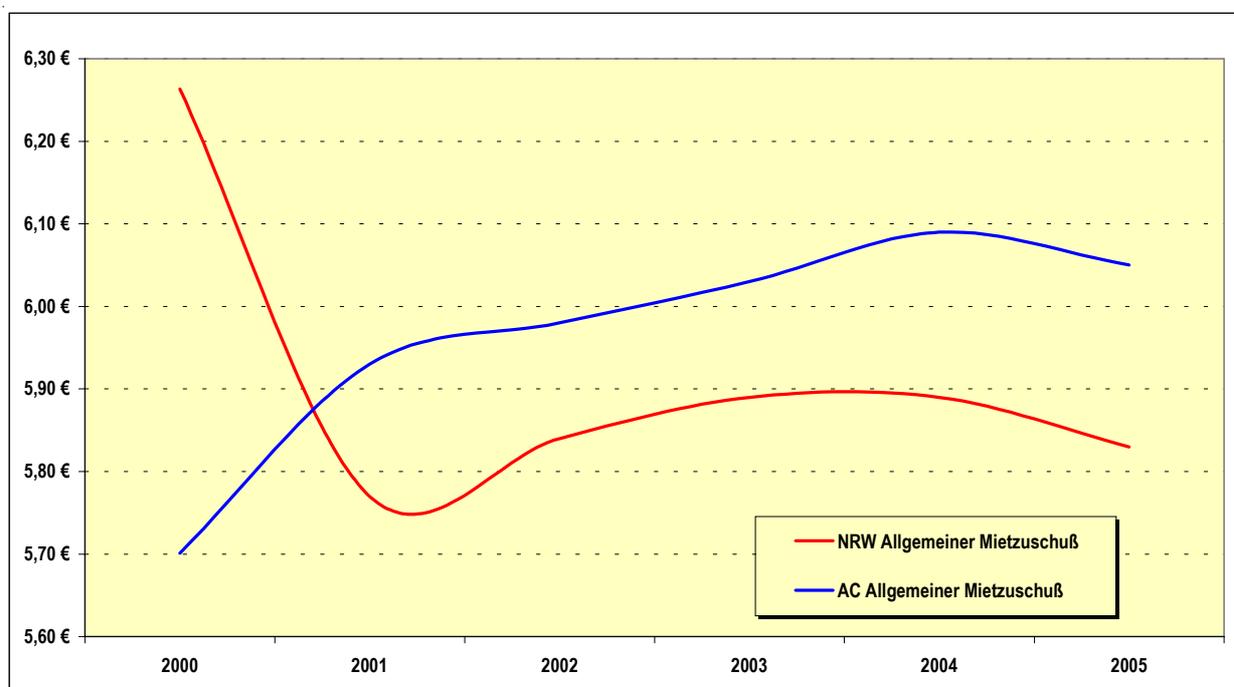
6. Mieten und Mietbelastung

6.1 Wohngeldmieten

Die Entwicklung der **Wohngeldmieten** gibt Auskunft über das Verhalten des Wohnungsmarktes und der zu zahlenden Mieten. Bis Ende 2004 gab es neben dem '**Allgemeinen Mietzuschuß**', der aus Mitteln des Landes finanziert wird, den '**Besonderen Mietzuschuß**', der über die Sozialhilfe den städtischen Haushalt belastete. Dieser '**Besondere Mietzuschuß**' wurde mit Einführung der Hartz-IV-Gesetze abgeschafft. Aus diesem Grund können ab 2005 die beiden Werte nicht mehr verglichen werden.

Es ist nur noch die Entwicklung des '**Allgemeinen Mietzuschusses**' darstellbar, der für Aachen im Jahr 2005 bei 6,05 Euro je Quadratmeter Wohnfläche lag. Der durchschnittliche Landeswert war mit 5,83 Euro niedriger. Seit 2001 liegt der Aachenwert kontinuierlich über dem Landeswert.

Abb. 6.1 Entwicklung der Mieten für Wohngeldempfänger in Aachen und Nordrhein-Westfalen



Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen - Eigene Berechnungen auf der Basis der Daten des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik

6.2 Frei finanziert Wohnraum

Ein wichtiger Indikator zur Beurteilung des frei finanzierten Wohnungsmarktes war in die letzten Jahren die Entwicklung der **Mietspiegelwerte**. Die von den Interessenverbänden der Vermieter und Mieter unter Moderation der Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, verhandelten Werte werden alle 2 Jahre u.a. auf der Basis einer permanenten Umfrage unter den Vermietern fortgeschrieben und sind somit als aktuell anzusehen. Für diesen Bericht wurde der Mietspiegel für die Jahre 2005 und 2006 zugrundegelegt. Den neuen Mietspiegel für 2007 und 2008 finden Sie im Anhang. In der Abb. 6.2 auf der nächsten Seite sind die Werte des neuen Mietspiegels nachrichtlich bereits eingepflegt.

Mietspiegel:
Anhang - Seiten 52 - 55

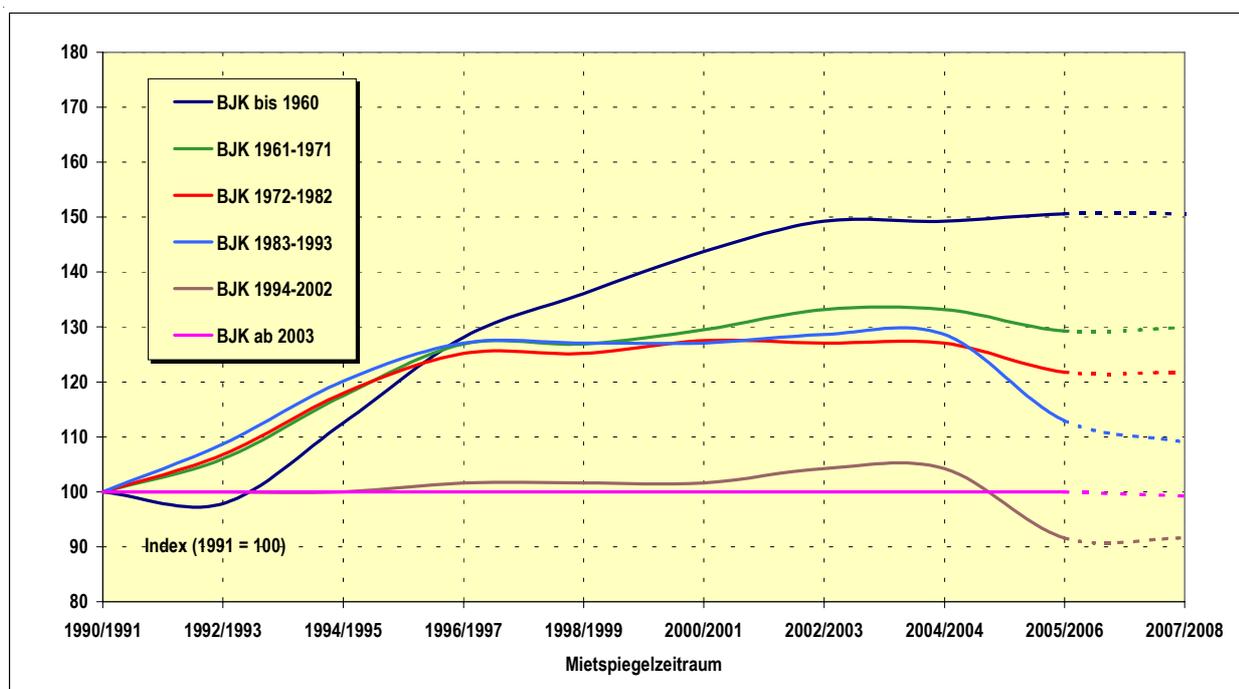
Die Vergleichsmatrix für alle im Aachener Mietspiegel enthaltenen Baujahresklassen (2002 = Anpassung der Baujahresklasse 'bis 1948' auf 'bis 1960') geht für einen möglichst realistischen Vergleich im Zeitablauf und den verschiedenen Baujahresklassen von einem einheitlichen Wohnungstyp in der mittleren Wohnlage mit einer Größe von 70 m² Wohnfläche und einer Ausstattung Bad/Dusche, WC, Sammelheizung (= Normalausstattung) als Referenzwohnung aus.

Tabelle:
6.2 - Seite 48

Die bereits seit 1999 erkennbaren Tendenzen setzten sich bis 2004 fort. Während sich jüngere und neue Wohnungen auf einem annähernd gleichen Niveau befinden, steigen die Mietwerte für Altbauten bis 2004 um 72 %, gerechnet vom Basiswert im Jahr 1991 (= 100). Im Jahr 2005 stiegen die Mietwerte für diese Wohnungen erneut an und liegen jetzt bei 73,4 %. Gleichzeitig sanken die Werte der jüngeren und neuen Wohnungen; in der Baujahresklasse 1994 - 2004 sogar unter dem Basiswert.

Die Mietwerte der vermeintlich preiswerten Altbauwohnungen nähern sich immer mehr denen der 'teueren' Neubauwohnungen an. Ein Grund ist sicherlich u.a. in durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen zu sehen.

Abb. 6.2 Entwicklung der Vergleichsmieten in den Baujahresklassen lt. Aachener Mietspiegel



Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen - Eigene Berechnungen
 Mietspiegel 2000/2002: Änderung der Baujahresklasse 'bis 1948' in 'bis 1960'
 Mietspiegel 2006/2008: Änderung der Baujahresklasse '1994 - 2004' in '1994 - 2002'
 Neue Baujahresklasse 'ab 2003'

7. Zukünftige Entwicklungen

7.1. Rahmenbedingungen

Im letzten Wohnungsmarktbericht 2004 wurde an dieser Stelle darauf verwiesen, dass eine veränderte Förderlandschaft, die sinkenden Bestandszahlen im geförderten Wohnraum und die möglichen Veränderungen durch die Hartz-IV-Gesetze den Aachener Wohnungsmarkt beeinflussen werden.

Festzustellen ist, dass auch beeinflusst durch die geänderten Fördermöglichkeiten in 2005 die Objektzahlen im Mietwohnungsbau von 88 über denen der Vorjahre (2003 = 37; 2004 = 11) liegen. Bei den geförderten Eigentumsmaßnahmen hingegen sank der Wert mit 27 in 2005 gegenüber den Vorjahren (2003 = 69; 2004 = 58). Grund hierfür wird u.a. neben evtl. Kostensteigerungen der Wegfall der Eigenheimzulage sein. Und offensichtlich konnte der Vorteil, der durch das Sinken des langfristigen Hypothekenzins gegeben war, dies nicht amortisieren. Nach Aussagen in Beratungsgesprächen mit Interessenten für geförderte Eigentumsmaßnahmen wird die wirtschaftliche Unsicherheit, die mit den Belastungen des Arbeitsmarktes und der Ungewißheit über den Fortbestand des eigenen Arbeitsplatzes beschrieben wurde, als weiterer Faktor für den Rückgang an Fördermaßnahmen deutlich sichtbar.

Förderzahlen im Mietwohnungsbau von 11 Objekte im Jahr 2004 auf 88 angestiegen.

Die bisher nur leicht sinkenden Bestandszahlen im geförderten Mietwohnungsbau wirken sich noch nicht direkt am Markt aus, da sich die Zahl der Wohnungssuchenden und der darin enthaltene Anteil der 'Minderverdienenden' nahezu auf dem Level der Vorjahre gehalten hat.

Es muss allerdings davon ausgegangen werden, dass der massive Rückgang des geförderten Wohnungsbestandes bei gleichbleibender Zahl Wohnungssuchender eine spürbare Auswirkung auf den Wohnungsmarkt, insbesondere hinsichtlich der Belegungen von Wohnungen, haben wird. Anhand von Analysen wird zeitnah zu klären sein, welche Wohnungspotentiale in nächsten Jahren nicht mehr zur Verfügung stehen. Diese Erkenntnis ist entscheidend für die weitere Vorgehensweise. Sind dies beispielsweise 1 - 2 Zimmer-Wohnungen mit niedrigen Mieten, kann ein Belegungsengpass in der Wohnungssuchendengruppe der Alleinstehenden die Folge sein.

Bislang sind die bundesweit erwarteten negativen Auswirkungen der Hartz-IV-Gesetze hinsichtlich der Wohnraumversorgung in Aachen nicht eingetroffen.

Die Möglichkeit, einen möglichst hohen Grad an Belegungen von geförderten Wohnungen zu erreichen, konnte bisher nur im Jahr 2000 mit einer Belegungsquote von 98,8 erreicht werden. Das stetige Absinken der Quote in den Nachfolgejahren bis auf 81,2 im Jahr 2005 zeigt, dass eine Flexibilität des Wohnungsmarktes mit möglichst wenig Hindernissen bei der Wohnungssuche und die Unterbringung problembehäfteter Einzelfälle nur bedingt gegeben ist.

Tabelle:
3.2.3 - Seite 38

Weiter sind in diesem Zusammenhang die wichtigen Indikatoren 'Arbeitslosigkeit' und 'Zahl der Personen, die staatliche Leistungen erhalten' nicht aus dem Blickwinkel zu verlieren (vgl. **3.2 Einkommen und Beschäftigung** - Seite 13). Der kleinräumigen Betrachtung der Zahlen zu den Transferleistungen wird in Zukunft nach Erhalt einer ersten Datenreihe über 2 - 3 Jahre sicherlich besondere Aufmerksamkeit zu schenken sein. Die ersten Werte aus dem Jahr 2005 sprechen aber eine deutliche Sprache. Die Fälle 'Hilfe zum Lebensunterhalt' und 'Grundsicherung' werden durch das Sozialamt zentral geführt. Es gibt keine kleinräumige Aufteilung mehr. Dafür sind jedoch mit Stichtag 30.09.2005 erstmals die Fallzahlen, getrennt nach Personen und Haushalten, kleinräumig für das Arbeitslosengeld II (ALG II) und das Sozialgeld von der ARGE in der Stadt Aachen zur Verfügung gestellt worden.

Abb. 7.1.1 Transferleistungsdaten kleinräumig für 2005 - Arbeitslosengeld II (ALG II)

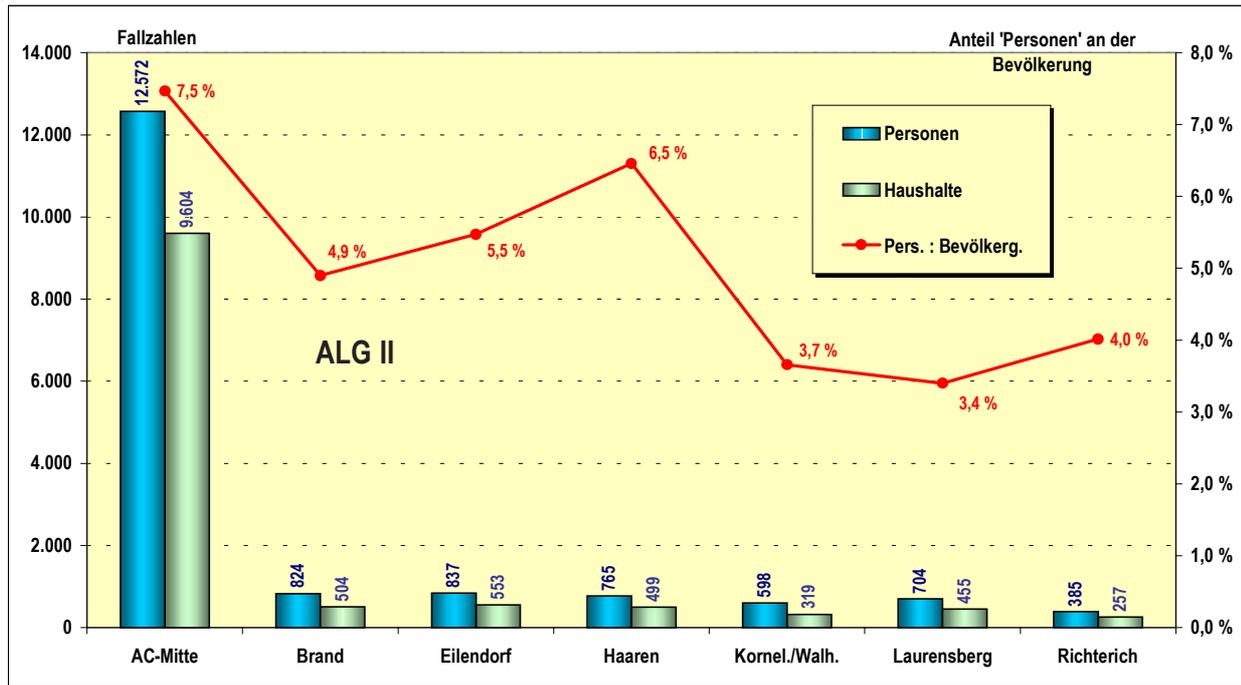
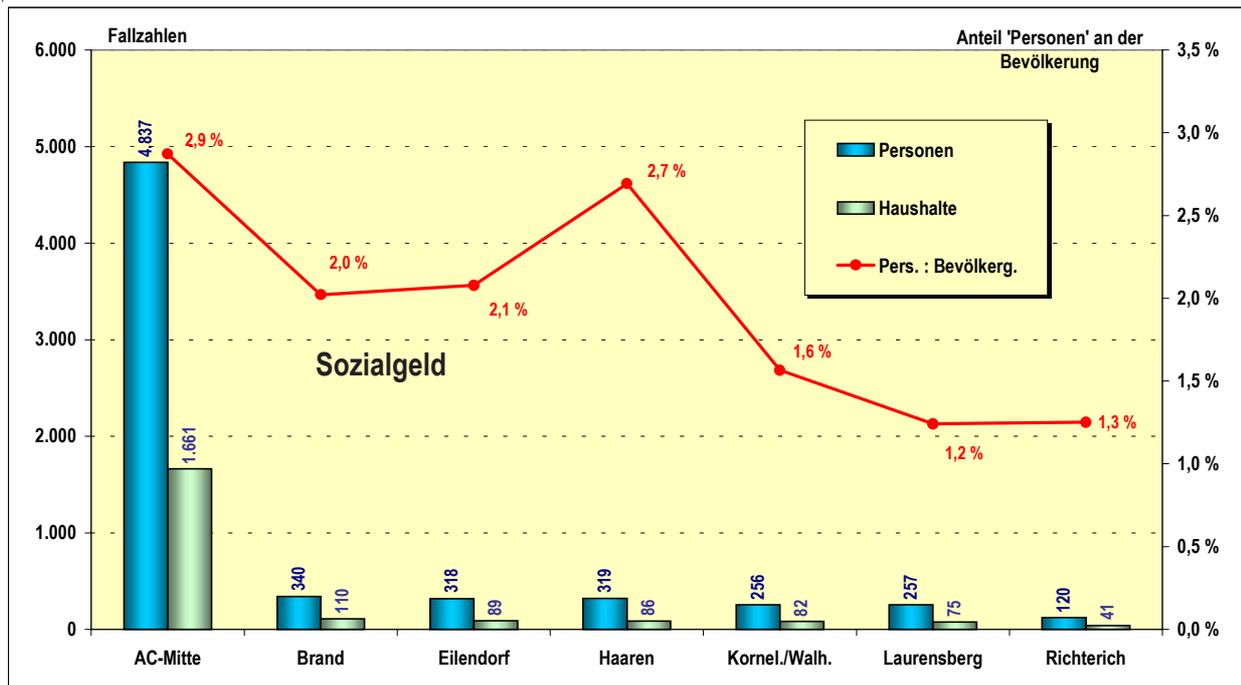


Abb. 7.1.2 Transferleistungsdaten kleinräumig für 2005 - Sozialgeld



Quelle: ARGE in der Stadt Aachen

Die Unterstützung von Investitionen im geförderten Wohnungsmarkt sichern einkommensschwachen Personengruppen eine adäquate Wohnraumversorgung.

