



stadt aachen

Wohnungsmarktbericht 2010



Hess & Partner Immobilien GmbH

Immobilienhandel

An- und Verkauf von Renditeobjekten,
Wohn-/ Geschäfts- und Miethäusern

Verkauf- und Vermietung von
Gewerbeflächen

Beratende Projektentwicklung

Asset - Management

Aktuell suchen wir für von uns exklusiv betreute überregionale Investoren
Wohnanlagen, Mehrfamilienhäuser und Wohn-/ Geschäftshäuser
zum Kauf. Gerne erwarten wir Ihre Angebote!

Annastraße 58-60
52062 Aachen

Telefon
Fax

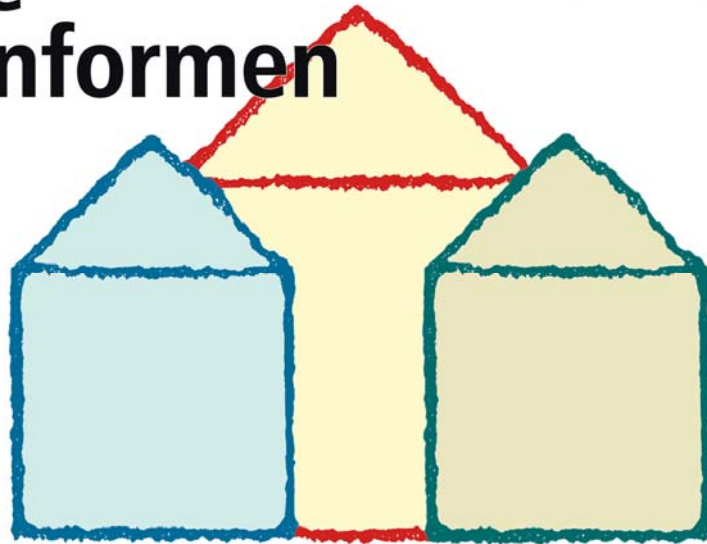
0241 40 40 37 40
0241 40 40 37 29

Email
Homepage

info@Hess-Partner.de
www.Hess-Partner.de

Neue Wohnformen

Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen



Guter Rat zu neuen Plänen

Neue Wohnformen

Sie haben Interesse an alternativen Wohnformen.

Junge und alte Menschen unter einem Dach.

Barrierefrei wohnen.

Sprechen Sie uns bitte an:

Kontaktstelle 'Neue Wohnformen':
Fachbereich Wohnen der Stadt Aachen
Verwaltungsgebäude Bahnhofplatz
Frau **Hildegard Barner**
Hackländerstraße 1
52064 Aachen

Tel. +49 (0)241 / 432-6467

Neue.Wohnformen@mail.aachen.de

Wohnungsmarktbericht 2010

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

**Redaktion
& Gestaltung**

Fachbereich Wohnen,
Josef Hilgers
KomWoB@mail.aachen.de

Druck

Stadt Aachen
Hausdruckerei

Schutzgebühr

Bericht, gedruckt, 10,00 €

Internet

www.aachen.de

Titelseite

Fotos mit freundlicher Genehmigung zur Verfügung gestellt von:
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft für Aachen AG
Kleinmaschierstraße 54/58
52064 Aachen

von links: Habsburger Allee (1), Habsburger Allee (2), Kronenberg, Dellstraße

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	6
Zusammenfassung der Ergebnisse	7
Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren	8
Wohnungsentwicklung, Bedarf und Nachfrage	9
▶ Allgemeine Situation auf dem geförderte und freifinanzierten Wohnungsmarkt und Trends	9
▶ Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	10
▶ Einkommen und Beschäftigung	13
▶ Geldmarkt	14
Wohnungsangebot	15
▶ Status quo	15
▶ Geförderter Wohnungsbau	16
Grundstücksmarkt	18
▶ Bodenumsätze und Preisentwicklung	18
▶ Baulandpreise	18
Mieten und Belastung	19
▶ Wohngeldmieten	19
▶ Freifinanzierter Wohnraum	20
Zukünftige Entwicklungen	20
▶ Rahmenbedingungen	20
▶ Ergebnisse und Ziele	22
Weitere ortsspezifische Indikatoren	24
▶ Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Raumzahl	24
▶ Generierung der Haushalte nach Personen / mit Kindern	25
▶ Bestand an Arbeitslosen	26
▶ Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte	26
▶ Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze	26
▶ Bevölkerungsbewegungen nach dem Melderegister	27
▶ Bevölkerung nach Wohnsitz, Altersstruktur und Nationalität (Teil 1 + 2)	27
Wohnungsleerstände	31
▶ Leerstandsdaten gesamt 2007 und 2008	31
▶ Leerstandsdaten geförderter Wohnraum 2007 - 2009	32
empirica Mietpreisdatabank	35
▶ Mietpreisdatabankanalyse 2007 – 2009	35
Wohnungsmarktbarometer 2010	46
Anhang	50
▶ Mietspiegel für das Stadtgebiet Aachen 2009/2010	50
▶ Altersbaum 2009	54
▶ Stadt Aachen: IRB-Wohnzonen	55
▶ Neue Wohnformen - Guter Rat zu neuen Plänen	56
▶ Tabellen	57
▶ Abbildungsverzeichnis	61
▶ Glossar	62
▶ Index	67
▶ Verzeichnis Publikationen	68

Vorwort



Mit dem **Wohnungsmarktbericht 2010** legt die Stadt Aachen im Rahmen der Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung nunmehr den fünften Bericht mit Daten rund um den Aachener Wohnungsmarkt vor. Berichtsbasis sind die Werte zum Stichtag 31.12.2009.

Ausnahme hierzu bilden die Leerstandswerte. Diese werden in Kooperation mit den Stadtwerken Aachen nach der (anonymisierten) Zählermethode ermittelt. Da die Stadtwerke Aachen seit Jahren das sogenannte rollierende Ableseverfahren anwenden, stehen die Daten eines abgeschlossenen Jahres immer erst zu Beginn des übernächsten Kalenderjahres zur Verfügung. Daher gilt für diese Werte der Stichtag 31.12.2008.

Ein aktueller Wohnungsmarktbericht in komplexer Form wird künftig alle 2 Jahre erstellt. In den Jahren dazwischen wird es als Ergänzung dieser Berichte fortgeschriebene Tabellenbände ohne ausführliche Kommentierungen geben.

Dieser Bericht beinhaltet neben den Daten der 48 Indikatoren der Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung und den Leerstandswerten ebenfalls die zusammenfassenden Ergebnisse der Analyse der empirica Mietpreisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH) als Ersatz für die bisher in Abständen erstellte Zeitungsanalyse und die Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers 2010.

Einige Daten sind in ihrer Auswertung und grafischen Darstellung entgegen der Vorberichte verändert, da sich beispielsweise in der Datenstruktur Anpassungen ergeben haben, die einen Vergleich mit den Vorjahren nicht mehr zulassen.

Erstmals wird versucht, bestimmte Daten auf der Basis der Lebensräume des Aachener Sozialentwicklungsplanes darzustellen. Hier wird es in Zukunft sicherlich Verbesserungen und Anpassungen geben.

Zu Beginn des Berichtes finden Sie hinter der **Zusammenfassung der Ergebnisse** die Fortschreibung der **Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren** auf Seite 8.

Die im Wohnungsmarktbericht 2006 angesprochene, nicht unerhebliche Reduzierung des Sozialwohnungsbestandes in Aachen hat sich im Jahre 2008 vollzogen. Alleine diese Tatsache ist für die Feststellung ausreichend, dass die Zukunft des Aachener Wohnungsmarktes insgesamt Herausforderungen birgt, die nur über gemeinsame Anstrengungen von Politik und Verwaltung sowie den Wohnungsmarktakteuren gemeistert werden kann.

Weitere, unbedingt zu beachtende Eckdaten in diesem Zusammenhang sind die anhaltende Arbeitslosigkeit gepaart mit der demografischen Entwicklung in Aachen und den Wohnwünschen der Menschen in Verbindung mit einem steigenden Wohnflächenverbrauch je Einwohner und Wohneinheit sowie neue, individuelle Wohnformen, wie z.B. das Mehrgenerationenwohnen.



Marcel Philipp
Oberbürgermeister

Zusammenfassung der Ergebnisse

Die in diesem Wohnungsmarktbericht aufgeführten Ergebnisse und Trends haben sich in den Jahren fortgesetzt und teilweise verstärkt.

Der gravierend reduzierte geförderte Wohnungsbestand mit einer Wohnungssuchendenzahl auf dem Niveau der Vorjahre führt zur Marktanspannung. Die Belegungsquote von rund 59 % weist aus, dass beinahe nur jeder zweite Wohnungssuchende vermittelt werden kann. Ebenfalls Anspannung signalisiert die Zahl der jährlichen Wohnungswechsel je 1.000 Einwohner. Diese geht weiter auf 81,4 zurück.

Allgemeine Wohnungsmarktsituation und Trends
Seite 9

Die Gesamtleerstandsquote steigt 2008 auf 5,2 % (einschließlich des nicht separat ausgewiesenen nicht-strukturellen Leerstands). Im geförderten Wohnraum liegt die Quote mit 2,03 % erheblich unter der als unbedenklich anzusehenden 3 %-Grenze.

Leerstände
Seiten 10, 31

Die Bevölkerungszahl sinkt nach einer Umstellung der Zählmethode im Jahr 2005 / 2006 und einer Datenbereinigung rund um den Zeitwohnsitz im Jahr 2008 zum Ende 2009 auf 244.509 Personen. Die Anzahl der Studierenden ist 2009 mit 38.266 Personen (= 15,7 %) auf das Niveau von 2004 angestiegen.

Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung
Seite 10

Die Haushalte liegen 2009 bei 132.518 und damit gut 20 % unter dem Höchstwert im Jahr 2005. Verbunden mit dem Anstieg von Singlehaushalten und einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,84 Personen kommt es zu Anspannungen.

Die Sparquote ist mit aktuell 11,3 % auf dem Vorjahresniveau geblieben. Die Arbeitslosenquote lag für die Region Aachen im Jahresschnitt bei 9,3 %; für den Bereich der Stadt Aachen bei 11,1 %. Insgesamt erhielten 25.202 Personen in 14.856 Haushalten staatliche Leistungen (Sozialhilfe, Grundsicherung, Arbeitslosengeld II und Sozialgeld).

Einkommen und Beschäftigung
Seite 13

Der langfristige Hypothenzins geht in 2009 um einen halben Prozentpunkt von 5,04 % im Vorjahr auf 4,42 % zurück. Er liegt damit erstmals unter den Durchschnittswerten der letzten 6 Jahre.

Geldmarkt
Seite 14

Der Gesamtwohnungsbestand liegt zum 31.12.2009 bei 134.052 Einheiten und damit rund 300 Einheiten höher als im Vorjahr. Derzeit gibt es noch einen Sozialwohnungsbestand von 11.268 Einheiten. In den nächsten 10 Jahren wird sich dieser Bestand um weitere 3.300 Wohnungen reduzieren.

Wohnungsangebot
Seite 15

2.453 Wohnungssuchende standen im Jahr 2009 zur Vermittlung an. Darin enthalten sind 2.254 Personen der Einkommensgruppe ‚Minderverdienende‘ (= 91,9 %). 1.297 Singlehaushalte und 480 Zwei-Personen-Haushalte waren die stärksten Nachfragegruppen.

Geförderter Wohnungsbau
Seite 16

Der Bodenindex im Geschoßwohnungsbau liegt seit 2005 mit 198 auf einem unveränderten Niveau. Im Individualwohnungsbau blieb er zum Vorjahr ebenfalls unverändert bei 286. Auch die Baulandpreise blieben wie im Vorjahr in gleicher Höhe stabil und liegen im Vergleich nordrhein-westfälischer Städte im beginnenden oberen Wertebereich.

Bodenumsätze und Preisentwicklung
Seite 18

2008 lag der Durchschnittswert des ‚Allgemeinen Mietzuschusses‘ in Aachen bei 6,47 € / qm und damit über dem Landeswert (6,22 € / qm). Die Werte für 2009 konnten von IT.NRW zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch nicht zur Verfügung gestellt werden.

Wohngeldmieten
Seite 19

Der in den letzten Jahren anhaltende Trend der Annäherung der Vergleichsmieten für vermeintlich preiswerte Altbauwohnungen und den teuren Neubauwohnungen setzte sich auch 2009 fort.

Freifinanzierter Wohnraum
Seite 20

Eines der Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers 2010 ist, dass die Experten am Wohnungsmarkt mit großer Mehrheit eine (auch künftig weiter) steigende Anspannung in den Segmenten geförderter und unterer freifinanzierter Wohnraum sehen.

Wohnungsmarktbarometer 2010
Seite 46

Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren

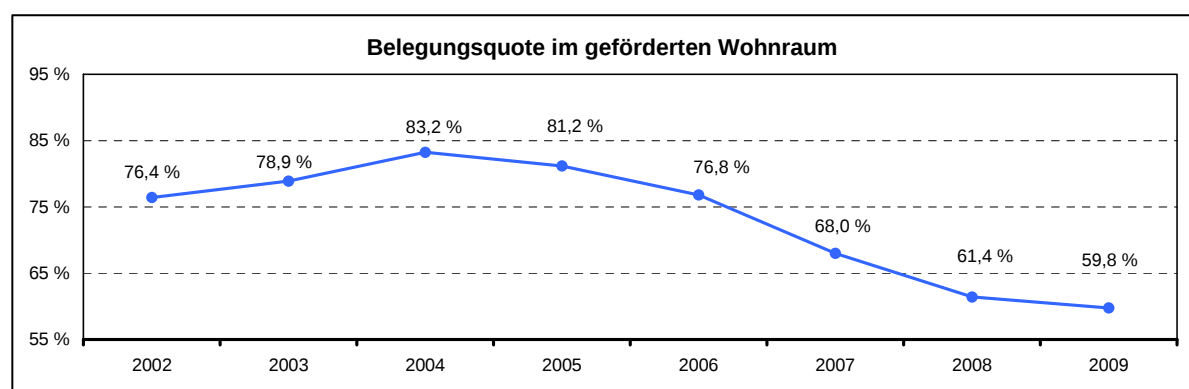
Kommunale Indikatoren	31.12.2008 31.12.2009	Ergebnis z. Vorjahr Tendenz Folgejahr	
Arbeitslosenquote	9,1 %	↗	
Region Aachen - Jahresschnitt	9,3 %	→	
Arbeitslosenquote	11,0 %	↗	
Stadt Aachen – Jahresschnitt	11,1 %	→	
Sozialhilfe, Grundsicherung, ALG II, Sozialgeld	27.999	↗	
Personen	28.796	↗	
Mobilitätsrate	82,5	↘	
innerstädte Umzüge auf 1.000 Einwohner	81,4	↘	
Wohnungssuchende	2.529	↘	
Fallzahlen	2.453	→	
Wohnungsvermittlung	61,4 %	↘	
im Verhältnis zu Wohnungssuchenden	59,8 %	↘	
Bevölkerung	245.942	↘	
Insgesamt	244.509	↘	
Wanderungssaldo	- 4.760	↘	
Gesamt	- 1.179	↘	
Wohnungsbestand	133.716	↗	
Gesamt	134.052	↗	
Sozialwohnungsbestand	11.646	↘	
Gesamt	11.268	↘	
Baufertigstellungen	548	↘	
Gesamt	370	↘	
Baugenehmigungen	443	↗	
Gesamt	568	↗	
Wohnbaulandwert	293 €	→	
Ein-/Zweifamilienhäuser - Durchschnitt	293 €	→	
Geförderte Eigentumsmaßnahmen	47	↗	
	66	↗	
Geförderte Wohnungen	74	↘	
1. Förderweg	58	→	
Mietwerte	5,48 €	→	
insgesamt lt. Mietspiegel	5,48 €	↗	
Bundesindikatoren			
Verbraucherpreisindex	106,8	↗	
Jahresschnitt; 2005 = 100	107,8	→	
Sparquote	11,2 %	↗	
Anteil am verfügbaren Einkommen	11,3 %	→	
Hypothekarzins	5,04 %	↘	
Jahresschnitt, langfristige Entwicklung	4,42 %	→	
↗ Steigerung	(belastend)	↗ Steigerung	(unbelastend)
↗ Tendenz	(weiter ansteigend, belastend)	↗ Tendenz	(weiter ansteigend, unbelastend)
↘ Sinken	(belastend)	↘ Sinken	(unbelastend)
↘ Tendenz	(weiter sinkend, belastend)	↘ Tendenz	(weiter sinkend, unbelastend)
		→ Tendenz	(wie Vorjahr)

Wohnungsmarktentwicklung, Bedarf und Nachfrage

► Allgemeine Situation auf dem geförderten und freifinanzierten Wohnungsmarkt und Trends

Spannungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt werden sehr gerne über die **Fluktuationsquote** dargestellt. Mit ihr wird der prozentuale Anteil der Wiederbelegungen zum Wohnungsbestand der nur mit Landesmitteln geförderten Mietwohnungen in der Darlehensverwaltung mit nicht abgekürzter **Nachwirkungsfrist** dargestellt. Nachteil ist hierbei, dass die Fluktuationsquote mit der Basis Wohnungsbestand auch steigt, wenn der Bestand abnimmt, die Belegungen jedoch gleichbleiben. Alleine lässt die Fluktuationsquote daher keine sichere Beurteilung der Wohnungsmarktsituation zu.

Die anfangs nur als Ergänzung zur Fluktuationsquote gedachte **Belegungsquote** hat sich immer mehr als eine sicherere Beurteilungsgröße erwiesen. Sie weist den Anteil der nicht vermittelten **Wohnungssuchenden** zu den vermittelten Wohnungssuchenden (= Belegungen) aus und ist daher ein unabhängiger Wert und somit sinnvoller für die Wohnungsmarktbeurteilung.



◀ Abbildung 1

Quelle:
Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen,
Eigene Berechnungen auf der Basis
der Jahresstatistik für die NRW.Bank,
früher Wohnungsbauförderungsanstalt
Nordrhein-Westfalen

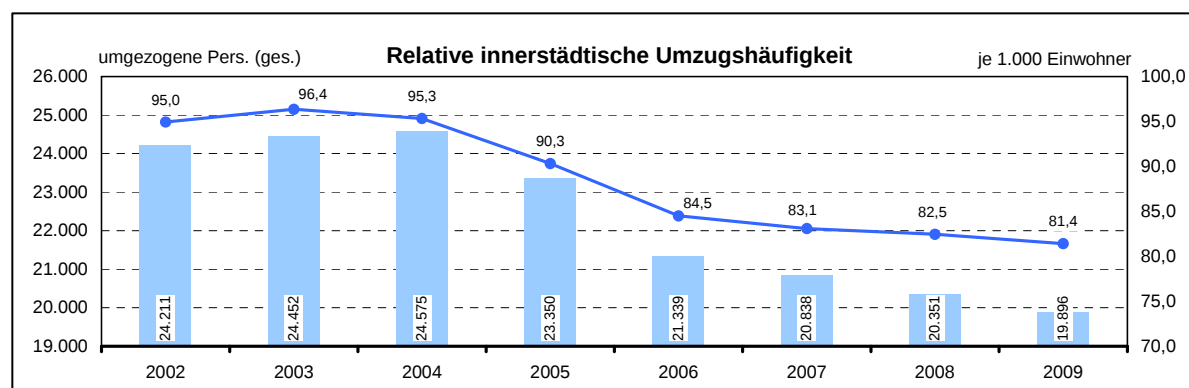
Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen
2010

Tabelle 1, Seite 57

Während die Belegungsquote bis 2004 stetig stieg und so ausreichend vermittelbaren Wohnraum signalisierte, fällt sie bis heute nahezu kontinuierlich und zeigt die Anspannung im Segment geförderter Wohnraum klar und deutlich auf. Während im Jahr 2000 bei einer Belegungsquote von 98,8 % fast jeder Wohnungssuchende vermittelt werden konnte, ist derzeit bedingt durch sinkende Bestandszahlen bei gleichbleibender Nachfrage fast nur jeder zweite Wohnungssuchende vermittelbar.

Belegungsquote sinkt weiter
und signalisiert Anspannung.

Die innerstädtische Umzugshäufigkeit ist ein weiterer An- bzw. Entspannungsindikator des Wohnungsmarktes. Er gibt die Zahl jährlicher Wohnungswechsel je 1.000 Einwohner wieder. Während ein steigender Wert Entspannung darstellt, ist bei einem fallenden Wert Anspannung angesagt.



◀ Abbildung 2

Quelle:
Stadt Aachen, Fachbereich Wirt-
schaftsförderung / Europäische Ange-
legenheiten -Statistik

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen
2010

Tabelle 2, Seite 57

Die Quote der innerstädtischen Umzugshäufigkeit sinkt ebenfalls und belegt damit Spannungstendenzen.

Auch hier zeigen die kontinuierlich sinkenden Werte der letzten Jahre ganz klar in Richtung Anspannung und korrespondieren daher mit dem Resultat der [Belegungsquote](#).

Zu nennen sind an dieser Stelle auch die [Wohnungsleerstände](#). Hier gilt: je höher die Leerstände ohne nicht-strukturelle, z.B. modernisierungsbedingte Leerstände sind, desto höher ist die Wohnungsmarktanspannung.

Eine [Leerstandsquote](#) ohne Berücksichtigung nicht-struktureller Leerstände bis 3 % ist im geförderter Wohnraum als unbedenklich anzusehen.

In Aachen hält sich seit Jahren diese Leerstandsquote ohne Separierung nicht-struktureller Leerstände innerhalb dieser undenklichen 3 %-Grenze, so dass von dieser Seite eine weitere Verschärfung der Wohnungsmarktanspannung nicht droht.

Aktuell liegt die Gesamtleerstandsquote für 2008 bei 5,2 % und die für den geförderten Wohnraum separat ermittelte Quote für 2009 bei 2,03 % (einschließlich evtl. struktureller Leerstände). Während Leerstände im geförderten Wohnraum keine große Rolle spielen, mehren sie sich aber im Gesamtwohnungsbestand.

Alle Ergebnisse der Leerstandsanalyse finden Sie in dem separaten Kapitel [Wohnungsleerstände](#) ab Seite 31.

► Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Aachener Bevölkerung sinkt seit 2006 kontinuierlich, obwohl in den Vorausberechnungen von IT.NRW 2,6 % Zuwachs bis 2030 festgestellt wird.

Die Zählmethode zur Bevölkerungsentwicklung wurde 2005/2006 umgestellt. Weg von der bisher praktizierten Methode der Fortschreibung der Volkszählung 1987 wird jetzt die Bevölkerung laut Melderegister erfasst. Ferner wurde im Jahre 2008 eine nicht unerhebliche Datenbereinigung hinsichtlich der Zweitwohnsitze durchgeführt. Beide Massnahmen hatten logischerweise sinkende Einwohnerzahlen zur Folge.

IT.NRW (früher Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, LDS) hatte in seiner Bevölkerungsvorausberechnung 2006 für Aachen einen Bevölkerungszuwachs von 9,6 % auf 282.500 Personen bis 2025 angenommen. Diese Annahme ist durch die neue Vorausberechnung aus dem Jahr 2008 auf nunmehr 2,6 % und 265.600 Personen bis 2030 korrigiert worden.

Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung in Aachen stellt sich wie folgt dar:

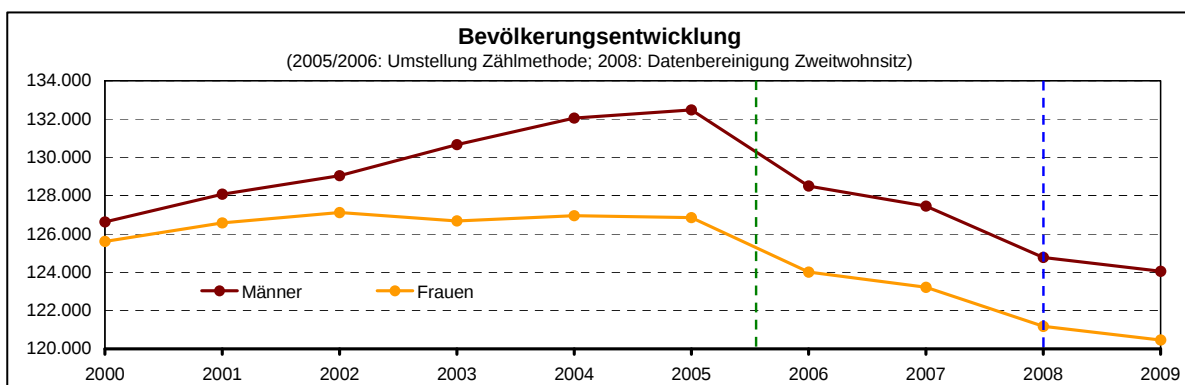
Jahr	Männer	Frauen	Gesamt
2005	132.482	126.852	259.334
2006	128.502	124.010	252.512
2007	127.451	123.216	250.667
2008	124.767	121.175	245.942
2009	124.052	120.457	244.509

Der demografische Wandel ist in Aachen angekommen und wird nun durch die Umstellung der Zählmethode und die Datenbereinigung rund um den Zweitwohnsitz auch sichtbar. Die Bevölkerung sinkt, obwohl der Wanderungssaldo in 2009 mit minus 1.179 Personen lange nicht mehr so hoch ist, wie noch im Vorjahr mit minus 4.760 Personen.

Abbildung 3 ►

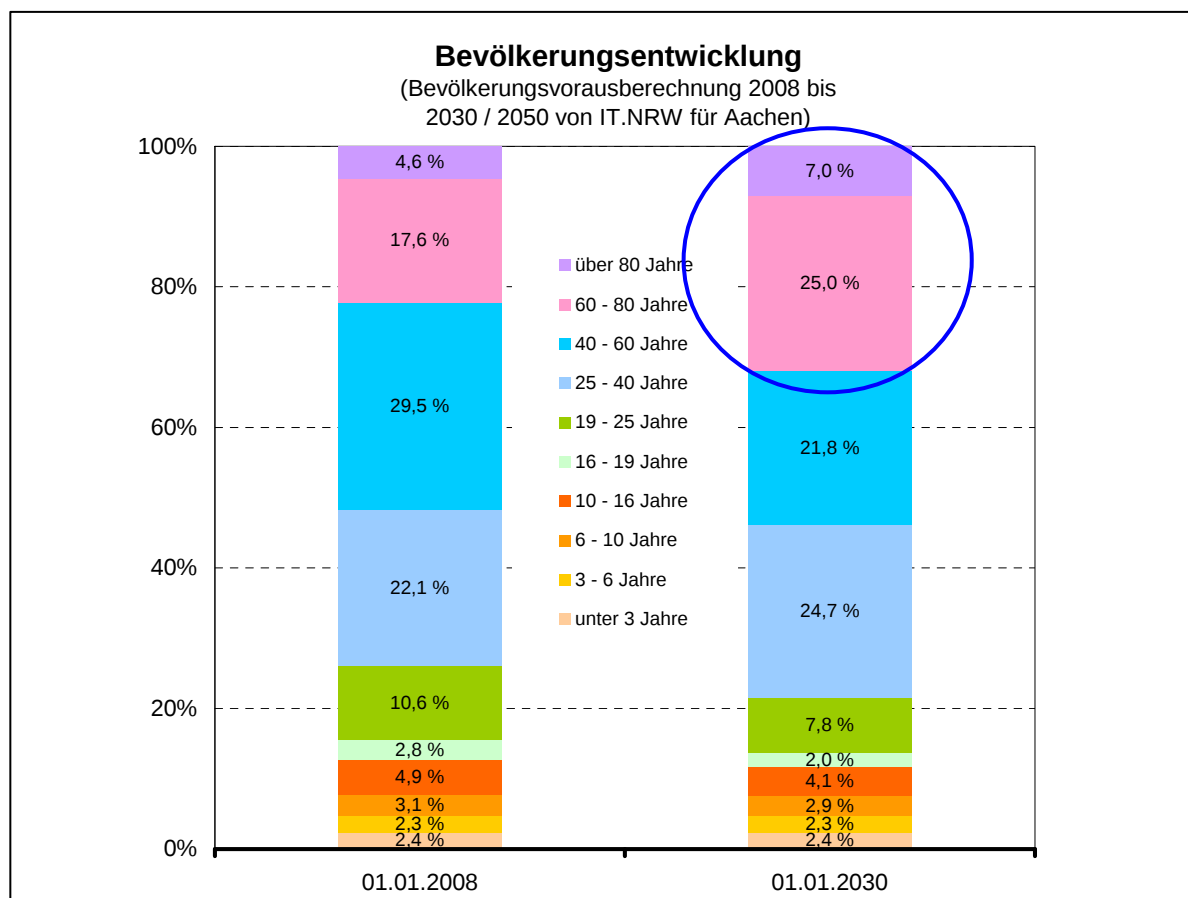
Quelle:
Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaftsförderung / Europäische Angelegenheiten - Statistik

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen
2010



Ein Blick auf die einzelnen Altersgruppen zeigt, dass auch in Aachen der Anteil älterer Menschen deutlich zunehmen wird:

Altersgruppe	01.01.2008	01.01.2030	Veränderung
unter 3 Jahre	6.200	6.500	+ 6,0 %
3 – 6 Jahre	5.900	6.100	+ 3,9 %
6 – 10 Jahre	8.000	7.700	– 2,8 %
10 – 16 Jahre	12.700	10.800	– 15,4 %
16 – 19 Jahre	7.200	5.200	– 28,4 %
19 – 25 Jahre	27.500	20.800	– 24,4 %
25 – 40 Jahre	57.500	65.500	+ 14,0 %
40 – 60 Jahre	76.500	58.000	– 24,1 %
60 – 80 Jahre	45.600	66.500	+ 45,9 %
über 80 Jahre	12.000	18.500	+ 53,7 %
gesamt	259.000	265.500	+ 2,6 %



◀ Abbildung 4

Quelle:
IT.NRW

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen
2010 auf der Basis IT.NRW

Tabelle 3, Seite 57

Die Altersgruppen ‚60-80 Jahre‘ und ‚über 80 Jahre‘ nehmen in Zukunft zu.