Großen Stellenwert wird auch künftig die Bereitschaft von Wohnungsgesellschaften und Investoren haben, in den Wohnungsbau zu investieren, insbesondere in den geförderten Wohnungsbau. Nur so kann auch in Zukunft einkommensschwachen Personengruppen die Möglichkeit der adäquaten Wohnraumversorgung geboten werden. Besonders wichtig ist hierbei die aktive Unterstützung durch die Kommune bei entsprechenden Projekten. Es muss weiterhin geeignetes Bauland zu attraktiven Preisen zur Verfügung gestellt werden und im Rahmen von Planungsverfahren eine bedarfsorientierte Berücksichtigung des geförderten Wohnungsbaus erfolgen.

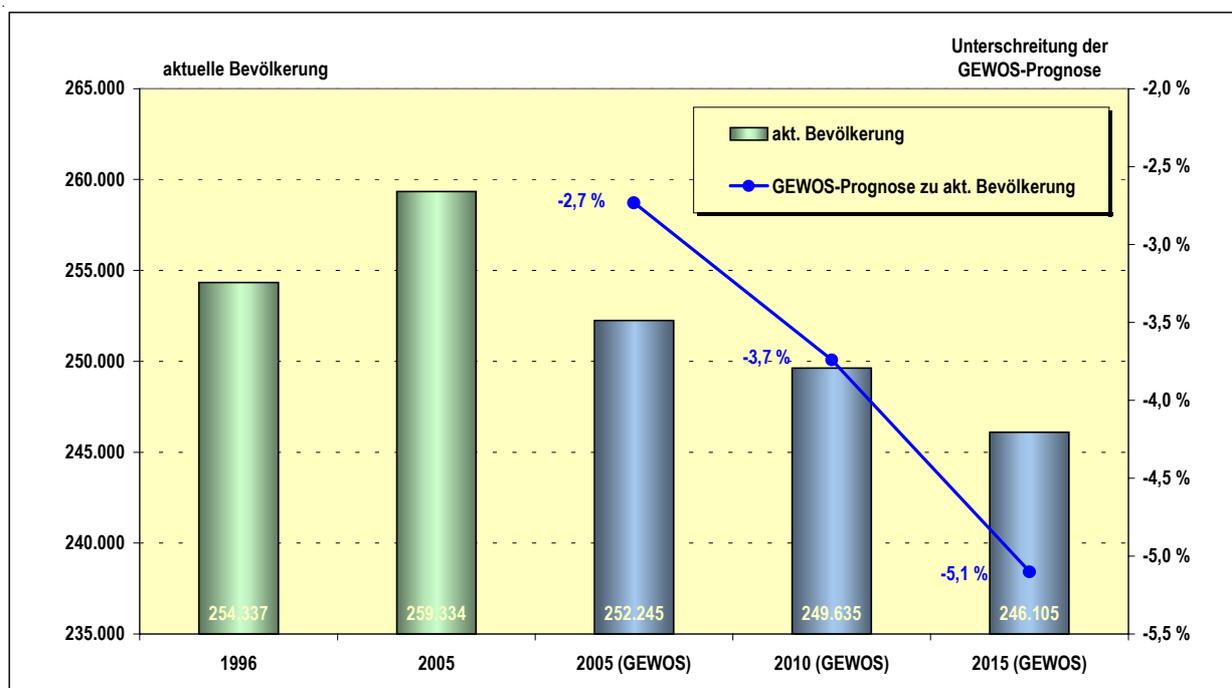
Auf Initiative der seit 2002 bei der Stadt Aachen existierenden Arbeitsgruppe 'Strategische Planungen Wohnbauflächen' konnte auf der Basis gefertigter Vorlagen für die politischen Gremien erreicht werden, dass in Planverfahren der Anteil geförderter Wohnungen 20 % im zeitlichen und räumlichen Mittel betragen soll. Die Arbeitsgruppe besteht aus dem städtischen Immobilienmanagement, dem Planungsamt und dem Fachbereich Wohnen.

7.2 Prognosen und Meinungen

1997 prognostizierte GEWOS in der mittleren Variante für Aachen einen Bevölkerungsrückgang bis 2015 von -3,24 %. Alleine die tatsächlichen Bevölkerungszahlen der letzten Jahre belegen das Gegenteil. Das bereits in den ersten drei Wohnungsmarktberichten festgestellte Ergebnis wird im Jahr 2005 noch weiter gefestigt. Die GEWOS-Prognose liegt bereits für 2005 mit -2,7 % (absolut 7.089 Personen) unter dem tatsächlichen Bevölkerungsbestand; für das Jahr 2015 bereits mit -5,1 % (absolut 13.229 Personen). Mit dem Querverweis auf die neue Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik aus dem Jahr 2006 und unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bevölkerung 2005 bietet das GEWOS-Gutachten keine Gradmesserfunktion mehr für Bevölkerungsberechnungen.

Die Bevölkerung 2005 liegt mit 259.334 Personen bereits 2,7 % über dem von GEWOS in der mittleren Variante prognostizierten Wert für 2005.

Abb. 7.2 Bevölkerungsentwicklung in Aachen auf der Basis der GEWOS-Prognose 1997



Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich für Wirtschaftsförderung und Europäische Angelegenheiten - Statistik und Stadtforschung
GEWOS-Gutachten 1997

In 2004 und 2005 ist der Bevölkerungsanstieg u.a. durch Wanderungsgewinne (Gegenüberstellung der weg- und zuziehenden Personen) zu erklären. Ein Bevölkerungsgewinn ist für eine Kommune mit Blick u.a. auf den Kaufkraftzugewinn und die Steuereinnahmen grundsätzlich eine positive und gewünschte Entwicklung. Allerdings benötigen mehr Menschen auch mehr Wohnungen. Dies führt in Verbindung mit anhaltender Arbeitslosigkeit und der Reduzierung des geförderten Wohnungsbestandes in Aachen zu einer Wohnungsmarktanspannung.

Weiterhin ist der an anderer Berichtsstelle angesprochene Trend der Haushaltsverkleinerung zu berücksichtigen. Steigender Wohnflächenbedarf je Einwohner und Wohneinheit sowie die sich wenig verändernde allgemeine Einkommenssituation und eine größere Fluktuation bei relativ wenigen Leerständen sind ebenfalls den Wohnungsmarkt stark betreffende Einflussfaktoren, die Anspannungen auslösen werden.

7.3 Ergebnisse - Zielsetzungen

Die Stabilisierung des Aachener Wohnungsmarktes muss mit vereinten Kräften aus Politik, Verwaltung und Wohnungsmarktakeuren erfolgen.

- Die Wohnraumversorgung entwickelt sich zunehmend zu einem sehr ernst zu nehmenden Handlungsfeld, zu dessen Bewältigung sich Politik, Verwaltung und Wohnungsmarktakeure zu Handlungspartnern mit den Zielen einer nachhaltigen kommunalen Wohnraumversorgung und Standortstärkung zusammenschließen müssen. Hierbei liegt der Focus nicht alleine im Segment des geförderten Wohnungsmarktes.
- Der Trend zur Haushaltsverkleinerung in Verbindung mit steigendem Wohnflächenkonsum pro Kopf und Wohneinheit setzt sich fort.
- Der Bestandsrückgang im geförderten Wohnungsmarkt entwickelt sich dramatisch; die Schere zwischen Nachfrage und Angebot geht deutlich auseinander.
- Die Zahl der Wohnungssuchenden für den geförderten Wohnungsmarkt stagniert bestenfalls; die 'Minderverdienenden' bleiben weiterhin die größte Nachfragergruppe.
- Die Wohnraumversorgung für die Hauptnachfragegruppe und für Transferleistungsempfänger zu angemessenen Unterkunftskosten wird sich zunehmend schwieriger gestalten.
- Die Wohnungsmarkttension im geförderten Segment wird zunehmen und sich auf das preiswerte freifinanzierte Marktsegment auswirken.
- Die jüngste Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik NRW geht für Aachen von einem Bevölkerungszuwachs bis 2025 in Höhe von 9,6 % aus. Der absolute Anteil der Menschen ab 60 Jahre soll deutlich zunehmen, während der Anteil von Kindern und Jugendlichen ebenso deutlich zurückgehen soll.
- Die demografische Entwicklung wird sich quantitativ und qualitativ auf den Wohnungsmarkt auswirken. Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bewirken Wohnungsbedarfe, die sich verändernde Altersstruktur erfordert die notwendige qualitative Ausrichtung im Wohnraum- und Infrastrukturanangebot.

- Der demografische Wandel muss aktiv gestaltet werden und wird daher strategisch gesteuert in vielfältige Handlungsfelder einfließen. Hierzu gehört auch die Überprüfung der infrastrukturellen Angebote in den Sozial- und Lebensräumen und ggf. Anpassung an die sich aufgrund der demografischen Entwicklung verändernden Anforderungen.
- Die Grundlagen der strategischen Entwicklung von Wohnbauflächen einschließlich der '20%-Regelung des Anteils geförderten Wohnungsbaus' sowie das hierauf gründende Handlungsprogramm Wohnungsbau sind unter Berücksichtigung der prognostizierten und anzustrebenden demografischen Entwicklung weiter umzusetzen.
- Der Abnahme des geförderten Wohnungsbestandes muss neben weiterhin notwendigem Mietwohnungsneubau begegnet werden durch Einsatz gezielter Förderungen im Bestand (Erwerb von Bindungen; mittelbare Belegung).
- Zur Wohnraumsicherung sind durch die Kommune weiterhin ausreichend Bauland zu attraktiven Preisen zur Verfügung zu stellen sowie Planverfahren zügig und investitionsfördernd abzuwickeln.
- Von den externen Wohnungsmarktakteuren empfundene Investitionshemmnisse (vgl. Seiten 31 und 60) müssen weiter abgebaut werden.
- Die adäquate Wohnraumversorgung leistungsfähiger Haushalte in infrastrukturell gut ausgebauten Wohngebieten ist zur positiven Beeinflussung des Wanderungssaldos zu stabilisieren.
- Möglichen vorhandenen oder sich entwickelnden sozialen Problemstellungen in Wohnquartieren muss unter Einbeziehung aller relevanten Handlungsfelder entgegen gewirkt werden.
- Nachgefragte neue Wohnformen einschließlich des Mehrgenerationenwohnen sind weiterhin ausdrücklich zu berücksichtigen und zu unterstützen. Den sich verändernden Anforderungen an das selbständige Leben im Alter ist Aufmerksamkeit zu widmen.
- Die Ausstattungsstandards in den Wohngebäuden gilt es qualitativ zu verbessern; die Reduzierung von Barrieren muss hier eine entscheidende Rolle spielen.

8. Zeitungsanalyse 2006

8.1 Verfahren und Feststellungen

2006 hat die Stadt Aachen zum dritten Mal eine Zeitungsanalyse durchgeführt. Versuche, über Kooperationen von den Aachener Tageszeitungen die Wohnungsanzeigentexte digital in anonymisierter Tabellenform zu erhalten, sind an der Lieferbarkeit der Daten im geeigneten Format gescheitert.

Daher wurden in der 10. und 17. Kalenderwoche 2006 (7. - 12.3 und 25. - 30.4.) - analog dem Zeitraum der landesweiten Zeitungsanalyse durch die Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen - von je 4 Ausgaben aller Aachener Zeitungen, die Wohnungssuch- und -angebotsanzeigen veröffentlichen, insgesamt 1.482 Anzeigen manuell in einer Datenbank erfasst. Diese wurden danach mehrfach gefiltert, um mehrfach erfasste Anzeigen in mehreren Zeitungsausgaben bzw. verschiedenen Zeitungen auszuschließen. Insgesamt konnten 1.186 Anzeigen ausgewertet werden. Diese teilen sich in 1.141 Angebote und 45 Nachfragen auf.

Es wäre falsch, den gesamten Aachener Wohnungsmarkt nur aus der Sicht der Zeitungsanalyse zu betrachten. Offensichtlich wird das Medium Internet auf diesem Sektor immer präsenter, zumindest was die Nachfrage an Wohnungen angeht. Dies erklärt auch die geringe Zahl der Nachfrageanzeigen.

Weiterhin kann festgestellt werden, dass offensichtlich nur die 'Ladenhüter' in den Zeitungen veröffentlicht werden. Dies ist an den doch teilweise recht hohen Mietangaben erkennbar. Hier gab es teilweise im Kaltmietbereich (ohne Betriebs- und Heizkosten) Angaben zwischen 5,90 Euro und 7,10 Euro je Quadratmeter angebotener Wohnfläche. Dort wo Warmmieten (einschließlich aller Nebenkosten) angegeben waren, ergaben sich Werte zwischen 6,90 Euro und 10,40 Euro je Quadratmeter angebotener Wohnfläche. Besonders stark fielen hier die Appartementmieten je nach Stadtviertel auf.

Wohnungen, die der Nachfrage einkommensschwacher Personengruppen dienen, können nur in seltenen Fällen den Anzeigen in den Zeitungen entnommen werden.

Diese Wohnungen sind für eine Vielzahl von Wohnungssuchenden, insbesondere für die Personengruppen der 'Minderverdienenden' und 'Alleinerziehenden' unerschwinglich und stehen damit eigentlich dem Wohnungsmarkt nicht als Kontingent zur Befriedigung von Wohnungsbedarf in bezahlbaren Kategorien zur Verfügung. Von einer sich aus der Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage eigentlich ablesbaren Wohnungsmarktentspannung (viele Angebote, wenige Nachfragen) kann hier jedoch nicht die Rede sein.

8.2 Analyse und wichtige Eckdaten

Sowohl bei den ausgewerteten Angeboten als auch bei den wenigen Nachfragen war vorrangig von 2- bzw. 3 Zimmerwohnungen die Rede. Mit 461 angebotenen Zweizimmerwohnungen (= 40,4 %) und 310 Dreizimmerwohnungen (= 27,2 %) beschränkten sich fast drei Viertel auf diese beiden Wohnungstypen.

Neben Aachen-Innenstadt mit 393 Anzeigen (= 34,4 %) wurden die meisten Anzeigen für das Westviertel (116 = 10,2 %) und Burtscheid (79 = 6,9 %) aufgegeben. Für die Wohnviertel Driescherhof, Preuswald und Ostviertel wurden zusammen nur 77 Anzeigen (= 6,8 %) veröffentlicht. Hieraus könnte man schließen, dass in diesen Bereichen eine geringe Fluktuation stattfindet und demzufolge Mietverhältnisse lange aufrecht erhalten bleiben.

9. Wohnungsmarktbarometer 2006

9.1 Kurzbeschreibung

Zum vierten Mal hat die Stadt Aachen nach 2000, 2002 und 2004 im Jahr 2006 das Wohnungsmarktbarometer bei den Wohnungsmarktextpertinnen und -experten durchgeführt. Mit einer Rücklaufquote von 60 % der versandten Fragebogen konnte erstmals ein repräsentatives Ergebnis erzielt werden. Besonders hohe Einzelrücklaufquoten gab es bei den regionalen Wohnungswirtschaftsunternehmen (65 %), den Architektur- und Planungsbüros sowie den sozialen Einrichtungen (je 100 %) und den Investoren / Betreuern (75 %). Dies zeigt auf, dass das Wohnungsmarktbarometer als Wohnungsmarktinstrument von den Akteuren angenommen worden ist.

60 % Rücklaufquote bei der Umfrage 2006 schafft erstmals repräsentatives Ergebnis.