Während eine steigende Bevölkerung aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die Kommune sicherlich gerade in Zeiten schrumpfender Kassen wünschenswert ist (Konsum, Steueraufkommen etc.), trägt sie andererseits zu Anspannungen bei (erhöhte Wohnungsnachfrage, Kita-/Schulplätze etc.). Die vorausberechnete Entwicklung für Aachen wird sicherlich ein Umdenken mit sich bringen müssen. Alternative Wohnformen werden künftig nicht nur weiter, sondern auch stärker nachgefragt werden. Dies kann sicherlich ein Grund für Investitionen in den Wohnungsmarkt sein. Neben dem **Neubau** müssen aber auch Veränderungen und Verbesserungen des Wohnungsbestandes (beispielsweise durch **Barrierefreiheit** oder Rückbau) greifen. Nur so kann vermieden werden, dass womöglich unnötige Leerstände entstehen und sich so eine weitere Anspannung ergibt.

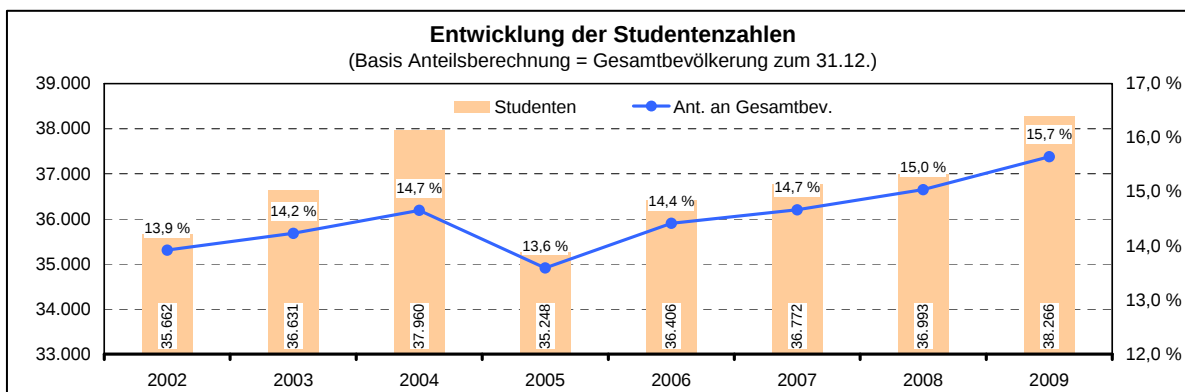
Eine weitere, nicht zu vernachlässigende Komponente ist sicherlich die Tatsache, dass Aachen als Universitätsstadt eine stattliche Anzahl an Studierenden beherbergt, die in der Regel alleinstehend sind und einen eigenen Wohnbedarf haben. Mit fast 16 % Anteil an der Bevölkerung ist dies eine Größe, der man Beachtung schenken muss, auch wenn nicht alle in Aachen ihren Wohnsitz haben:

Jahr	Anzahl Studenten gesamt	Anteil an der Gesamtbevölkerung	davon Wohnsitz in Aachen
2007	36.772	14,7 %	kein Wert
2008	36.993	15,0 %	19.927 (nur RWTH)
2009	38.266	15,7 %	18.866 (nur RWTH)

Abbildung 5 ►

Quelle:
Stadt Aachen, Fachbereich Wirt-
schaftsförderung / Europäische Ange-
legenheiten -Statistik

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen
2010



Der Trend zur Haushaltsver-
kleinerung hält an.

Der immer wieder angesprochene Trend zur Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße, überwiegend bedingt durch Singlehaushalte und Alleinerziehende, erhält über die Thematik Studierende eine weitere Komponente.

Verbunden mit dem gestiegenen Wohnflächenkonsum je Person und Wohnung und dem Wegfall umfangreicher Bestände geförderter Mietwohnungen ergeben sich spürbare Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt, insbesondere in den Segmenten geförderter und unterer freifinanzierter Wohnraum.

Die Haushalte insgesamt haben sich über die Jahre wie folgt entwickelt:

Jahr	Aachen-Mitte	Bezirke 1 – 6	Gesamt
2005	107.638	46.659	154.297
2006	97.376	42.379	139.755
2007	95.362	41.852	137.214
2008	91.724	41.092	132.816
2009	91.270	41.258	132.528

Waren früher Haushaltszahlen noch auf der Basis der Völkzählung 1987 plus anderer Daten geschätzte Werte, werden die Haushaltszahlen heute nach dem Haushaltgenerierungsverfahren ermittelt. Dieses Verfahren wertet Indizien aus, die sich aus der direkten und indirekten Verknüpfung von Angaben aus dem Melderegister ergeben. Hier gibt es nämlich keine direkt abrufbaren Angaben über Haushalte. Diese sind auf indirektem Wege aus den gespeicherten Personendaten zu gewinnen.

Dieses Verfahren basiert auf dem Ansatz, die jeweils an ein und derselben Wohnadresse gemeldeten Personen aufgrund von Merkmalsvergleichen zu Personengemeinschaften bzw. Haushalten zu gruppieren. Die zusammengeführten Personen entsprechen dem Typ des Wohnhaushaltes. Folgende Tatbestände werden dabei berücksichtigt: Verzeigerungen zwischen Ehegatten sowie zwischen Kindern und deren Elternteilen, Namensübereinstimmungen im Bereich der Familien-, Geburts- und früheren Familiennamen, gleiche frühere Wohnadresse, gleiches Anmeldedatum an der gegenwärtigen Adresse, demografischer Merkmalskonstellationen bezüglich Alter, Geschlecht, Familienstand und Staatsangehörigkeit.

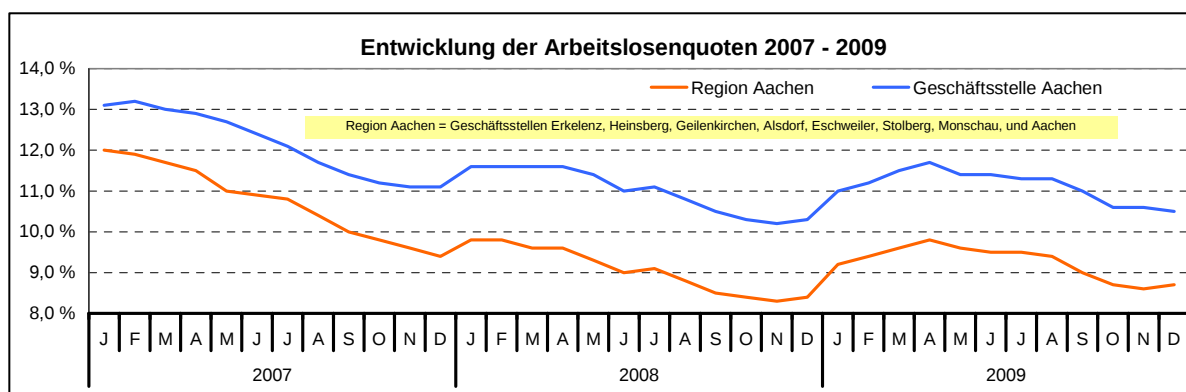
► Einkommen und Beschäftigung

Die Einkommenssituation der Bevölkerung ist auch für den Wohnungsmarkt von Belang; spiegelt sie doch die private Zahlungsfähigkeit wider. Werte zum verfügbaren Einkommen, dem Sparverhalten, der **Arbeitslosigkeit** und über den Bezug staatlicher Leistungen sind für Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt von großer Bedeutung.

Die **Sparquote** (Sparanteil des verfügbaren Einkommens) liegt 2009 mit 11,9 % noch ein wenig höher als in den Vorjahren. Es lässt sich daher vermuten, dass bei einem im Niveau in den letzten Jahren nur wenig veränderten Einkommen u.a. dem Wohnungsmarkt keine höheren Finanzmittel zur Verfügung stehen. Dies hat zur Folge, dass Nachfrager versuchen, ihre Wohnwünsche und –vorstellungen mit gleichem finanziellen Aufwand wie in den Vorjahren zu realisieren.

Kostengünstige Wohnungen werden immer dann nachgefragt, wenn u.a. die Arbeitslosigkeit hoch ist. Während die Arbeitslosigkeit in der Region Aachen im Jahresschnitt 2009 bei 9,3 % lag, wurde in der Stadt Aachen mit einem Jahresschnitt von 11,1 % das Jahr abgeschlossen. Da diesem Personenkreis weiterhin preiswerter Wohnraum zur Verfügung stehen muss, bedeutet dies eine erhöhte Nachfrage in den Segmenten des unteren freifinanzierten und des geförderten Wohnraums. Eine Wohnungsmarktsanspannung ist hier durchaus gegeben.

Für die Stadt Aachen liegt Ende 2009 die Arbeitslosenquote bei 11,1 % im Jahres-schnitt.



◀ Abbildung 6

Mit dem Inkrafttreten der Hartz-IV-Gesetze im Jahr 2005 konnten viele Datenreihen mangels Vergleichbarkeit nicht mehr fortgeschrieben werden. Waren es früher die Empfänger der Hilfe zum Lebensunterhalt, getrennt nach Deutschen und Nichtdeutschen, ergibt sich nun eine neue Darstellung der Personen, die staatliche Leistungen beziehen. Neben der Sozialhilfe und der Grundsicherung (weiterhin ist die Kommune in der Trägerschaft) sind nun die Empfänger von Arbeitslosengeld II (ALG II) und Sozialgeld (Träger ist die AR.GE in der Stadt Aachen) in Zeitreihen zu erfassen.

Mit einem Anteil von 11 – 12 % an der Bevölkerung bleiben die Fallzahlen zu den Empfängern von staatlichen Leistungen auf dem Niveau der Vorjahre.

Folgende Daten liegen zugrunde:

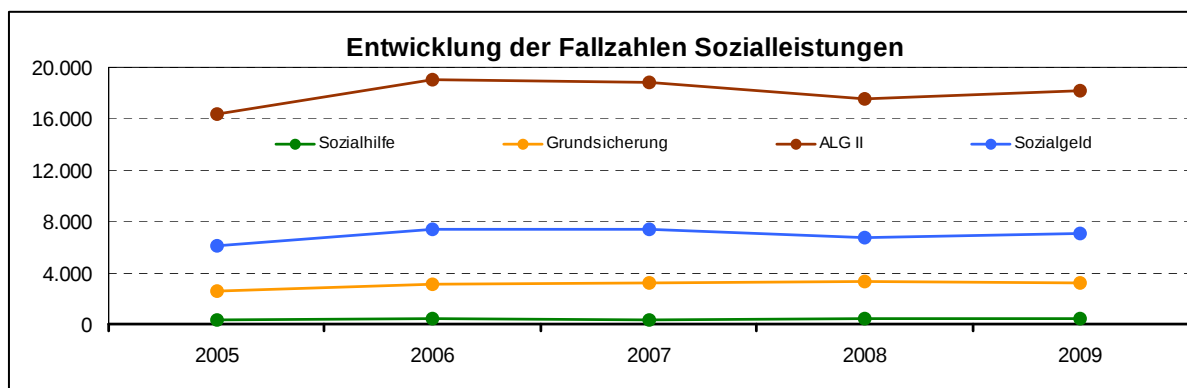
Jahr	► Sozialhilfe ► Grundsicherung	► ALG II ► Sozialgeld	Ant. a.d. Bevölkerung
2005	► 358 ► 2.586	► 16.396 ► 6.130	9,8 %
2006	► 397 ► 3.132	► 19.027 ► 7.394	11,9 %
2007	► 366 ► 3.226	► 18.788 ► 7.415	11,9 %
2008	► 413 ► 3.337	► 17.536 ► 6.713	11,4 %
2009	► 388 ► 3.206	► 18.176 ► 7.026	11,8 %

Alle die hier aufgeführten Personenkreise greifen verstärkt, auch vor dem Hintergrund der Angemessenheitsgrenzen hinsichtlich der **Mietbelastung**, auf preiswerte Wohnungen in den Segmenten geförderter und unterer freifinanzierter Wohnraum zurück; möglicherweise ein Indiz für eine Anspannung des Marktes.

Abbildung 7 ►

Quelle:
Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaftsförderung / Europäische Angelegenheiten - Statistik

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen
2010

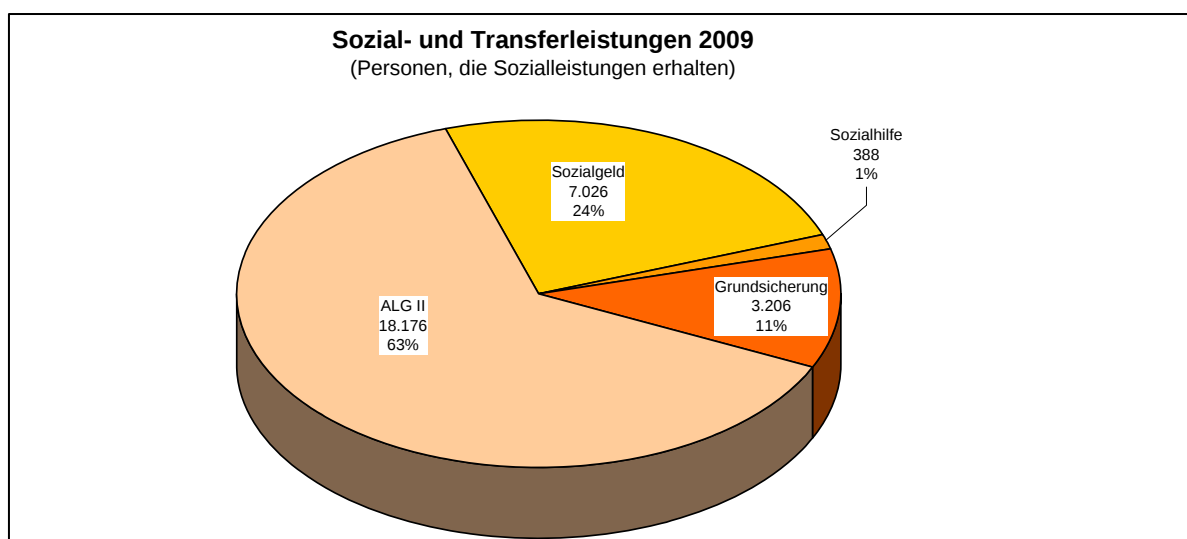


Bei der Einzelbetrachtung der Sozialleistungen nehmen die Empfänger von Arbeitslosengeld II (ALG II) mit 63 % den größten Anteil ein, gefolgt von den Empfängern von Sozialgeld (24 %). Grundsicherung erhalten 11 % der Leistungsempfänger und 1 % bezieht Sozialhilfe.

Abbildung 8 ►

Quelle:
Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaftsförderung / Europäische Angelegenheiten - Statistik

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen
2010



► Geldmarkt

Finanzielle **Belastungen** in Form künftiger Zinsbelastungen ist bei der persönlichen Planung über eine Schaffung von Eigentum ein wichtiger Faktor. Zinszahlungen bestimmen über einen langen Zeitraum die monatliche Belastung und damit auch den Anteil des zum Leben verfügbaren Einkommens.

Nach einer kurzen Erholung im Vorjahr liegt der langfristige Hypothekenzins 2009 wieder unter 5 %.

Im Wohnungsbau, insbesondere im privaten Eigenheimbau, ist daher der **Hypothekenzins** ein entscheidender Kostenindikator. Seit dem Jahr 2000 fällt der Hypothekenzins kontinuierlich bis 2004. In 2004 stellte dann die Bundesbank die Zinskategorien um. Während bis dahin die Angaben zu ‚2 Jahren‘, ‚5 Jahren‘ und ‚10 Jahren‘ galten, wurden nun die neuen Kategorien ‚bis 1 Jahr‘, ‚über 1 Jahr bis 5 Jahre‘, ‚über 5 Jahre bis 10 Jahre‘ und ‚über 10 Jahre‘ eingeführt. Für die Ergebnisdarstellung wurden jeweils die Werte der 3. Kategorie gewählt (alt: 10 Jahre; neu: über 5 Jahre bis 10 Jahre). Damit ist eine Vergleichbarkeit nach der Umstellung weiterhin möglich. Nach der Umstellung sank der Zinssatz mit 4,29 % im Jahresschnitt auf den niedrigsten Wert im Beobachtungszeitraum. Danach erholte er sich leicht bis im Jahr 2008 mit 5,04 % und liegt zum Stichtag 31.12.2009 bei 4,42 %.

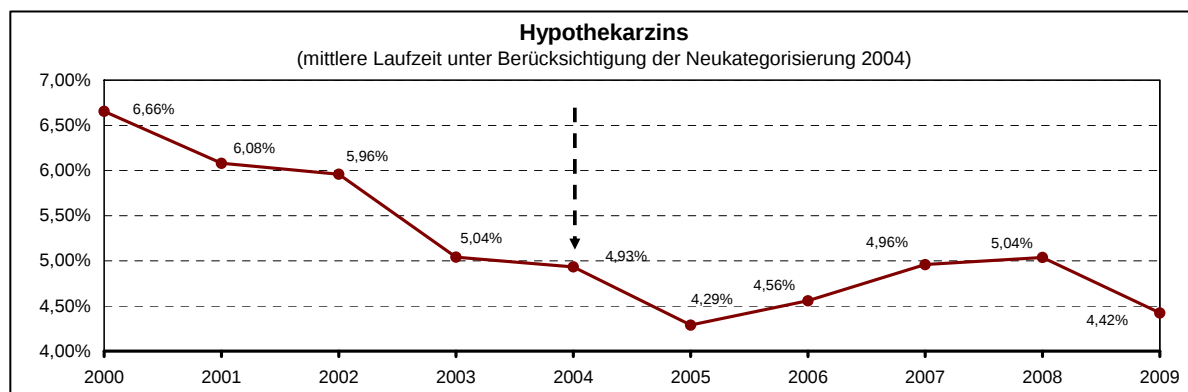


Abbildung 9

Quelle:
Deutsche BundesbankGrafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen
2010

Tabelle 4, Seite 57

Zinsbelastungen auf diesem relativ geringen Level sind als ein gutes Zeichen für Investitionen zu werten. Ein Blick auf die erteilten Baugenehmigungen zeigt, dass diese 2009 mit 568 Stück nicht unerheblich über dem Vorjahreswert (443 Stück) liegen. Um nun endgültig eine Aussage dahingehend treffen zu können, ob die Zinsentwicklung bereits ihre Früchte trägt, ist ein Blick auf die Baufertigstellungen erforderlich, denn nur die fertiggestellten Wohnungen stehen dem Markt zur Verfügung. Diese sind in den letzten beiden Jahren von 548 Stück auf 370 Stück gesunken. Man kann aber davon ausgehen, dass die in 2009 genehmigten Wohnungen in den Folgejahren dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen werden.

Während die Baugenehmigungen in 2009 kräftig zugelegt haben, sind die Baufertigstellungen ebenso rasant zurück gegangen.

Wohnungsangebot

► Status quo

Was im letzten Wohnungsmarktbericht vorausschauend angekündigt wurde, ist in der Zwischenzeit auch eingetroffen. Bedingt durch auslaufende Bindungen ist ein Großteil des geförderten Wohnungsbestandes abgebaut worden.

Diese Wohnungen stehen nun auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt zur Verfügung. Da entsprechende Informationen nicht vorliegen, kann keine Aussage dazu getroffen werden, in welchem Teil des freifinanzierten Wohnungsmarktes (unteres, mittleres oder oberes Preissegment) diese Wohnungen nun Niederschlag finden. An den Bindungsausläufen der Jahre 2004 bis 2009 läßt sich die erhebliche Reduzierung des geförderten Wohnungsbestandes ablesen.

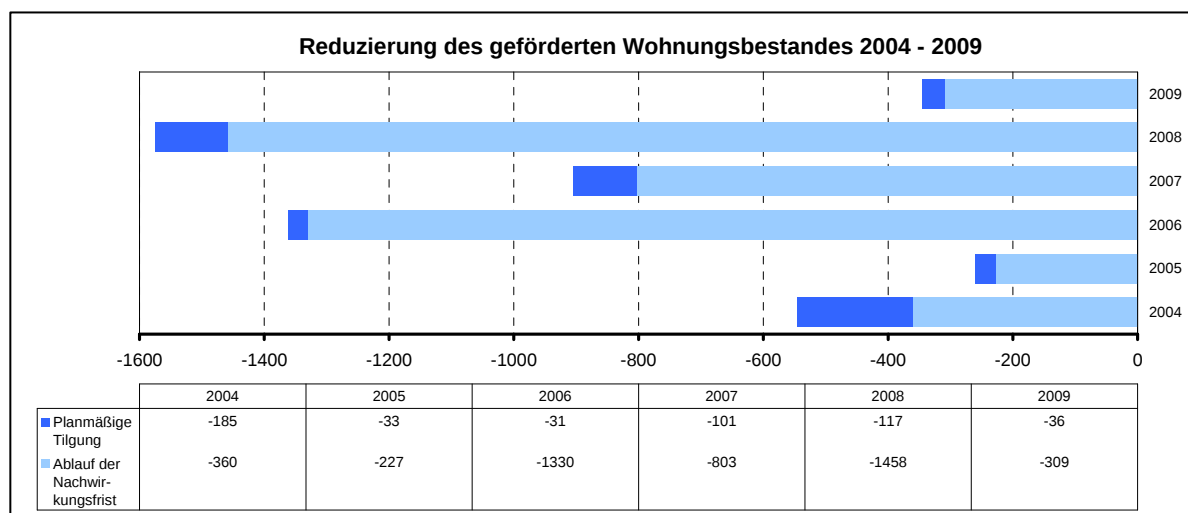


Abbildung 10

Quelle:
NRW.BankGrafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen
2010

Die Wohnungsbestände der beiden letzten Jahre im einzelnen:

Tabelle 5, Seite 58

Wohnungsbestand	2008	2009
geförderte Mietwohnungen	10.551	10.229
geförderte Eigentumseinheiten	1.095	1.039
freifinanzierte Wohneinheiten *	122.070	122.784
insgesamt	133.716	134.052

* Rechnerisch ermittelt durch Abzug der beim Fachbereich Wohnen registrierten geförderten Wohnungen vom statistischen Gesamtwohnungsbestand.

Der Bestand geförderter Wohnungen sinkt 2009 erneut.

Die Bestandsabgänge liegen 2009 bei Weitem nicht mehr so hoch, wie noch im Vorjahr. 2008 war mit insgesamt 1.575 Einheiten hinter 2006 (1.361 Einheiten) das Jahr, in dem der geförderte Wohnungsbestand am stärksten im beobachteten Zeitraum 2004 – 2009 reduziert wurde.

Ein Blick auf die durch die NRW.Bank ermittelten **Gesamtkosten** pro Quadratmeter geförderter Wohnfläche zeigt für Aachen einen Wert von 2.148 €. Hier liegt die Vermutung nahe, dass sich der Kostenanstieg im Vergleich zum Vorjahr u.a. durch die Wirtschaftskrise auch in diesem Segment niedergeschlagen hat und so durchaus Grund für eine fehlende bzw. erschwerte Investitionsbereitschaft sein kann; mit der Folge, womöglich das bisherige Niveau nicht halten zu können.

Wie die Experten am Wohnungsmarkt dieses Thema und andere Gegebenheiten des Aachener Wohnungsmarktes beurteilen, können Sie der Analyse des **Wohnungsmarktbarometers 2010** ab Seite 46 entnehmen.

► Geförderter Wohnungsbau

Neben den Finanzierungskosten (Zinshöhe) sind die **Gesamtkosten** eines Objektes in der Regel für die Realisierung eines **Neubauprojektes** von großer Wichtigkeit.

Verlässliche Werte zu den Gesamtkosten im **geförderten Wohnraum** stellt die NRW.Bank (bisher Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen), Düsseldorf, in ihren jährlichen Berichten zur Verfügung. Für die letzten Jahre wurden folgende Werte ermittelt:

Jahr	Mietwohnungen	Eigenheime	Eigentumswohnungen
2005	2.334 €	1.750 €	1.940 €
2006	1.736 €	1.867 €	1.861 €
2007	2.004 €	1.689 €	---
2008	1.998 €	1.876 €	2.029 €
2009	2.148 €	1.997 €	1.355 €

Die heftigen Schwankungen innerhalb der einzelnen Wertereihen müssen nicht immer Kostensteigerungen beispielsweise einzelner Gewerke sein. Hier schlägt vielmehr zu Buche, dass manche Objekte aufwendiger zu erstellen waren (z.B. Schaffung von Gebäuden auf **Brachflächen** inklusive Abriss alter Fabrikgebäude oder zusätzliche Erstellung von anderen Gebäudeteilen wie z.B. Kindergarten etc.). Ein weiterer Grund ergibt sich auf der rechnerischen Seite möglicherweise durch eine geringe Anzahl an Objekten (somit kleiner Teiler).

Mit 58 neu geschaffenen Wohnungen in der **Einkommensgruppe A** (früher **1. Förderweg**) liegt das Ergebnis 2009 um 16 Wohnungen niedriger als im Vorjahr. Die **Eigentumsmaßnahmen** hingegen stiegen von 47 Wohnungen im Jahr 2008 auf 66 Wohnungen in 2009.

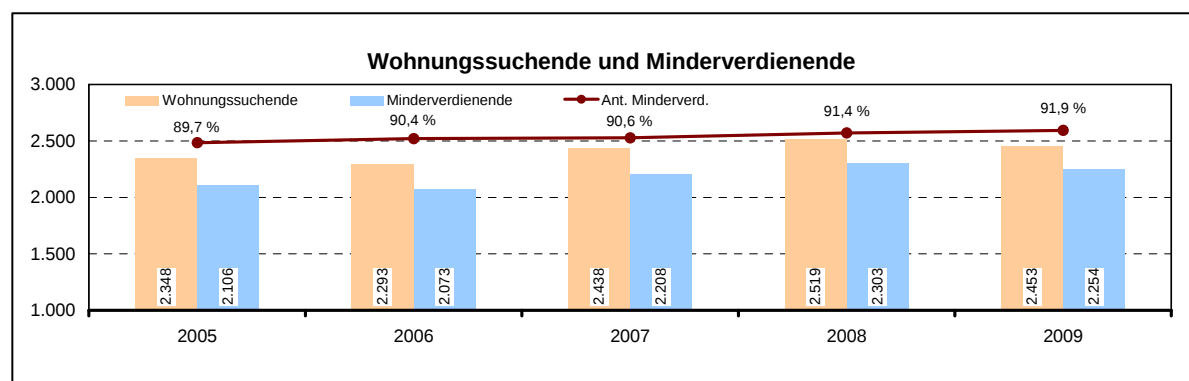
Neben den im Kapitel **Allgemeine Wohnungsmarktsituation und Trends** beschriebenen Belegungs- und Fluktuationsquoten ist für die Beurteilung von An- und Entspannung des geförderten Preissegments die Zahl der Wohnungssuchenden und hier der spezielle Blick auf die Einkommensgruppe ‚Minderverdienende‘ ein weiterer entscheidender Gradmesser. Die Einkommensgruppe ‚Minderverdienende‘ ist nach wie vor die größte Nachfragegruppe nach bezahlbarem Wohnraum. Dies zeigen die Werte eindeutig.

Jahr	Wohnungssuchende gesamt	darin enthalten Minderverdienende	Anteil
2005	2.348	2.106	89,7 %
2006	2.293	2.073	90,4 %
2007	2.438	2.208	90,6 %
2008	2.519	2.303	91,4 %
2009	2.453	2.254	91,9 %

Diesen kontinuierlich hohen Anteil an **Minderverdienenden** von jährlich rund um die 90 % in Verbindung mit der sinkenden Belegungsquote und der fallenden innerstädtischen Umzugshäufigkeit gesehen, zeigt auf, dass in den preiswerten Marktsegmenten, insbesondere im geförderten Wohnungsbau aufgrund der gefallen Bestandszahlen doch eine spürbare Anspannung abzulesen ist. Hier ist dann noch berücksichtigen, dass die Singlehaushalte (1.297 Personen; Vorjahr 1.308 Personen) und die 2 Personenhaushalte (480 / 477 Personen) die größten Wohnungsnachfragegruppen darstellen.