9.2 Ergebnisse

Bei der Beurteilung der aktuellen Aachener Wohnungsmarktsituation in den verschiedenen Preissegmenten sind sich die Experten weiterhin mehrheitlich einig, dass es im unteren und geförderten Preissegment eine Anspannung gibt, die sich mittelfristig verstärken wird. Als Gründe für diese Annahme werden die 'Arbeitslosigkeit', die 'stagnierende Wirtschaft' und die 'demografische Entwicklung', die 'teilweise nicht mehr bedarfsgerechten Wohnungsgrößen' und die 'fehlende Investitionsbereitschaft im Wohnungsbau' angeführt. Besonders weisen auch die Experten auf die dramatische Reduzierung des geförderten Wohnungsbestandes durch auslaufende Bindungen hin.

An vorderster Stelle bei den allgemeinen Problemen der Wohnraumversorgung wird die 'gesunkene Bonität der Mieter' und das damit verbundene 'hohe Vermieterisiko', gefolgt von den 'angemessenen Wohnkosten lt. Hartz IV und SGB' sowie dem 'Modernisierungstau wegen fehlender Anreize' genannt.

Die Wohnungsmarktextperten sehen die gesunkene Mieterbonität und das damit verbundene Vermieterisiko als vorrangiges Wohnraumversorgungsproblem.

Dem Investitionsklima wird für die letzten 12 Monate eine Verschlechterung attestiert, die sich in den nächsten 12 Monaten fortsetzen wird.

Bei den Investitionshemmnissen werden als bedeutend in kommunaler Verantwortung die 'kommunale Stadtentwicklung', die 'kommunale Wohnungspolitik', die 'administrative Genehmigungspraxis' und die 'Baulandausweisung' gesehen. Als globale Hemmnisse wurden die 'Finanzierungsmöglichkeiten', die 'Mietgesetzgebung', das 'Steuerrecht', die 'Mietrechtsprechung' und die 'Renditeerwartungen' betrachtet.

Angaben zu Wohnungsleerständen wurden von 20 Experten gemacht; allerdings waren nur 4 Umfragebogen vollständig ausgefüllt. Da dies nicht repräsentativ war, konnte eine qualitative Bewertung nicht erfolgen.

Die Einzelergebnisse des Wohnungsmarktbarometers 2006 finden Sie im Anhang ab Seite 59.

10. Tabellenverzeichnis

Aus Vereinfachungsgründen bei der Tabellenzuordnung zum Berichtstext orientiert sich die Tabellennummerierung an den Ziffern der Textgliederung (Beispiel: Tab. 2.1.1 bezieht sich auf Kapitel 'Wohnungsmarktsituation und Trends - Unterkapitel 2.1 Positive und weitere Entwicklungen'). Gleichzeitig enthält der Berichtstext eine Randbemerkung mit dem Hinweis auf die entsprechende Tabelle.

Tabelle	Inhalt	Seite Verz. / Text
	Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren	-- / 08
2.1.1	Wohnungssuchende Haushalte	33 / 09
2.1.2	Wer hat einen Wohnberechtigungsschein lt. Wfa-Gesamtstatistik	34 / 09
2.2	Leerstände im geförderten Mietwohnungsbau	35 / 10
3.2.1	Einkommen privater Haushalte	36 / 13
3.2.2	Arbeitslosigkeit (Vergleich Aachen, Land, Bund)	37 / 13
3.2.3	Sozialdaten (kleinräumig)	38 / 14+25
3.3.1	Geförderter Wohnungsbau: Gesamtkosten / m ² Wohnfläche	39 / 18
3.3.2	Geförderter Wohnungsbau: Gesamtkosten / m ² Wohnfläche (Vergleichstabelle - nur 1. Förderweg)	40 / 18
3.3.3	Entwicklung der Hypothekenzinsen	41 / 15
4.1.1	Wohnungsbestand	42 / 16
4.1.2	Neubaumaßnahmen im Miet- und Eigentumswohnungsbau	43 / --
4.2.1	Lage und Zahl der geförderten Wohnungen	44 / --
4.2.2	Belegungs- und Fluktuationsquote im geförderten Mietwohnungsbestand	45 / 09
5.1	Baukostenindex	46 / 21
5.2	Baulandpreise für baureife Grundstücke	47 / 22
6.2	Entwicklung der Vergleichsmieten	48 / 24
7.1	Auslaufende Bindungen geförderter Mietwohnungen	49 / 20

Tab. 2.1.1 Wohnungssuchende Haushalte
Gesamtzahl für Aachen und Aufteilung nach Haushaltsgrößen
jeweils zum 31.12. (absolut und anteilig)

Jahr	Haushalte insgesamt	davon Haushalte mit ...					
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 u.m.Pers
		absolute Zahlen					
		Anteil in %					
1996	3.386	1.448	664	554	419	187	114
		42,8	19,6	16,4	12,4	5,5	3,4
1997	3.107	1.284	629	582	379	130	103
		41,3	20,2	18,7	12,2	4,2	3,3
1998	2.921	1.238	589	549	323	128	94
		42,4	20,2	18,8	11,1	4,4	3,2
1999	2.529	1.148	518	405	252	126	80
		45,4	20,5	16,0	10,0	5,0	3,2
2000	2.305	1.029	488	339	242	129	78
		44,6	21,2	14,7	10,5	5,6	3,4
2001	2.462	1.177	513	337	235	131	69
		47,8	20,8	13,7	9,5	5,3	2,8
2002	2.557	1.213	548	360	246	117	73
		47,4	21,4	14,1	9,6	4,6	2,9
2003	2.622	1.264	549	382	228	127	72
		48,2	20,9	14,6	8,7	4,8	2,7
2004	2.399	1.132	544	328	208	111	76
		47,2	22,7	13,7	8,7	4,6	3,2
2005	2.348	1.178	493	317	203	100	57
		50,2	21,0	13,5	8,6	4,3	2,4

Der Anteil der Minderverdienenden gemessen an der Gesamtwohnungssuchendenzahl beträgt nach 91,5 % im Jahr 2003 sowohl für 2004 als auch 2005 jeweils 89,7 %.

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen - Wfa-Jahresstatistik

Tab: 2.1.2: Wer hat einen Wohnberechtigungsschein erhalten
Ausgewählte Personengruppen
jeweils zum 31.12. (absolut und anteilig nach Wfa-Statistik)

Jahr	Minder- verdie- nende	Aus- siedler	Schwer- behin- derte	Ältere	Junge Ehe- paare	Allein- erzieh- ende	Kinder- reiche	Studen- ten	Aus- länder	Aus- wärtig
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
absolute Zahlen										
Anteil in %										
1996	3.000	208	248	366	774	507	328	485	776	224
	43,4	3,0	3,6	5,3	11,2	7,3	4,7	7,0	11,2	3,2
1997	2.801	118	212	330	683	447	307	347	601	224
	46,1	1,9	3,5	5,4	11,3	7,4	5,1	5,7	9,9	3,7
1998	2.734	40	474	277	462	404	251	331	464	39
	49,9	0,7	8,7	5,1	8,4	7,4	4,6	6,0	8,5	0,7
1999	2.206	63	207	281	447	400	229	380	405	137
	46,4	1,3	4,4	5,9	9,4	8,4	4,8	8,0	8,5	2,9
2000	1.063	76	181	299	396	368	238	273	332	134
	46,1	1,8	4,2	7,0	9,3	8,6	5,6	6,4	7,8	3,1
2001	2.142	74	188	297	396	415	228	315	283	159
	47,6	1,6	4,2	6,6	8,8	9,2	5,1	7,0	6,3	3,5
2002	1.871	20	108	293	382	336	197	304	194	170
	48,3	0,5	2,8	7,6	9,9	8,7	5,1	7,8	5,0	4,4
2003	2.399	28	134	251	382	389	211	320	194	256
	52,6	0,6	2,9	5,5	8,4	8,5	4,6	7,0	4,3	5,6
2004	2.152	38	130	250	333	367	211	204	208	194
	52,7	0,9	3,2	6,1	8,1	9,0	5,2	5,0	5,1	4,7
2005	2.106	40	145	234	296	295	178	301	154	186
	53,5	1,0	3,7	5,9	7,5	7,5	4,5	7,6	3,9	4,7

Erläuterung:

1 = Minderverdienende

2 = Aussiedler, Flüchtlinge, Zuwanderer, Gleichgestellte

3 = Schwerbehinderte ab GdB 50 und Gleichgestellte

4 = Ältere Menschen

5 = Junge Ehepaare

6 = Alleinerziehende Personen

7 = Kinderreiche Haushalte

8 = Studierende, Auszubildende

9 = Ausländische Arbeitnehmer

10 = Wohnungssuchende aus anderen Kommunen

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen - Wfa-Jahresstatistik

Tab. 2.2 Leerstände im geförderten Mietwohnungsbau, jeweils zum 31.12.

Jahr	Relevanter geförderter Mietwohnungsbestand zur Quotenermittlung *	Absolute Leerstände **	Leerstandsquote	Ergebnis zum Vorjahr	Ergebnis zur unkritischen Marke von 3,00 %
2004	13.558	421	3,11 %	--	↗
2005	13.381	474	3,54 %	↗	↗

* enthaltene Wohnungsarten: Mietwohnungen, Bauherrenwohnungen, vermietete Bauherrenwohnungen nach den Förderrechten 1. und 2. Förderweg, Einkommensgruppen A und B sowie Einkommensgruppe A - mittelbare Belegung, Erwerb von Belegungsbindungen und Modernisierung nach neuem Recht ab 01.01.2003

** Wohnungen, die länger als 3 Monate (auch mehrmals im Jahr) leerstanden

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen - Eigene Erhebungen

Tab. 3.2.1 Verfügbares Einkommen privater Haushalte und weitere Konjunkturdaten teilweise Veränderung zum Vorjahr in % - Angaben für Deutschland

Jahr	Lebens- erhaltungs- kosten	Nettolöhne und -gehälter	Verfügbares Einkommen	Sparen	Sparquote in % des verfügbaren Einkommens
1999	0,6	3,3	2,6	- 3,8	9,5
2000	1,4	4,0	3,1	0,4	9,2
2001	2,0	3,6	3,9	6,2	9,4
2002	1,4	0,2	1,2	6,5	9,9
2003	1,1	- 0,7	2,1	6,1	10,3
2004	1,6	2,2	2,1	4,0	10,5
2005	2,0	0,1	1,5	3,2	10,7

Quelle: Deutsche Bundesbank - Monatsberichte vom 27.03.2006 - IX Konjunkturlage (1995 = 100)

Tab. 3.2.2 Arbeitslosigkeit in Aachen, Nordrhein-Westfalen und Deutschland
Arbeitslosenquote jeweils zum IV. Quartal

Jahr	Aachen	Nordrhein-Westfalen	Deutschland
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 %	9,6 %	9,9 %
2002	9,9 %	10,1 %	9,8 %
2003	10,3 %	9,9 %	10,4 %
2004	11,4 %	10,4 %	10,8 %
2005	13,3 %	11,3 %	11,7 %

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Tab. 3.2.3 Kleinräumige Sozialdaten (ALT) Fallzahlen: Personen, die Hilfe zum Lebensunterhalt erhalten jeweils zum 31.12.

Jahr	Bezirksamt						Gesamt
	Brand	Eilendorf	Haaren	Kornelim./Walheim	Laurensberg	Richterich	
2000	301	359	271	190	287	191	1.500
2001	315	358	262	169	292	185	1.581
2002	483	581	479	353	531	346	1.773
2003	559	595	471	352	390	281	2.648
2004	586	644	457	333	333	277	2.610

Tab. 3.2.3 Kleinräumige Sozialdaten (NEU) Fallzahlen: Personen und Haushalte, die ALG II und Sozialgeld erhalten jeweils zum 31.09.

Jahr	AC-Mitte	ALG II						gesamt
		Brand	Eilendorf	Haaren	Kornel./Walh.	Laurensberg	Richterich	
Personen								
<i>Haushalte</i>								
2005	12.572	824	837	765	598	704	385	16.685
	9.604	504	553	499	319	455	257	12.191

Jahr	AC-Mitte	Sozialgeld						gesamt
		Brand	Eilendorf	Haaren	Kornel./Walh.	Laurensberg	Richterich	
Personen								
<i>Haushalte</i>								
2005	4.837	340	318	319	256	257	120	6.447
	1.661	110	89	86	82	75	41	2.144

Die Empfänger von **Sozialhilfe und Grundsicherung** werden **seit 2005 nicht mehr kleinräumig** nach Bezirken erfaßt. Lediglich Gesamtzahlen für ganz Aachen, getrennt nach Sozialhilfe und Grundsicherung, konnten zum 31.12.2005 vorgelegt werden. Demnach erhielten im Jahr 2005 insgesamt **358 Personen Sozialhilfe** und **2.586 Personen Grundsicherung**.

Quelle: bis 2004 Stadt Aachen, Sozialamt; ab 2005 ARGE in der Stadt Aachen und Stadt Aachen, Sozialamt

Tab. 3.3.1 Gesamtkosten je Quadratmeter Wohnfläche im geförderten Wohnungsbau
 - Gesamtkosten / m² Wohnfläche (Mietwohnungen) - alle Förderarten
 - Gesamtkosten / m² Wohnfläche (Eigentumsmaßnahmen) - alle Modelltypen

Jahr	Gesamtkosten / m ² Wohnfläche in vollen Euro	
	Mietwohnungen	Eigentum
2000	1.464	1.606
2001	1.459	1.826
2002	1.608	1.862
2003	1.712	1.831
2004	1.960	1.808
2005	2.334	1.765

Die Werte zu den Gesamtkosten sind den Veröffentlichung der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen entnommen. Damit ist eine interkommunale Vergleichbarkeit möglich. Diese Angaben beziehen sich auf den geförderten Mietwohnraum und sind daher nicht direkt auf den frei finanzierten Sektor übertragbar.

Quelle: Stadt Aachen - Fachbereich Wohnen

Tab. 3.3.2 Gesamtkosten je Quadratmeter Wohnfläche im geförderten Wohnungsbau
- a) Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgruppe A)
- b) Eigentumsmaßnahmen
Vergleichstabelle

Kommune	2000	2001	2002	2003	2004	2005	zum Vorj.
Aachen	1.464	1.459	1.608	1.712	1.960	2.334	↗
	1.606	1.826	1.862	1.831	1.808	1.765	↘
Bielefeld	1.552	1.601	1.580	1.664	1.588	1.669	↗
	<u>1.983</u>	<u>1.904</u>	<u>1.817</u>	<u>1.864</u>	<u>2.037</u>	<u>1.533</u>	↘
Bochum	1.506	1.447	1.403	2.057	1.562	1.743	↗
	<u>1.813</u>	<u>2.019</u>	2.145	<u>2.017</u>	<u>2.017</u>	<u>1.478</u>	↘
Bonn	1.637	1.624	1.671	1.884	1.962	2.042	↗
	<u>2.029</u>	<u>2.156</u>	<u>2.076</u>	<u>2.035</u>	<u>1.888</u>	1.754	↘
Gelsenkirchen	1.374	1.361	1.472	1.589	1.432	1.525	↗
	2.303	<u>1.921</u>	<u>2.086</u>	<u>1.922</u>	<u>2.007</u>	1.457	↘
Mönchengladbach	1.438	1.397	1.639	2.097	2.034	2.166	↗
	<u>1.936</u>	<u>1.986</u>	<u>2.089</u>	2.226	2.131	<u>1.378</u>	↘
Münster	1.496	1.624	1.591	1.706	—	2.221	↗
	<u>1.981</u>	<u>1.932</u>	<u>1.916</u>	<u>1.988</u>	<u>1.787</u>	<u>1.602</u>	↘
Wuppertal	1.470	1.579	1.680	1.918	1.750	1.832	↗
	<u>2.119</u>	2.138	<u>1.975</u>	<u>2.118</u>	<u>2.058</u>	<u>1.725</u>	↘

Werte Aachen sind **fett** und Höchstwerte/Jahr/Kategorie sind **fett umrandet** dargestellt.

Quelle: Wohnungsbauförderungsanstalt Düsseldorf; Stadt Bielefeld, Bauamt
 Mit freundlicher Genehmigung entnommen aus: 'Wohnungsmarktbericht 2005 - Bielefeld'.

Tab. 3.3.3: Zinsentwicklung
Durchschnittlicher effektiver Zinssatz für Hypothekendarlehen auf Wohnungs-
grundstücke zu Festzinsen

Jahr	Laufzeit		
	2 Jahre	5 Jahre	10 Jahre
1995	6,91 %	7,49 %	8,16 %
1996	5,62 %	6,44 %	7,46 %
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 %
2002	5,26 %	5,53 %	5,96 %
	bis 1 Jahr	von über 1 Jahr bis 5 Jahre	von über 5 Jahre bis 10 Jahre
2003 *	4,37 %	4,47 %	5,04 %
2004	4,42 %	4,46 %	4,93 %
2005	4,30 %	4,06 %	4,23 %

* 2003 hat die Deutsche Bundesbank eine neue Kategorisierung durchgeführt:
alt: Festzinsen für 2, 5 und 10 Jahre
NEU: Festzinsen für 'bis 1 Jahr', 'von über 1 Jahr bis 5 Jahre', 'von über 5 Jahre bis 10 Jahre' und 'über 10 Jahre'

Quelle: Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen; Deutsche Bundesbank - Monatsberichte SU0046

Tab. 4.1.1: Wohnungsbestand, jeweils zum 31.12.

Jahr	Wohnungen gesamt	freifinanziert * Sp. 2-(Sp.4+6)	Miet- wohnungen	davon gefördert		
				davon in der Nachwir- kungsfrist	davon planmäßig auslaufend	Eigentums- maßnahmen
1	2	3	4	5	6	7
1995	126.132	101.328	21.809	868	432	2.995
1996	126.938	101.560	21.966	370	166	3.412
1997	127.699	103.034	21.355	710	373	3.310
1998	128.889	104.494	21.194	90	299	3.201
1999	129.759	105.280	21.424	78	185	3.055
2000	130.267	104.529	22.797	335	132	2.941
2001	130.974	105.638	22.654	167	139	2.682
2002	126.553	101.735	22.280	433	188	2.538
2003	131.884	107.627	21.809	506	54	2.448
2004	132.100	108.338	21.407	360	95	2.355
2005	132.535	108.882	21.204	225	26	2.449

Quelle: Statistisches Bundesamt; Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen

Tab. 4.1.2: Neubaumaßnahmen im Miet- und Eigentumswohnungsbau differenziert nach geförderten und freifinanzierten Wohneinheiten, jeweils zum 31.12.

Jahr	Neubau gesamt	davon Mietwohnungsbau			davon Eigentumswohnungsbau			
		gesamt	frei finan- ziert	gefördert	gesamt	Ein- familien- häuser (freif. u. geförd.)	Zwei- familien- häuser freif. u. geförd.)	darin ent- halten: gef. EFH u. ZFH
	Sp. 3+6	Sp. 4+5			Sp. 7+8			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1997	741	645	469	176	96	70	26	32
1998	1.207	1.042	931	111	165	123	42	24
1999	848	629	457	172	219	149	70	71
2000	478	240	212	28	238	210	28	64
1997-2000	3.274	2.556	2.069	487	718	552	166	191
Jahresschnitt	819	639	517	122	180	138	42	48
2001	732	412	399	13	320	266	54	40
2002	473	226	129	97	247	227	20	43
2003	394	137	100	37	257	233	24	69
2001-2003	1.599	775	628	147	824	726	98	149
Jahresschnitt	533	258	209	49	275	242	33	50
2004	214	83	72	11	131	111	20	58
2005	426	205	117	88	221	175	46	27

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich für Wirtschaftsförderung und Europäische Angelegenheiten - Abteilung Statistik
Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen - Eigene Berechnungen

Tab. 4.2.1: Lage und Zahl der geförderten Objekte, jeweils zum 31.12.

Jahr	Bezirk							gesamt
	Aachen	Brand	Eilendorf	Haaren	Konelim./ Walheim	Laurens- berg	Richte- rich	
Mietwohnungen								
Eigentumsmaßnahmen								
gesamt								
1995	167	0	13	53	0	0	6	239
	0	11	7	0	1	4	12	35
	167	11	20	53	1	4	18	274
1996	119	8	49	12	5	4	0	197
	6	2	2	0	1	1	10	22
	125	10	51	12	6	5	10	219
1997	46	0	8	63	10	0	49	176
	4	5	3	0	1	6	13	32
	50	5	11	63	11	6	62	208
1998	105	0	0	6	0	0	0	111
	5	8	1	2	4	0	4	24
	110	8	1	8	4	0	4	135
1999	148	9	2	0	13	0	0	172
	8	18	1	3	40	0	1	71
	156	27	3	3	53	0	1	243
2000	58	0	0	0	0	0	0	58
	12	9	11	1	26	2	3	64
	70	9	11	1	26	2	3	122
2001	23	0	8	0	0	0	0	31
	7	7	4	16	2	2	2	40
	30	7	12	16	2	2	2	71
2002	93	0	7	38	12	0	0	150
	6	13	13	17	7	6	2	64
	99	13	20	55	19	6	2	214
2003	28	0	9	0	0	0	0	37
	17	9	20	13	8	2	0	69
	45	9	29	13	8	2	0	106
2004	0	5	0	6	0	0	0	11
	22	12	14	5	4	1	0	58
	22	17	14	11	4	1	0	69
2005	63	11	14	0	0	0	0	88
	3	7	4	3	5	4	1	27
	66	18	18	3	5	4	1	115

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen - Eigene Erhebungen

Tab. 4.2.2: Fluktuation im geförderten Wohnungsbestand

> Fluktuationsquote (= Wiederbelegungen pro 100 geförderter Mietwohnungen)

> Belegungsquote (= Verhältnis der Erst- und Wiederbelegungen zu den Wohnungssuchenden)

Jahr	Wiederbelegungen bei Mietwohnungen des 1. und 2. Förderweges	Erst- und Wiederbelegungen gesamt	relevanter geförderter Mietwohnungsbestand des 1. und 2. Förderweges	Fluktuationsquote	Wohnungssuchende	Belegungsquote
1	2	3	4	Sp. 2 : 4 5	6	Sp. 3 : 6 7
1996	1.346	1.559	21.935	6,1	3.386	46,0
1997	1.637	1.873	21.348	7,7	3.107	60,3
1998	1.889	1.995	21.187	8,9	2.921	68,3
1999	2.039	2.243	21.417	9,5	2.529	88,7
2000	2.174	2.278	22.790	9,5	2.305	98,8
2001	1.940	2.049	22.647	8,6	2.462	83,2
2002	1.881	1.954	22.273	8,4	2.557	76,4
2003	2.033	2.069	21.802	9,3	2.622	78,9
2004	1.911	1.997	21.405	9,0	2.399	83,2
2005	1.866	1.906	21.202	8,9	2.348	81,2

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen - Eigene Berechnungen

**Tab. 5.1: Baukostenindex Deutschland
Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden**

Jahr	Index (2000 = 100)	Veränderung zum Vorjahr
2000	100,0	0,0 %
2001	99,9	- 0,1 %
2002	99,9	0,0 %
2003	99,9	0,0 %
2004	101,4	+ 1,5 %
2005	102,7	+ 1,3 %

Der Index wurde neu auf das Jahr 2000 als Basis 100 festgelegt, so dass wegen fehlender Vergleichbarkeit Vorwerte entfallen sind.

Quelle: Statistisches Bundesamt - Fachserie 17, R 4, Mai 2005

Tab. 5.2 Baulandpreise für baureife grundstücke im Geschöß- und Individualwohnungsbau
Durchschnittswerte des Landes Nordrhein-Westfalen in Euro / m²
jeweils zum 31.12.

Jahr	Geschosswohnungsbau			Lage	Individualwohnungsbau		
	mäßig	mittel	gut		mäßig	mittel	gut
1995	133	281	306		133	194	301
1996	133	281	306		133	194	306
1997	133	281	306		133	199	337
1998	133	286	322		148	209	362
1999	133	291	322		158	230	393
2000	133	291	322		168	145	408
2001	135	290	325		175	250	420
2002	135	295	330		175	265	455
2003	135	295	330		175	265	455
2004	135	295	330		175	265	455
2005	135	295	330		175	265	330

Aus Vergleichbarkeitsgründen wurden die Werte bis 2000 von DM in Euro umgerechnet (1 Euro = 1,95583 DM).

Quelle: Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt aachen

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) 1971	Baujahr 1972-1982	Baujahr 1983- (1990) 1993	Baujahr (1991) 1994-(1999) 2002
gültig ab	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²
1994	3,68	4,09	4,50	5,06	5,37	6,14
1996	4,19	4,45	4,86	5,37	5,68	6,24
1998	4,45	4,63	4,86	5,37	5,68	6,24
2000	4,70	4,70	4,96	5,47	5,68	6,24
2002	---	4,88	5,10	5,45	5,75	6,40
2004	---	4,88	5,10	5,45	5,75	6,40
2006	---	4,93	4,95	5,23	5,05	5,63
2008	---	4,95	4,98	5,23	4,88	5,63

Für Wohnungen in mittlerer Wohnlage (Normalwohnungen) und mit Standardausstattung (Bad/Dusche, Toilette, Heizung) gelten
 > ab Mietspiegel 2000/2001 für die Baujahresbegrenzungen die Jahreszahlen in den Klammern
 > ab Mietspiegel 2002/2003 die **fett** gedruckten Jahresangaben.
 Aus Gründen der Vergleichbarkeit der Werte wurde in Euro umgerechnet (1 Euro = 1,95583 DM).

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen - Mietspiegel der entsprechenden Jahrgänge

Tab. 7.1: Auslaufende Belegungsbindungen bei den geförderten Wohnungen in Aachen jeweils zum 31.12.

Jahr	Reduzierung des geförderten Mietwohnungsbestandes durch ... Ablauf der Nach- wirkungsfrist	planmäßige Tilgung	gesamt
<u>2006</u>	<u>- 1.330</u>	<u>- 31</u>	<u>- 1.361</u>
<u>2007</u>	<u>- 803</u>	<u>- 101</u>	<u>- 904</u>
<u>2008</u>	<u>- 2.963</u>	<u>- 108</u>	<u>- 3.071</u>
2009	- 303	- 28	- 331
2010	- 149	- 78	- 227
2011	- 197	- 9	- 206
2012	- 92	- 40	- 132
2013	- 39	- 79	- 118
2014	- 11	- 97	- 108
2015	- 398	- 68	- 466
Summen	- 6.285	- 639	- 6.924

Die von der Reduzierung im geförderten Mietwohnungsbestand am meisten betroffenen Jahre sind unterstrichen.

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen - Eigene Erhebungen auf der Basis der Mitteilungen der Wohnungsbauförderungsanstalt Düsseldorf



Projektbetreuung

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

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

11. Anhang

- **Mietspiegel für das Stadtgebiet Aachen gültig vom 01.10.2006 bis 30.09.2008**

gemäß § 558c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) für nicht preisgebundene Wohnungen

- **Altersbaum der 'Aachener Bevölkerung'**

getrennt nach Geschlecht für das Jahr 2005

- **Karte des Stadtgebietes Aachen**

mit Eintrag der Anzahl der geförderten Objekte von 2000 bis 2005

- **Einzelergebnisse des Wohnungsmarktbarometers 2006**

- **Neue Wohnformen - Guter Rat zu neuen Plänen**

Ein neues Projekt kurz vorgestellt

- **Glossar**

Mietspiegel

gemäß § 558c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) für nicht preisgebundene Wohnungen
im Stadtgebiet Aachen

Gültigkeit vom 01.01.2005 bis 30.09.2006

Herausgeber:

Gemeinschaftlich erarbeitet und vereinbart zwischen: Aachener Haus- und Grundbesitzerverein e.V. und dem Mieterschutzverein für Aachen und Umgegend e.V. unter Mitwirkung der Stadt Aachen, Der Oberbürgermeister, Fachbereich Wohnen.

Erläuterungen zum Mietspiegel:

1. Allgemeines

Dieser Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die den Vertragspartnern die Möglichkeit bieten soll, die Miethöhe im Rahmen ortsüblicher Entgelte eigenverantwortlich zu vereinbaren. Der Mietspiegel ist eine Übersicht über gezahlte Mieten für freifinanzierte Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

2. Mietbegriff

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche. dies ist die Grundmiete ohne Kosten für Sammelheizung und Warmwasser (Heizkosten) und Betriebskosten.

Unberücksichtigt bleiben Vergütungen und Zuschläge für Leistungen, die neben der Wohnraumnutzung gewährt und vertraglich vereinbart werden wie z.B. Kosten einer Garage. Schönheitsreparaturen in den Wohnungen sind nicht in den Mietwerten enthalten.

3. Betriebskosten

Umlagefähige Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 sind z.B. Wassergeld, Entwässerungskosten, Heizungs- und Warmwasserkosten, Hausbeleuchtung, Schornsteinfegergebühren, Grundsteuer, Hausversicherungen, Müllabfuhrgebühren, Straßenreiniunggebühren, Gartenpflege, Kosten des Fahrstuhls und der Gemeinschaftsantenne sowie Hauswartkosten.

Die Umlage richtet sich nach den jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen. für Teil- oder Vollmöblierung ist ein angemessener Zuschlag, der sich nach dem Zeitwert richtet, zulässig.

4. Lagemerkmale

a) einfache Wohnlage

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

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.) in der Nähe bzw. gut erreichbar.

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

5. Ausstattungsmerkmale

Entscheidung für die Ausstattung einer Wohnung ist, wie sie vom Vermieter zur Verfügung gestellt wurde. Einzelne vom Mieter selbst geschaffene Ausstattungsmerkmale bleiben unberücksichtigt, wenn die Kosten vom Vermieter nicht erstattet wurden

Heizung

Eine Heizung ist dann vorhanden, wenn es sich um eine Sammelheizung/Etagenheizung handelt. Einzel-Gas- oder Ölöfen in einzelnen Räumen erfüllen das Merkmal 'Heizung' nicht.

Unter einer Sammelheizung sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme - und Energierzeugung von einer zentralen Stelle aus erfolgt. Auf die Art der Beheizung kommt es an, anders als bei der Etagenheizung, nicht an. Eine Etagenheizung ist mit einer Sammelheizung gleichzusetzen, wenn sie sämtliche Wohnräume sowie Küche und Bad erwärmt und die Brennstoffversorgung automatisch erfolgt.

Bad

Unter einem Bad ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der vom Vermieter mit einer Badewanne und / oder Dusche, einer Warmwasserversorgungsanlage (Boiler, Durchlauferhitzer oder Kohlebadeofen) und einem Waschbecken ausgestattet ist.

Fehlt einer Wohnung ein im Mietspiegel vorausgesetztes Ausstattungsmerkmal, verschiebt sich der Unterwert unter den im Mietspiegel angegebenen Wert.

6. Modernisierung

Durch eine Modernisierung, z.B. Einbau von Bad und Heizung, wird die Wohnung im Wohnstandard verbessert und rückt ggf. bis Spalte 3 des Mietspiegels auf, 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 Aufwand erreicht.

7. Wohnungsgröße

Bei der Wohnungsgröße wird unterstellt, dass Normalwohnungen in der Regel bis zu 100 m² groß sind. Bei Kleinwohnungen unter 45 m² mit integriertem Sanitär- und Versorgungsbereich ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwandes ein Zuschlag, bei Großwohnungen über 100 m² ein Abschlag erforderlich.

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.

Wohnungen bis 25 m ²	= 30 %	über 25-30 m ²	= 20 %	über 35- unter 45 m ²	= 10 % Zuschlag
Wohnungen über 100-110 m ²	= 1 %	über 110-120 m ²	= 2 %	über 120 m ²	= 3 % Abschlag

8. Einstufung innerhalb des Mietspiegels

Die in jedem Mietspiegelfeld ausgewiesenen Spannen sind erforderlich, da Wohnungen trotz der Merkmale wie Baualter, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit in der Ausgestaltung dieser Vergleichsmerkmale unterschiedlich sein können.

Je nach Vorhandensein von wertsteigernden oder wertmindernden Ausstattungsmerkmalen kann man sich hinsichtlich der Mietwerte in Richtung oberen bzw. unteren Wert orientieren.

Wertsteigernde Ausstattungsmerkmale

Z.B. Fußbodenheizung, offener Kamin, ausgesprochen komfortable Sanitärausstattung (Gäste WC, 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.

Mietspiegeltabelle

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 ²	Euro / m ²	Euro / m ²
Zeile/Spalte		1	2	3
Baujahr bis 1960 einfache mittlere gute	A	2,00 - 2,70	2,35 - 3,30	3,35 - 5,30
	B	2,30 - 3,90	2,80 - 4,60	4,10 - 5,80
	C	----	----	4,40 - 6,20
Baujahr 1961-1971 einfache mittlere gute	D		3,65 - 3,75	4,00 - 5,20
	E		3,65 - 4,85	4,20 - 5,75
	F		----	4,85 - 6,90
Baujahr 1972-1982 einfache mittlere gute	G		----	3,35 - 5,15
	H		4,50 - 5,50	4,40 - 6,05
	I		----	4,80 - 6,75
Baujahr 1983-1993 einfache mittlere gute	J			3,45 - 5,10
	K			3,45 - 6,30
	L			5,10 - 7,30
Baujahr 1994-2002 einfache mittlere gute	M			4,15 - 6,00
	N			4,35 - 6,90
	O			5,20 - 7,65
Baujahr ab 2003 einfache mittlere gute	P			----
	Q			5,05 - 7,90
	R			----

Der Mietspiegeltabelle liegt die Auswertung von 13.650 Datensätzen zugrunde.

Für die mit '----' gekennzeichneten Felder sowie für die Baujahre ab 2003 lagen keine repräsentativ verwertbaren Daten vor.

Rechtliche Voraussetzungen eines Mieterhöhungsverlangens

1. Der Vermieter kann verlangen, dass der Mieter einer Erhöhung des Mietpreises bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zustimmt. Hierbei ist zu beachten, dass
 - das Mieterhöhungsverlangen, welches dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen ist, die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreitet;
 - die bisherige Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll seit 15 Monaten unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhung bei Modernisierung oder Erhöhung von Betriebskosten);
 - das Mieterhöhungsverlangen frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht wird;
 - die Miete sich innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 v.H. erhöht.

2. Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach Zugang des Erhöhungsverlangens. Soweit der Mieter nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach Zugang zustimmt, kann der Vermieter auf Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden.

Bei Mietpreisvereinbarungen sind die Vorschriften des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz bzw. § 291 Strafgesetzbuch zu beachten. Mietentgelte, die in zulässiger Weise durch Mietfestsetzungen oder Mietzinsvereinbarungen entstanden sind, bleiben auch nach dem Erscheinen des Mietspiegels bestehen.

Aachener Haus- und Grundbesitzerverein e.V.