Der Anteil der Minderverdienenden liegt mit rund 90 % Anteil an den Gesamtwohnungssuchenden auf einem sehr hohen Level.

Die folgende Abbildung verdeutlicht dieses gleichbleibend hohe Niveau an wohnungssuchenden Personen und den ebenfalls permanent hohen Anteil der Einkommensgruppe der ‚Minderverdienenden‘ eindeutig.



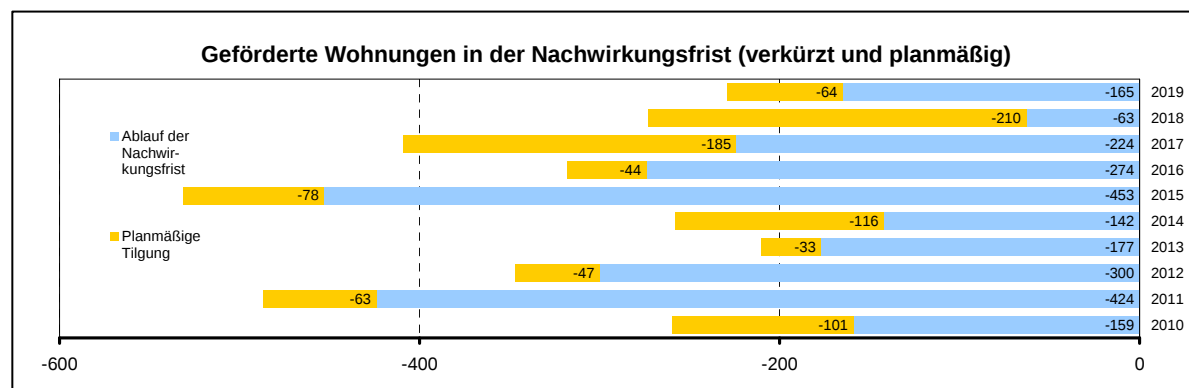
◀ Abbildung 11

Quelle und Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen
2010
Basis NRW.Bank-Statistik

Abschließend ist in diesem Kapitel noch ein Blick auf die 10-Jahresentwicklung des geförderten Wohnungsbestandes zu richten. Hier werden nach heutigen Stand der Dinge insgesamt 3.322 **Wohneinheiten** aus der Bindung gehen, davon 941 Wohnungen in planmäßiger Tilgung und 2.381 Wohnungen mit Ablauf der Nachwirkungsfrist.

Weitere 3.300 Wohneinheiten werden in den nächsten 10 Jahren durch auslaufende Bindungen aus dem Bestand der geförderten Wohnungen herausfallen.

Bei zu erwartender gleichbleibender Zahl an wohnungssuchenden Personen und dem gleichen Anteil der Einkommensgruppe ‚Minderverdienende‘ würde die Belegungsquote mit einem derzeitigen Belegungsstand von jedem zweiten Wohnungssuchenden rapide nach unten sinken und möglicherweise nur noch jeder vierte Nachfrager vermittelt werden können. Dies stellt dann eine gravierende Marktanspannung in diesem Segment dar.



◀ Abbildung 12

Quelle:
NRW.Bank

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen
2010

Tabelle 6, Seite 58

Grundstücksmarkt

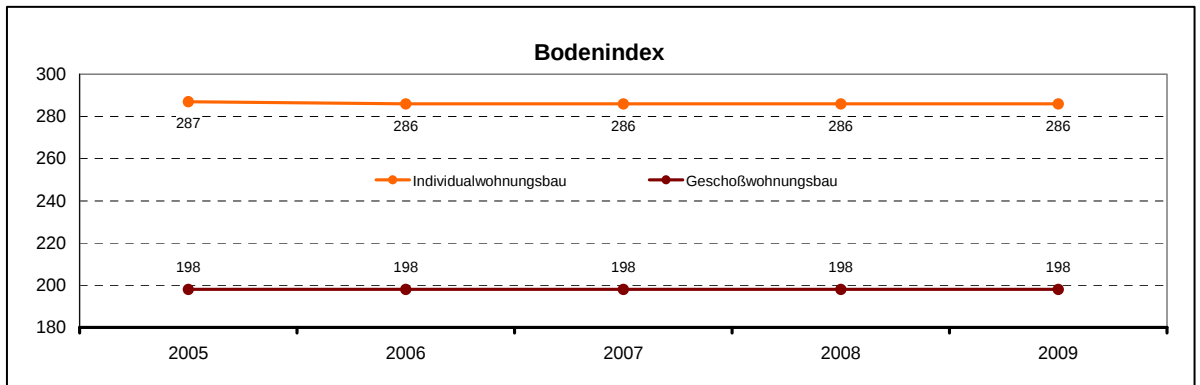
► Bodenumsätze und Preisentwicklung

Eine Orientierungsgröße bei Investitionen ist sicherlich auch die Entwicklung der Baulandpreise. Diese können über den **Bodenindex für den Individual- und Geschößwohnungsbau** abgelesen werden.

Abbildung 13 ►

Quelle:
Stadt Aachen
Kommunale Bewertungsstelle

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen
2010



Eine Betrachtung der Werte zeigt, dass der Bodenindex sowohl für den Individualwohnungsbau wie auch Geschößwohnungsbau seit 2005 auf einem kontinuierlichen Niveau liegt und somit keine Problemfelder durch mögliche Schwankungen auftreten.

► Baulandpreise

Die Baulandpreise sind über Jahre stabil.

Im Geschöß- und Individualwohnungsbau können die **Baulandpreise** unter Umständen Anhaltspunkte für lohnende Investitionen bieten. Sinkende Baulandpreise können Anreize für Investitionen schaffen; steigende Werte eher nicht.

Die Baulandpreise werden nach der Lage der Grundstücke (mäßige, mittlere und gute) unterschieden. In Aachen bewegen sich auch diese Werte seit Jahren auf einem gleichbleibenden Level. Die Werte stellen sich wie folgt dar:

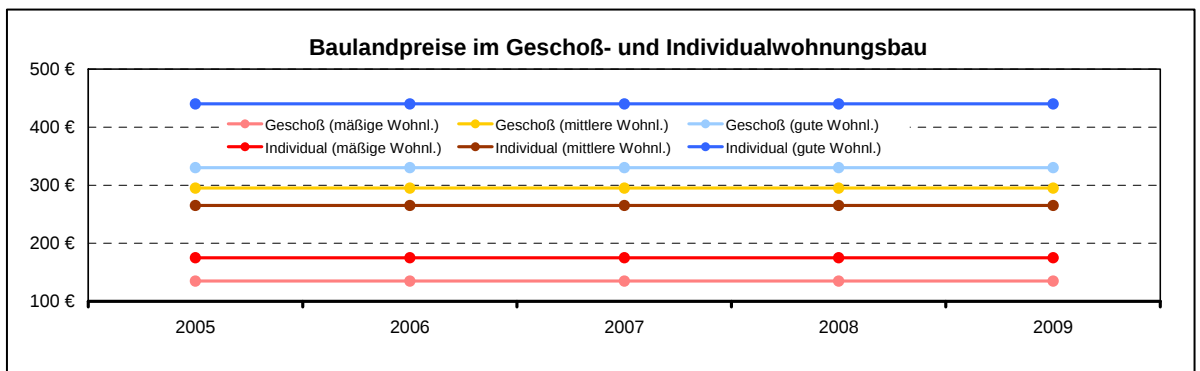
Jahr	Geschößwohnungsbau (mäßig mittel gut)			Individualwohnungsbau (mäßig mittel gut)		
2005 - 2009	135	295	330 €	175	265	440 €

Abbildung 14 ►

Quelle:
Stadt Aachen
Kommunale Bewertungsstelle

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen
2010

Tabelle 7, Seite 58



Die Aachener Werte liegen im Vergleich nordrhein-westfälischer Städte und Gemeinden im beginnenden oberen Bereich.

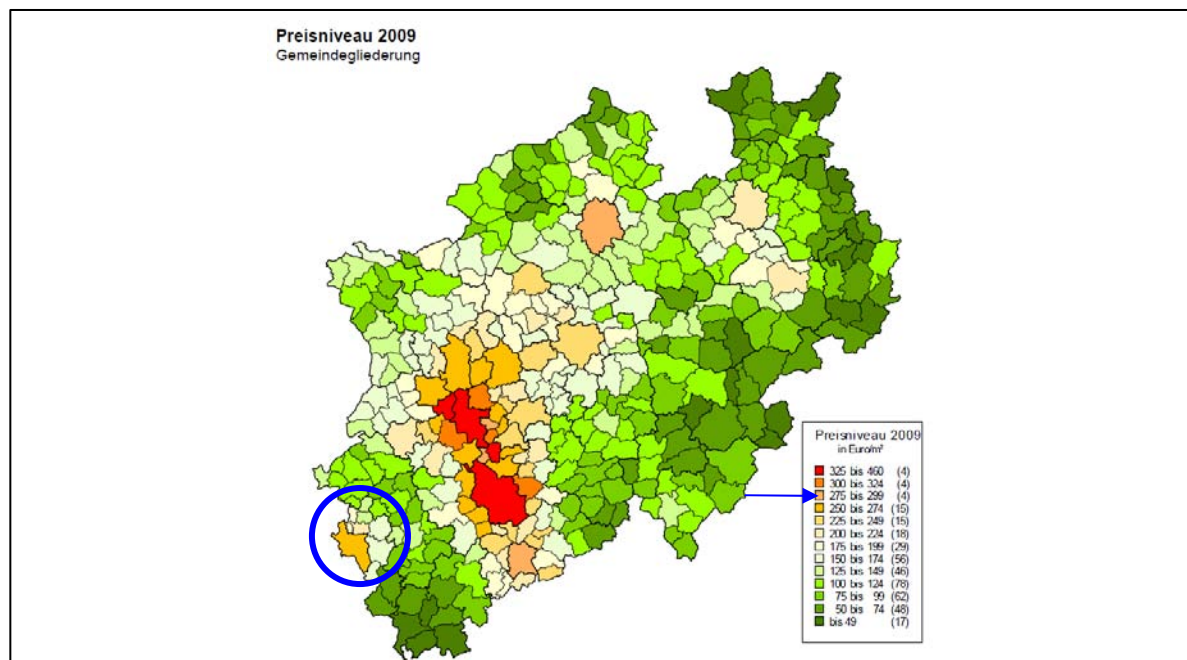


Abbildung 15

Quelle und Grafik:
Gutachterausschuß für Grundstücks-
werte Nordrhein-Westfalen

Mieten und Belastung

Wohngeldmieten

Will man den Wohnungsmarkt möglichst umfassend beurteilen, muss man ebenfalls einen Blick auf die sogenannten **Wohngeldmieten** richten, da diese Auskunft über die tatsächlich gezahlten Mieten geben. Diese entwickeln sich in Aachen seit 2005 kontinuierlich nach oben und liegen im Jahr 2008 bei 6,47 €.

Bis 2005 gab es noch die Unterscheidung zwischen dem allgemeinen **Mietzuschuss** (Finanzierung aus Landesmitteln) und dem besonderen Mietzuschuss (Finanzierung über Haushalt der Kommune im Rahmen der Sozialhilfe). Mit der Einführung der Hartz IV-Gesetze wurde der besondere Mietzuschuss abgeschafft. Daher kann nur noch der Wert des allgemeinen Mietzuschusses, allerdings im Vergleich zum Landes-schnitt, dargestellt werden. Hierbei liegt der Aachener Wert gleichbleibend über dem Landeswert.

Der allgemeine Mietzuschuss steigt im Land und in Aachen weiter an, wobei Aachen über dem Landeswert liegt. Die Werte 2009 standen zum Zeitpunkt der Berichterstellung nicht zur Verfügung.

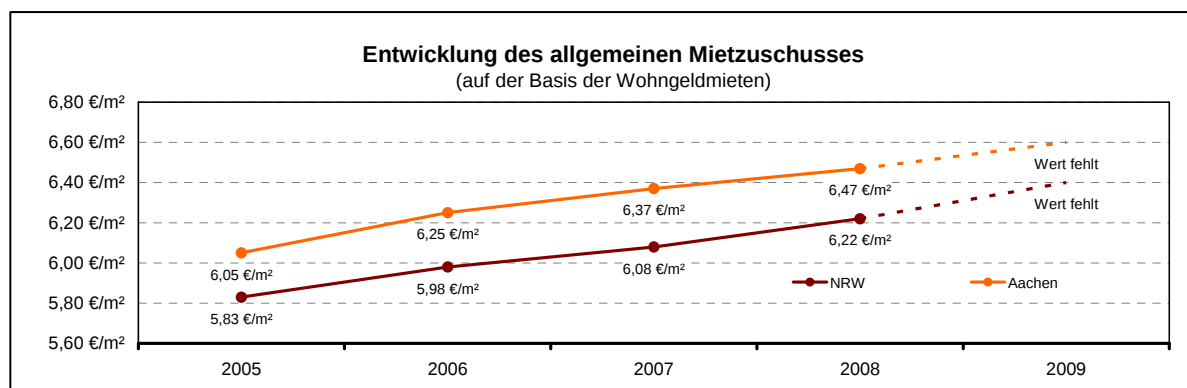


Abbildung 16

Quelle:
Stadt Aachen, Fachbereich
Wohnen

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen
2010

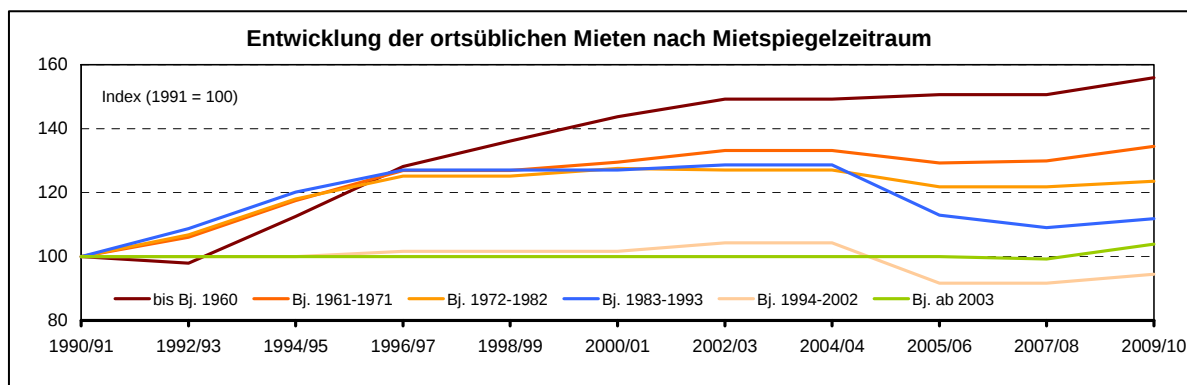
Tabelle 8, Seite 58

► Freifinanzierter Wohnraum

In diesem Marktsegment ist ein wichtiger Beurteilungsindikator die Entwicklung der **Mietspiegelwerte** in den letzten Jahren. Der Mietspiegel stellt die ortsübliche Marktmiete mit einem unteren und oberen Wert je Kategorie dar. Er wird in der Regel alle 2 Jahre u.a. auf der Basis einer permanenten Umfrage bei Vermietern und Verwaltern fortgeschrieben und kann somit als recht aktuell angesehen werden. Verantwortlich für die Erstellung des Aachener Mietspiegels sind die Interessenverbände der Vermieter und Mieter; der Fachbereich Wohnen ist Moderator und stellt die erforderlichen Daten zur Verfügung.

Abbildung 17 ►

Quelle und Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen
2010



Die Vergleichsmatrix für alle im Mietspiegel enthaltenen Baujahresklassen einschließlich der in 2002 und 2006 durchgeführten Anpassungen der Baujahresklassen ‚bis 1948‘ auf ‚bis 1960‘ und ‚1994-2004‘ in ‚1994 – 2002‘ und neue Baujahresklasse ‚ab 2003‘, geht für einen möglichst realistischen Vergleich im Zeitablauf und den verschiedenen Baujahresklassen von einem einheitlichen Wohnungstyp in mittlerer Wohnlage mit einer Größe von 70 qm und einer Ausstattung mit Bad/Dusche, WC und Sammelheizung (= Normalwohnung) als Referenzwohnung aus. Es wird das Jahr 1990/91 als Basisjahr (= 100) zu grunde gelegt.

Die seit 1999 erkennbaren Tendenzen haben sich bis 2004 merklich und ab da in abgeflachter Form fortgesetzt. Jüngere und neue **Wohnungen** befinden sich auf einem annähernd gleichen Niveau; die Werte für Altbauten stiegen bis 2004 um rund 72 % und liegen 2009 bei einer Steigerung vom Basisjahr von rund 78 %. Die Mietwerte der vermeintlich ‚preiswerten **Altbauwohnungen**‘ nähern sich immer mehr denen der ‚teuren Neubauwohnungen‘. Ein Grund hierfür ist sicherlich die in vielen Objekten im Laufe der Zeit durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen.

Zukünftige Entwicklungen

► Rahmenbedingungen

Die veränderte Förderlandschaft, die sinkenden Bestandszahlen im geförderten Wohnraum und die Veränderungen durch die Hartz IV-Gesetzgebung haben und werden auch weiterhin künftig den Aachener Wohnungsmarkt beeinflussen.

‚Preiswerte‘ Altbauwohnungen und ‚teure‘ Neubauwohnungen nähern sich preislich an.

Die Förderzahlen insgesamt an Wohnungen haben sich zu den Vorjahren erholt, wie die folgende Tabelle aufzeigt:

Jahr	Gesamt	davon Einkommensgruppe		Eigentumsmaßnahmen
		A	B	
2005	115	80	8	27
2006	72	37	6	29
2007	78	45	2	31
2008	125	74	4	47
2009	124	58	0	66

Was in Vorjahren von interessierten Häuslebauern von Eigentumsmaßnahmen in Beratungsgesprächen noch als belastend galt (wirtschaftliche Unsicherheit, Belastungen des Arbeitsmarktes, Fortbestand des eigenen Arbeitsplatzes usw.) scheinen die Förderzahlen aus 2008 und 2009 zu widerlegen.

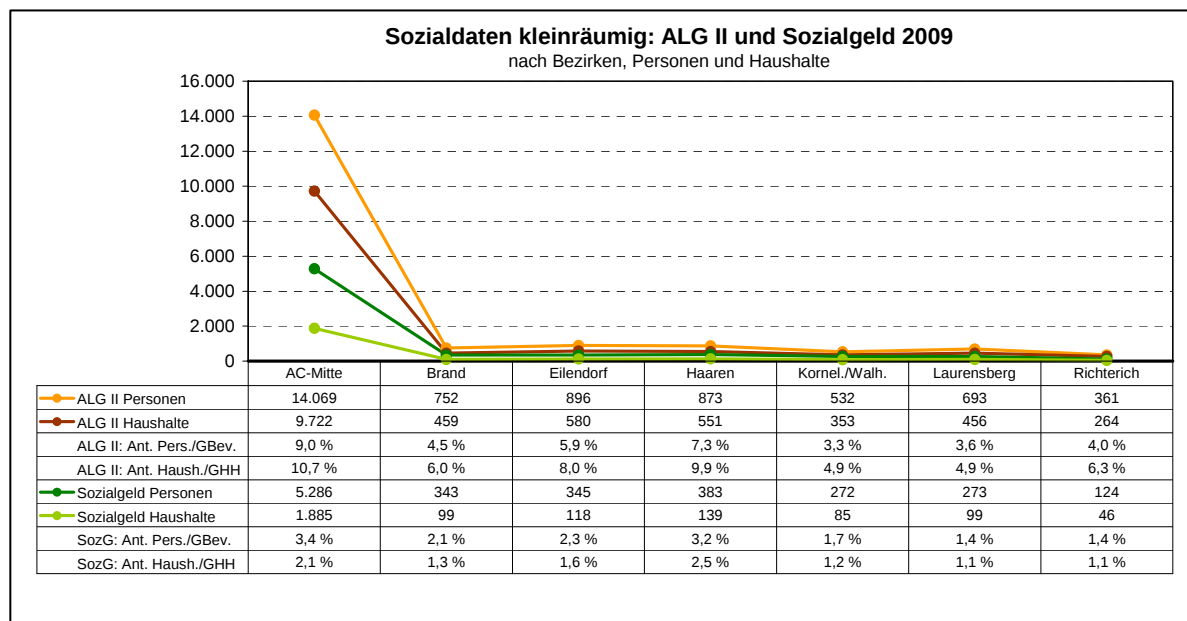
Gleichbleibende Wohnungssuchendenzahlen mit der stärksten Nachfragergruppe ‚Minderverdienende‘ sind unter Berücksichtigung des weiteren Rückganges des geförderten Wohnungsbestandes Grund genug, Maßnahmen zu ergreifen, die einem Engpass bei der Wohnraumversorgung vorbeugen.

Beispielsweise kann der Wegfall von 1 – 2 Zimmer-Wohnungen dann in Verbindung mit dem gestiegenen Flächenkonsum pro Kopf und Wohnung große Probleme bei der Versorgung Alleinstehender mit Wohnraum ergeben. In diesem Zusammenhang sind bisher Probleme mit der Wohnraumversorgung unter Berücksichtigung der Hartz IV-Gesetze in Aachen nicht offenkundig.

Das Absinken der Belegungsquote auf rund 59 % im Jahr 2009 belegt eindeutig, dass eine gewünschte Flexibilität des Wohnungsmarktes mit möglichst wenig Hindernissen bei der Wohnungssuche und die Unterbringung problembehaffeter Einzelfälle nur bedingt gegeben ist.

Sinkende Belegungszahlen signalisieren Anspannungstendenzen bei der Wohnraumvermittlung.

Wenn auch die Zahlen des vergangenen Jahres positiv sind, so muss doch in Zukunft auch weiterhin der Fokus auf die Entwicklung der Arbeitslosigkeit und auf die Zahl der Personen, die staatliche Leistungen erhalten, gerichtet sein.



◀ Abbildung 18

Quelle:
Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaftsförderung / Europäische Angelegenheiten –Statistik

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen
2010

Die Bereitschaft von Investoren und Wohnungsgesellschaften, auch zukünftig in den Wohnungsmarkt, insbesondere in den geförderten Wohnraum zu investieren, muss durch entsprechende Maßnahmen gefördert werden und so einen hohen Stellenwert erhalten. Nur so ist die Möglichkeit, einkommensschwachen Personengruppen adäquaten Wohnraum zur Verfügung zu stellen, gegeben. Hier sind die politisch Verantwortlichen und kommunale Verwaltung gefragt, solche Investitionsvorhaben durch Initiierung entsprechender Objekte voranzutreiben und zusätzlich preisgünstiges und geeignetes Bauland verfügbar zu machen. Gleichwohl ist der geförderte Wohnraum in den Planungen bedarfsorientiert zu berücksichtigen.

Die seit 2002 bei der Stadt Aachen existierende Arbeitsgruppe ‚Strategische Planungen‘ konnte bei den politischen Gremien erreichen, dass der geförderte Wohnraum in Planverfahren mit einem Anteil von 20 % im räumlichen und zeitlichen Mittel berücksichtigt werden muss. Das städtische Immobilienmanagement, das Planungsamt und der Fachbereich Wohnen besetzen diese Arbeitsgruppe.

► Ergebnisse und Ziele

Die Wohnraumversorgung ist ein ernst zu nehmendes Handlungsfeld. Politik, Verwaltung und Wohnungsmarktakeure sind aufgefordert, als Handlungspartner eine nachhaltige Wohnraumversorgung sicher zu stellen und den Standort Aachen zu stärken. Hierbei darf nicht nur der Focus auf den geförderten Wohnraum gerichtet werden.

Die Haushaltsverkleinerung in Verbindung mit steigendem Wohnflächenkonsum setzt sich fort.

Der Rückgang geförderter Wohnungen entwickelt sich in den nächsten 10 Jahren dramatisch. Hier bedarf es Konzepte mit Gegenmaßnahmen, denn etwa 1/3 (rund 3.300 Einheiten) des derzeitigen Bestandes von 11.268 Wohneinheiten wird dann nicht mehr zur Verfügung stehen.

Es sind Versuche zu unternehmen, die Privateigentümer an der Marktgestaltung zu beteiligen.

Die Wohnungssuchendenzahl behält seit Jahren ihr hohes Level; die ‚Minderverdienenden‘ sind weiterhin die stärkste Nachfragergruppe.

Die Wohnraumversorgung für die stärkste Nachfragergruppe und die Transferleistungsempfänger wird zunehmend schwieriger werden.

Die Anspannung des geförderten Marktsegmentes wird Auswirkungen über das untere bis hin in das mittlere freifinanzierte Marktsegment haben.

Die Bevölkerungsvorausberechnung 2008 von IT.NRW zeigt zwar bis 2030 für Aachen eine Bevölkerungszuwachs von 2,6 % auf, gibt aber auch gleichzeitig eine deutliche Steigerung der Anzahl der Menschen über 60 Jahren zur Kenntnis, während Kinder und Jugendliche einen ebenso deutlich Rückgang verzeichnen.

Die demografische Entwicklung wird vor Aachen nicht halt machen. Sie wird sich quantitativ und qualitativ auf dem Aachener Wohnungsmarkt auswirken und veränderte und neue Wohnungsbedarfe fordern, um für die veränderte Altersstruktur ein qualitativ gutes und richtiges Wohnraum- und Infrastrukturangebot zu erhalten.

Der demografische Wandel muss in Handlungsfeldern strategisch gesteuert werden. Hierzu gehört die Überprüfung der infrastrukturellen Angebote in den Sozial- und Lebensräumen ggf. mit Anpassung an die veränderten Anforderungen.

Wichtig ist, das begonnene Handlungskonzept Wohnen zu konkretisieren und dann konsequent umzusetzen.

Zur Verhinderung des sinkenden geförderten [Wohnungsbestandes](#) muss neben dem weiterhin notwendigen Mietwohnungsneubau auch der Einsatz gezielter Förderungen im Bestand (Erwerb von Bindungen; [mittelbare Belegung](#)) verfolgt werden.

Die Wohnraumsicherung kann durch die Kommune mit vielerlei Mitteln unterstützt werden. Unter anderem sind dies neben der Bereitstellung von Bauland zu attraktiven Preisen die zügige und damit investitionsfördernde Abwicklung von Planverfahren.

Die von den Wohnungsmarktakeuren im Wohnungsmarktbarometer 2010 aufgezeigten Investitionshemmnisse sind weiter abzubauen.

Vorhandenen oder sich entwickelnden Problemfelder jeglicher Art in einzelnen Wohnquartieren ist durch Einbeziehung aller möglichen Handlungsakteure entgegen zu treten.

Eine gute Wohnraumversorgung leistungsfähiger **Haushalte** in infrastrukturell gut ausgebauten Wohngebieten ist zur positiven Beeinflussung des Wanderungssaldos zu stabilisieren bzw. zu erhöhen.

Neue Wohnformen wie z.B. das Mehrgenerationenwohnen sind zu initiieren und zu berücksichtigen. Dem selbstständigen Leben im Alter ist erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken.

Ausstattungsstandards von Wohngebäuden gilt es, qualitativ zu verbessern; die Reduzierung von **Barrieren** muss weiter voran getrieben werden.

Auch für den städtischen Hausbesitz muss gelten, dass eine Verbesserung der Wohnqualität durch entsprechende Maßnahmen (Infrastruktur, Barrierefreiheit etc.) erreicht werden muss.

Die Relevanz des städtischen Wohnungsbestandes für die nachhaltige Wohnraumversorgung ist im Zuge des angefangenen Portfolio-Managements zu definieren.