Boxgraben 36a

52064 Aachen

Tel. 0241 / 4747610

Fax 0241 / 4747640

e-mail kontakt@hausundgrund-aachen.de

Internet www.hausundgrund-aachen.de

Mieterschutzverein e.V. für Aachen und Umgegend

Oppenhoffallee 9 - 15

52066 Aachen

Tel. 0241 / 94979-0

Fax 0241 / 94979-15

e-mail info@mieterverein-aachen.de

Internet www.mieterverein-aachen.de

Stadtverwaltung Aachen**Der Oberbürgermeister****Fachbereich Wohnen**

Bahnhofplatz

52058 Aachen

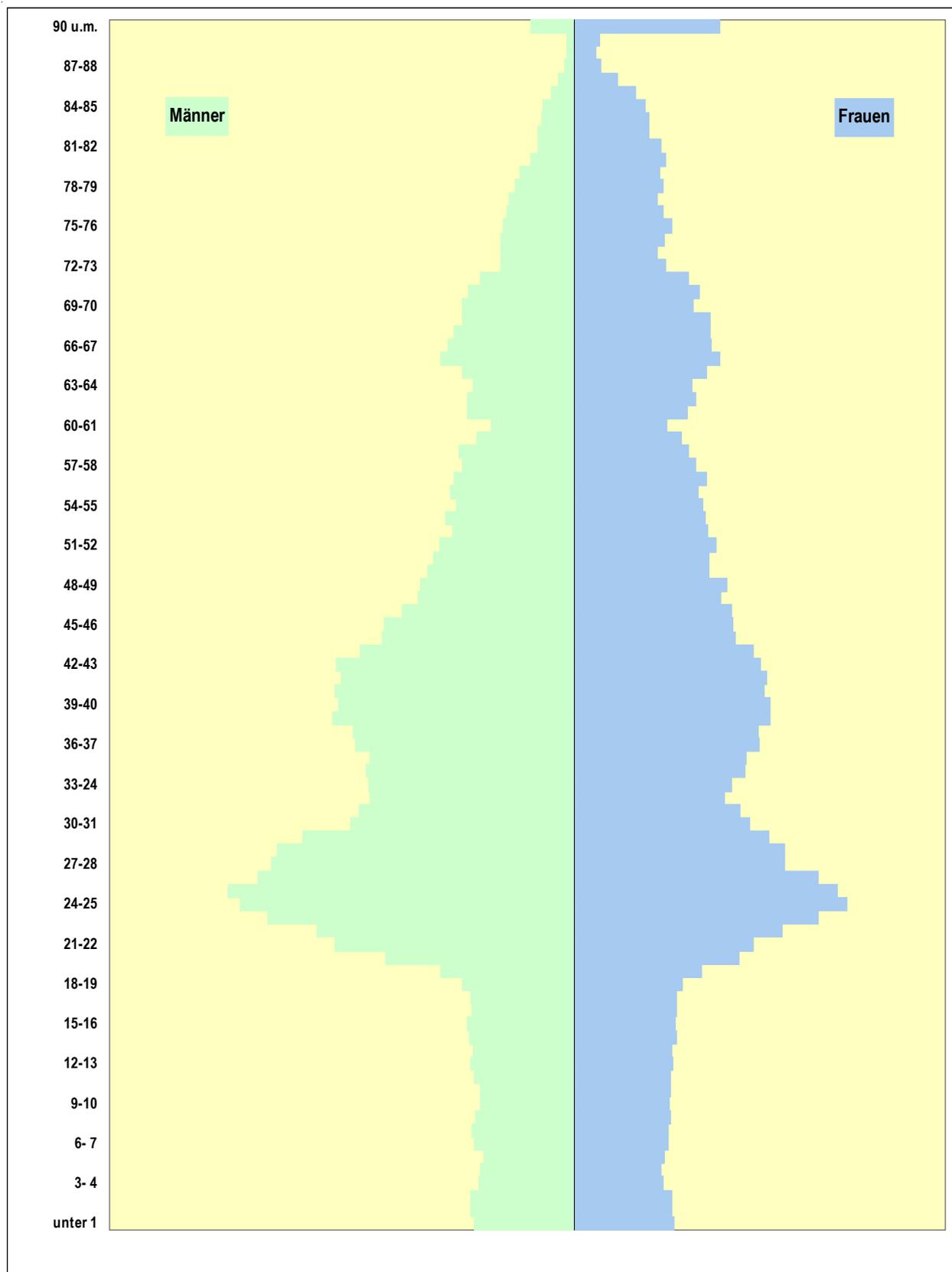
Tel. 0241 / 432-0

Fax 0241 / 432-6418

e-mail freier.wohnungsmarkt@mail.aachen.de

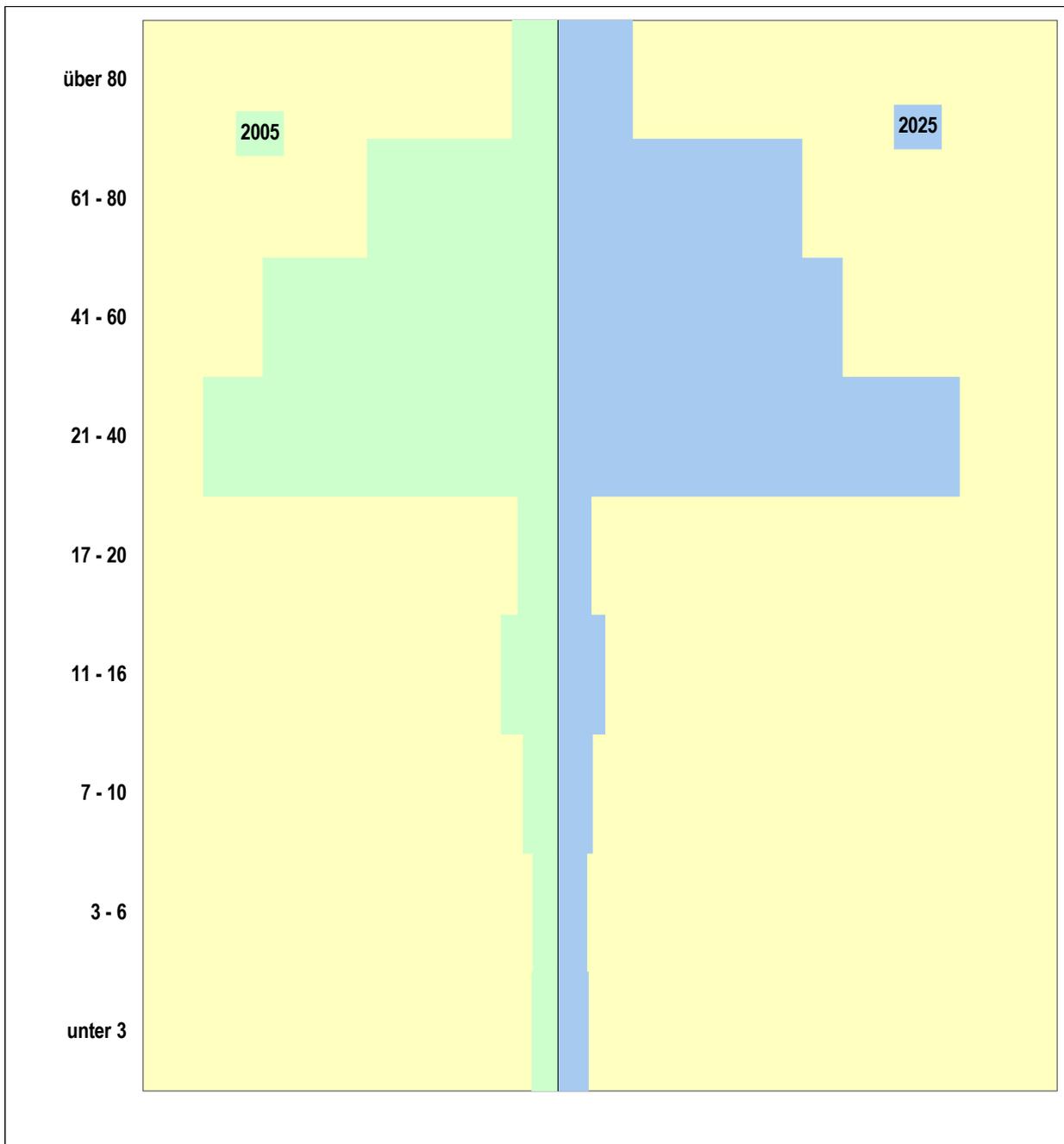
Internet www.aachen.de

Altersbaum der Aachener Bevölkerung zum 31.12.2005 getrennt nach Geschlecht und Altersgruppen



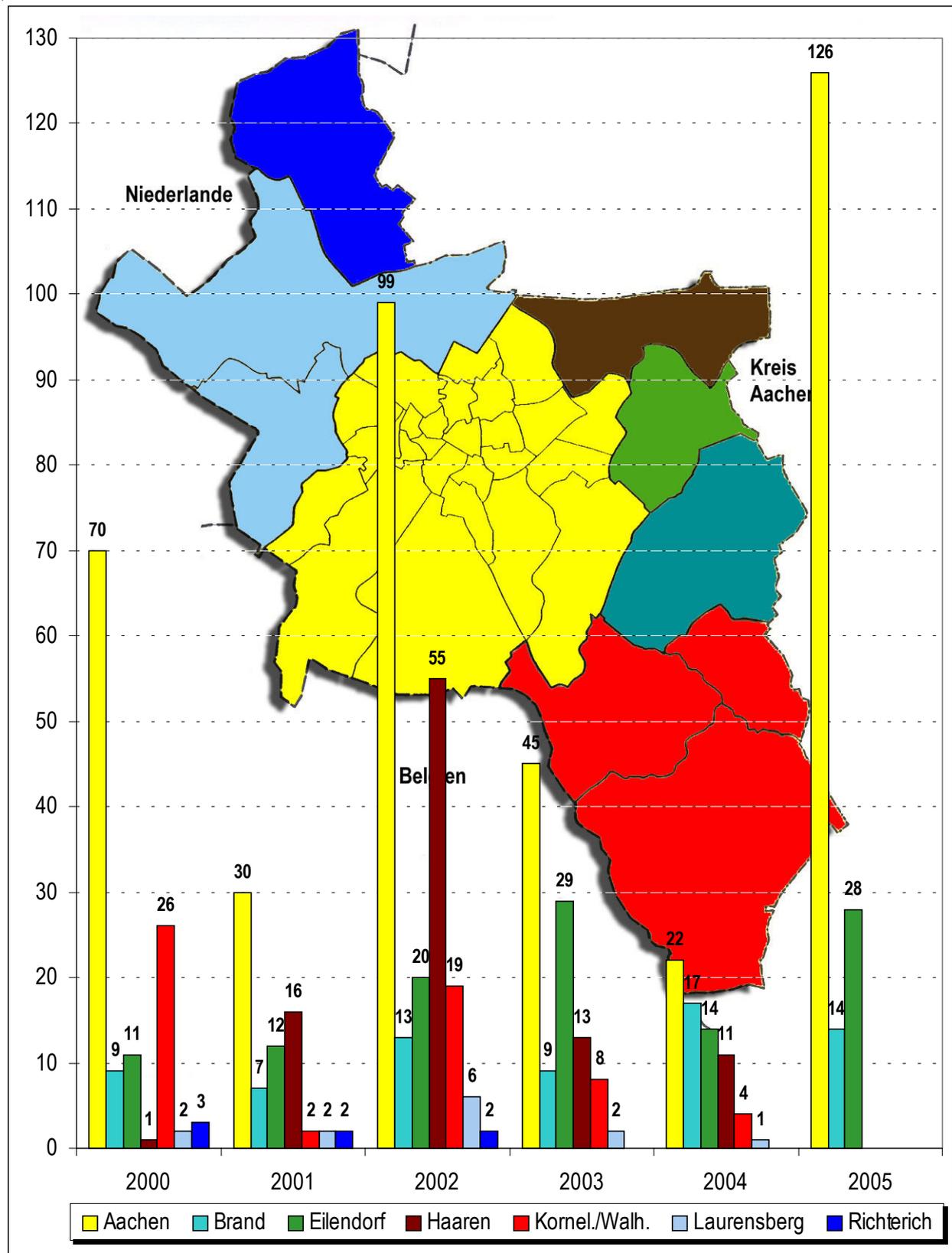
Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich für Wirtschaftsförderung und Europäische Angelegenheiten - Statistik und Stadtforschung
 Grafik: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen

Altersbaum der Aachener Bevölkerung jeweils zum 01.01.2005 und 01.01.2025 auf der Basis der Bevölkerungsprognose 2025/2050 des LDS nach Alterskategorien



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen - Bevölkerungsprognose 2025/2050
Grafik: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen

Karte des Stadtgebietes Aachen
 Lage und Zahl der geförderten Objekte 2000 - 2005



Einzelergebnisse des Wohnungsmarktbarometers 2006 (Klammerwert = 2004)

Die Wohnungsmarktlage ist im ...	freifinanzierten Wohnraum im			geförderten Wohnraum
	unteren Preisseg.	mittleren Preisseg.	oberen Preisseg.	
sehr angespannt	3 (4)	1 (0)	0 (1)	3 (5)
angespannt	12 (12)	5 (9)	1 (3)	15 (10)
ausgewogen	6 (6)	14 (13)	10 (6)	8 (6)
entspannt	4 (3)	4 (5)	11 (11)	2 (6)
sehr entspannt	0 (0)	1 (0)	3 (4)	1 (0)

Frage 1:

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

1. Gesunkene Bonität der Mieter = hohes Vermieterisiko (5)

2. angemessene Wohnkosten bei Hartz IV (4); Modernisierungstau wegen fehlender Anreize (4)

3. Ghettoisierung, z.B. Preuswald, Walheim, Ostviertel (3); Explosion der Nebenkosten (3); hoher Verwaltungsaufwand (3); Zwangsmaßnahmen bei Mietausfällen durch neues Insolvenzrecht eingeschränkt (3)

4. quartiersbezogenen Leerstände (2); zeitaufwendige Bearbeitung (2)

5. zu wenige barrierefreie Wohnungen im unteren und geförderten Preissegment bzw. für Behinderte (1); Mieten geförderter Wohnungen zu hoch für Hartz-IV-Empfänger (1)

Frage 2:

Gibt es innerhalb Ihres Tätigkeitsfeldes ganz allgemein oder in Verbindung mit den Hartz-IV-Gesetzes Probleme auf dem Gebiet der Wohnraumversorgung ?

Nennen Sie bis zu 6 Problemfelder in der Reihenfolge der Wichtigkeit.

Die Wohnungsmarktlage ist im ...	freifinanzierten Wohnraum im			geförderten Wohnraum
	unteren Preisseg.	mittleren Preisseg.	oberen Preisseg.	
viel angespannter	3 (1)	2 (0)	1 (0)	2 (3)
angespannter	10 (13)	4 (7)	1 (3)	13 (8)
gleich	12 (11)	18 (17)	17 (15)	10 (14)
entspannter	0 (0)	2 (3)	4 (6)	3 (2)
viel entspannter	0 (0)	0 (0)	2 (0)	0 (0)

Frage 3:

Wie beurteilen Sie unter den gegebenen Veränderungen (sozial, wirtschaftlich, demografisch) die Wohnungsmarktlage im Vergleich zum Vorjahr ?

Die Wohnungsmarktlage wird sich im ...	freifinanzierten Wohnraum im			geförderten Wohnraum
	unteren Preisseg.	mittleren Preisseg.	oberen Preisseg.	
sehr angespannt	3 (8)	3 (3)	1 (1)	6 (8)
anspannen	19 (13)	5 (12)	2 (4)	11 (9)
nicht verändern	3 (5)	13 (13)	17 (18)	8 (9)
entspannen	1 (1)	5 (0)	5 (2)	2 (0)
sehr entspannen	0 (0)	0 (0)	1 (0)	0 (0)

Frage 4 a:

Wie schätzen Sie die Entwicklung in den nächsten Jahren kurz- und mittelfristig ein ?

kurzfristig = 1 - 2 Jahre

mittelfristig = 3 - 5 Jahre

Kurzfristig ...

Die Wohnungsmarktlage wird sich im ...	freifinanzierten Wohnraum im			geförderten Wohnraum
	unteren Preisseg.	mittleren Preisseg.	oberen Preisseg.	
sehr angespannt	9 (9)	4 (5)	2 (0)	7 (8)
anspannen	10 (11)	8 (8)	2 (8)	13 (13)
nicht verändern	6 (4)	13 (11)	16 (11)	5 (4)
entspannen	1 (3)	0 (3)	5 (5)	2 (1)
sehr entspannen	0 (0)	1 (0)	1 (0)	0 (0)

Mittelfristig ...

Frage 4 b:
Was sind die Gründe, die Sie zu dieser Einschätzung veranlassen ?

Nennen Sie bitte 3 Gründe in der Reihenfolge der Wichtigkeit.

1. Hohe Arbeitslosigkeit (5); abflachende / stagnierende Wirtschaft (5); zu große Wohnungsgrößen (5); Bindungsende (5); demografische Veränderungen (5); fehlende Bereitschaft zu Investitionen im Neubau (5)
2. sinkende Kaufkraft (3); Eigentumsbildung als Konkurrenz zum oberen Preissegment (3); Anstieg Singlehaushalte (3); zu hohe Qualitätsanforderungen an die Wohnungen - auch durch Hartz-IV-Empfänger (3); Studiengebühren (2)
3. mieterfreundliche Rechtsprechung (1); hoher Ausländeranteil (1); Reduzierung der Staatsausgaben in den sozialen Bereichen (1); Nachlassen der Eigentumsbildung / Wegfall der Eigenheimzulage (1); fehlende bezahlbare Grundstücke (1).

Frage 4 c:
Meine / unsere Einschätzungen zum Wohnungsmarkt sind für die Entwicklungen in ...

	eingetroffen	teilweise eingetroffen	nicht eingetroffen
den Jahren 2004 und 2005	19 (13)	11 (12)	0 (0)
für einen Zeitraum von 5 Jahren (2004 - 2009) bisher	11 (9)	18 (12)	1 (0)

Frage 5:
Wie hat sich das Investitionsklima in den letzten 12 Monaten entwickelt bzw. wie wird es sich in den nächsten 12 Monaten entwickeln ?

Die Investitionsentwicklung hat sich in den letzten 12 Monaten ...	Die Investitionsentwicklung wird sich in den nächsten 12 Monaten ...
sehr verschlechtert	sehr verschlechtern
verschlechtert	verschlechtern
nicht verändert	nicht verändern
verbessert	verbessern
sehr verbessert	sehr verbessern

Frage 6:
In welchen Bereichen bestehen Ihrer Auffassung nach Hemmnisse, die weiteren Investitionen entgegenstehen ?

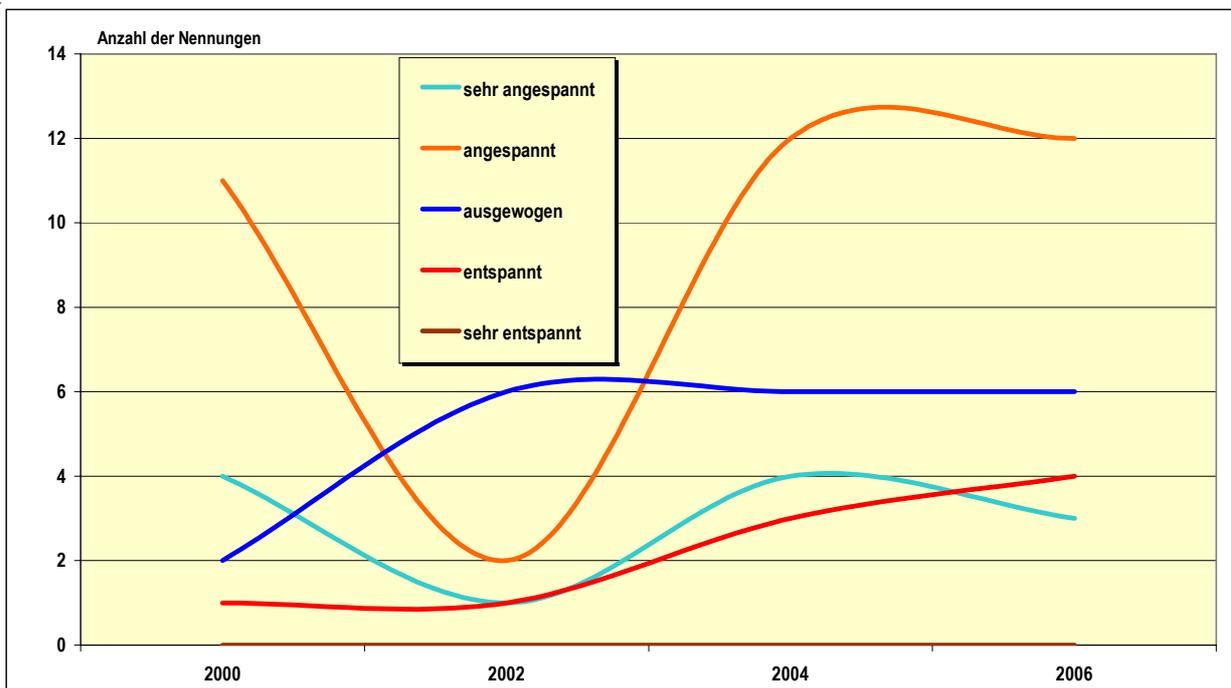
Hemmnisgrund	unbedeutend	bedeutend	sehr bedeutend
Adminstrative Genehmigungspraxis	8 (6)	14 (14)	5 (4)
Baukapazität	20 (16)	6 (8)	1 (0)
Baulandausweisung	9 (7)	13 (9)	5 (7)
Finanzierungsmöglichkeiten	3 (5)	10 (8)	15 (13)
Mietgesetzgebung	5 (2)	9 (10)	14 (13)
Mietrechtsprechung	6 (1)	10 (13)	12 (11)
Renditeerwartungen	2 (0)	15 (11)	11 (13)
Kommunale Wohnungspolitik	10 (3)	16 (15)	2 (6)
Kommunale Stadtentwicklungspolitik	9 (4)	18 (14)	1 (6)
Steuerrecht	4 (0)	9 (12)	13 (12)
Sonstige 1: Bürokratie	1 *	0 *	4 *
Sonstige 2: Vermögensstruktur	0 *	0 *	2 *
Sonstige 3: Investitonsziele	0 *	0 *	1 *

* 2004 wurden unter 'Sonstige' andere Gründe als 2006 genannt, daher keine Vergleichszahlen

Die Möglichkeit sich zu äußern, wurde nur von drei Experten genutzt, so dass keine repräsentative Auswertung erfolgen kann.

Frage 7:
Wenn Sie möchten, können Sie an dieser Stelle weitere Stellungnahmen und Kommentare zur Entwicklung des Wohnungsmarktes in Aachen abgeben.

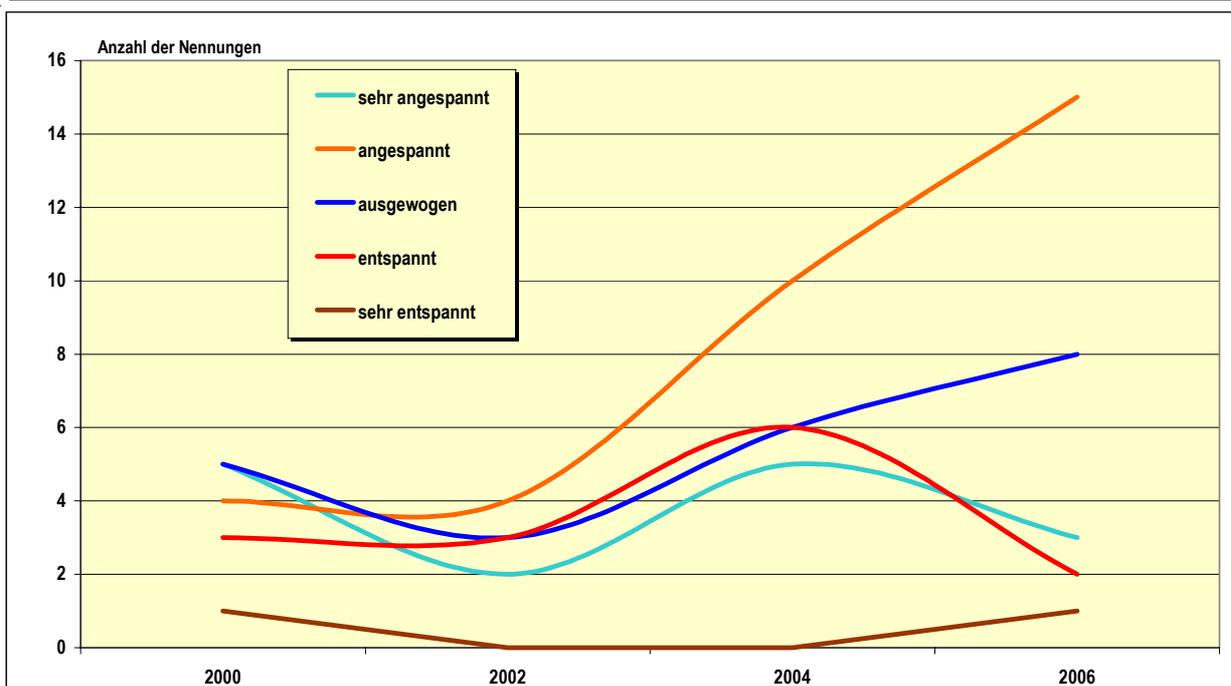
Anhand einiger Beispiele soll deutlich dargestellt werden, wie sich seit dem Jahr 2000 einige Indikatoren des Wohnungsmarktbarometers entwickelt haben.



Aktuelle Lage des Wohnungsmarktes

Unteres Preissegment

Ergebnis:
Die Wohnungsmarktexterten prognostizieren seit 2002 eine Anspannung im unteren und geförderten Preissegment. Dies korrespondiert mit den Wohnungssuchenden- und Wohnungsangebotszahlen des Fachbereichs Wohnen (vorrangig im geförderten Preissegment).

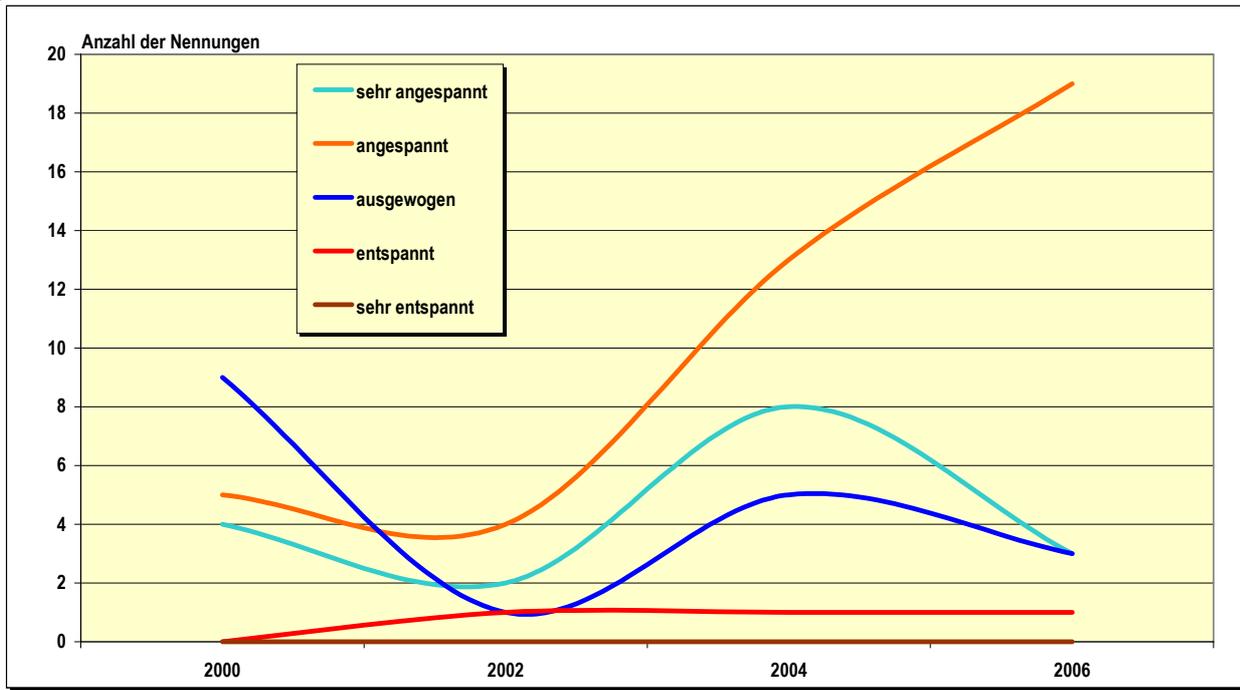


Gefördertes Preissegment

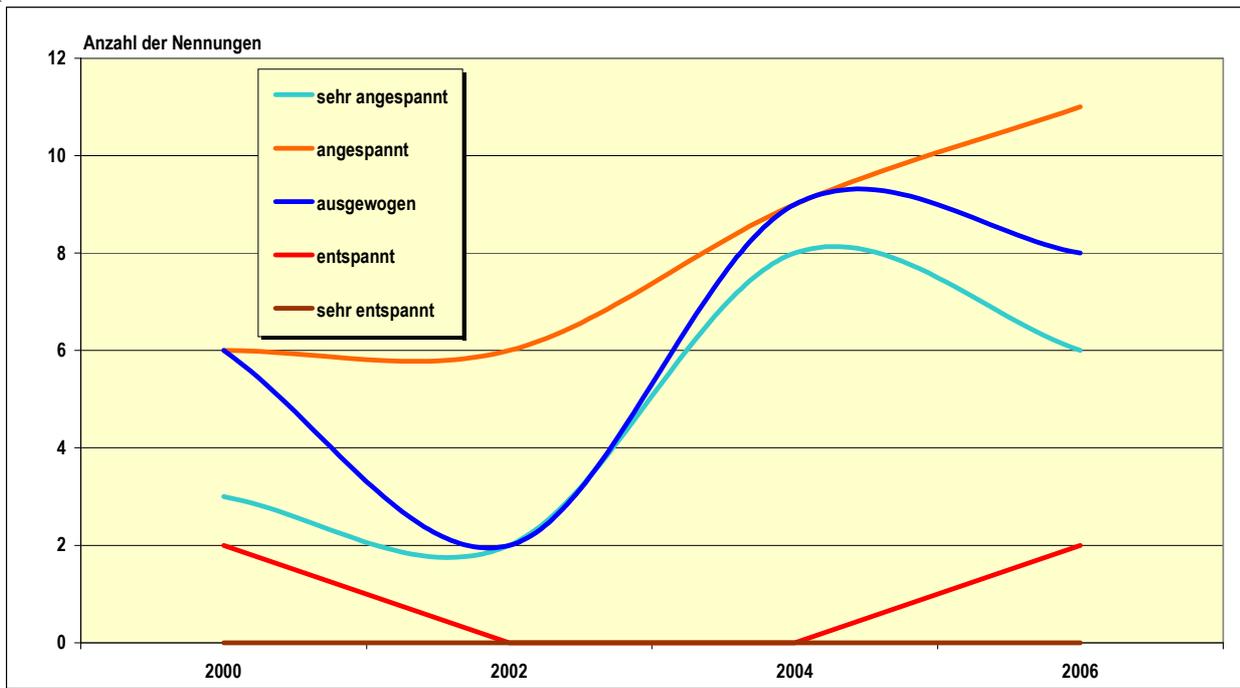
**Kurzfristige Entwicklung
des Wohnungsmarktes in
Aachen**

Unteres Preissegment

Ergebnis:
Hier prognostizieren die
Wohnungsmarktexperten
seit 2002 eine Anspan-
nung. Gleichzeitig wird
dies auch mittelfristig so
gesehen.



Gefördertes Preissegment



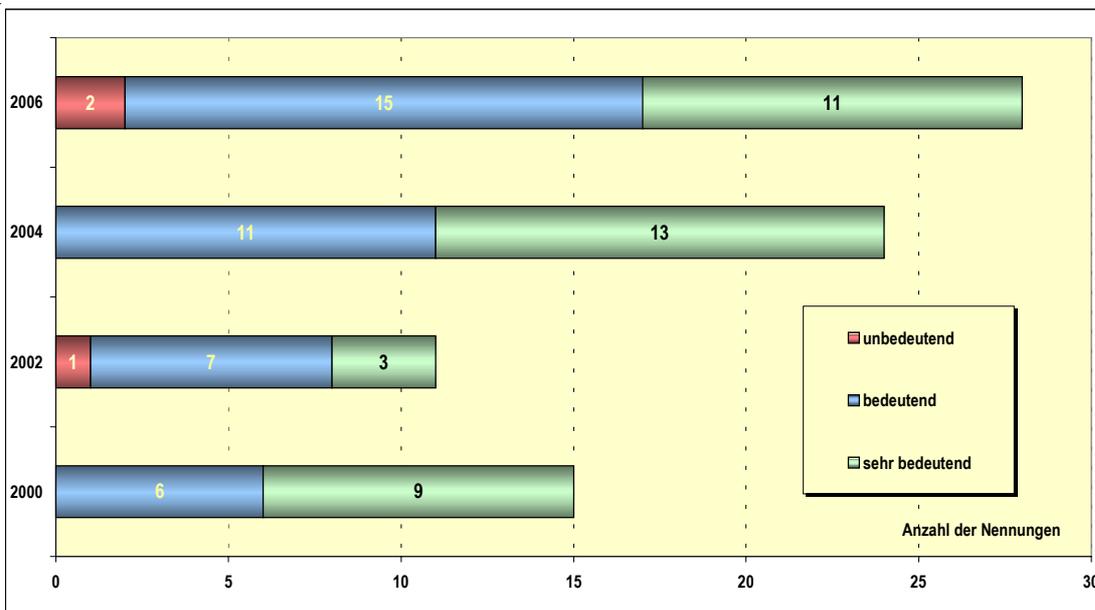
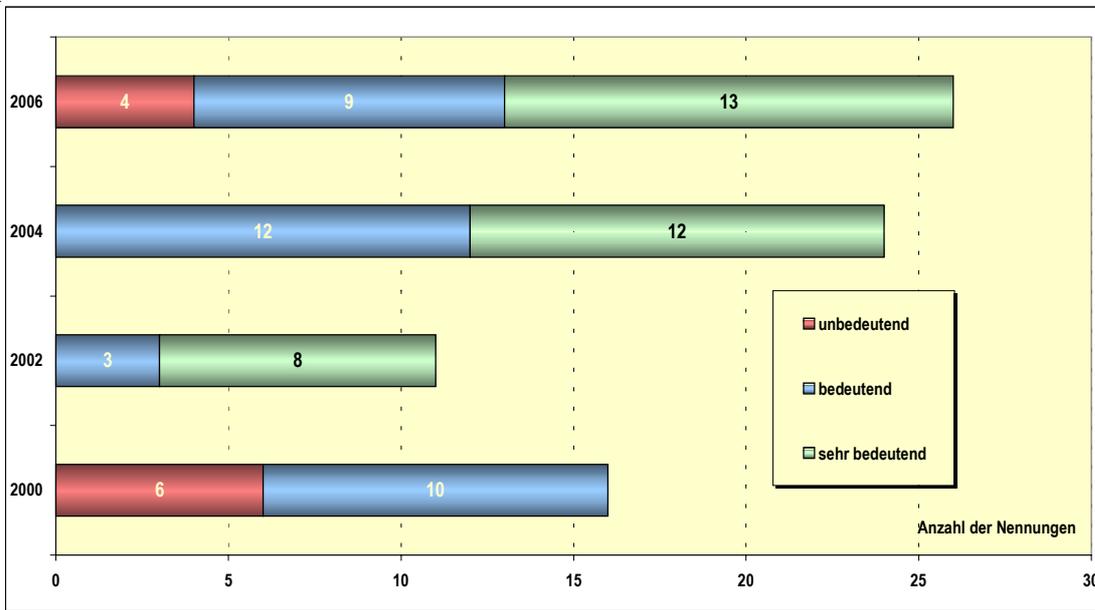
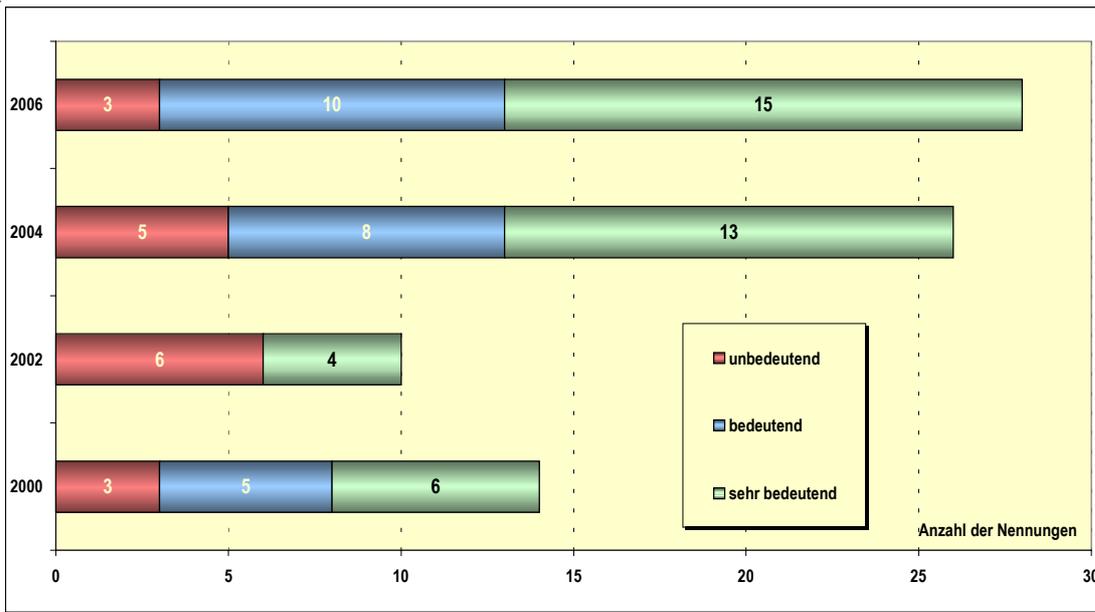
Investitionshemmnisse