Weitere ortsspezifische Indikatoren

► Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Raumzahl

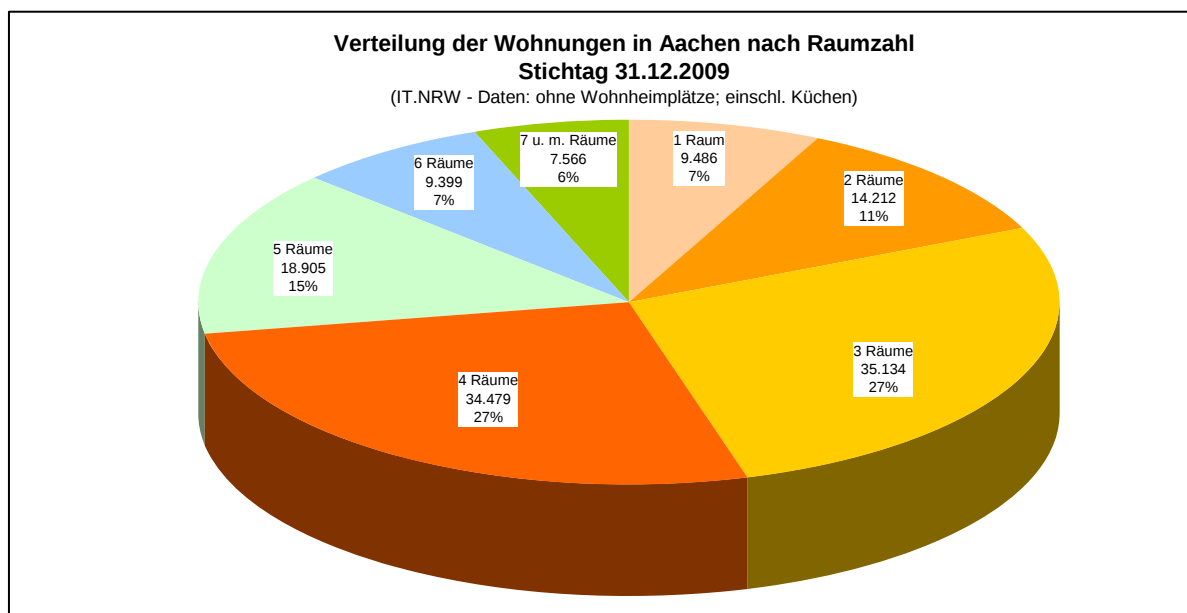
IT.NRW (früher Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen) führt eine Wohnungsbestandsstatistik, die jedoch abweichende Werte zu den Daten der Kommune liefert. Dies hängt mit einer anderen als der kommunalen Zählmethode zusammen.

Während die Stadt Aachen 2009 statistisch auf insgesamt 134.052 Wohneinheiten kommt, weist IT.NRW für Aachen eine Gesamtwohnungszahl von 129.181 Einheiten aus. Allerdings spiegeln die Werte von IT.NRW die gleichen Tendenzen je Jahr hinsichtlich des Verhaltens der Zahlen (Ab-/Zunahme) dar. Sie stellen die Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Anzahl der Räume ohne Wohnheimplätze, aber einschließlich Küchen dar.

Nach Raumzahlen differenziert ergeben sich 2009 folgende Anteile:

1 Raum-Wohnungen	7 %
2 Raum-Wohnungen	11 %
3 Raum-Wohnungen	27 %
4 Raum-Wohnungen	27 %
5 Raum-Wohnungen	15 %
6 Raum-Wohnungen	7 %
7 u.m. Raum-Wohnungen	6 %

Demnach stehen mit insgesamt 54 %, also über der Hälfte, 3- und 4-Raum-Wohnungen dem Markt zur Verfügung. Geringe Anteile weisen die 1- und 6- bzw. 7 u.m. Raum-Wohnungen aus.



Eine Zusammenfassung der 1- bis 3-Raumwohnungen und der 4- bis 7 u.m. Raumwohnungen ergibt einen leichten Anteilsvorteil zugunsten der 4- bis 7 u.m. Raumwohnungen (55 %).

Entwicklung des Wohnungsbestandes in Aachen

Stichtag jeweils 31.12.

(IT.NRW Daten: ohne Wohnheimplätze; einschl. Küchen)

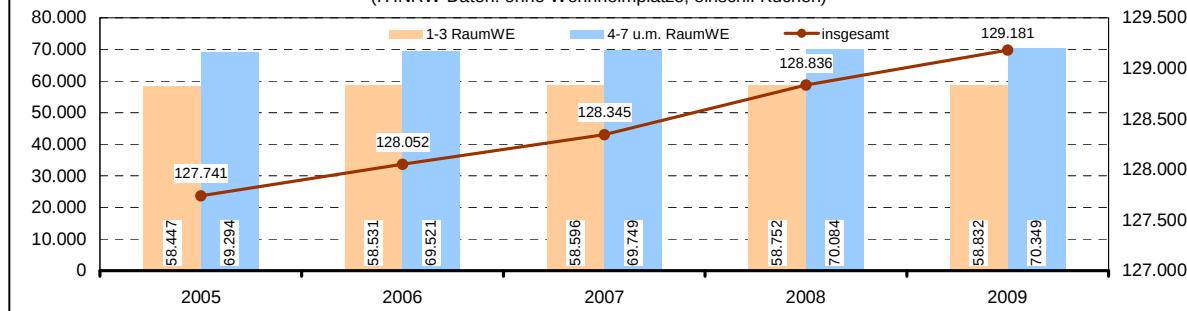


Abbildung 20

Quelle:
IT.NRWGrafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen
2010

Tabelle 10, Seite 59

► Generierung der Haushalte nach Personen / mit Kindern

Die Zahlen werden zum jeweiligen Stichtag nach den Melderegisterdaten generiert und geben eine detaillierte Auskunft über die Haushaltssituation in Aachen.

Gruppe	2007	2008	2009
Haushalte (ges.)	137.214	132.816	132.528
Haushalte (1 Pers.)	74.234	69.894	70.139
Anteil	54,1 %	52,6 %	52,9 %
davon 60 J. u.ä.	18.105	17.725	17.773
Haushalte (2 Pers.)	35.295	35.493	35.172
Haushalte (3 Pers.)	13.526	13.424	13.323
Haushalte (4 Pers.)	9.677	9.612	9.551
Haushalte (5 Pers.)	3.316	3.231	3.233
Haushalte (6 Pers.)	859	865	821
Haushalte (7 Pers.)	200	185	188
Haushalte (8 Pers.u.m.)	107	112	101
gesamt	62.980	62.922	62.389
Anteil	45,9 %	47,4 %	47,1 %
Haushalte (Kinder)			
Haushalte (1 Kind)	11.587	11.462	11.357
Haushalte (2 Kinder)	8.033	7.950	7.791
Haushalte (3 Kinder)	2.169	2.107	2.110
Haushalte (4 Kinder)	499	493	488
Haushalte (5 ► Kinder)	125	135	140
gesamt	22.413	22.147	21.886
Anteil	16,3 %	16,7 %	16,5 %
Alleinerziehend (1 Kind)	4.701	4.709	4.628
Alleinerziehung (1 Kind) plus zus. Person	1.131	1.177	1.196
Paare ohne Kinder	27.206	27.375	27.174
Anteil	19,8 %	20,6 %	20,5 %
Paar (1 Kind b. 18 J.)	16.646	16.260	16.062

Die Anteile der einzelnen Haushaltsgruppen liegen insgesamt bei fast identischen Werten. Der Rückgang der Haushalte gesamt und der Einpersonenhaushalte ist mit der Datenbereinigung zum Zweitwohnsitz im Jahr 2008 zu erklären.

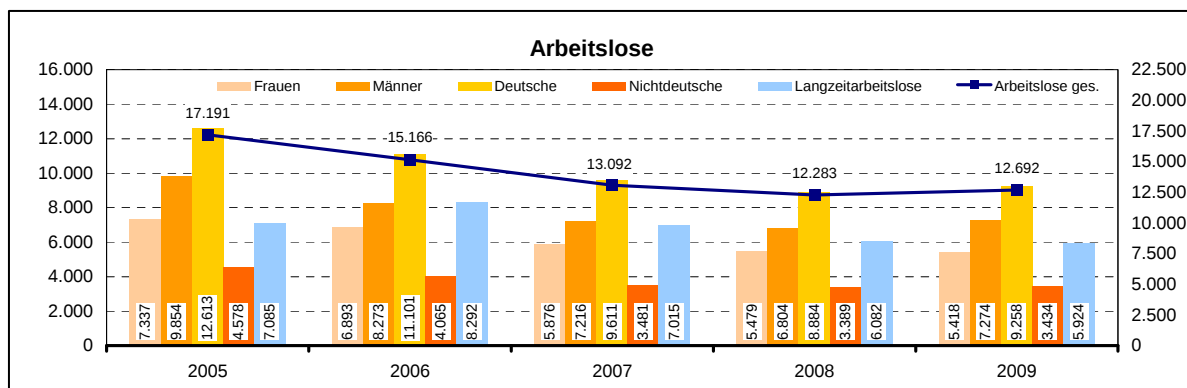
► Bestand an Arbeitslosen

Bei der Aufteilung der absoluten Arbeitslosenzahlen nach einzelnen Gruppierungen (Frauen, Männer, Deutsche, Nichtdeutsche, Langzeitarbeitslose, Arbeitslose unter 20 Jahren, zwischen 20 und 24 Jahren und über 55 Jahre u. älter) ist festzustellen, dass sich trotz der Abnahme der Arbeitslosenzahlen gesamt (12.692; Vergleichswert 2005 = 17.191) die Struktur nicht verändert hat. Beispielsweise lag der Anteil Arbeitslose unter 20 Jahr 2005 bei 1,4 % und 2009 bei 1,3 %, also nur unmerklich niedriger. In gleicher Form verhalten sich die übrigen Werte. Die grafische Darstellung ist bei sinkenden Werten identisch.

Abbildung 21 ►

Quelle:
Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaftsförderung / Europäische Angelegenheiten –Statistik

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen
2010



► Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte

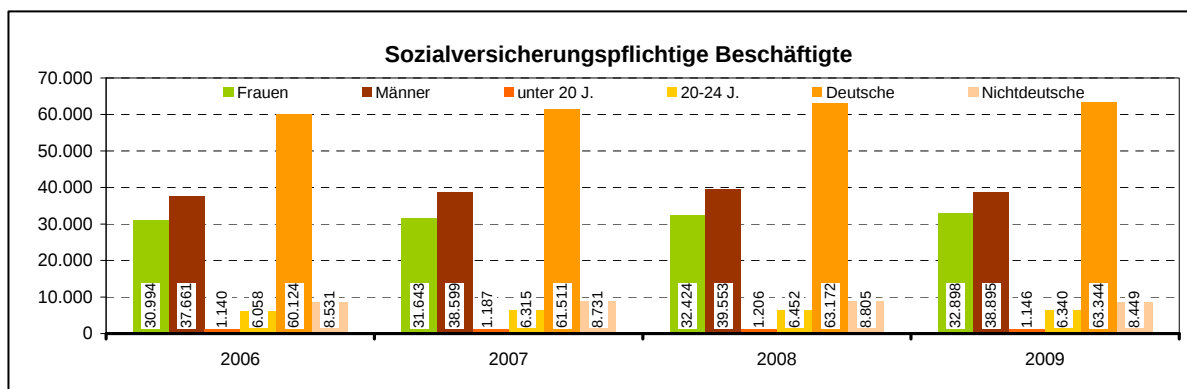
Ein Wert, der zur Beurteilung der Zahlungsfähigkeit aussagekräftig ist. Es ist zu unterstellen, dass dieser Personenkreis sein erforderliches Einkommen ohne staatliche Leistungen generiert und dann auch in der Lage sein wird, seine Wohnbedürfnisse ausreichend zu befriedigen. Seit 2005 ist dieser Wert von 68.050 Personen kontinuierlich über die Jahre bis auf rund 72.000 Personen in 2009 gestiegen. Das Verhalten dieser Wertsteigerung korrespondiert mit dem Ergebnis zur Arbeitslosigkeit.

Abbildung 22 ►

Quelle:
Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaftsförderung / Europäische Angelegenheiten –Statistik

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen
2010

Tabelle 11, Seite 59



► Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze

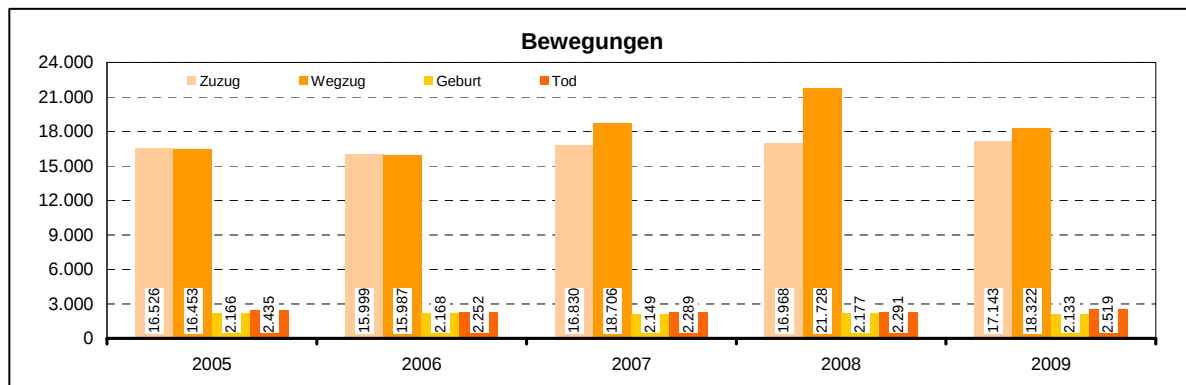
Ein Blick auf diesen Wert zeigt, dass die sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze von 105.937 im Jahr 2005 stetig mit Ihrem Höchstwert im Jahr 2008 (112.527) auf aktuell 112.163 gestiegen sind. Dies bedeutet, dass Arbeitsplatzreserven vorhanden sind und mögliche Arbeitnehmerwünsche hinsichtlich der Arbeitsmöglichkeiten und –gewohnheiten aufgefangen werden könn(t)en.

Tabelle 12, Seite 59

► Bevölkerungsbewegungen nach dem Melderegister

2005 und 2006 waren sowohl die Zu- und Fortzüge sowie die Geburten- und Sterbefälle in der absoluten Betrachtung annähernd identisch, so dass diese die Bevölkerungszahl nur wenig beeinflussten. Seit 2007 überwiegen nun einerseits die Fortzüge und andererseits die Sterbefälle, so dass sich daraus negative Veränderungen der Bevölkerungszahl ergeben.

Auch in 2009 können die positiven Bevölkerungsbeeinflussungen die negativen nicht übersteigen.



◀ Abbildung 23

Quelle:
Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaftsförderung / Europäische Angelegenheiten –Statistik

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen
2010

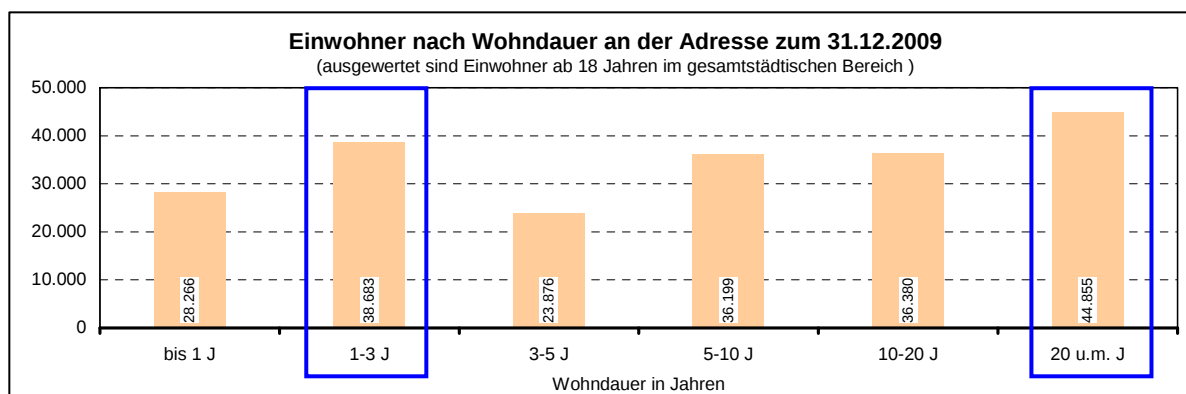
Tabelle 13, Seite 59

► Bevölkerung nach Wohnsitz, Altersstruktur und Nationalität (Teil 1)

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumordnung (BBSR), angesiedelt beim Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), ermittelt die sogenannte IRB-Bevölkerung (Raumbeobachtung gemäß Indikator Bevölkerungsentwicklung – innerstädtisch) und setzt diese der für Aachen wohnberechtigten Bevölkerung gleich. Gleichzeitig bildet das Institut Zonen für die Stadt (= City, Cityrand, Innenstadttrand, Stadtrand).

Auf der Basis dieser Daten generiert die Statistikstelle Auswertungen. Eine dieser Auswertungen ist hinsichtlich einer sinkenden Bevölkerungszahl verbunden mit einem negativen Wanderungssaldo insofern interessant, als geschaut wird, wie lange die Wohndauer von Personen an der Adresse besteht. Dies hat etwas mit Beständigkeit oder auch mit dem Umzugswunsch zu tun. Ausgewertet werden nur Personen, die das 18. Lebensjahr vollendet haben, da diese eigenständig über ihren Wohnort entscheiden können. Insofern weichen hier die Gesamtzahlen von den Werten der Gesamtbevölkerung ab.

Zu erkennen ist, dass die Wohndauerzeiträume '1-3 Jahre' und '20 Jahre u.m.' die längsten sind. Dies erklärt sich einerseits aus der Tatsache, dass Aachen als Studentenstadt viele Personen nach kurzer Zeit wieder verliert, weil die Ausbildung / das Studium abgeschlossen ist. Andererseits zeigen die Werte auch, dass viele Menschen Aachen als geeignet einschätzen, über einen langen Zeitraum den Lebensmittelpunkt hier zu haben.



◀ Abbildung 24

Quelle:
Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaftsförderung / Europäische Angelegenheiten –Statistik, BBSR

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen
2010

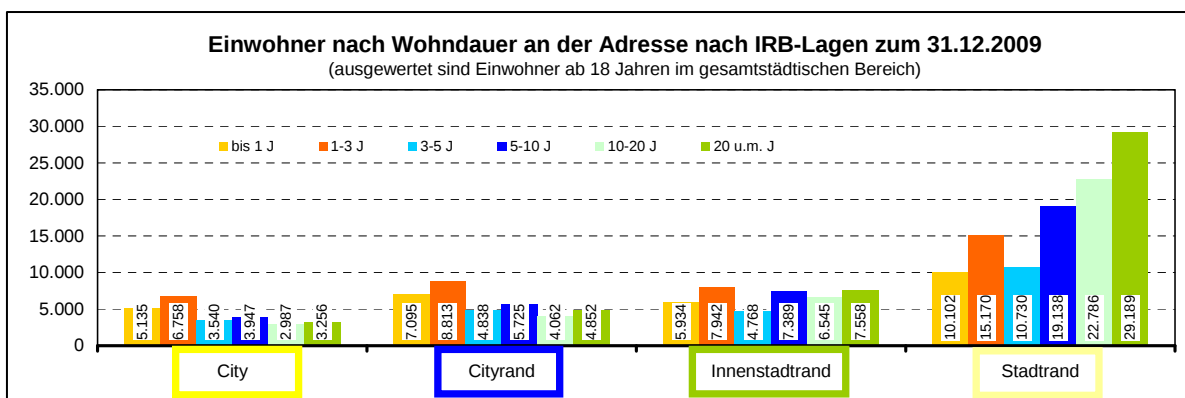
Bei der Verteilung der Wohndauerwerte nach den IRB-Zonen innerhalb von Aachen dominiert ebenfalls der Zeitraum ‚1 – 3 Jahre‘ in allen Zonen. Die in der Gesamtbetrachtung starke Kategorie der Wohndauer von mehr als 20 Jahren trifft mit ihrer Dominanz dann nur noch in den Zonen Innenstadt und Stadtrand zu.

Abbildung 25 ▶

Quelle:
Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaftsförderung / Europäische Angelegenheiten – Statistik, BBSR

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen
2010

Tabelle 14, Seite 59
Karte: IRB-Wohnzonen, Seite 55

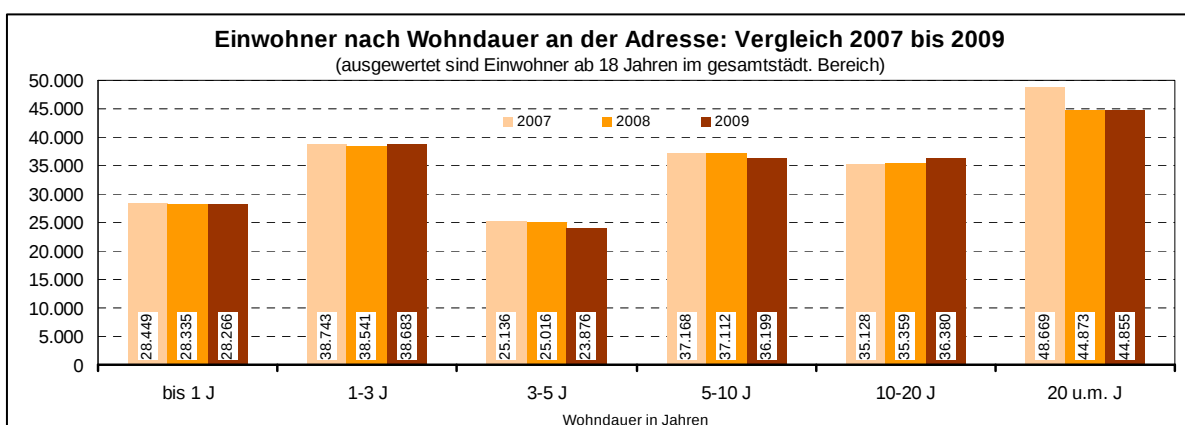


Ein Karte der Stadt Aachen mit den IRB-Zonen befindet sich im Anhang. Der Jahresvergleich 2007 bis 2009 zeigt, dass die Gewichtung der Wohndauerzeiträume unverändert ist, aber in 2008 und 2009 der Wohndauerzeitraum ‚20 Jahre u.m.‘ um rund 10 % zurückgegangen ist.

Abbildung 26 ▶

Quelle:
Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaftsförderung / Europäische Angelegenheiten – Statistik, BBSR

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen
2010



Das Verhalten innerhalb der einzelnen Altersgruppen ist relativ ähnlich, jedoch besonders auffällig in der Altersgruppe der ‚18 – 25jährigen‘. Zuzüge dominieren, Fortzüge halten sich im Rahmen, so dass insgesamt ein positiver Saldo entsteht. In den darauf folgenden Altersgruppen gibt es eindeutig mehr Fortzüge, so dass der Saldo immer negativ ist.



Die absoluten und anteiligen Bevölkerungszahlen geben Auskunft über die Verteilung der Haupt- und Nebenwohnsitze, der Altersstruktur und der Nationalitätenaufteilung. Die Werte der Statistikstelle wurden in der Altersstruktur anders gebündelt, als dies normalerweise in der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung der Fall ist. Dies ist der Versuch, andere Erkenntnisse zu gewinnen.



Merkliche Veränderung gab es in allen Jahren in den Altersgruppen ,18-29 Jahre' und ,30-44 Jahre'. Die übrigen Altersgruppen verhalten sich mehr oder weniger konstant.

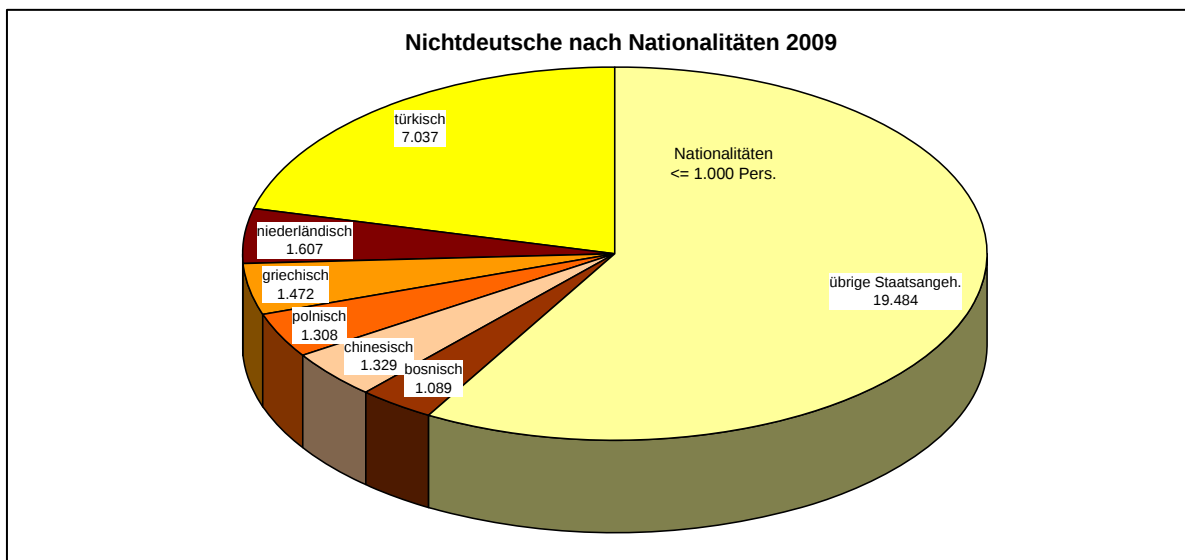
Die Betrachtung nach Nationalitäten ergibt eindeutig, dass die Menschen aus der Türkei den größten Anteil nichtdeutscher Nationalitäten darstellen (21 %). Die nachfolgenden Plätze werden von den niederländischen, griechischen, polnischen, chinesischen und bosnischen Staatsangehörigen belegt. Die übrigen Staatsangehörigen, deren Bevölkerungsgruppe unterhalb von 1.000 Person lag, wurden zusammengefasst und stellen so natürlich das größte ‚Tortenstück‘ dar. Hierin enthalten sind 11 Nationalitäten mit Einzelwerten und solche Nationalitäten, die ohnehin bei der Datenaggregation direkt wegen der geringen Personenzahlen zusammengefasst worden sind.

Abbildung 29 ►

Quelle:
Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaftsförderung / Europäische Angelegenheiten –Statistik

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen
2010

Tabelle 16, Seite 60



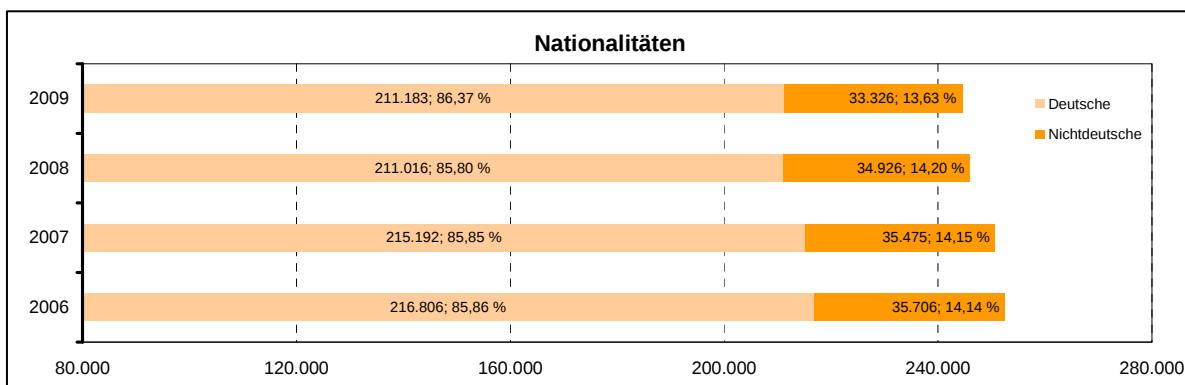
Beim Vergleich Deutsche / Nichtdeutsche zeigt sich, dass der Anteil Nichtdeutsche seit dem Jahr 2006 leicht zurück geht.

Abbildung 30 ►

Quelle:
Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaftsförderung / Europäische Angelegenheiten –Statistik

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen
2010

Tabelle 17, Seite 60



Wohnungsleerstände

► Leerstandsdaten gesamt 2007 und 2008

Seit 2003 wird für den Bereich der Stadt Aachen eine Leerstandsquote auf der Grundlage der sogenannten Zählermethode ermittelt. Die erforderlichen Daten werden im Rahmen einer Kooperation anonymisiert durch die Stadtwerke Aachen zur Verfügung gestellt. Im Jahr 2004 haben die Stadtwerke Aachen das ‚Rollierende Ableseverfahren‘ eingeführt. Dies hat zur Folge, dass die Daten eines Jahres nur mit einem zeitlichen Versatz zum 01.04. des übernächsten Jahres zur Verfügung stehen. Insofern stehen die Daten 2009 erst im Jahr 2011 zur Verfügung und können nicht in diesen Bericht einfließen.

Folgende Bedingungen gelten:

- ein Zähler je Wohnung,
- Gewerbezähler werden nicht erfasst,
- der Zählerverbrauch ist kleiner gleich 150 kWh pro Jahr,
- der Zähler erfüllt den Niedrigverbrauch länger als 3 Monate
- bei mehreren Niedrigverbräuchen kleiner gleich 150 kWh pro Jahr wird der aktuelle Niedrigverbrauch gezählt
- die Daten werden kleinräumig nach den statistischen Bezirken der Stadt ermittelt und als Gesamtzahl

Die Datenübermittlung, deren Aggregation SAP-basierend ist, erfolgt kostenfrei, da sich die Stadt Aachen an der Erstprogrammierung mit rund 2.500 € an den Kosten beteiligt hat.

Vorteilhaft ist, dass die Anzahl mit Zählern der Stadtwerke Aachen ausgestattete Wohnungen relativ hoch ist. Die ermittelten Quoten sind daher aussagekräftig.