Finanzierungsmöglichkeiten

Ergebnis: Investitionshemmnisse erhalten durch die Wohnungsmarkexperten im mer höhere Nennungen in der Bewertungs-kategorie 'sehr bedeutend'.

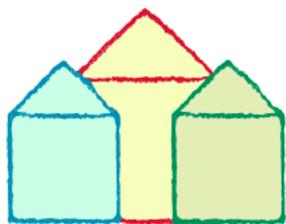
Steuerrecht

Renditeerwartungen



Neue Wohnformen - Guter Rat zu neuen Plänen

Neue Wohnformen



Guter Rat zu neuen Plänen

Das zunächst auf 2 Jahre begrenzte Projekt 'Neue Wohnformen' soll zwischen Nachfrager und Anbieter vermitteln.

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und einer immer älter werdenden Bevölkerung ist es wichtig, die Bedürfnisse nach neuen Wohnformen zu unterstützen. Die Stadt tut dies aktiv. Sie hat im Rahmen eines zweijährigen Projektes im Fachbereich Wohnen die 'Kontaktstelle Neue Wohnformen' eingerichtet.

Die Kontaktstelle ist als Mittler zwischen den Bauwilligen (Investoren) und den Wohnungsinteressierten, Wohninitiativen und Wohngruppen sowie Haus- und Grundstückseigentümern und regionalen und überregionalen Beratungseinrichtungen zu sehen. Zukünftiges Wohnen heißt in jedem Fall, dass alle Generationen für ihre Wohnbedürfnisse individuelle Lösungen suchen und im eigenen Interesse selbst aktiv werden.

In Aachen gibt es bereits verschiedene Angebote oder in Planung befindliche neue Wohnformen, wie z.B. betreutes Wohnen, Mehrgenerationenhäuser oder Wohnen mit Pflege und Hilfsbedürfnissen.

So können die eigenen Wünsche nach Unabhängigkeit und Aktivität im Alter, der Gemeinsamkeit mit anderen Generationen, dem persönlichen Einbringen in die Sache, barrierefreiem Wohnen, nach vorübergehend oder dauerhaft helfend zur Seite stehenden Service- und Pflegedienste und dem Wohnen mit intakter Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung erfüllt werden.

Es gilt gemeinsam die Wohnqualität in Aachen zu stärken.



Am 8.9.2006 besuchte der nordrhein-westfälische Generationenminister Armin Laschet das Aachener Projekt 'Stadthaus statt Haus' in der Friedlandstraße.

Die Kontaktstelle 'Neue Wohnformen' ist zu finden beim Fachbereich Wohnen. Erreichbar ist sie unter Telefon **0241/432-6467** oder e-Mail **Neue.Wohnformen@mail.aachen.de**. Weitere Informationen zum diesem Thema gibt es auch unter **www.aachen.de**.

Glossar

. Abgeschlossenheitsbescheinigung

Eine von der Bauaufsichtsbehörde ausgestellte Bescheinigung für Wohnungen, die baulich von anderen Wohnungen und Räumen vollkommen getrennt sind; sie wird bei Bildung von Sondereigentum zur Anlage eines Grundbuchblattes im Wohnungsgrundbuch benötigt. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist ein Indikator für (mögliche) Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen. Sie führt nicht zwangsläufig zu einer Umwandlung, da sie auch beantragt wird, um im Fall eines Verkaufs der Wohnung mit der bereits genehmigten Umwandlung argumentieren zu können. Sie unterliegen keiner zeitlichen Gültigkeitsdauer.

. Altbauwohnung

Für die Feststellungen innerhalb der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung gilt, dass als 'Altbauwohnung' eine vor dem 01.01.1965 erstmals bezugsfertig gewordene Wohnung gilt.

. Antragsberechtigte Person

Jeder Mieter von Wohnraum oder Besitzer von Eigentum, der sich berechtigt im Geltungsbereich des WoGG (Deutschland) aufhält und einen festen Wohnsitz hat, ist eine antragsberechtigte Person für Wohngeld oder Lastenzuschuss. dies bedeutet jedoch nicht, dass es auch tatsächlich zu Zahlungen kommen muss.

. Barrierefreiheit

Barrierefreiheit ist die notwendige bauliche Gestaltung um den unterschiedlichen physischen wie psychischen Behinderungen aller Menschen innerhalb und außerhalb von Gebäuden nach der DIN 18025 entsprechen zu können (Beispiele: stufenlose Erreichbarkeit des Erdgeschosses; Aufzüge; Stufen- und Schwellenlosigkeit in den Wohnungen; breite Türdurchgänge; bodengleicher Duschplatz usw.).

. Baubeginn

Im förderrechtlichen Sinne ist unter Baubeginn nicht daskonkrete Beginnen der Baumaßnahme in der Örtlichkeit, sondern bereits der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen, die der Ausführung des Bauvorhaben zuzurechnen sind, zu verstehen. Planung, Bodenuntersuchung und Grunderwerb gelten nicht als Baubeginn.

. Bauherrenwohnung

Dies ist die vom Bauherrn mit Genehmigung der zuständigen Stelle selbst bewohnte Wohnung in einem von ihm geschaffenen **Wohngebäude** mit vier oder mehr geförderten Wohnungen.

. Baukosten

Baukosten sind alle Kosten, die bei der Errichtung eines Gebäudes entstehen bzw. im Zusammenhang stehen. Hierunter fallen insbesondere auch die Kosten für besondere Bauteile sowie der Außenanlage. Baugrundstückskosten sowie Bau-grundstückszusatzkosten (z.B. Erschließungskosten) sowie jegliche Baunebenkosten (z.B. Ingenieurhonorare, Finanzierungskosten, Behördenleistungen usw.) gehören nicht dazu.

. Baulast

Eine Baulast ist nach deutschem Recht die öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde, bestimmte, das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden.

. Belastung

Kosten der Belastung aus dem Kapitaldienst und aus der Bewirtschaftung. Der Kapitaldienst setzt sich üblicherweise aus der Tilgungsrate und den Zinsen zusammen. Die Entlastung aus der Bewirtschaftung sind Instandhaltungskosten, **Betriebskosten** und evtl. Verwaltungskosten. Wichtig: es muss tatsächlich Belastung gezahlt werden.

. Belegungsbindung

In der Regel ein während der Laufzeit des Förderdarlehens zeitlich beschränkter Vorbehalt von geförderten Wohnungen für einen bestimmten Personenkreis.

. Belegungsquote

Sie setzt die Zahl der Wohnungssuchenden zu den Belegungen ins Verhältnis. Die Quote weist als Quotient den Anteil der nicht vermittelten an den vermittelten Wohnungssuchen, die die Belegungen darstellen, aus. Die Belegungsquote ist ein sinnvoller Ersatz der **Fluktuationsquote** (siehe **Wohnungssuchende**).

. Belegungsrecht

Nach WoFG gibt es 3 Arten von Belegungsrechten

1. unmittelbare Belegung = geförderte Wohnungen
2. verbundene Belegung = geförderte und andere Wohnungen
3. mittelbare Belegung = nur andere Wohnungen (Erwerb von Bindungen).

Belegungsrechte werden in der Förderzusage begründet. Hier bestimmt sich, ob die zuständige Stelle ein allgemeines Belegungsrecht oder ein **Besetzungsrecht** ausüben kann.

. Benennungsrecht nach altem Recht bis 31.12.2005

In Anwendung der Überlassungsverordnung gemäß § 5 a WoBindG darf der/die Verfügungsberechtigte eine wohnung nur einem von der zuständigen Stelle benannten Wohnungssuchenden zum Gebrauch überlassen. Es sind mindestens 3 wohnungsberechtigte Wohnungssuchende zur Auswahl zu benennen.

. Besetzungsrecht

Die Bewilligung eines öffentlichen Baudarlehens für Miet- und Genossenschaftswohnungen ist an die Einräumung 15- oder 20-jährigen Besetzungsrechts (als eingeschränkte persönliche Dienstbarkeit) gebunden. Die Kommune hat das Recht, die MieterInnen zu benennen, mit denen die Verfügungsberechtigten die Mietverträge abschließen.

. Betriebskosten

Betriebskosten sind diejenigen Kosten, die dem Eigentümer eines Objektes neben der eigentlichen Wohnungsmiete für den bestimmungsgemäßen Gebauch des Gebäudes sowie der Anlagen und Einrichtungen laufend entstehen. Hierzu zählen insbesondere die Kosten für

- > die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstück (Grundsteuer etc.)
- > die Wasserversorgung
- > die Entwässerung
- > den Betrieb der zentralen Heizungsanlage einschließlich Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten
- > die Warmwasserversorgungsanlage einschließlich Reinigung und Wartung der Warmwassergeräte
- > denBetrieb von Personen- oder Lastenaufzügen
- > die Straßenreinigung und Müllabfuhr
- > die Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- > die Gartenpflege
- > die Hausbeleuchtung
- > die Schornsteinreinigung

- > die Sach- und Haftpflichtversicherung
- > den Hauswart
- > den Betrieb der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage
- > den Betrieb der Einrichtungen für die Wäschpflege

. Bewilligungsmiete nach Förderrecht ab 01.01.2003

Dies ist die Höhe der Miete bei Erstbezug, die sich aus den Wohnraumförderbestimmungen (WFB) mit Hinweis auf das WoFG und BGB (Staffelmiete) ergibt.

. Bezugsfertigkeit

Endgültige bauliche Fertigstellung eines Wohnhauses bzw. einer Wohnung für den möglichen Nutzungsbeginn.

. Bezugsschein

Er wird für **Wohnungen des sog. 2. Förderweges / Einkommensgruppe B** ausgestellt.

. Bindungsdauer

Sie ergibt sich aus der Förderzusage und den damit verbundenen Verpflichtungen. Sie ist gebäudebezogen.

. Bindungsende

Ende der Eigenschaft 'gefördert'.

. Bonität

Nur Bauherren, die die erforderliche Bonität besitzen, erhalten Wohnungsbaufördermittel des Landes NW. Die Bonität ist gegeben, wenn der Bauherr die Gewähr für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Verwaltung des Wohnraums bietet. Weiterhin muss er die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit zur Durchführung der Baumaßnahme besitzen. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen wird nach entsprechender Prüfung durch die NRW.Bank mittels Testat bescheinigt.

. Brachfläche

Brachflächen sind vormals gewerblich, industriell, militärisch oder für Verkehrszwecke genutzte Flächen, die längerfristig nicht für wohnbauliche Zwecke genutzt wurden und für die eine bauliche Anschlussnutzung erfolgen soll.

. Bruttomiete

Dies ist der Mietzins einschließlich **Betriebskosten** und ohne Heizkosten.

. Eigenleistung

Eigenleistungen sind die Leistungen des Bauherren, die von diesem zur Deckung der Gesamtkosten des Bauvorhabens erbracht werden.

Hierzu zählen:

1. Geldmittel,
2. Sachleistungen (z.B. Baumaterialien),
3. Selbsthilfe (Arbeitsanleitungen),
4. der Gebäudewert wiederverwendeter Gebäudeteile,
5. Grundstückswert abzüglich Belastungen.

. Eigentümerwohneinheiten

Wohneinheiten, die von Eigentümern selbst bewohnt werden.

. Eigentumsmaßnahmen

Dies sind im geförderten Wohnungsbau selbstgenutzte Familienheime, Kleinsiedlungen oder Eigentumswohnungen.

. Einkommen

Alle Einnahmen in Geld und Geldeswert ohne Rücksicht auf ihre Quelle. Die Anrechenbarkeit (ganz, teilweise oder nicht) hängt von der jeweiligen Quelle ab. Die Höhe der pauschalen Abzüge richtet sich nach der Art der Abgaben (Steuern, Kranken- oder Rentenversicherungsbeiträge).

. Einkommensgrenzen

Der zulässige Höchstbetrag für den jeweiligen Bereich, der nicht überschritten werden darf.

. Einkommensgruppe A

Förderabhängige Einkommensgruppe, die eingehalten werden muss.

. Einkommensgruppe B

Förderabhängige Einkommensgruppe, die eingehalten werden muss.

. Erbbaugrundstück

Der Eigentümer (= Ausgeber) eines Grundstücks kann einem Berechtigten (= Erbbauberechtigter) durch Vertrag (= Erbbaurechtsvertrag) das Recht einräumen, das Grundstück für eine bestimmte Dauer (in der Regel 99 Jahre) zu nutzen (bebauen und belasten). Ausgenommen wird das Recht der Grundstücksveräußerung durch den Erbbauberechtigten. Es ist ein sog. Erbbauzins an den Ausgeber zu zahlen.

. Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum

Dies liegt vor, wenn ein Familienheim (Haus mit Grundstück) durch einen Erwerber von einem Bauträger innerhalb einer Frist von 2 Jahren nach Fertigstellung des Hauses erworben wird und der Erwerber das Objekt selbst nutzt.

. Erwerb vorhandenen Wohnraums

Dies liegt vor, wenn ein Familienheim oder eine Eigentumswohnung gekauft werden, die bereits genutzt war oder ist. Gleiches gilt für Objekte, die zwar noch nicht bezogen waren, aber bereits länger als 2 Jahre fertiggestellt sind.

. Familieneinkommen

Das Familieneinkommen setzt sich aus dem Gesamtbetrag der Jahreseinkommen aller zum Haushalt rechnender Familienmitglieder zusammen.

. Fluktuationsquote

Dies stellt den prozentualen Anteil der Wiederbelegungen zum Mietwohnungsbestand dar. Bezugsgröße sind nur die mit Landesmitteln geförderten Mietwohnungen in der Darlehensverwaltung in nicht abkürzbarer Nachwirkungsfrist.

. Förderwege nach Förderrecht bis 31.12.2002

Die Förderwege sind Maßnahmen der Wohnungsbauförderung, die im II. Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) festgeschrieben sind.

. Förderweg, 1.

Im 1. Förderweg wird der Wohnungsbau mit Baudarlehen im Sinne des § 6 II. WoBauG für die nach § 25 II. WoBauG begünstigten Personengruppen gefördert.

. Förderweg, 2.

Im 2. Förderweg werden Darlehen, die nicht als Mittel gemäß § 6 II. WoBauG gelten, für steuerbegünstigte Bauvorhaben auch für Personen mit

höherem **Einkommen** gewährt, wenn diese eine geförderte Wohnung freimachen oder das Jahreseinkommen 40 % (60 %) nicht übersteigt. Es gibt keine **Belegungsrechte**; die **Belegungsbindung** besteht während der Zahlung der Aufwendungssubventionen (15 Jahre).

. Förderweg, 3.

Bei dieser vereinbarten Förderung können ohne gesetzliche Vorgaben Personenkreis, **Einkommensgrenze**, Miethöhe und Bindung frei gestellt werden (keinerlei Beschränkungen).

. Förderzielgruppen nach dem neuen Recht ab 01.01.2003

Nach dem neuen Recht werden die Fördermittel auf der Grundlage des WoFG und der VO WoFG bewilligt. Für Begünstigte, deren **Einkommen** die **Einkommensgrenze** nach § 9 Abs. 2 und 3 WoFG in Verbindung mit § 1 VO WoFG nicht übersteigt (**Einkommensgruppe A**) sowie für wirtschaftlich leistungsfähigere Begünstigte, deren **Einkommen** die v.g. **Einkommensgrenze** um bis zu 40 % übersteigt (**Einkommensgruppe B**).