Bei der Analyse wird unterstellt, dass Drittanbieter bei der Differenz zwischen der Gesamtzahl der durch die Stadtwerke Aachen betrachteten Verträge (= Wohnungen) und den statistisch ermittelten Gesamtwohnungen auch je einen Zähler je Wohnung installieren. Insofern erfolgt eine entsprechende Hochrechnung. Innerhalb der Leerstandsanalyse wird davon ausgegangen, dass in Aachen ein nicht struktureller **Leerstand** (z.B. modernisierungsbedingt) in einer Größenordnung von rund 1-2 % erforderlich ist, damit der Wohnungsmarkt hinsichtlich der Vermietbarkeit funktioniert und erforderliche Instandhaltungen durchgeführt werden können. Da jedoch eindeutige Werte hierzu nicht vorliegen, bleibt dies eine Annahme.

Zur Verfügung standen folgende Werte, die in die Analyse eingeflossen sind:

Jahr	Verträge der. Stadtwerke Aachen	Gesamtwohnungsbestand (statistisch)	Leerstände
2007	123.555	133.244	5.127
2008	118.731	133.716	6.173

Folgende beiden Verfahren führen bei der Analyse zum gleichen Ergebnis:

- Berechnung ausschließlich mit den Werten der Stadtwerke Aachen, wobei dann der Gesamtwohnungsbestand auf dieser Basis herunterzurechnen ist
- Berechnung mit einer Hochrechnung der Leerstandszahlen, um diese dann mit dem Gesamtwohnungsbestand in Einklang zu bekommen.

Es ergeben sich für Aachen die nachfolgenden Leerstandsquoten (hierin enthalten sind die nicht separierbaren o.a. nicht strukturellen Leerstände von angenommenen rund 1-2 %):

Bezirk	2007	2008
Aachen-Mitte	4,70 %	5,77 %
Brand	2,79 %	3,92 %
Eilendorf	3,01 %	4,15 %
Haaren	4,19 %	5,30 %
Kornelim./Walheim	2,92 %	4,00 %
Laurensberg	2,49 %	3,23 %
Richterich	2,46 %	3,30 %
Gesamtstadt	4,15 %	5,20 %

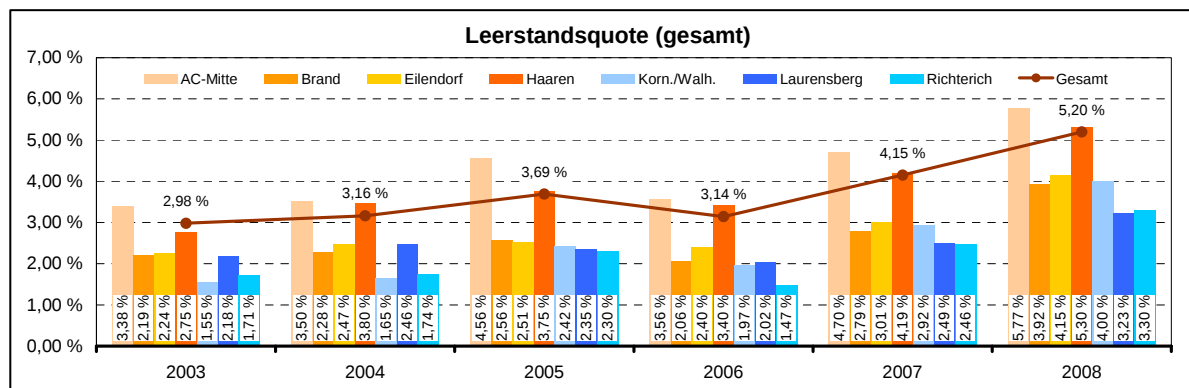
Die Gesamtleerstandsquote (nach der Zählermethode) steigt 2009 auf über 5 % und damit erheblich über den Vorjahreswert (4,15 %).

Hinsichtlich der nicht unerheblichen Steigerung ist festzustellen, dass die Stadtwerke Aachen im Jahr 2008 3,9 % weniger Verträge ausgewertet hat, während die Gesamtwohnungszahlen nur gering um 0,35 % stiegen und sich die Leerstände um 20,4 % erhöhten. Da jedoch im Kern bei einer relativ geringen Vertragsanzahlverringerung von einer Leerstandssteigerung um rund einem Fünftel auszugehen ist, sind selbst bei Abzug der unterstellten 1-2 % für nicht strukturellen Leerstand die weiteren Entwicklungen gezielt zu beobachten und ggf. in eine tiefere Analyse einzusteigen. Dies würde bedeuten, dass es zu Ortsterminen und Vermieterbefragungen kommen müsste. Dies würde dann allerdings zusätzliche Zeit- und Personalressourcen erfordern.

Abbildung 31 ▶

Quelle:
Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Leerstandsanalyse 2010

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen
2010



Die Betrachtung der Zeitreihe seit 2003 zeigt klar auf, dass seit 2005 mit einem kurzen Rückgang im Jahr 2006 die Gesamtleerstandsquote für Aachen kontinuierlich angestiegen ist.

▶ Leerstandsdaten geförderter Wohnraum 2007 - 2009

Die Leerstandsquote bleibt im geförderten Wohnraum erneut mit 2,03 % unterhalb der als unbedenklich zu bezeichnenden 3 %-Marke.

Für die Leerstandsermittlung werden solche geförderte **Mietwohnungen** zu Jahresbeginn gezählt, die zum jeweiligen Stichtag (31.12. des Vorjahres) mindestens einmal 90 Tage oder länger während des Vorjahres leergestanden haben, also ohne eingetragene Mietpartei beim Fachbereich Wohnen registriert sind. Die Zählung erfolgt über die Fachsoftware BKA5-WIN-WOHNEN, über die u.a. die Wohnungsvermittlung vorgenommen wird. Die absoluten Leerstandszahlen werden je Jahr ins Verhältnis zum geförderten Mietwohnungsbestand gesetzt, um so die sog. Leerstandsquote zu ermitteln. Im Hinblick auf einen (notwendigen) modernisierungsbedingten Leerstand sind Leerstandsquoten **bis einschließlich 3 % im geförderten Wohnraum als unbedenklich** anzusehen.

Die nachfolgenden Eckwerte liegen dieser Auswertung zugrunde:

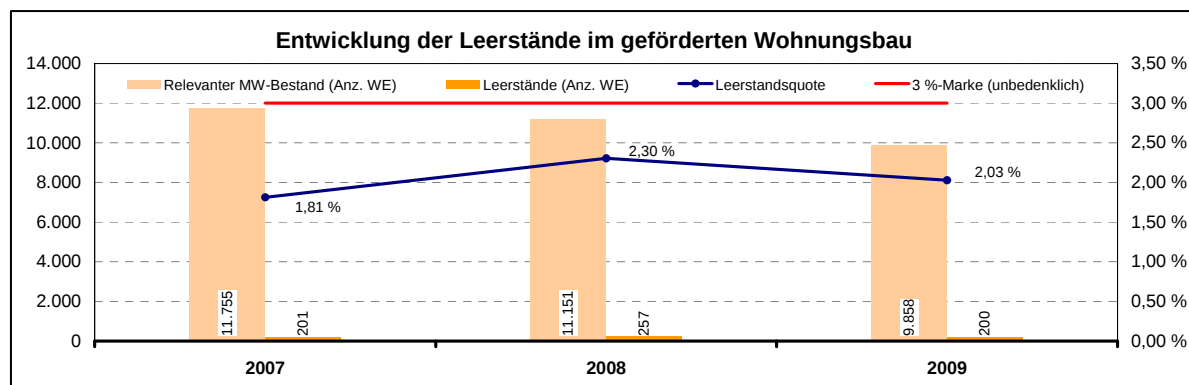
Jahr	Leerstände	Mietwohnungsbestand	Leerstandsquote Ergebnis zum Vorjahr
2007	217	11.965 WE	1,81 % ↘
2008	257	11.151 WE	2,30 % ↗
2009	200	9.858 WE	2,03 % ↘

Die Leerstandsquoten im Beobachtungszeitraum liegen somit für den geförderten Mietwohnungsbau allesamt unterhalb der v.g. 3%-Marke.

Abbildung 32 ▶

Quelle:
Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Leerstandsanalyse 2010

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen
2010



Die absoluten Leerstände teilen sich auf in solche Wohnungen, die maximal 3 Monate leerstanden und solche, die länger als 3 Monate leergestanden haben. Hierbei werden Datensätze, bei denen Angaben zu den Mieten, Nebenkosten etc. nicht erfasst sind, auch nicht ausgewertet.

Jahr	Leerstände	maximal 3 Monate	über 3 Monate
2007	217	28 12,9 %	189 87,1 %
2008	257	119 46,3 %	138 53,6 %
2009	200	25 12,5 %	175 87,5 %

Die problembehafteten Leerstände sind die mit einem Leerstand von mehr als 3 Monaten. Hier ist gezielt zu schauen, warum ein langer Leerstand besteht. Diese Leerstände verteilen sich wie folgt:

Wohnungsgröße	2007 Anteil	2008 Anteil	2009 Anteil
1-Raum-Wohnung	39 21 %	35 25 %	38 22 %
2-Raum-Wohnung	85 45 %	64 47 %	96 55 %
3-Raum-Wohnung	56 29 %	32 23 %	30 17 %
4-Raum-Wohnung	9 5 %	4 3 %	5 3 %
5-Raum-Wohnung	0 0 %	1 1 %	6 4 %
6-Raum-Wohnung	0 0 %	2 2 %	0 0 %

2-Raum-Wohnungen haben den höchsten Leerstandsanteil, gefolgt von den 1- und 3-Raum-Wohnungen.

Demzufolge verteilen sich die Leerstände im geförderten Wohnraum fast ausschließlich innerhalb der 1- bis 3-Raum-Wohnungen. Dies sind auch die Wohnungstypen, die mit einer hohen Fluktuation belegt sind.

Verwertbare Datensätze sind:

Jahr	Kaltmiete	Angaben enthalten zu Warmmiete	Nebenkosten	Heizkosten
2007	204 94 %	204 94 %	198 91 %	148 68 %
2008	250 97 %	251 98 %	251 98 %	150 58 %
2009	185 93 %	186 93 %	180 90 %	111 56 %

Mit Ausnahme zu der Datensatzanzahl mit Angaben zu den Heizkosten lassen sich bei den übrigen Daten je Jahr durchaus qualitative Aussagen treffen:

Jahr	Kaltmiete ◀ 5 € ▶ 5 €	Warmmiete ◀ 10 € ▶ 10 €	Nebenkosten ◀ 3 € ▶ 3 €
2007	171 – 84 % 33 – 16 %	202 – 99 % 2 – 01 %	197 – 99 % 1 – 1 %
2008	193 – 77 % 57 – 23 %	251 – 100 % ---	244 – 97 % 7 – 3 %
2009	168 – 84 % 17 – 16 %	176 – 88 % 10 – 12 %	169 – 85 % 11 – 15 %

2008 veröffentlichte der Deutsche Mieterbund NRW den Wert von 1,80 €/qm für Nebenkosten (ohne Warmwasser- und Heizkosten). Dieser Wert hilft in den Fällen, in denen eine Aufschlüsselung einer Pauschalmiete in Grundmiete und Betriebskosten erforderlich ist, als Anhaltspunkt. In allen anderen Fällen sind die in Aachen tatsächlich entstehenden Betriebskosten zu berücksichtigen und zu prüfen, wobei sie bei verbrauchsabhängiger Abrechnung begrenzt auf ein angemessenes Maß liegen (beispielsweise: alle Sozialhilfebedarfe).

Für Aachen gilt: die Angemessenheitsprüfung zentral beheizter Objekte erfolgt nicht nach dem Flächenanteil, sondern nach dem Durchschnittsverbrauch. Für Objekte, die durch die Stadtwerke Aachen (STAWAG) beliefert werden, gilt als Angemessenheitsparameter der gesamtstädtische Durchschnittsverbrauch. Bei Individualheizungen mit Öl oder Kohle finden bei der Angemessenheitsprüfung die DIN 4701 in Verbindung mit den VDI-Richtlinien 2067 ihre Anwendung. Der von altbau^{plus} herausgegebene Heizspiegel in der Fassung 2009 weist Kosten aus. Da diese sich jedoch auf festgesetzte Flächengemenge pro qm und Jahr beziehen, können keine Vergleichsdaten für die Leerstandsanalyse gebildet werden.

Eine kleinräumige Darstellung der Leerstände nach Stadtbezirken ergibt folgende Werte:

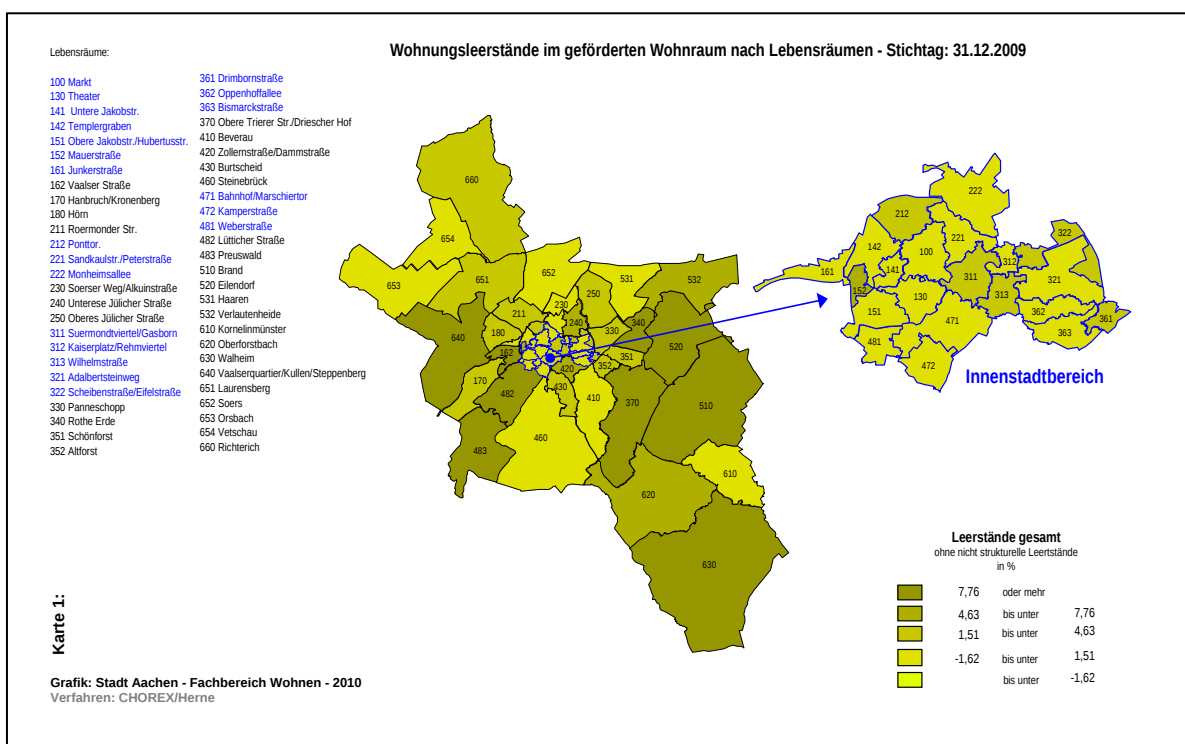
Stadtbezirk	2007	Quote	2008	Quote	2009	Quote
B 0 – AC-Mitte	141	1,7 %	184	2,3 %	128	1,9 %
B 1 – Brand	16	2,6 %	10	1,5 %	11	2,0 %
B 2 – Eilendorf	6	1,5 %	4	1,0 %	10	2,5 %
B 3 – Haaren	7	2,0 %	13	3,5 %	6	1,6 %
B 4 – Korn./Walh.	20	4,2 %	19	4,0 %	25	5,1 %
B 5 – Laurensberg	5	1,3 %	14	1,4 %	18	1,8 %
B 6 – Richterich	15	4,7 %	13	4,0 %	2	0,6 %
Gesamt	217	1,9 %	257	2,3 %	200	2,0 %

Der Rückgang der Gesamtfreimeldungen im 1. Förderweg / Einkommensgruppe A stieg in den letzten beiden Jahren. Es gab daher weniger Umzüge (die Fluktuation sinkt) und es standen somit weniger Wohnungen zur Vermittlung zur Verfügung. Da die Leerstände nicht im gleich hohem Niveau über den gesamten Beobachtungszeitraum liegen, sondern ebenfalls absolut auch gesunken sind, ergeben sich hier die als unbedenklich anzusehenden Leerstandsquoten. Da eine Separierung des nicht-strukturellen Leerstandes bisher nicht erforderlich war, ist davon auszugehen, dass die tatsächlichen Leerstände im geförderten Wohnraum noch niedriger sind.

Abbildung 33 ►

Quelle:
Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Leerstandsanalyse 2010

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen
2010



Die grafische Aufbereitung der Leerstände 2009 im geförderten Wohnraum für das Stadtgebiet zeigt nach Lebensräumen aufgeteilt, dass ‚Brennpunkte‘ eher außerhalb des Stadtzentrums zu finden sind.

Im nördlichen Bereich unserer Stadt kann man durchaus von einer Entspannung sprechen, da hier die Leerstände kaum merklich zu Buche schlagen.

Mietpreisdatenanalyse 2007 bis 2009

► Ergebnisse der Wohnungs- und Immobilienanzeigen

Bis zum Jahr 2007 wurde alle 2 Jahre mit hohem Zeit- und Personalaufwand eine Zeitungsanalyse durchgeführt. Diese ist durch die **Auswertung der Wohnungs- und Immobilieninserate im Internet** ersetzt worden. Hierbei werden die Daten der empirica Preisdatenbank (IDN ImmoDatenGmbH) zugrunde gelegt und ausgewertet. Enthalten sind alle Angebotsinserate für Aachen. Diese stammen u.a. aus den in Aachen vertretenen größten Tageszeitungen, ergänzt durch lokale Informationen und weitere, teils überregionale Internetwohnungs- und Immobilienanzeigenportale.

Ausgewertet wurden:

Jahr	Anzahl Anzeigen Mietwohnungsmarkt	Anzahl Anzeigen Eigentums-/Immobilienmarkt
2007	4.141	4.230
2008	5.162	4.267
2009	4.996	3.435

Bereits bei den Zeitungsanalysen der Vorjahre ergab sich stets ein Missverhältnis zwischen den Angebots- und Nachfrageanzeigen. Da die Nachfragezahlen immer sehr gering waren und damit nur begrenzt eine qualitative Aussage möglich war, werden in der Mietpreisdatenanalyse nur die Angebote ausgewertet.

Da die Nachfragedaten auch bei der Mietpreisdatenbankauswertung zu gering sind, bleiben sie undokumentiert.

Der Mietwohnungsmarkt in Aachen

► Angebotene Mietwohnungen und Preise 2007 - 2009

Die folgenden Einzelwerte liegen diesem Kapitel zugrunde:

Angebote	2007	2008	2009
Wg. 1 Zi.	654	660	675
Wg. 2 Zi.	1.357	1.531	1.491
Wg. 3 Zi.	1.142	1.343	1.401
Wg. 4 u.m. Zi.	473	557	403
Wg. o. Zi.-Angabe	232	577	403
Angebote gesamt	3.858	4.668	4.555
Häuser zur Miete	283	494	441

Für 2007 ergibt sich ein Median für den Nettomietpreis von 6,03 Eur/qm. 2008 sinkt dieser trotz (oder wegen) der gestiegenen Angebote auf 5,97 Eur/qm. Bei leicht gesunkenen Angebotszahlen steigt der Median für 2009 auf 6,13 Eur/qm; also noch über den Wert von 2007. In allen drei ausgewerten Jahren zeigt sich aufgrund der geringen Anzahl Häuser zur Miete eine Angebotsdominanz zugunsten des Geschosswohnungsbaus.

Kontinuierlich werden über den Zeitraum 2007 bis 2009 die Zwei- und Dreizimmerwohnungen am häufigsten angeboten (2007 = 60,4 %, 2008 = 55,7 %, 2009 = 57,8 %). Preislich liegen die Zwei- vor den Dreizimmerwohnungen. Während 2007 die angebotenen Häuser zur Miete mit ihrem Medianpreis (6,40 Eur/qm) weit über dem Durchschnitt lag, fallen sie 2008 und 2009 unter den Durchschnitt (5,75 Eur/qm und 5,83 Eur/qm).

Der teuerste Wohnungstyp ist über den gesamten Zeitraum mit Abstand die Einzimmerwohnung mit einem nicht unerheblichen Preisanstieg auf 7,43 Eur/qm im Jahr 2009 (Vorjahre: 7,11 Eur/qm und 7,09 Eur/qm). Gleichzeitig ist dieser Typ der am dritthäufigsten angebotene im Beobachtungszeitraum.

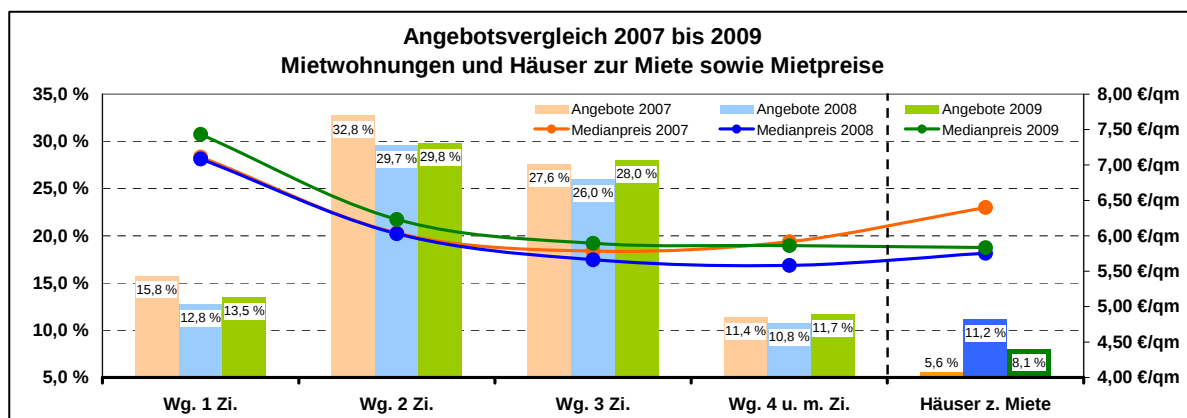
Große Wohnungen (4 und mehr Zimmer) sind relativ wenig mit rund 10 – 12 % in den Angeboten zu finden. Preislich liegen sie im mittleren Bereich (2009: 5,86 Eur/qm).

Die Wohnungen ohne Zimmerangabe werden mit einem Anteil von unter 10 % im Durchschnitt noch weniger in den Angeboten aufgeführt und halten im Zeitraum mit rund 5,60 Eur/qm ihr Preisniveau.

Abbildung 34 ▶

Quelle:
empirica-Preisdatenbank
(IDN ImmoDaten GmbH)

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen
2010



► Angebotene Mietwohnungen nach Preisen und Größen

Die Hälfte der angebotenen Wohnungen kosten 6 Euro und mehr pro Quadratmeter Wohnfläche.

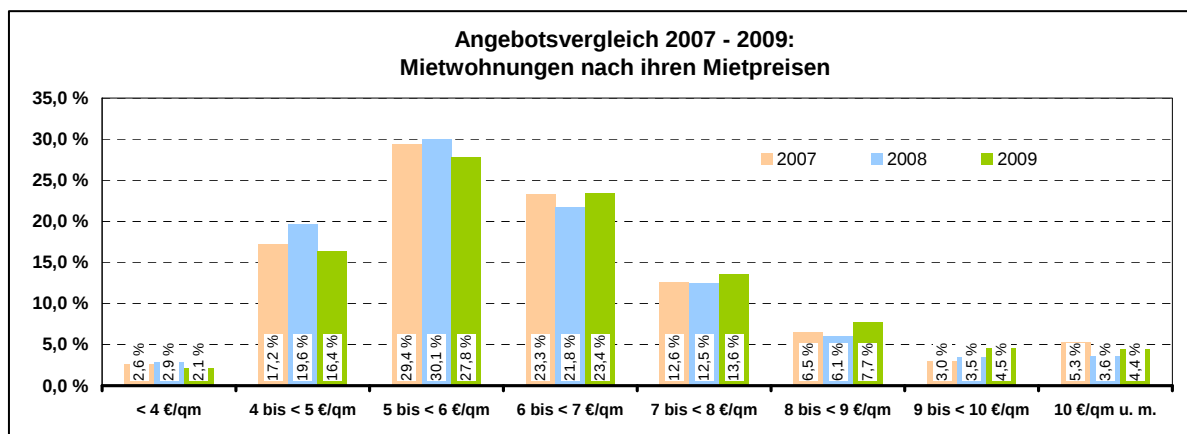
Aus Gründen der Vergleichbarkeit beziehen sich die folgenden Ergebnisse nur auf angebotenen Mietwohnungen mit detaillierten Angaben.

Die meisten Wohnungen im Beobachtungszeitraum werden zu einem Mietpreis zwischen 5,00 Eur/qm und 7,00 Eur/qm angeboten. Rund die Hälfte aller angebotenen Wohnungen kosten 6,00 Eur/qm und mehr.

Abbildung 35 ▶

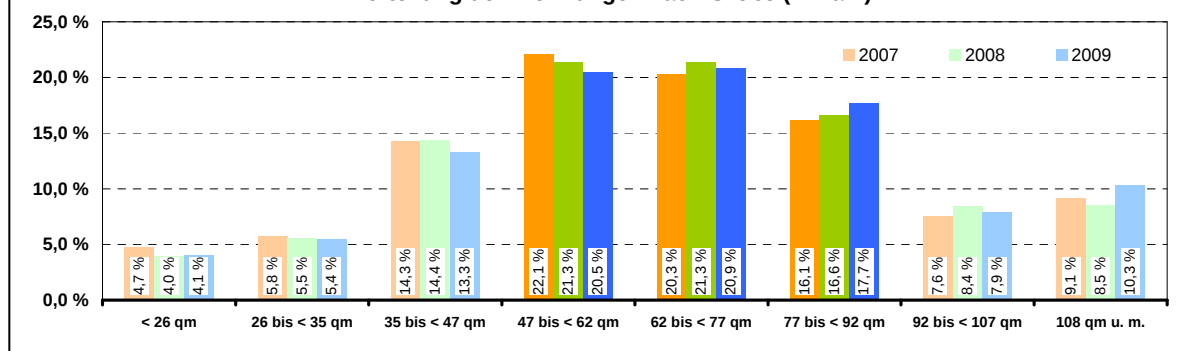
Quelle:
empirica-Preisdatenbank
(IDN ImmoDaten GmbH)

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen
2010



Verteilt nach den Wohnflächen der angebotenen Wohnungen, ist festzustellen, dass weit über 45 % bis 62 qm, rund 40 % bis 92 qm und die restlichen über 92 qm groß sind. Kleinere und größere Wohnungen werden weniger angeboten. Aus diesem Ergebnis lässt sich ableiten, dass einerseits die mittelgroßen Wohnungen (2 + 3 Zimmer) die am meisten vorhandenen sind, andererseits diese aufgrund ihres überproportionalen Angebotes einen höheren Fluktuation ausgesetzt sind.

Angebotsvergleich 2007 - 2009:
Verteilung der Wohnungen nach Größe (Anzahl)



◀ Abbildung 36

Quelle:
empirica Preisdatenbank
(IDN ImmoDaten GmbH)

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen
2010

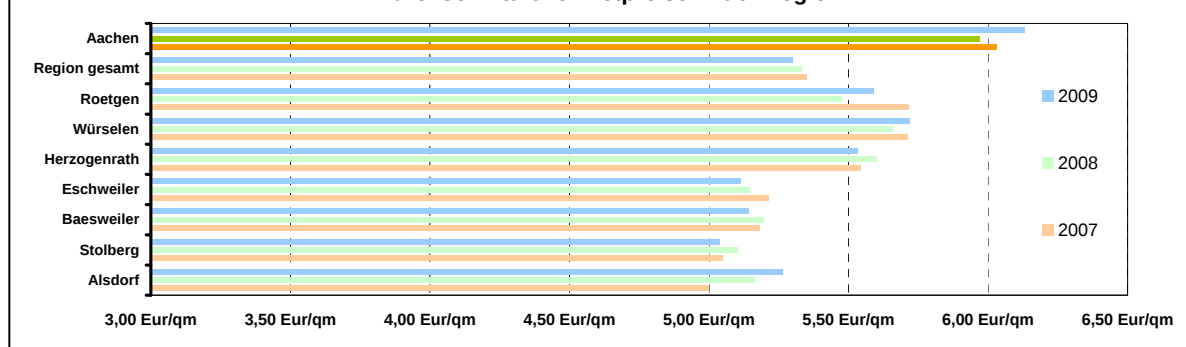
Die Ergebnis der Mietpreisanalyse bestätigen die Aussagen der früheren Zeitungsanalysen bezüglich der Minderangebote von Wohnraum für größere Familienhaushalte (4 Zimmer und mehr). Fast die Hälfte der Kleinwohnungen (1 Zimmer) liegen unterhalb einer Größe von 26 qm, sind aber etwas mehr als 2,50 Eur/qm über dem Durchschnittspreis sehr teuer. Die Kleinwohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 26 qm und 35 qm stellen die andere Hälfte dar und zählen mit rund 1,50 Eur/qm über dem Durchschnittspreis auch zu den teuren Wohnungen.

► Mietpreise in der Region Aachen

Ein Vergleich der Mietpreise in der Region Aachen ergibt, dass in Aachen über den gesamten Beobachtungszeitraum hinweg die höchsten Preise verlangt werden (2007: 6,03 Eur/qm; 2008: 5,97 Eur/qm; 2009: 6,13 Eur/qm). Diese liegen in allen Jahren erheblich über dem Regionsdurchschnitt (5,35 Eur/qm; 5,33 Eur/qm und 5,30 Eur/qm). In der Reihenfolge Würselen, Roetgen und Herzogenrath folgen hinter dem davor rangierenden Regionsdurchschnitt die Kommunen mit den höchsten Mietwerten nach Aachen. Von den insgesamt 7 Vergleichskommunen ist Stolberg die Stadt mit den geringsten Mietwerten (2007: 5,05 Eur/qm; 2008: 5,10 Eur/qm; 2009: 5,04 Eur/qm).

Aachen bleibt im kommunalen Vergleich hochpreisig.

Angebotsvergleich 2007 - 2009:
Durchschnittliche Mietpreise in der Region



◀ Abbildung 37

Quelle:
empirica-Preisdatenbank
(IDN ImmoDaten GmbH)

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen
2010

► Entwicklungen von 2004 bis 2009

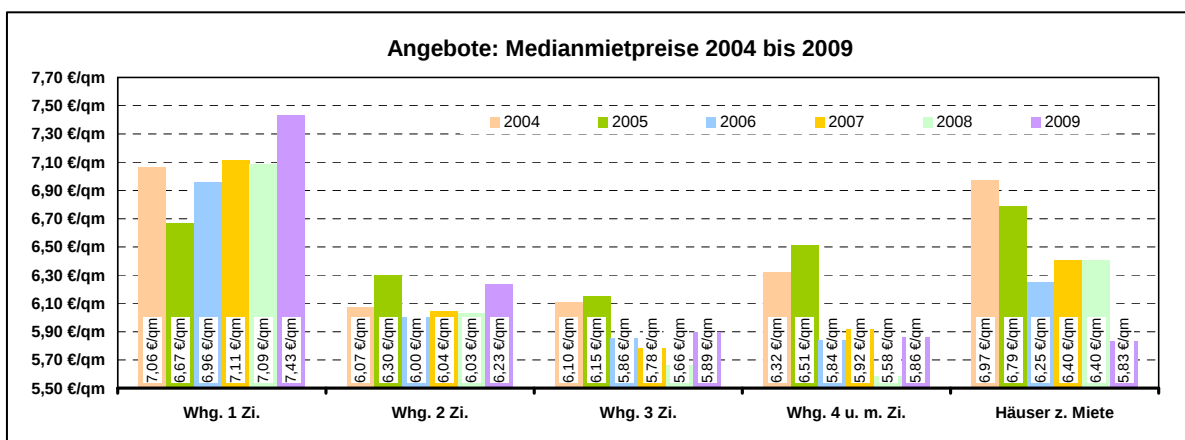
Die Einzimmerwohnungen sind mit ihrem Tiefstpreis im Jahr 2005 von 6,67 Eur/qm stetig angestiegen und liegen in 2009 mit 7,43 Eur/qm auf Höchstniveau; sie übertreffen damit sogar ihren bisherigen Höchstwert aus dem Jahr 2004 mit 7,06 Eur/qm. Alle anderen Wohnungstypen weisen ein anderes Verhalten auf. Alle lagen 2004 in ihrer Kategorie auf einem relativ moderaten Niveau und stiegen im Jahr 2005 kräftig an. Danach sanken die Mieten kontinuierlich und stiegen im Jahr 2009 im Gegensatz zum Vorjahr nicht unerheblich an. Den größten Sprung findet man bei den Vierzimmer und mehr Wohnungen und mehr mit einem Zuwachs von rund 0,30 Eur/qm.

Völlig atypisch verhalten sich die Häuser zur Miete. Während diese 2004 mit rund 7,00 €/qm ihren Höchststand hatten, sind sie kontinuierlich bis auf 5,83 €/qm im Jahr 2009 gesunken. Während die Kategorie noch bis 2008 zusammen mit den Einzimmerwohnungen zu den teuersten Mietmöglichkeiten zählten, liegen sie 2009 sogar unter den Werten der Vierzimmer und mehr Wohnungen und mehr.

Abbildung 38 ▶

Quelle:
empirica-Preisdatenbank
(IDN ImmoDaten GmbH)

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen
2010



► Angebotener angemessener Wohnraum für Hartz-IV-Empfänger

Für diese Auswertung wurden folgende Angebotszahlen zugrunde gelegt:

Jahr	Angebote	angemessen	nicht angemessen
2007	4.519	1.192 26,4 %	3.327 73,6 %
2008	4.668	1.351 28,9 %	3.317 71,1 %
2009	10.636	2.505 23,6 %	8.131 76,4 %

Da im gesamten Beobachtungszeitraum viele Angebote keine Aussagen zur Baujahresklasse machen, ist eine entsprechende Auswertung nicht aussagekräftig.

Von den angemessenen Wohnungen entfielen:

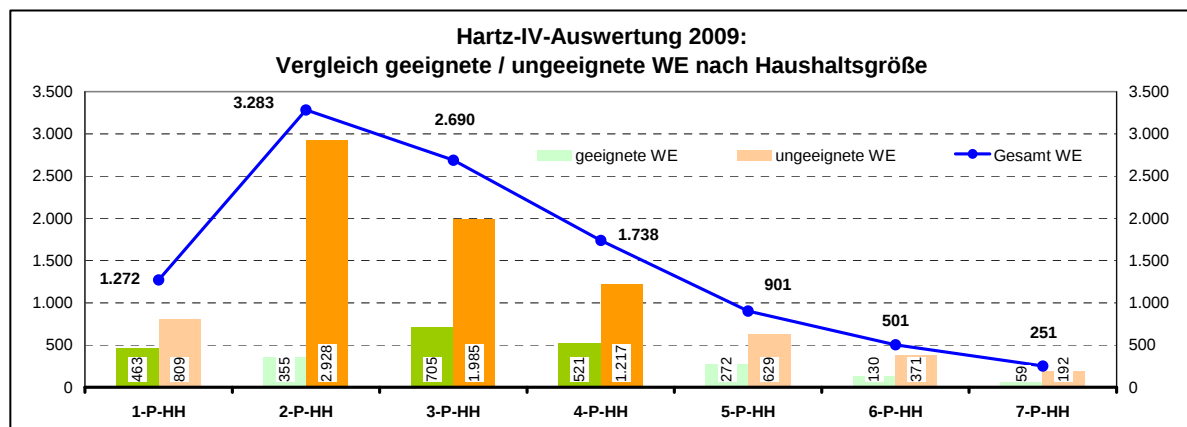
Fläche	2007	2008	2009
bis 50 qm	530 44,5 %	542 40,1 %	463 18,5 %
51 – 75 qm	385 32,3 %	413 30,6 %	873 34,9 %
76 – 90 qm	141 11,8 %	171 12,7 %	610 24,4 %
91 – 105 qm	71 6,0 %	100 7,4 %	293 11,7 %
106 – 120 qm	33 2,8 %	70 5,2 %	172 6,9 %
121 – 135 qm	14 1,2 %	30 2,2 %	69 2,8 %
ab 136 qm	18 1,8 %	25 1,9 %	25 1,0 %

3/4 der als angemessen zu bezeichnenden Wohnungsangebote liegen somit bei den Ein- bis Dreizimmerwohnungen. Für Transferleistungsempfänger geeignete Großwohnungen werden in deutlich geringerer Anzahl angeboten. Dies führt in diesem Segment sicherlich zu einem Engpass bei der Wohnraumversorgung.

Die empirica-Preisdaten (IDN ImmoDaten GmbH) erfassen für die Auswertung der Mietwohnungen nur solche Anzeigen, aus denen die Zimmeranzahl eindeutig ersichtlich ist. Für die Hartz-IV-Auswertung sind dagegen alle Anzeigen ausgewertet worden, die eine Flächenangabe haben. Dies bedingt durch die Vorgabe des Fachbereich Wohnen, eine flächenmäßige Angemessenheitsauswertung für Transferleistungsempfänger zu erstellen. Unter der Vorgaben **bestimmte Fläche = bestimmte Zimmerzahl und somit auch bestimmte Personenzahl** wurde entsprechend umgerechnet. Dies führt natürlich zu einer anderen Trefferzahl und suggeriert eine offensichtliche Nichtübereinstimmung in den Werten.

Unter Berücksichtigung der durch den Fachbereich Soziales und Integration angegebenen Angemessenheitswerten ist die Mehrzahl der angebotenen Wohnungen nicht für Hartz-IV-Empfänger zu verwenden (2009 = 76 %).

Abbildung 39



Quelle:
empirica Preisdatenbank
(IDN ImmoDaten GmbH)

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen
2010

► Der Immobilienmarkt in Aachen

Zur Beurteilung des Immobilienmarktes wurden folgende Eckdaten zugrunde gelegt:

Jahr	Anzahl Anzeigen	Neubau	Bestand
2007	4.230	580 13,7 %	3.650 86,3 %
2008	4.267	540 12,7 %	3.727 87,3 %
2009	3.435	567 16,5 %	2.868 83,5 %

Angebote im Bestand liegen
mit einem Anteil von über 80
% weit vorne.

Eine Aufteilung nach Eigentumswohnungen und sonstigen Immobilien in der Addition von Neubau und Bestand stellt sich wie folgt dar:

Jahr	Anzahl Anzeigen	Eigentumswohnungen	Sonstige Immobilien
2007	4.230	2.413 57,0 %	1.817 43,0 %
2008	4.267	2.442 57,2 %	1.825 42,8 %
2009	3.435	1.961 57,1 %	1.474 42,9 %

Während einerseits die Mehrzahl der Angebote im Beobachtungszeitraum im Bestand liegen, finden sich andererseits die meisten Anzeigen im Eigentumswohnungssegment.

► Die Immobilienangebote im Neubausegment

Die im Neubausegment des Immobilienmarktes vorhandenen Angebote teilen sich folgendermaßen auf:

Typ	2007	2008	2009
Einfamilienhäuser ohne Angaben (EFH o.A.)	164	176	199
Reihenhäuser (RH)	56	46	40
Doppelhaushälften (DHH)	113	108	100
Freistehende Einfamilienhäuser (fEFH)	65	53	66
Immobilien gesamt	398	383	405
Eigentumswohnungen (ETW)	182	157	162

Im Neubausegment sind die Eigenheimangebote dominierend, wobei rund 41 % aller Angebote keine (oder keine näheren) Angaben zum Immobilientyp machen. Der Anteil angebotener Eigentumswohnungen ist in etwa im Beobachtungszeitraum identisch geblieben.

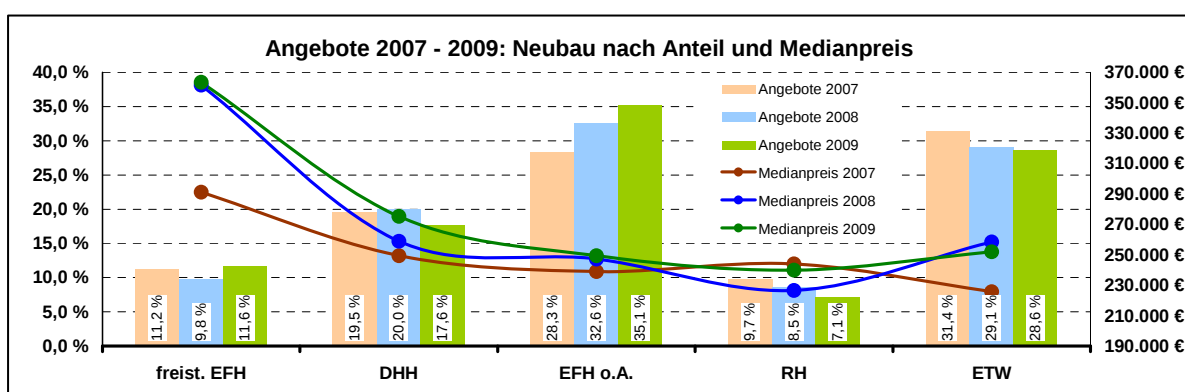
Der Medianpreis aller angebotenen Eigenheime ist von 246.411 € im Jahr 2007 auf 265.000 € im Jahr 2009 gestiegen; eine Eigentumswohnung lag im Durchschnitt 2007 bei 225.725 € und ist nach einem Zwischenhoch von 258.500 € im Jahr 2008 in 2009 auf 252.000 € gesunken.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Verteilung der Neubauangebote in Prozentanteilen sowie deren Medianpreise. Hierbei gilt, dass zur Auswertung jeweils der Median einer Objektgruppe herangezogen wird. Die Stichprobe wird durch den Median halbiert, in diesem Falle eine Anzahl von Angebotspreisen, und ist zum Beispiel gegenüber dem arithmetischen Mittel (Durchschnitt) unempfindlicher in seiner Aussagekraft bezüglich Ausreißern. Der Median ist als Beobachtungswert definiert, bei dem die Werte jeweils mindestens der Hälfte der Beobachtungen kleiner oder gleich und die Werte mindestens der Hälfte größer oder gleich diesem Wert sind.

Abbildung 40 ►

Quelle:
empirica Preisdatenbank
(IDN ImmoDaten GmbH)

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen
2010



Reihenhäuser werden am wenigsten angeboten.

Während im gesamten Beobachtungszeitraum die Angebote von Einfamilienhäusern ohne nähere Angaben und Eigentumswohnungen dominierend sind, werden Reihenhäuser am wenigsten angeboten. Die Medianpreise für Reihenhäuser liegen in allen drei Jahren mit rund 240.000 Euro auf gleichem Niveau und immer unter dem Gesamtmedianpreis des entsprechenden Jahres. Auch die Werte für die Einfamilienhäuser ohne nähere Angaben bewegen sich auf fast gleichem Niveau und liegt mit rund 250.000 Euro ebenfalls unter dem Gesamtmedianpreis der ausgewerteten Jahre. Die Medianpreise für freistehende Einfamilienhäuser sind von 2007 bis 2009 um 25 % und die der Doppelhaushälften um 10 % gestiegen und lagen grundsätzlich über den Gesamtmedianpreisen der entsprechenden Jahre.

Die Medianpreise für Eigentumswohnungen sind trotz jährlicher Unterschreitung der Gesamtmedianpreise seit 2007 ebenfalls um rund 12 % angestiegen. Diese Entwicklung zeigt, dass über gestiegene Preise Anspannungstendenzen in einzelnen Marktsegmenten zu beobachten sind.

Berücksichtigt ist dabei, dass viele Objekte nur als ‚Einfamilienhaus‘ ausgebaut werden, aber der Objekttyp in vielen Fällen nicht exakt ersichtlich ist. Hier wird das Kriterium ‚freistehend‘ nur unterstellt, wenn neben der Bezeichnung ‚Einfamilienhaus‘ ein Grundstück von mindestens 500 Quadratmetern Fläche vorhanden ist.

Für die Kategorie der Reihenhäuser weist die Abbildung 41 auf der nächsten Seite die Verteilung der Angebotspreise aus und zeigt die Preisspanne für den Neubau und Bestand der letzten drei Jahre. Die Neubaukurve 2009 endet beim 40sten von 100 möglichen Werten, weil es für 2009 keine Werteangaben in der Gesamtheit gab.

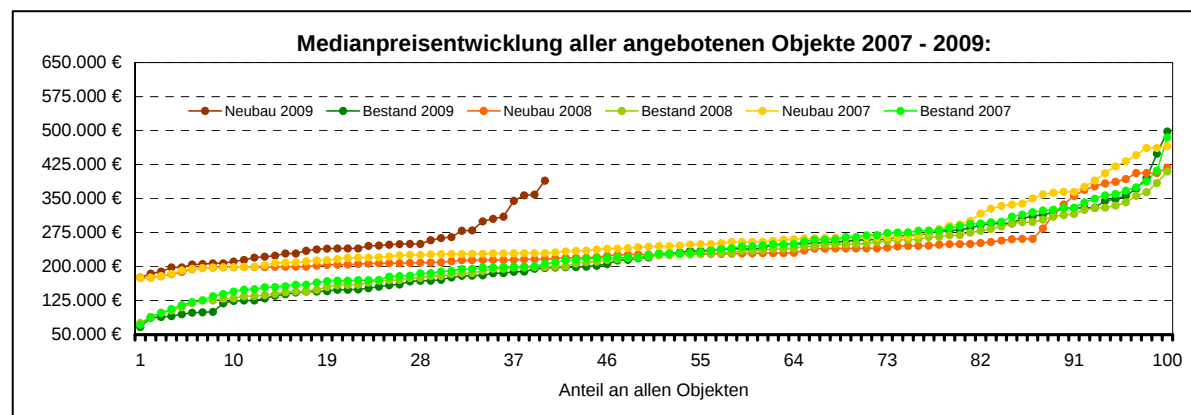


Abbildung 41

Man kann erkennen, dass die Preisspannen sowohl für Neubau als auch Bestand sehr nah bei einander liegen; Ausreißer ist hier nur die ‚abgebrochene‘ Neubaukurve 2009. Da diese sich bereits im ersten Wertedrittel gravierend von den übrigen Kurven entfernt, ist hierin mit ein Grund der fehlende Restwerte zu sehen. Es gibt keine Ausreißer mit überhöhten Preisen. Das Preisniveau blieb über die Jahre unverändert und lässt damit auf Stabilität in diesem Sektor schließen. Weitere grafische Aufbereitungen zu den übrigen Kategorien (freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Einfamilienhaus ohne nähere Angabe und Eigentumswohnung) können gerne beim Fachbereich Wohnen erfragt werden.

► Die Immobilienangebote im Bestandssegment

Für das Bestandssegment des Immobilienmarktes werden folgende Werte zugrunde gelegt:

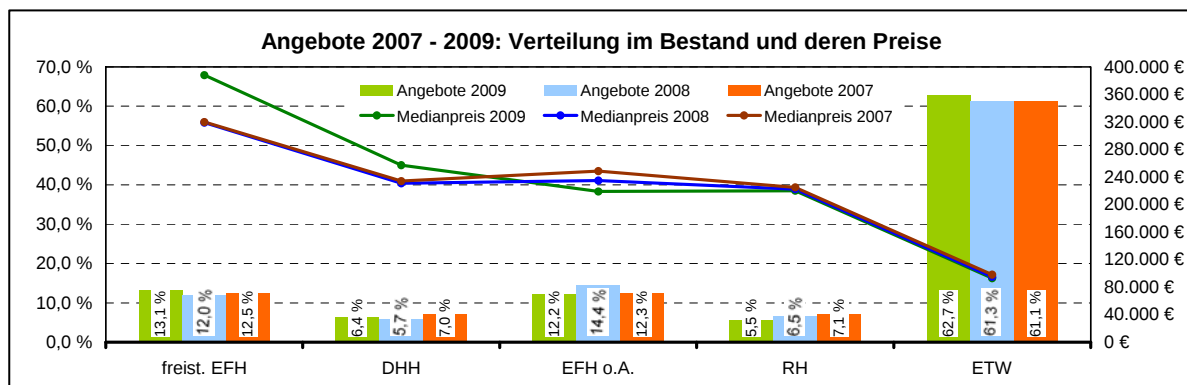
Typ	2007	2008	2009
Einfamilienhäuser ohne Angaben (EFH o.A.)	450	538	351
Reihenhäuser (RH)	258	242	158
Doppelhaushälften (DHH)	255	213	183
Freistehende Einfamilienhäuser (fEFH)	456	449	377
Immobilien gesamt	1.419	1.442	1.069
Eigentumswohnungen (ETW)	2.231	2.285	1.799

Wie im Neubau, so ist auch im Bestand die Zahl der angebotenen Eigentumswohnungen höher als die übrigen Wohntypen.

Abbildung 42 ▶

Quelle:
empirica Preisdatenbank
(IDN ImmoDaten GmbH)

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen
2010



Während die Angebote an freistehenden Einfamilienhäusern im Neubau und im Bestand nahezu mit gleichen Anteilswerten zu Buche schlagen, werden Doppelhaushälften im Bestand erheblich weniger angeboten als im Neubau. Gleichzeitig stellen Sie die geringsten Angebote dar. Bei den Preisen führen in beiden Segmenten die freistehenden Einfamilienhäuser. Doppelhaushälften, Einfamilienhäuser ohne nähere Angaben und Reihenhäuser tun sich preislich in beiden Segmenten nicht viel. Einzig die Eigentumswohnungen liegen im Bestand preislich unterhalb der übrigen Wohntypen, während sie im Neubau, zumindest in den Jahren 2008 und 2009 an zweiter Stelle hinter den freistehenden Einfamilienhäuser. Die hohe Angebotszahl in Verbindung mit den gesunkenen Preise lassen bei den Eigentumswohnungen im Bestand auf eine Entspannung schließen.

► Angebotspreise in der Region

Die Neubau- und Bestandsimmobilienangebotspreise in Aachen wurden mit ausgesuchten Umlandstädten und -gemeinden verglichen.

Aachen liegt preislich in allen Segmenten über denen der Vergleichskommunen.

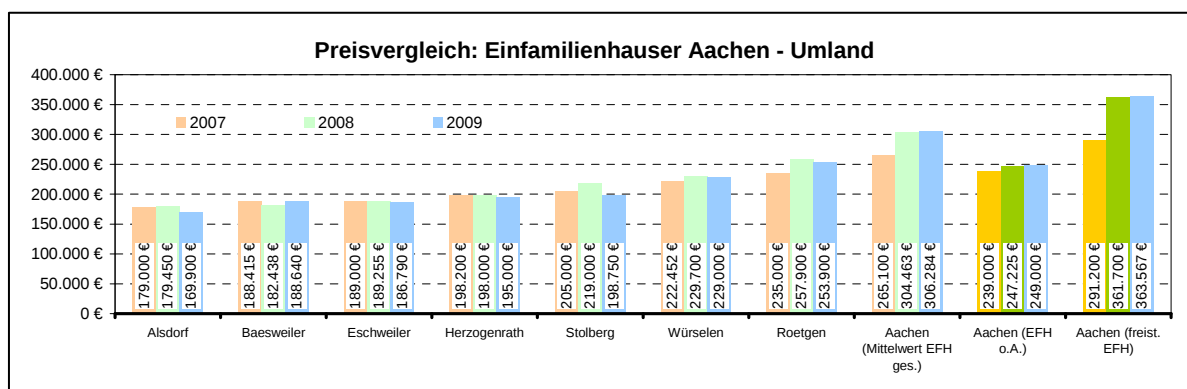
Hierbei fällt auf, dass Aachen sowohl bei den freistehenden Einfamilienhäusern und den Einfamilienhäusern ohne nähere Angaben preislich erheblich über den Werten der Vergleichsstädte/-gemeinden liegt. Selbst ein gebildeter Mittelwert übersteigt die Vergleichswerte. Bestätigt wird die Annahme, dass Roetgen eine hochpreisige Umlandgemeinde ist. Sie liegt mit geringem Vorsprung vor Würselen und Stolberg. Alsdorf etabliert sich im Vergleich aller Werte als die preiswerteste Umlandgemeinde.

Während die Umlandgemeinden über den gesamten Beobachtungszeitraum hinweg ein nahezu gleiches Preisniveau in allen Segmenten haben, fällt Aachen im Segment der freistehenden Einfamilienhäuser mit einer nicht unerheblichen Preissteigerung um knapp 25 % in den Jahren 2008 und 2009 auf.

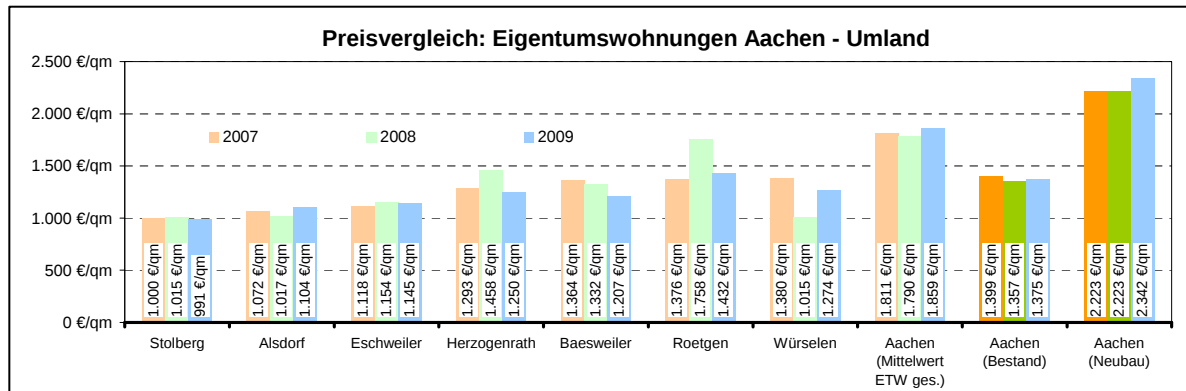
Abbildung 43 ▶

Quelle:
empirica Preisdatenbank
(IDN ImmoDaten GmbH)

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen
2010



Bei den Eigentumswohnungen sind im Neubau die teuersten Wohnungen zu finden. Im Bestand gibt es durchaus Umlandgemeinden, die höherpreisig daher kommen. Hier bestätigt sich wieder Roetgen als hochpreisige Umlandgemeinde, während in diesem Sektor dann nicht mehr Alsdorf, sondern Stolberg die preiswerteste Gemeinde ist.



◀ Abbildung 44

Quelle:
empirica Preisdatenbank
(IDN ImmoDaten GmbH)

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen
2010

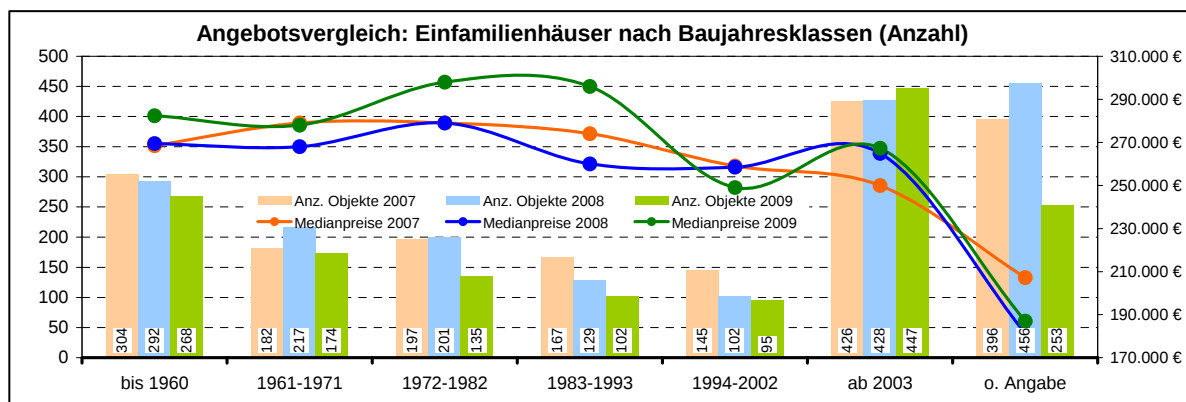
► Angebotspreise der angebotenen Immobilien nach Baujahren

Die Auswertung aller Angebote für die Segmente Neubau und Bestand nach Baujahren ergibt, dass für Objekte ab Baujahr 2003 nicht nur die meisten Angebote vorliegen sondern auch relativ hohe Preise verlangt werden.

Während Objekte bis Baujahr 1960 noch am zweithäufigsten angeboten werden, liegen ihre Preise im moderaten Mittelfeld.

Für die nachfolgenden Baujahresklassen sinkt die Zahl der Angebote, die Preise hingegen steigen empfindlich an. Erst ab Baujahresklasse 1994 – 2002 sinkt der Preis bei allerdings auch sinkenden Angebotszahlen. Man könnte nun hier die Aussage treffen, dass es im Bestand ein kleines aber teures Angebot und im Neubau ein teures Überangebot gibt. Ob dem tatsächlich so ist, kann einwandfrei nicht nachgewiesen werden, da die Angebote ohne Angabe eines Baujahres ähnlich hoch in der Anzahl sind wie die Angebote ab 2003. Hier liegen jedoch die Preise erheblich unter denen der übrigen Baujahresklassen. Eine Verteilung dieser Angebote bei Bekanntsein des jeweiligen Baujahres könnte durchaus eine Korrektur der o.a. Aussage zur Folge haben. Grund für die hohen Preise in den Baujahresklassen ab 1960 bis 2002 könnten einerseits die in dieser Zeit großzügig geschnittenen Grundstücke sein und andererseits das geringere Angebot mit der Maßgabe der Eigentümer, möglichst hohe Preise zu erzielen.