. Freifinanzierte Wohnungen

Neugeschaffene Wohnung, die weder gefördert noch als steuerbegünstigt anerkannt ist.

. Freistellung

Kann im Einzelfall auf Antrag des Vermieters für eine geförderte Wohnung erteilt werden.

. Gesamtkosten

Im Gegensatz zu den Baukosten sind in die Gesamtkosten alle Kostenpositionen enthalten, die bei einer Neuerrichtung eines **Gebäudes**, eines Gebäudeteiles oder einer **Wohnung** anfallen.

. Haushalt

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

. Höchstbetrag für Belastung

Lastenzuschuss wird nur bis zur Höhe des jeweiligen Höchstbetrages für die Belastung gezahlt. Dieser staffelt sich nach **Mietstufen**, Baujahr des Hauses und der Personenzahl. Alle, den Höchstbetrag übersteigenden Belastungsanteile werden bei der Lastenzuschussberechnung nicht berücksichtigt.

. Höchstbetrag für Miete

Mietzuschuss wird nur bis zur Höhe des jeweiligen Höchstbetrages für Miete gezahlt. Dieser staffelt sich nach **Mietstufen**, Baujahr des Hauses und der Personenzahl. Alle, den Höchstbetrag übersteigenden Belastungsanteile werden bei der Lastenzuschussberechnung nicht berücksichtigt.

. Hypothekenzins

Der durchschnittliche Zins für Hypotheken auf Wohngrundstücke zu Festzinsen (Effektivverzinsung) wird monatlich von der Deutschen Bank für Laufzeiten von 2, 5 und 10 Jahren veröffentlicht. Seit 2003 gibt es nun 4 Kategorien: bis 1 Jahr, über 1 Jahr bis 5 Jahre, über 5 Jahre bis 10 Jahre und über 10 Jahre. Für die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung wird bis 2003 die Kategorie '10 Jahre' und ab 2003 die Kategorie 'über 5 Jahre bis 10 Jahre' ausgewertet.

. Kaltmiete

Siehe **Nettomiete**

. Kinderreiche Familie

Familie mit mindestens 3 Kindern.

. Kostenmiete nach Förderrecht bis 31.12.2002

Nach § 8 des Wohnungsbindungsgesetzes bezeichnet die 'Kostenmiete' die zulässige Höchstmiete für eine geförderte Wohnung.

. Lastenzuschuss

Zuschuss zu den Kosten der Belastung für ein Eigenheim (mit maximal einer Einliegerwohnung) und eigentumswohnungen

. Leerstand

Ein Wohnungsleerstand liegt regelmäßig vor, wenn zwischen Bezugsfertigkeit bzw. dem Auszug des letzten Mieters eine Wohnung für die Dauer von mehr als drei Monaten leer steht.

. Leerstandsquote

Die misst die Zahl der leer stehenden Wohneinheiten in Bezug zum Wohnungsbestand in %. Voraussetzung ist, dass ein struktureller, also marktbedingter Leerstand von mehr als 3 Monaten vorliegt. Für statistische Erhebungen sind Wohnungen, die mehr als einmal pro Jahr länger als 3 Monate marktbedingt leer standen, mehrfach zu erfassen.

. Mietpreisbindung bis zum 31.12.2002

Bindung an die Kostenmiete während der Geltungsdauer der Eigenschaft 'gefördert'. Durch die Mietpreisbindung wird der Vermieter verpflichtet, keine höhere Miete zu verlangen, als zur Deckung der laufenden, berücksichtigungsfähigen Aufwendungen erforderlich ist (s.a. Belegungsbindung und Kostenmiete).

. Mietpreisbindung ab 01.01.2003

In der Förderzusage wird die **Bewilligungsmiete** für den Zeitraum der Belegungsbindung (15 oder 20 Jahre) festgesetzt; die WFB regeln die Möglichkeiten der Mietentwicklung.

. Mietspiegel

Mietspiegel stellen eine Übersicht über die üblichen Entgelte für Mietzins im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) für nicht preisgebundenen Wohnraum im Stadtgebiet Aachen über die örtlichen Vergleichsmieten (Vergleichsmietentabelle) dar und werden in der Regel alle 2 Jahre fortgeschrieben. Sie beziehen sich nur auf den freifinanzierten und nicht auf geförderten Wohnraum. Der für Aachen maßgeblich Mietspiegel wird grundsätzlich gemeinsam vom Aachener Haus- und Grundbesitzerverein e.V., dem Mieterschutzverein für Aachen und Umgegend e.V. und dem Fachbereich Wohnen erstellt; er gilt für die Stadt Aachen

. Mietstufe

Der Geltungsbereich des Wohngeldgesetzes wurde in 6 Mietstufen aufgrund statistischer Erhebungen für die verschiedenen Bereiche (z.B. Ballungsräume, ländliche Gegend usw.) unterteilt. Aachen wird in Mietstufe IV eingestuft.

. Mietwohnungen

Wohnungen, für die ein Mietzins entrichtet wird.

. Mietzuschuss

Zuschuss zu den Kosten der Miete für eine Mietwohnung.

. Minderverdienende

Zu den minderverdienenden **Wohnungssuchenden** zählen alle **Haushalte**, die mit Ihrem **Familieneinkommen** um mindestensn 20 % unter der in der Wohnraumförderung maßgeblichen **Einkommensgrenze** liegen.

. Mittelbare Belegung

Üblicherweise ist die Objektförderung mit Mitteln des Landes NW mit der Einräumung eines **Besetzungsrechtes** verbunden. Dieses Recht (Überlassung der geförderten Wohnung an einen berechtigten Nutzer) wird von der Bewilligungsbehörde ausgeübt. Da das Recht an der geförderten Wohnung selbst ausgeübt wird, ist dies die 'unmittelbare Belegung'. Die 'mittelbare Belegung' hingegen betrifft die Ersatzwohnungen eines Eigentümers, die er aus seinem Bestand zur Belegung anbietet.

. Nachwirkungsfrist nach dem Zweiten Wohnungsbau-gesetz (II. WoBauG) bis 2002

Geförderte Mietwohnungen, für die gewährte öffentliche Darlehen vorzeitig, freiwillig und vollständig (für alle Wohnungen eines Gebäudes) zurückgezahlt werden, befinden sich in der nicht abkürzbaren Nachwirkungsfrist. Diese beginnt mit dem Jahr der vorzeitigen Rückzahlung und dauert maximal 10 Jahre. Während dieser 'Nachwirkungsfrist' gilt die Wohnung bei Förderung vor dem 31.12.2002 weiterhin als gefördert und unterliegt weiterhin der Mietpreisbindung und der Belegung mit **Wohnberechtigungsschein**. Die Nachwirkungsfrist darf nicht länger dauern als bis zu dem Jahr, in dem das Darlehen planmäßig getilgt wäre.

. Nettomiete

Ist der Mietzins ohne **Betriebskosten** und ohne Heizkosten; man spricht auch von der Kalt- oder Grundmiete.

. Neubauwohnung

Zum erstmaligen Bezug neu erstellte Wohnung.

. Rohbaufertigstellung

Von der Rohbaufertigstellung spricht man nach Fertigstellung aller Arbeiten der Gewerke (Erd-, Maurer- und Betonarbeiten, Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten) des Rohbaues.

. Rückzahlung von Fördermittel ab 2003

Nach den neuen Wohnungsbaubestimmungen können die gewährten Mittel auch weiterhin frühzeitig zurückgezahlt werden. Dies berührt jedoch nicht die bei Bewilligung ausgesprochenen Bindungsfristen von 15 und 20 Jahren.

. Starterdarlehen

Das Starterdarlehen ist ein zusätzliches Darlehen, das neben den übrigen Fördermittel zum Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum ausgegeben wird.

. Überlassung

Bezieht ein **Wohnungssuchender** berechtigt mit einem **Wohnberechtigungsschein** (WBS) eine geförderte Mietwohnung, so muss der Vermieter die Mieterdaten mit dem WBS der zuständigen Stelle melden, die dann durch Überlassung den Mietereinzug bestätigt.

. Vergleichsmiete, ortsübliche

Die Vergleichsmiete ist ein repräsentativer Querschnitt der ortsüblichen Mieten, die für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

. Warmmiete

Ist der Mietzins einschließlich Betriebskosten und einschließlich Heizkosten.

. Wohnberechtigungsschein (WBS)

Eine geförderte Wohnung kann nur mit einem WBS bezogen werden. Dieser dient dem Vermieter als Nachweis, dass der künftige Mieter zum berechtigten Personenkreis gehört und somit die maßgebliche **Ein-kommensgrenze** nicht überschritten wurde. Es gibt den allgemeinen WBS, den gezielten WBS (nur für eine bestimmte Wohnung - Ausnahme-WBS) und einen WBS bei Wohnungstausch im geförderten Wohnungsbau (gezielter WBS).

. Wohneinheit (WE)

Wohneinheiten sind nach außen abgeschlossene, zu Wohnzwecken bestimmte, in der Regel zusammenliegende Räume, die die Führung eines eigenständigen **Haushaltes** ermöglichen. Unterschieden wird zwischen Wohnungen (ausgestattet mit Küche / Kochnische) und sonstigen Wohnungen (z.B. Gruppenwohnung und Wohnheime auch ohne Küche / Kochnische).

. Wohngebäude

Wohngebäude müssen mit mindestens der Hälfte ihrer Gesamtfläche zu Wohnzwecken dienen. Gebäude die überwiegend nicht zu Wohnzwecken (gewerblich, sozial, kulturell oder Verwaltung) genutzt werden, jedoch mindestens eine Wohnung (z.B. Hausmeisterwohnung) enthalten, werden als 'sonstige Gebäude mit Wohnraum' bezeichnet.

. Wohngeld

Oberbegriff für den staatlichen Zuschuss zu einem angemessenen und familienfreundlichen Wohnen. Es wird unterschieden in **Mietzuschuss** und **Lastenzuschuss**.

. Wohnungen nach altem Recht bis 31.12.2002

Mietwohnungen (einschließlich **Nachwirkungsfrist**), Eigentumsmaßnahmen (einschließlich Nachwirkungsfrist), zusätzlich durch Wohnungsfürsorgemittel geförderte, ausschließlich mit Bundesmitteln geförderte, 2. Förderweg Mietwohnungen, 2. Förderweg Eigentumsmaßnahmen.

. Wohnungen nach neuem Recht ab 01.01.2003

Wohnraum der ausschließlich auf der Grundlage des WoFG gefördert wurde, selbstgenutztes Wohneigentum, Miet- und Genossenschaftswohnungen, die entweder ausschließlich oder überwiegend mit Landesmitteln oder ausschließlich mit Gemeinde- und Gemeindeverbandsmitteln gefördert wurden (s.a. Förderwege, Förderzielgruppen, Belegungsbindung, Mietpreisbindung).

. Wohnungsbestand nach altem Recht bis 31.12.2002

Wohnungen, die nach den gültigen WFB in Verbindung mit den Vorschriften des WoBindG gefördert wurden.

. Wohnungsbestand nach neuem Recht ab 01.01.2003

Hierzu zählt:

- > Wohnraum, der ausschließlich nach WoFG in Verbindung mit den WFB gefördert wurde,
- > selbstgenutztes Wohneigentum, Miet- und Genossenschaftswohnungen, die entweder ausschließlich oder überwiegend mit Landesmitteln oder ausschließlich mit Gemeinde- und Gemeindeverbandsmitteln gefördert wurden,
- > Modernisierungsmaßnahmen.

Geförderte Wohnungen in der **Nachwirkungsfrist** gibt es nur nach altem Recht.

Aufgeführte Gesetze und Vorschriften

BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
WFB	Wohnraumförderungsbestimmungen
WoBauG	(Erstes oder Zweites) Wohnungsbaugesetz
WoBindG	Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen
WoFG	Gesetz über die soziale Wohnraumförderung
WoGG	Wohngeldgesetz

. Wohnungssuchende (Haushalte)

Haushalte, die sich bei der zuständige Stelle als wohnungssuchend gemeldet haben und bis zum 31.12. eines Jahres nicht vermittelt werden konnten. Diese Zahl darf nicht mit der Zahl erteilter **Wohnberechtigungsscheine** verwechselt werden.

. Zweckbindung

Unter Zweckbindung ist der Zeitraum zu verstehen, während dem geförderte Wohnungen den in der Förderzusage ausgesprochenen Bindungen unterliegen. Es handelt sich in der Regel um Belegungs- und Mietbindungen.

. Zweckentfremdung geförderter Wohnungen

Diese liegt dann vor, wenn eine Wohnung ohne die erforderliche Zweckentfremdungsgenehmigung eine nicht wohnlichen Nutzung (z.B. Gewerbe) zugeführt wird oder über einen längeren Zeitraum vermeidbar leer steht.

Index

A

Aachener Haus- und Grundbesitzerverein e.V. 55
 Altbau 24
 Altbauwohnung 24
 Altersbaum 56
 Altersgruppe 12
 Angemessenheit der Miete und Nebenkosten 25
 Anhang 51
 Appartementmieten 29
 Arbeitslosengeld II (ALG II) 13
 Arbeitslosigkeit 13, 26
 ARGE 26
 Ausstattungsmerkmal 52

B

Bad 53
 Baufertigstellung 14
 Baugenehmigung 14
 Baujahresklasse 24
 Bauland 27
 Baulandpreis 21
 Belegungsbindung 20
 Belegungsquote 9
 Betriebskosten 52
 Bevölkerung 11
 Bevölkerungsprognose 11, 27
 Bodenindex 21

D

Deutsche Bundesbank 15

E

Eigentumsmaßnahme 18
 Einkommen 13
 Erwerb von Belegungsbindungen 20

F

Fluktuationsquote 9
 Förderprogramm 20
 Frei finanzierter Wohnraum 23

G

Geförderter Wohnungsbestand 9
 Geförderter Wohnungsbau 18
 Gesamtkosten 18
 Geschloßwohnungsbau 21
 GEWOS-Prognose 27
 Glossar 65
 Grundsicherung 13
 Grundstücksmarkt 21
 Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Aachen 22

H

Haushalt 11
 Haushaltsgröße 12
 Heizung 53
 Hypothekenzins 14

I

Individualwohnungsbau 21
 innerstädtische Umzugshäufigkeit 9
 Investitionshemmniss 30
 Investitionsklima 30

K

Karte des Stadtgebietes Aachen 58
 Kaufkraftzugewinn 28
 Kleinräumigen Betrachtung 26
 Kommunale Wohnungsmarktindikatoren 8
 Kontaktstelle Neue Wohnformen 64

L

Lagemerkmal 52
 Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik 11
 Leerstände 10
 Leerstandsquote 10
 Leistungen 13

M

Mietbegriff 52
 Mietbelastung 23
 Miete 23
 Mieterhöhungsverlangen 54
 Mieterschutzverein e.V. für Aachen und Umgegend 55
 Mietspiegel 23, 52
 Mietspiegeltabelle 54
 Mietwohnung 16
 Mietwohnungsbau 18
 Mietzuschuß 23
 Minderverdienende 19
 Mittelbare Belegung 20
 Modernisierung 53

N

Neubauwohnung 24
 Neue Wohnformen 64

P

Planungsverfahren 27
 Preissegment 30
 Prognose 27

S

Singlerhaushalt 19
 Sozialgeld 13
 Sozialhilfe 13
 Sparquote 13
 Steuereinnahmen 28
 Student 12

T

Tabellenverzeichnis 32

W

Wanderungsgewinn 28
 Wohnflächenkonsum 12
 Wohngeldmiete 23
 Wohnraumversorgung 30
 Wohnung 16
 Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein- 17
 Wohnungsbestand 16
 Wohnungsgröße 53
 Wohnungsmarktbarometer 30
 Wohnungssuchende 19
 Wohnungssuchenden 9

Z

Zeitungsanalyse 29
 Zwei-Personen-Haushalt 19

Wohnungsmarktbericht 2006

Stadt Aachen • Der Oberbürgermeister • Fachbereich Wohnen

Weitere Berichte sind als Download unter www.aachen.de im PDF-Format 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'.

► Wohnungsmarktbarometer 2002

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

► Wohnungsmarktbarometer 2004

Das Wohnungsmarktbarometer 2004 bestätigt nicht nur die Ergebnisse der Umfragen 2000 und 2002 sondern sieht die kurz- und mittelfristige Wohnungsmarktentwicklung in Aachen eher noch angespannter; hierbei insbesondere das untere Preissegment im freifinanzierten Wohnraum und das Segment des geförderten Mietwohnraums.

► 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.

► 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.

► Wohnungsmarktbericht 2004

Der 3. Wohnungsmarktbericht (Datenbasis 31.12.2003) ist die Fortschreibung des Berichtes 2001. Er enthält erstmals ein Glossar zur Erläuterung der im Bericht benutzten Begriffe und deren Auslegung im Sinne der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung.

traditionsreich

innovativ

kundenfreundlich

engagiert

zukunftsorientiert

solide

qualitätsvoll

visionär

verantwortungsvoll

zuverlässig

pragmatisch



gewoge AG

Kleinmarschierstraße 54 – 56
52062 Aachen

Telefon: 0241 4 77 04 – 0

Email: info@gewoge-aachen.de
www.gewoge-aachen.de



gewoge – das Wohnungsunternehmen der Stadt Aachen
Wir schaffen Wohn- und Lebensqualität für Menschen in Aachen
Wir verbinden soziales Handeln mit solider Wirtschaftlichkeit
Wir überzeugen durch die Qualität unserer Leistungen
Wir sind verlässliche Partner unserer Kunden