Objekte mit Baujahr ab 2003 werden am häufigsten angeboten und liegen preislich relativ hoch.



◀ Abbildung 45

Quelle:
empirica Preisdatenbank
(IDN ImmoDaten GmbH)

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen
2010

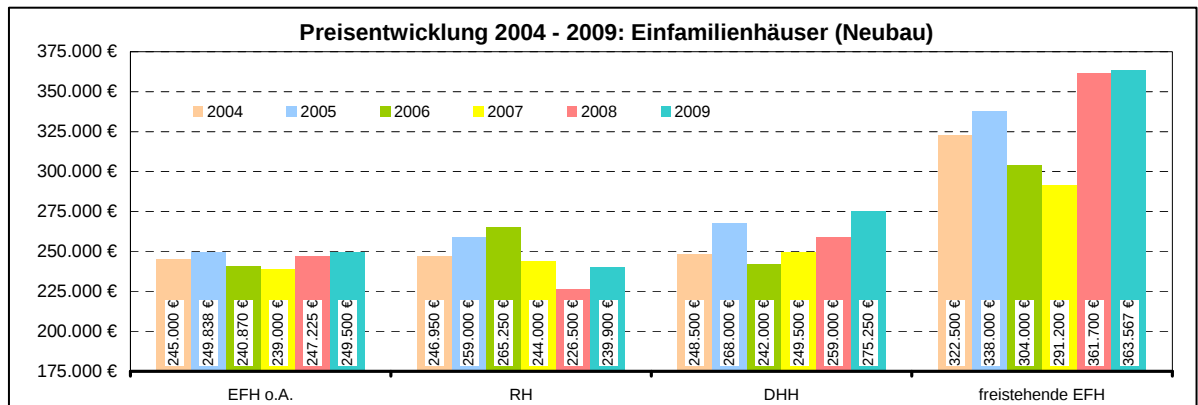
► Entwicklung der Angebotspreise ab 2004

Bei den Einfamilienhäusern ohne nähere Angaben halten sich über den Beobachtungszeitraum die Preise in einem gleichbleibenden Niveau (zwischen 240.000 € und 250.000 €). Die Reihenhäuser hingegen unterliegen Schwankungen, wobei sie ihren Höchstwert im Jahr 2006 (265.250 €) hatten. Derzeit liegen Sie bei rund 240.000 € und damit etwas höher der Vorjahreswert, der zugleich auch niedrigster war (226.500 €). Ähnlich erleben auch die Preise bei den Doppelhaushälften ein ständiges Auf und Ab. Während hier in den Jahren 2006 bis 2008 nach dem Höchststand im Jahr 2005 mit 268.000 € moderatere Preise an der Tagesordnung waren, ist für 2009 ein neuer Höchstbetrag mit 275.250 € zu verzeichnen. Die freistehenden Einfamilienhäuser lagen preislich stets über denen der anderen Wohntypen, waren aber seit 2005 bis 2007 stetig sinkend. In 2008 wurde dann ein neuer Höchstwert mit 361.700 € erreicht, der in 2009 mit 363.567 € getoppt wird.

Abbildung 46 ►

Quelle:
empirica Preisdatenbank
(IDN ImmoDaten GmbH)

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen
2010



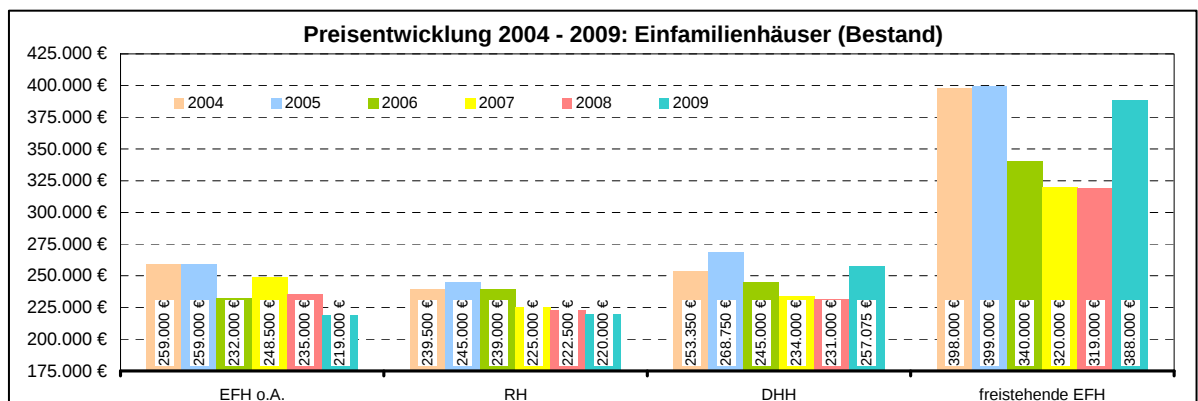
Die freistehenden Einfamilienhäuser sind bei weitem die teuersten.

Bei den Immobilienpreisen im Bestand ist das Preisverhalten der einzelnen Wohntypen anders. Die Einfamilienhäuser ohne nähere Angaben sinken stetig im Preis bis zum Tiefstand 2009 mit rund 220.000 €. Die Reihenhäuser sind ab 2005 kontinuierlich bis 2009 auf rund 220.000 € gefallen. Bei den Doppelhaushälften gab es ein ständiges Auf und Ab bis zu ihrem Höchststand 2009 mit rund 260.000 €. Die freistehenden Einfamilienhäuser hatten 2004 und 2005 ihre Höchststände, sanken dann bis 2008 stetig, um in 2009 mit rund 390.000 € fast wieder an ihr Niveau von 2004 und 2005 anzuknüpfen.

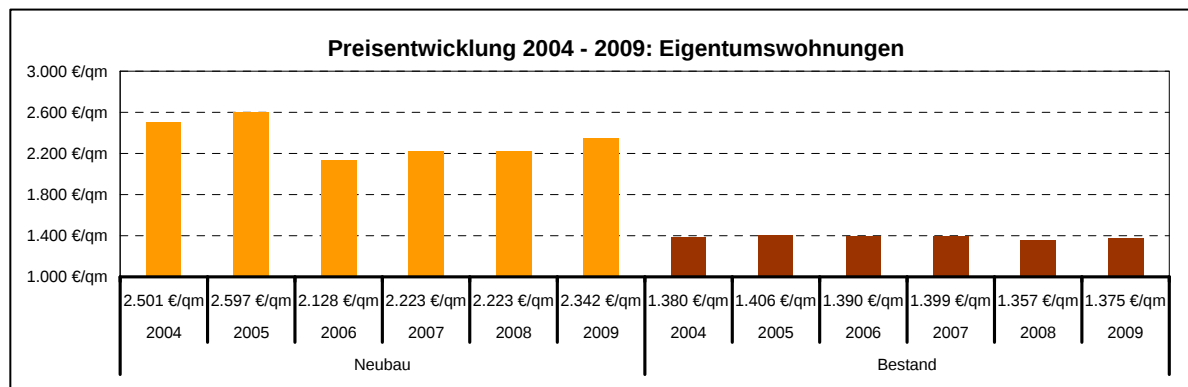
Abbildung 47 ►

Quelle:
empirica Preisdatenbank
(IDN ImmoDaten GmbH)

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen
2010



Bei den Eigentumswohnungen gibt es zwischen den Preisen im Neubau und denen im Bestand nicht nur in der Höhe Unterschiede, sondern auch ein jeweils anderes gegenläufiges Verhalten. Während die Neubaupreise über die Zeit ein Auf und Ab mit dem aktuellen Wert von 2.342 €/qm in 2009 zu verzeichnen haben, sind die Bestandspreise weitaus weniger schwankend und liegen mit derzeit 1.375 €/qm erheblich unter den Neubaupreisen.



◀ Abbildung 48

Quelle:
empirica Preisdatenbank
(IDN ImmoDaten GmbH)

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen
2010

Mit der empirica Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) hat der Fachbereich Wohnen eine wesentlich breitere Datenbasis für diese Auswertung zur Verfügung gehabt, als dies bei den früheren Zeitungsanalysen der Fall war. Es wurde seinerzeit entschieden, die Daten zunächst für die Jahre 2007 bis 2009 einzukaufen. Das Ergebnis zeigt allerdings, dass es sich lohnt, den Aachener Wohnungsmarkt auch von dieser Seite zu beleuchten. Es ist entschieden worden, die Daten weiterhin für die nächsten 3 Jahre zu beziehen.

Albert Beginen
Vermögens-
verwaltung

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

Wohnungsmarktbarometer 2010

► Befragung der Wohnungsmarktextperten

Mit modifiziertem Fragebogen wurde im Jahr 2010 das nunmehr fünfte Wohnungsmarktbarometer unter den Wohnungsmarktextperten durchgeführt. Die Rücklaufquote von rund 55 % führt wie im Jahr 2006 zu einem repräsentativen Ergebnis. Besonders hohe Rücklaufzahlen gab es in den Kategorien ‚Wohnungswirtschaft regional‘, ‚Investor‘ und ‚Immobilienmakler‘. Dieses Wohnungsmarktinstrument wird offensichtlich von den Wohnungsmarktextperten angenommen.

► Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse

60 % der befragten Wohnungsmarktextperten bestätigen einen aktuell angespannten Wohnungsmarkt in Aachen.

In der Einschätzung der aktuellen Marktlage sehen die Experten mehrheitlich in drei Marktsegmenten eine Anspannung. Fast 50 % der Befragten sehen dies im unteren und mittleren freifinanzierten Preissegment; 60 % sagen dies für den geförderten Wohnraum. Lediglich im oberen Preissegment des freifinanzierten Wohnraums wird eine Ausgewogenheit bescheinigt.

Bei der Einschätzung der kurzfristigen Entwicklung des Aachener Wohnungsmarktes in den nächsten 1 – 2 Jahren machen die Wohnungsmarktextperten mehrheitlich die gleichen Aussagen wie bei der Einschätzung der aktuellen Wohnungsmarktlage. In der mittelfristigen Betrachtung ergibt sich eine Trendwende; man sieht dort eher im mittleren Preissegment des freifinanzierten Wohnraum eine Ausgewogenheit und im oberen Preissegment die Anspannung.

Im Vergleich zum Vorjahr beurteilen die Wohnungsmarktextperten den Wohnungsmarkt insgesamt als angespannter. Auffällig ist hier, dass jeweils 50 % der Befragten dies für das untere freifinanzierte Preissegment und den geförderten Wohnraum tun. Diese Feststellung korrespondiert durchaus mit den Feststellungen hinsichtlich des sinkenden geförderten Wohnungsbestandes und der gleichbleibenden Wohnungssuchendenzahl mit fallender Belegungsquote. Im oberen freifinanzierten Preissegment ist man geteilter Meinung; während die einen eine Anspannung sehen, bescheinigen die anderen eine Ausgewogenheit. Die größte Anspannung zum Vorjahr wird im mittleren freifinanzierten Preissegment von weit über 60 % der Befragten angegeben.

Bei den Investitionshemmnissen liegen die Mietgesetzgebung und die Mietrechtsprechung weit vorne.

Bei den Investitionshemmnissen sind die seit Jahren zitierten Gründe auch in der diesjährigen Umfrage weit vorne. Mit je über 50 % der Befragten werden ‚Mietgesetzgebung‘ und ‚Mietrechtsprechung‘ als die beiden Top-Investitionshemmnisse angesehen. Dies wird dadurch verstärkt, dass in beiden Kategorien zusätzlich noch je weitere 30 % diese Hemmnisse als bedeutend einstufen. Auf den folgenden Plätzen finden sich dann die ‚Baulandzuweisung‘, die ‚Renditeerwartungen‘, die ‚kommunale Wohnungspolitik‘ und die ‚kommunale Stadtentwicklungspolitik‘. Die (möglicherweise fehlenden) ‚lukrativen Standorte‘, das ‚Steuerrecht‘ und die ‚Hartz IV-Gesetze‘ werden eher als weniger hemmend angesehen. Die ‚Fluktuation‘ im Bestand und die ‚Mieterwünsche an den Wohnraum bzw. das Objekt‘ werden dagegen als hemmend eingestuft. Erstaunlich ist, dass die an vielen Stellen oft zitierten ‚Leerstände‘ bei über 60 % der Befragten kein Investitionshemmnis darstellen.

Bei der Frage nach Problemen bei der Wohnraumversorgung in Verbindung mit den Hartz IV Gesetzen belegt die ‚Zahlungsmoral der Haushalte‘ mit weitem Vorsprung den ersten Platz. Alle weiteren Problemfelder (‚Fluktuation‘, ‚Angemessenheitsgrenze der Kommune / AR.GE‘, ‚Leerstand‘, ‚Mißverhältnis Haushalts-/Wohnungsgröße‘, ‚Betriebskosten‘) werden als eher unbedeutend angesehen. Vereinzelt wird auf die Kautionspraxis der AR.GE verwiesen.

Die Möglichkeit, über die standardisierte Fragen hinaus, zusätzliche Anmerkungen zum Aachener Wohnungsmarkt zu machen, haben eine Vielzahl der Befragten genutzt. Auszüge daraus finden Sie neben den Einzelergebnissen des Wohnungsmarktbarometers auf den nachfolgenden Seiten.

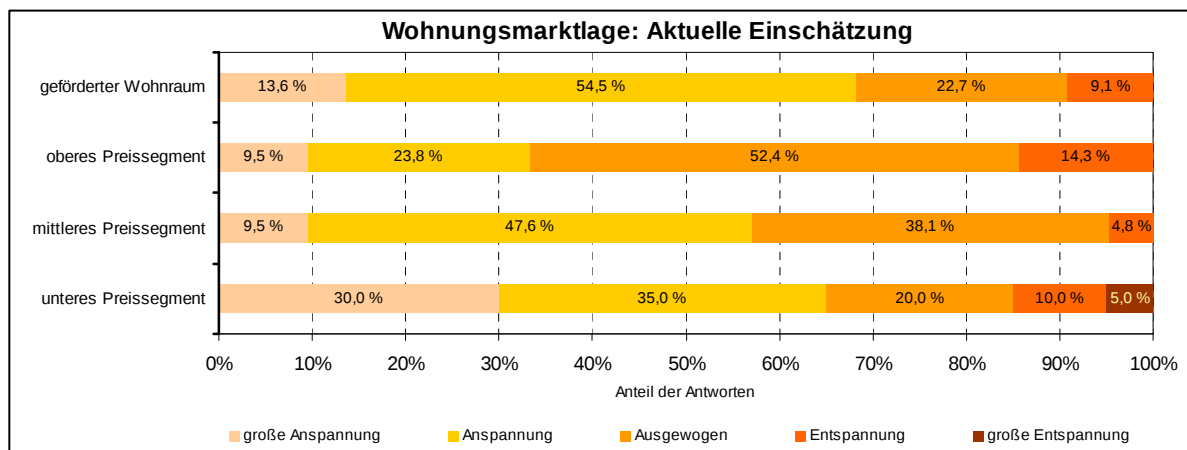
Für den Zusatzfragebogen über ‚Leerstand und Fluktuation im Wohnungsbestand‘ ist wie bei der letzten Umfrage 2006 wieder keine repräsentative Auswertung möglich, da nur vier verwertbare Bogen vorliegen.

► Die Ergebnisse im einzelnen

Frage 1:

Wie beurteilen Sie die aktuelle Wohnungsmarktlage in den verschiedenen Marktsegmenten des Aachener Mietwohnungsbaus und wie schätzen Sie die kurz- und mittelfristige Entwicklung ein ?

Bewertung AKTUELL	freifinanzierte Preissegmente			geförderter Wohnraum
	unteres	mittleres	oberes	
große Anspannung	6 30,0 %	2 9,5 %	2 9,5 %	3 13,6 %
Anspannung	7 35,0 %	10 47,6 %	5 23,8 %	12 54,5 %
ausgewogen	4 20,0 %	8 38,1 %	11 52,4 %	5 22,7 %
Entspannung	2 10,0 %	1 4,8 %	3 14,3 %	2 9,1 %
große Entspannung	1 5,0 %	0 0,0 %	0 0,0 %	0 0,0 %
Summierung	20 100,0 %	21 100,0 %	21 100,0 %	22 100,0 %



◀ Abbildung 49

Quelle:
Wohnungsmarktbarometer 2010
Fachbereich Wohnen

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen
2010

Bewertung KURZFRISTIG	freifinanzierte Preissegmente			geförderter Wohnraum
	unteres	mittleres	oberes	
große Anspannung	6 30,0 %	3 14,3 %	2 9,5 %	5 22,7 %
Anspannung	7 35,0 %	11 52,4 %	7 33,3 %	11 50,0 %
ausgewogen	4 20,0 %	5 23,8 %	9 42,9 %	5 22,7 %
Entspannung	2 10,0 %	2 9,5 %	3 14,3 %	1 4,5 %
große Entspannung	1 5,0 %	0 0,0 %	0 0,0 %	0 0,0 %
Summierung	20 100,0 %	21 100,0 %	21 100,0 %	22 100,0 %

Bewertung MITTELFRISTIG	freifinanzierte Preissegmente			geförderter Wohnraum
	unteres	mittleres	oberes	
große Anspannung	6 30,0 %	5 23,8 %	4 19,0 %	7 31,8 %
Anspannung	8 40,0 %	5 23,8 %	8 38,1 %	10 45,5 %
ausgewogen	5 25,0 %	9 42,9 %	6 28,6 %	4 18,2 %
Entspannung	0 0,0 %	1 4,8 %	2 9,5 %	0 0,0 %
große Entspannung	1 5,0 %	1 4,8 %	1 4,8 %	1 4,5 %
Summierung	20 100,0 %	21 100,0 %	21 100,0 %	22 100,0 %

Frage 2a:

Wie beurteilen Sie unter den gegebenen Veränderungen der Rahmenbedingungen (soziale, wirtschaftliche und demografische Aspekte) die Wohnungsmarktlage im Vergleich zum Vorjahr ?

Bewertung	freifinanzierte Preissegmente			geförderter Wohnraum
	unteres	mittleres	oberes	
viel angespannter	5 25,0 %	2 9,5 %	2 9,5 %	4 18,2 %
angespannter	10 50,0 %	13 61,9 %	9 42,9 %	11 50,0 %
gleich	3 15,0 %	5 23,8 %	9 42,9 %	4 18,2 %
entspannter	2 10,0 %	1 4,8 %	1 4,8 %	3 13,6 %
viel entspannter	0 0,0 %	0 0,0 %	0 0,0 %	0 0,0 %
Summierung	20 100,0 %	21 100,0 %	21 100,0 %	22 100,0 %

Frage 2b:

Welche vorrangig zu nennenden **drei** wesentlichen Gründe veranlassen Sie zu Ihrer Einschätzung ?

Die drei häufigsten Antworten waren:

1. Auswirkungen der Finanzkrise (7)
2. Campus RWTH Aachen (5)
3. Erhöhte Nachfrage bevorzugter Quartiere (5)

Weitere Antworten waren: Demografische Entwicklung (4), geringe Anzahl Baufertigstellungen, Zahlungsmoral der Hartz IV-Empfänger, fehlende Investitions-/Modernisierungsanreize, mangelnde Baulandausweisung für junge Familien, steigende Studierendenzahlen, Rückgang geförderter Wohnungsbestand (je 2), Verfügbarkeit bevorzugter Objekte, Attraktivität von Aachen, Verschlechterung der steuerlichen Rahmenbedingungen, Mietpreisakzeptanz, Vermietbarkeit, Wanderungsbewegungen der mittleren und oberen Einkommen, 'Tod' des freifinanzierten Geschoßwohnungsbaus, kommunale Wohnungsmarktpolitik, Betriebskosten (je 1).

Frage 3:

In welchen Bereichen bestehen Ihrer Meinung nach Hemmnisse, die weiteren Investitionen auf dem Aachener Wohnungsmarkt entgegen stehen ?

Hemmniss	unbedeutend (Anreiz)	bedeutend (geringer Einfluss)	sehr bedeutend (Hemmniss)
Adm. Genehmigungspraxis-	6 27,3 %	10 45,5 %	6 27,3 %
Baulandzuweisung	1 4,5 %	11 50,0 %	10 45,5 %
Finanzierungsmöglichkeit	6 27,3 %	11 50,0 %	5 22,7 %
Mietgesetzgebung	3 13,6 %	8 36,4 %	11 50,0 %
Mietrechtsprechung	4 18,2 %	7 31,8 %	11 50,0 %
Renditeerwartung	5 22,7 %	13 59,1 %	4 18,2 %
Lukrative Standorte	9 40,9 %	10 45,5 %	3 13,6 %
Komm. Wohnungspolitik	1 04,5 %	13 59,1 %	8 36,4 %
Komm. Stadtentw.politik	1 04,5 %	12 54,5 %	9 40,9 %
Hartz IV Gesetze	6 27,3 %	10 45,5 %	6 27,3 %
Steuerrecht	5 22,7 %	10 45,5 %	7 31,8 %
Mieterwünsche an Obj.	5 22,7 %	14 63,6 %	3 13,6 %
Mieterwahrn. Rechte	5 22,7 %	10 45,5 %	7 31,8 %
Fluktuation	8 36,4 %	14 63,6 %	0 0,0 %
Leerstände	13 59,1 %	8 36,4 %	1 04,5 %

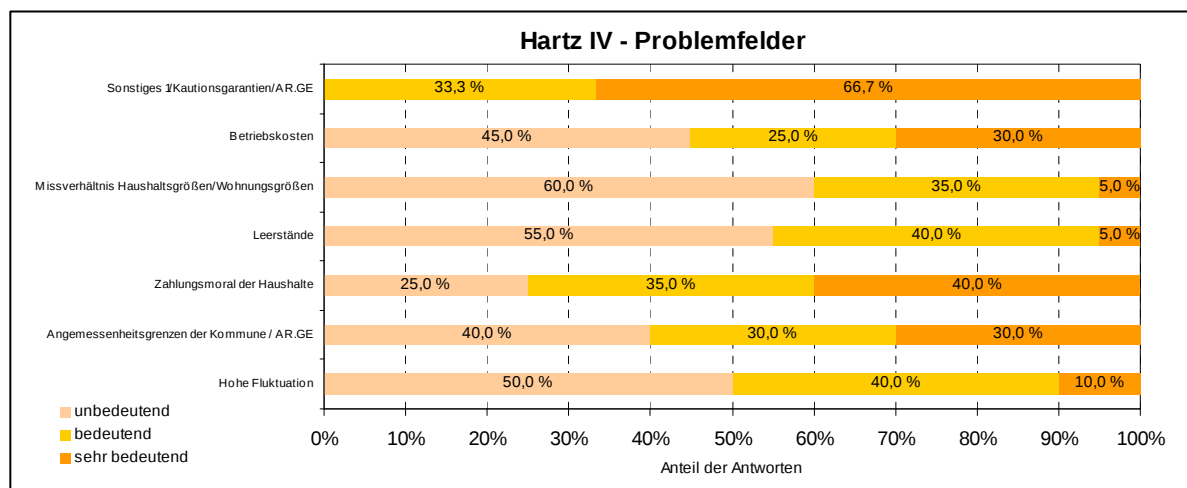
Als weitere, nicht standardisierte Hemmnisse wurden mit je einer Nennung 'RWTH Aachen – Elite-Uni', 'Bevölkerungsentwicklung' und 'begrenzte Fördermittel' angegeben.

Frage 4:

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

Problemfeld	unbedeutend	bedeutend	sehr bedeutend
Hohe Fluktuation	10 50,0 %	8 40,0 %	2 10,0 %
Angemessenheitsgrenzen Kommune/AR.GE	8 40,0 %	6 30,0 %	6 30,0 %
Zahlungsmoral der Haushalte	5 25,0 %	7 35,0 %	8 40,0 %
Leerstände	11 55,0 %	8 40,0 %	1 5,0 %
Missverhältnis Haushalts-/Wohnungsgröße	12 60,0 %	7 35,0 %	1 5,0 %
Betriebskosten	9 45,0 %	5 25,0 %	6 30,0 %

Zusätzlich wurde noch mit 2 Stimmen ‚sehr bedeutend‘ und einer Stimme ‚bedeutend‘ die Problematik der Kautionsabwicklung mit der AR.GE angesprochen.



◀ Abbildung 50

Quelle:
Wohnungsmarktbarometer 2010
Fachbereich Wohnen

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen
2010

Frage 5:

Fügen Sie Anmerkungen an, die über die Angaben der Fragen 1 – 4 hinausgehen.

Von dieser Möglichkeit der zusätzlichen Äußerung wurde durch die Befragten rege Gebrauch gemacht. Hier die gesammelten unsortierten und unkommentierten Aussagen:

- ▶ Die Moral der Hartz IV Empfänger ist oft ‚undankbar‘.
- ▶ Vermeidung der Vergabe von Wohnraum an Hartz IV Empfänger.
- ▶ Wohnen in Aachen hat eine große Bedeutung.
- ▶ Warten auf den Masterplan ist zu spät.
- ▶ RWTH-Campus erfordert kurzfristiges Planen und Handeln.
- ▶ Aachen muss schnell aktiv werden; nur so kann eine enge Kooperation mit der Wohnungswirtschaft gelingen.
- ▶ Aufwertungen im Quartier sind zur Aufwertung von Aachen unbedingt notwendig.
- ▶ RWTH-Campus und Verkürzung des Abiturabschlusses werden eine große Wohnungsnachfrage auslösen.
- ▶ RWTH-Campus wird Grund für die Bildung eines ‚Sonderwohnungsmarktes‘ sein.
- ▶ Renditeobjekte im mittleren Preissegment in guten Wohnlagen sind stark nachgefragt.
- ▶ Der sog. Baulandbeschluss der Stadt Aachen verteuert massiv die Einstandskosten und steht einer einheitlichen Gestaltung und Fertigstellung von Bauvorhaben im Wege.

Anhang

► Mietspiegel für das Stadtgebiet Aachen 2009/2010

Mietspiegel
gemäß § 558c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) für nicht preisgebundene Wohnungen
im Stadtgebiet Aachen
Gültigkeit vom 01.01.2009 bis 31.12.2010

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

Erläuterungen zum Mietspiegel:

1. Allgemeines

Dieser Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die den Vertragspartnern die Möglichkeit bieten soll, die Miethöhen 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 Nettokaltmieten je qm 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 gem. § 2 Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 sind z.B. Wassergeld, Entwässerungsgebühren, Heizungs- und Warmwasserkosten, Hausbeleuchtung, Schornsteinfegergebühren, Grundsteuer, Hausversicherungen, Müllabfuhrgebühren, Straßenreinigungsgebühren, 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 Verkehrsbelästigung, keine öffentlichen Verkehrsmittel bzw. Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, starke Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung.

b) mittlere Wohnlage

Wohnstraße bzw. –gegend ohne Lagevorteile, meist Wohnungen ohne Begrünung, Wohn- und Geschäftsstrasse mit Durchgangsverkehr, öff. Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten bis ca. 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.

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

5. Ausstattungsmerkmale

Entscheidend 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 Sammel-/Etagenheizung handelt. Einzelgas- oder -öelöfen in einzelnen Räumen erfüllen das Merkmal ‚Heizung‘ nicht. Unter einer Sammelheizung sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme- und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle aus erfolgt. Auf die Art der Beheizung kommt es, 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, oder der Eigentümer kann die bisherige Miete um bis zu 11 % jährlich der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Zuschüsse, Darlehen und Leistungen von Dritten, die zu einer Mietsenkung führen, müssen entsprechend berücksichtigt werden. Eine Vollmodernisierung mit Änderung der Altersgruppe des Hauses liegt vor, wenn ein wesentlicher Bauaufwand aufgewandt wird und die Wohnung neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird. Ein Bauaufwand ist nur dann als wesentlich anzusehen, wenn er mindestens 1/3 des zum Zeitpunkt der Modernisierung für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwandes erreicht.

7. Wohnungsgröße

Bei der Wohnungsgröße wird unterstellt, dass Normalwohnungen in der Regel bis 100 qm groß sind. Wohneinheiten unter 15 qm wurden nicht berücksichtigt. Bei Kleinwohnungen unter 45 qm mit integriertem Sanitär- und Versorgungsbereich ist im Einzelfall wegen des höheren **Baukostenaufwandes** ein Zuschlag, bei Großwohnungen über 100 qm ein Abschlag erforderlich. Für größere Wohnungen ist der Abschlag von der Gesamtfläche 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 qm = 30 % | über 25 bis 35 qm = 20 % | über 35 qm bis unter 45 qm = 10 % Zuschlag
Wohnungen über 100-110 qm = 1 % | über 110 bis 120 qm = 2 % | über 120 qm = 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 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 Zeile/Spalte		WC in der Wohnung, ohne Bad/Dusche, ohne Heizung Euro/qm 1	WC in der Wohnung, mit Bad/Dusche oder mit Heizung Euro/qm 2	WC in der Wohnung mit Bad/Dusche und mit Heizung Euro/qm 3
Baujahr bis 1960				
einfache	A	2,10 – 2,80	-----	3,35 – 5,30
mittlere	B	2,30 – 4,20	2,80 – 4,60	4,15 – 6,05
gute	C	-----	-----	4,60 – 6,90
Baujahr 1961-1971				
einfache	D		3,65 – 3,75	4,00 – 5,30
mittlere	E		3,65 – 4,65	4,30 – 6,00
gute	F		-----	5,00 – 6,90
Baujahr 1972-1982				
einfache	G		-----	3,40 – 5,45
mittlere	H		4,95 – 5,70	4,40 – 6,20
gute	I		-----	4,80 – 6,90
Baujahr 1983-1993				
einfache	J			3,40 – 4,65
mittlere	K			3,60 – 6,40
gute	L			5,10 – 7,50
Baujahr 1994 – 2002				
einfache	M			4,65 – 7,00
mittlere	N			4,40 – 7,20
gute	O			4,90 – 7,85
Baujahr ab 2003				
einfache	P			-----
mittlere	Q			5,00 – 8,00
gute	R			6,15 – 9,30

Der Mietspiegeltabelle liegt die Auswertung von 14.393 Datensätze zugrunde. Für die mit ----- gekennzeichneten Felder lagen keine repräsentativ verwertbaren Daten vor.

Rechtliche Voraussetzungen eines Mieterhöhungsverlangens

- 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 Miete 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 Jahr nicht um mehr als 20 v.H. erhöht.
- 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.

Stadtverwaltung Aachen
Fachbereich Wohnen
Verwaltungsgebäude Bahnhofplatz
52058 Aachen
Tel.: 0241 / 432-0
Fax: 0241 / 432-6418
e-mail: freier.wohnungsmarkt@mail.aachen.de
Internet: www.aachen.de

Mieterschutzverein e.V. für Aachen und Umgegend
Jakobstraße 64
52064 Aachen
Tel.: 0241 / 94979-0
Fax: 0241 / 94979-15
e-mail: info@mieterverein-aachen.de
Internet: www.mieterverein-aachen.de

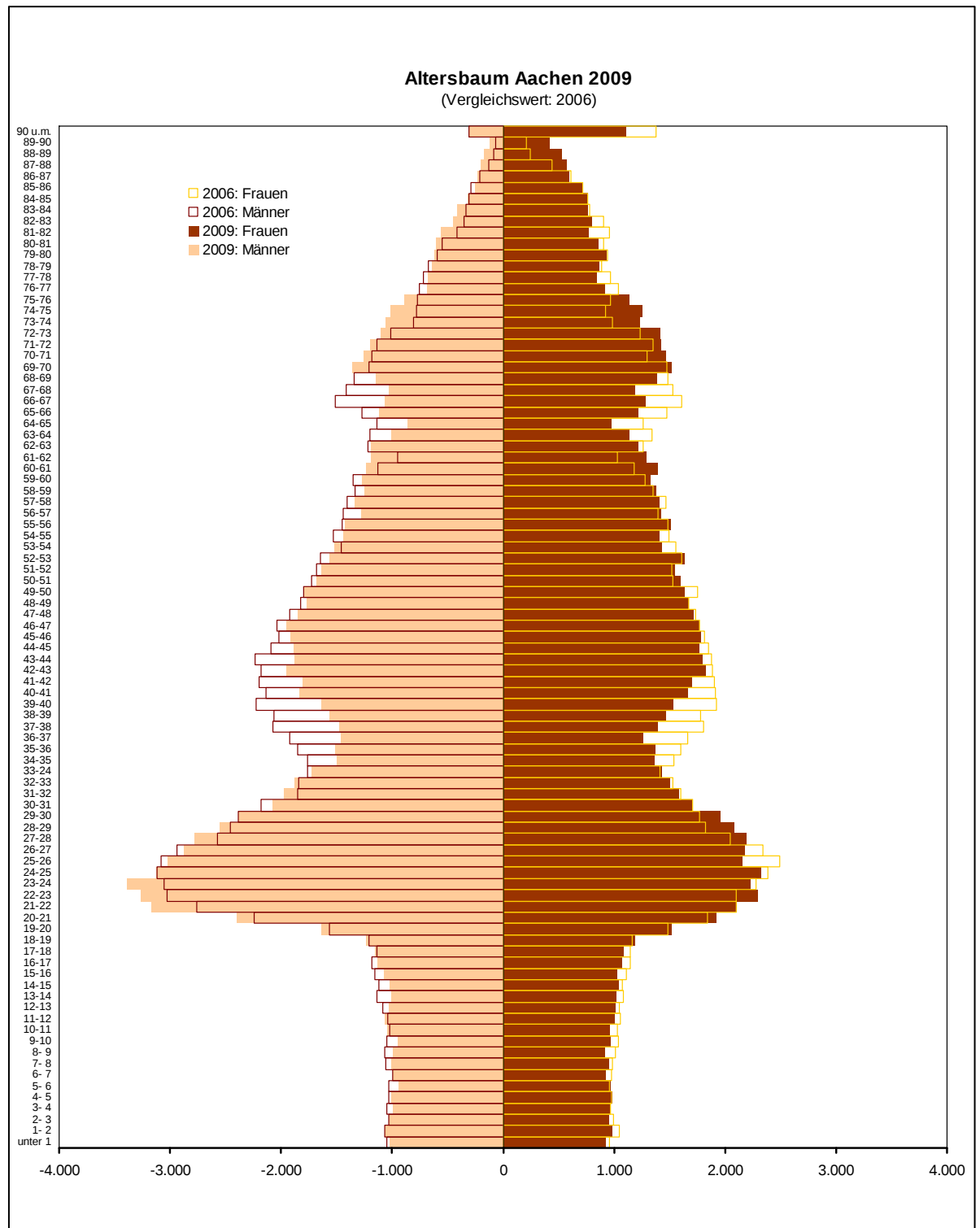
Aachener Haus- und Grundbesitzer-Verein e.V.
Boxgraben 36a
52064 Aachen
Tel.: 0241 / 4747610
Fax: 0241 / 4747640
e-mail: kontakt@hausundgrund-aachen.de
Internet: www.hausundgrund-aachen.de

► Altersbaum für Aachen

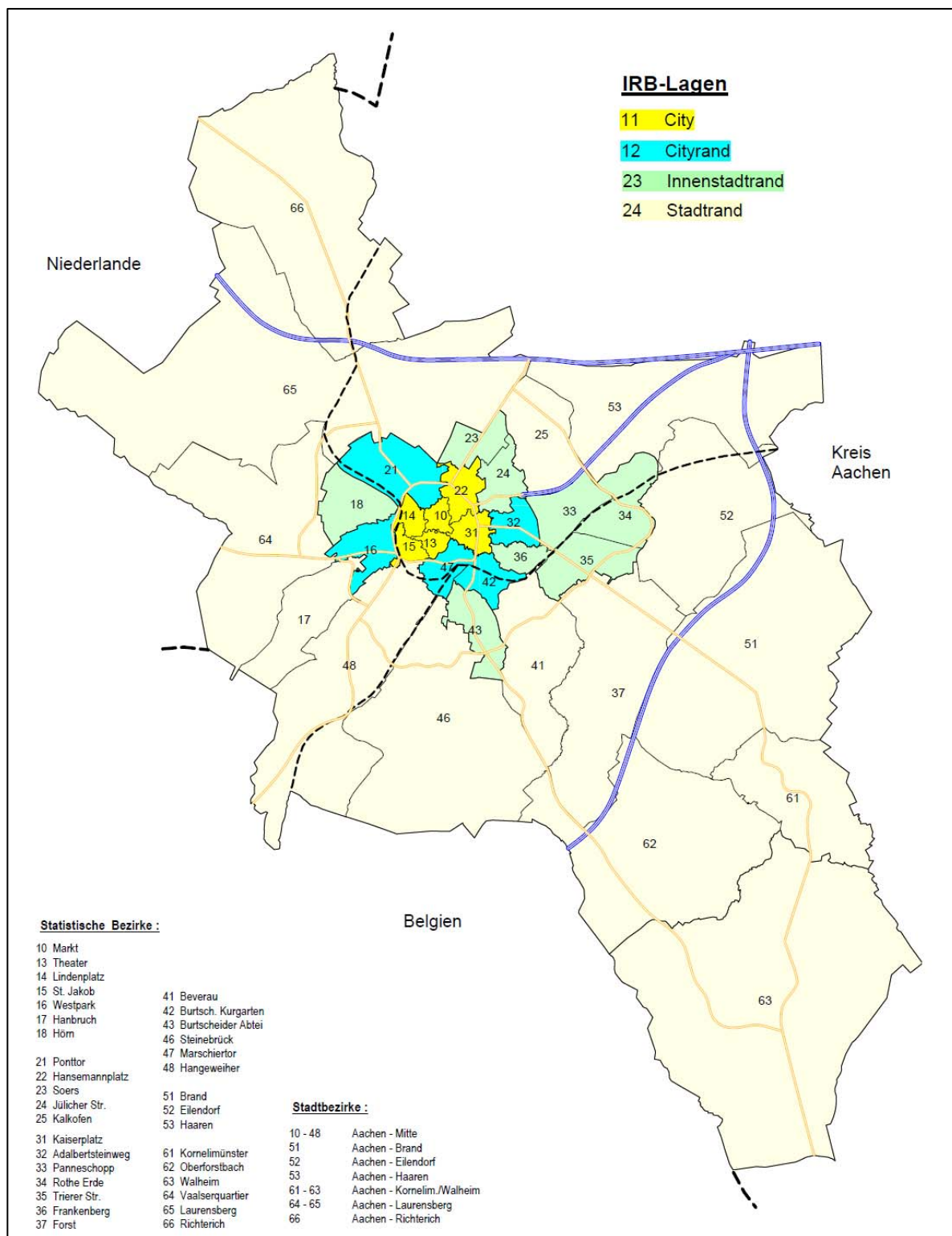
Abbildung 51 ►

Quelle:
Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaftsförderung / Europäische Angelegenheiten –Statistik

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen
2010



► Stadtgebiet Aachen: IRB-Wohnzonen



◄ Abbildung 52

Quelle:
Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaftsförderung / Europäische Angelegenheiten –Statistik; BBSR

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen
2010

vgl. Seite 28

Neue Wohnformen – Guter Rat zu neuen Plänen

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 Fachbereich Wohnen die ‚Kontaktstelle Neue Wohnformen‘ eingerichtet. Was anfänglich zunächst als 2-jähriges Projekt angedacht war, ist zwischenzeitlich zu einer festen Einrichtung geworden.

Die Kontaktstelle ist Mittler zwischen den Bauwilligen (Investoren) und den Wohnungsinteressierten, Wohninitiativen und Wohngruppen sowie Haus- und Grundstückseigentümern und regionalen und überregionalen Beratungseinrichtungen. 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 Pflegediensten und dem Wohnen mit intakter Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung erfüllt werden.

Es gilt gemeinsam die Wohnqualität in Aachen zu stärken.

Ein Vorzeigeobjekt ist in der Friedlandstraße in Aachen das Projekt ‚Stadthaus statt Haus‘.



Die Kontaktstelle ‚Neue Wohnformen‘ beim Fachbereich Wohnen ist erreichbar unter der Telefonnummer **0241/432-6467** oder unter der Emailadresse **Neue.Wohnformen@mail.aachen.de**. Weitere Informationen zu diesem Thema gibt es auch unter **www.aachen.de**.

► Tabellen

Belegungsquote

◄ Tabelle 1
Seite 9

Jahr	Wohnungssuchende	Belegungen gesamt	Quote
2005	2.348	1.906	81,2
2006	2.293	1.761	76,8
2007	2.438	1.658	68,0
2008	2.519	1.547	61,4
2009	2.453	1.466	59,8

Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit

◄ Tabelle 2
Seite 9

Jahr	Mittlere Bevölkerung	Anzahl umgezogene Personen	Faktor
2005	258.504	23.350	90,3
2006	252.512	21.339	84,5
2007	250.747	20.838	83,1
2008	246.798	20.351	82,5
2009	244.400	19.896	81,4

Bevölkerungsvorausberechnung 2008 bis 2030/2050 für Nordrhein-Westfalen (Werte von IT.NRW)

◄ Tabelle 3
Seite 11

Altergruppe	2008	2030	2050
◄ 3 Jahre	454.500	418.700	349.900
3 – 6 Jahre	482.100	437.400	353.400
6 – 10 Jahre	707.400	599.700	476.200
10 – 16 Jahre	1.165.300	901.500	745.800
16 – 19 Jahre	637.500	447.200	399.500
19 – 25 Jahre	1.250.100	952.500	898.600
25 – 40 Jahre	3.397.900	3.128.900	2.590.400
40 – 60 Jahre	5.404.200	4.306.800	3.992.700
60 – 80 Jahre	3.640.300	4.739.900	3.812.900
80 u.m. Jahre	857.300	1.399.700	2.309.200
insgesamt	17.996.600	17.332.300	15.928.600

Hypothekenzinsentwicklung (Jahresschnitt nach Einführung der 4 neuen Kategorien)

◄ Tabelle 4
Seite 15

Jahr	bis 1 Jahr	über 1 Jahr bis 5 Jahre	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 %	4,29 %
2006	4,92 %	4,61 %	4,56 %
2007	5,69 %	5,18 %	4,96 %
2008	5,99 %	5,21 %	5,04 %
2009	3,77 %	3,98 %	4,42 %

Tabelle 5 ►
Seite 16

Bestand geförderter Wohnungen

Jahr	gesamt	davon EigentumsWE MietWE	davon Förderung EKG A übrige
2008	11.646	1.095 10.551	10.226 325
2009	11.248	1.039 10.229	9.909 320

Tabelle 6 ►
Seite 17

Geförderte Wohnungen in der Nachwirkungsfrist (Reduzierung des geförderten Wohnungsbestandes)

Jahr	gesamt	Nachwirkung (10 J.)	Planm. Tilgung
2010	- 260	- 159	- 101
2011	- 487	- 424	- 63
2012	- 347	- 300	- 47
2013	- 210	- 177	- 33
2014	- 258	- 142	- 116
2015	- 531	- 453	- 78
2016	- 318	- 274	- 44
2017	- 409	- 224	- 185
2018	- 273	- 63	- 210
2019	- 299	- 165	- 64

Tabelle 7 ►
Seite 18

Entwicklung der Teilmärkte (nach Anzahl der Kaufverträge)

Jahr	gesamt	davon unbebaut bebaut	ETW
2005	2.101	189 793	1.119
2006	2.074	221 749	1.104
2007	2.091	209 821	1.061
2008	1.992	199 781	1.012
2009	2.486	293 804	1.389

Tabelle 8 ►
Seite 19

Wohngeldmieten (Entwicklung des allgemeinen Mietzuschusses)

Jahr	Allgemeiner Mietzuschuss Aachen	NRW
2005	6,05 €	5,83 €
2006	6,25 €	5,98 €
2007	6,37 €	6,08 €
2008	6,47 €	6,22 €
2009	Wert fehlt	Wert fehlt

Tabelle 9 ►
Seite 24

Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden gemäß Statistik IT.NRW (nach Anzahl der Räume)

Jahr	gesamt	1 – 3 Räume	4 – 7 u.m. Räume
2005	127.741	58.447	69.294
2006	128.052	58.531	69.521
2007	128.345	58.596	69.749
2008	128.836	58.752	70.084
2009	129.181	58.832	70.349

Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäude (Werte von IT.NRW)

◀ Tabelle 10
Seite 25

Jahr	Wohn- und Nichtwohngebäude	fertiggestellte Wohnungen in Wohn- + Nichtwohngeb.	davon	
			EZFH	MFH
2005	455	530	208	235
2006	377	333	146	081
2007	324	332	116	136
2008	502	548	242	224
2009	375	288	162	126

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

◀ Tabelle 11
Seite 26

Jahr	gesamt	davon		davon	
		Frauen	Männer	Deutsche	Ausländer
2005	68.060	31.044	37.016	59.772	8.288
2006	68.655	30.994	37.661	60.124	8.531
2007	70.242	31.673	38.599	61.511	8.731
2008	71.977	32.424	39.553	63.172	8.805
2009	71.793	32.898	38.895	63.344	8.449

Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze

◀ Tabelle 12
Seite 26

Jahr	Anzahl
2005	105.937
2006	107.458
2007	110.511
2008	112.527
2009	112.163

Bewegungen (absolute Werte aus dem Melderegister)

◀ Tabelle 13
Seite 27

Jahr	Zu- Wegzug	Geburten	Sterbefälle	Saldo
2005	16.526 16.453	2.166	2.435	- 196
2006	15.999 15.987	2.168	2.252	- 72
2007	16.830 18.706	2.149	2.289	- 2.016
2008	16.968 21.728	2.177	2.289	- 4.874
2009	17.143 18.332	2.133	2.519	- 1.565

Bevölkerung nach Art des Wohnsitzes (absolute Werte aus dem Melderegister)

◀ Tabelle 14
Seite 28

Jahr	Gesamt	Hauptwohnsitz	Nebenwohnsitz
2006	252.512	243.013	9.499
2007	250.667	242.987	7.680
2008	245.942	242.910	3.032
2009	244.509	241.577	2.932

Tabelle 15 ►
Seite 29

Bevölkerung nach Altersstruktur gebündelt (absolute Werte aus dem Melderegister)

Altersgruppe	2007	2008	2009
00 – 17 Jahre	37.324	36.706	36.250
18 – 29 Jahre	54.830	55.536	55.953
30 – 44 Jahre	54.211	51.278	49.488
45 – 59 Jahre	48.042	46.438	46.873
60 – 74 Jahre	36.835	36.478	36.230
75 u.m. Jahre	19.425	19.506	19.715
insgesamt	250.667	245.942	244.509

Tabelle 16 ►
Seite 30

Bevölkerung nach Nationalitäten (absolute Werte aus dem Melderegister)

Nationalität	2007	2008	2009
französisch	668	632	539
irakisch	628	594	603
ukrainisch	680	678	676
spanisch	841	843	780
iranisch	851	825	759
marokkanisch	834	822	744
belgisch	831	830	838
russisch	935	938	893
italienisch	905	898	838
kroatisch	989	1.008	953
bosnisch	1.131	1.120	1.089
chinesisch	1.330	1.317	1.329
polnisch	1.364	1.372	1.308
serbisch	1.399	813	816
griechisch	1.628	1.569	1.472
niederländisch	1.720	1.669	1.607
türkisch	7.352	7.206	7.037
übrige gesamt	11.389	11.792	19.484
insgesamt	35.475	34.926	33.326

Tabelle 17 ►
Seite 30

Bevölkerung nach Deutsche und Nichtdeutsche (absolute Werte aus dem Melderegister)

Jahr	Gesamt	Deutsche	Nichtdeutsche
2006	252.512	216.806	35.706
2007	250.667	215.192	35.475
2008	245.942	211.016	34.926
2009	244.509	211.183	33.326

► Abbildungsverzeichnis

Seite 9	Abbildung 1	Belegungsquote im geförderten Wohnraum
Seite 9	Abbildung 2	Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit
Seite 10	Abbildung 3	Bevölkerungsentwicklung
Seite 11	Abbildung 4	Bevölkerungsvorausberechnung
Seite 12	Abbildung 5	Entwicklung der Studentenzahlen
Seite 13	Abbildung 6	Entwicklung der Arbeitslosenquoten 2007-2009
Seite 14	Abbildung 7	Entwicklung der Fallzahlen Sozialleistungen
Seite 14	Abbildung 8	Sozial- und Transferleistungen 2009
Seite 15	Abbildung 9	Hypothekenzins
Seite 15	Abbildung 10	Reduzierung des geförderten Wohnungsbestandes 2004 - 2009
Seite 17	Abbildung 11	Wohnungssuchende und Minderverdienende
Seite 17	Abbildung 12	Geförderte Wohnungen in der Nachwirkungsfrist
Seite 18	Abbildung 13	Bodenindex
Seite 18	Abbildung 14	Baulandpreise im Geschoß- und Individualwohnungsbau
Seite 19	Abbildung 15	Preisniveau 2009
Seite 19	Abbildung 16	Entwicklung des allgemeinen Mietzuschusses
Seite 20	Abbildung 17	Entwicklung der ortsüblichen Mieten
Seite 21	Abbildung 18	Sozialdaten kleinräumig: ALG II und Sozialgeld 2009
Seite 24	Abbildung 19	Verteilung der Wohnungen in Aachen nach Raumzahl
Seite 25	Abbildung 20	Entwicklung des Wohnungsbestandes in Aachen
Seite 26	Abbildung 21	Arbeitslose
Seite 26	Abbildung 22	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
Seite 27	Abbildung 23	Bewegungen
Seite 27	Abbildung 24	Einwohner nach Wohndauer an der Adresse
Seite 28	Abbildung 25	Einwohner nach Wohndauer an der Adresse (IRB-Lagen)
Seite 28	Abbildung 26	Einwohner nach Wohndauer an der Adresse (Vergleich)
Seite 29	Abbildung 27	Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenzen nach Altersgruppen
Seite 29	Abbildung 28	Altersstruktur nach Jahrgängen
Seite 30	Abbildung 29	Nichtdeutsche nach Nationalitäten 2009
Seite 30	Abbildung 30	Nationalitäten
Seite 32	Abbildung 31	Leerstandsquote (gesamt)
Seite 32	Abbildung 32	Entwicklung der Leerstände im geförderten Wohnungsbau
Seite 34	Abbildung 33	Wohnungsleerstände insgesamt im geförderten Wohnraum
Seite 36	Abbildung 34	Mietwohnungen und Häuser zur Miete sowie Mietpreise
Seite 36	Abbildung 35	Mietwohnungen nach ihren Mietpreisen
Seite 37	Abbildung 36	Verteilung der Wohnungen nach Größe (Anzahl)
Seite 37	Abbildung 37	Durchschnittliche Mietpreise in der Region
Seite 38	Abbildung 38	Angebote: Medianpreise 2004 – 2009
Seite 39	Abbildung 39	Hartz IV: Vergleich geeignete / ungeeignete Wohnungen
Seite 40	Abbildung 40	Neubau nach Anteil und Medianpreis
Seite 41	Abbildung 41	Medianpreisentwicklung: Reihenhäuser
Seite 42	Abbildung 42	Angebote 2007 – 2009: Verteilung im Bestand und deren Preise
Seite 42	Abbildung 43	Preisvergleich: Einfamilienhäuser Aachen – Umland
Seite 43	Abbildung 44	Preisvergleich: Eigentumswohnungen Aachen – Umland
Seite 43	Abbildung 45	Einfamilienhäuser nach Baujahresklassen (Anzahl)
Seite 44	Abbildung 46	Preisentwicklung: Einfamilienhäuser (Neubau)
Seite 44	Abbildung 47	Preisentwicklung: Einfamilienhäuser (Bestand)
Seite 45	Abbildung 48	Preisentwicklung: Eigentumswohnungen
Seite 47	Abbildung 49	Wohnungsmarktlage: Aktuelle Einschätzung
Seite 49	Abbildung 50	Hartz IV - Problemfelder
Seite 54	Abbildung 51	Altersbaum 2009
Seite 55	Abbildung 52	Stadtgebiet Aachen: IRB-Wohnzonen

► Glossar

Abgeschlossenheitsbescheinigung

Eine von der Baubehörde 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 beantragt wird, um im Verkaufsfalle der Wohnung mit bereits genehmigter Umwandlung argumentieren zu können. Sie unterliegen keiner zeitlichen Gültigkeitsdauer.

Altbauwohnung

Für die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung gilt, dass eine ‚Altbauwohnung‘ erstmals vor dem 01.01.1965 bezugsfertig wurde.

Antragsberechtigter Person

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

Barrierefreiheit

Sie ist die bauliche Gestaltung, um den unterschiedlichen physischen und psychischen Behinderungen aller Menschen inner- und außerhalb von Gebäuden nach DIN 18025 entsprechen zu können (stufenlose Erreichbarkeit des Erdgeschosses; Stufen- und Schwellenlosigkeit in der Wohnung; breite Türdurchgänge; bodengleicher Duschplatz usw.).

Baubeginn

Im förderrechtlichen Sinne ist unter Baubeginn nicht das konkrete Beginnen der Baumaßnahme in der Örtlichkeit, sondern bereits der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen, die der Bauausführung 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

Dies sind alle Kosten, die bei der Gebäudeerrichtung entstehen bzw. im Zusammenhang stehen. Hierunter fallen die Kosten für besondere Bauteile sowie Ausenanlage. Baugrundstückskosten und -zusatzkosten (z.B. Erschließungs- und Baunebenkosten, Ingenieurhonorare, Finanzierungskosten, Behördenleistungen) gehören nicht dazu.

Baulast

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

Belastung

Kosten der Belastung aus Kapitaldienst und Bewirtschaftung. Der Kapitaldienst besteht aus der Tilgungsrate und den Zinsen. Die Entlastung aus der Beschaffung sind Instandhaltungs-, Betriebs- und evtl. Verwaltungskosten. Wichtig: es muss tatsächlich Belastung gezahlt werden-

Belegungsbindung

In der Regel ein während der Laufzeit des Förderdarlehens zeitlich beschränkter Vorbehalt geförderter 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 Wohnungssuchenden, die die Belegungen darstellen aus. Die Belegungsquote ist ein sinnvoller Ersatz für die [Fluktuationsquote](#).

Belegungsrecht

Nach WoFG gibt es 3 Arten von Belegungsrechten:

1. unmittelbare Belegung = gef. Wohnungen
2. verbundene Belegung = gef. und andere WE
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 (altes Recht bis 31.12.2005)

Nach der Überlassungsverordnung gem. § 5 a WoBindG darf eine Wohnung nur einem von der zu benannten Wohnungssuchenden zum Gebrauch überlassen werden. Es sind mindestens 3 wohnungsberechtigten Wohnungssuchende zur Auswahl zu benennen.

Besetzungsrecht

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

Betriebskosten

Dies sind die Kosten, die dem Eigentümer eines Objektes neben der eigentlichen Wohnungsmiete für den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes sowie der Anlagen und Einrichtungen laufend entstehen. Hier zählen insbesondere die Kosten für die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (Grundsteuer etc.), der Wasserversorgung, die Entwässerung, den Betrieb der zentralen Heizanlage einschl. Reinigung und Wartung, den Betrieb von Personen- und Lastenaufzügen, die Warmwasserversorgungsanlage einschl. Reinigung und Wartung, die Straßenreinigung und Müllabfuhr, die Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, die Gartenpflege, die Hausbeleuchtung, die Schornsteinreinigung, die Sach- und Haftpflichtversicherung, den Hausmeister, den Betrieb einer Antennenanlage sowie den Betrieb von Einrichtungen für die Wäschepflege.

Bewilligungsmiete (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.

Bezugsschein

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

Bindungsdauer

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

Bindungsende

Ende der Eigenschaft ‚gefördert‘.

Bonität

Nur Bauherren, die die erforderliche Bonität besitzen, erhalten Fördermittel des Landes. Sie ist gegeben, wenn der Bauherr die Gewähr für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Wohnraumverwaltung bietet. Er muss die Leistungsfähigkeit und die Durchführungszuverlässigkeit für die Maßnahme haben. Die NRW.Bank bestätigt per Testat die Bonität.

Brachfläche

Dies 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** jedoch ohne Heizkosten.

Eigenleistung

Dies sind Leistungen des Bauherren, die zur Deckung der Gesamtkosten erbracht werden. Hierzu zählen Geldmittel, Sachleistungen (z.B. Baumaterialien), Selbsthilfe (Arbeitsanleitungen), der Gebäudewert wiederverwendeter Gebäudeteile und der Grundstückswert abzüglich Belastungen.

Eigentümerwohneinheiten

Wohneinheiten, die von Eigentümern selbst bewohnt werden.

Eigentumsmaßnahmen

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

Einkommen

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

Einkommensgrenze

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

Einkommensgruppen A und B

Förderfähige Einkommensgruppen je Förderprogramm, die eingehalten werden müssen.

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 inner-

halb einer Frist von 2 Jahren nach Fertigstellung des Hauses erworben wird und der Erwerber das Objekt selber nutzt.

Erwerb vorhandenen Wohnraums

Dies liegt vor, wenn ein Familienheim oder eine Eigentumswohnung gekauft werden, die bereits genutzt waren oder sind. 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 gehörender Familienmitglieder zusammen.

Fluktuationsquote

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

Förderwege nach Förderrecht bis zum 31.12.2002

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

Förderweg, 1.

Im 1. Förderweg wird der Wohnungsbau mit Bau-darlehen im Sinne des § 6 II. WoBauG für die nach § 25 II. WoBauG begünstigten Personenkreise 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 freigestellt werden (keinerlei Beschränkungen).

Förderzielgruppen nach neuem 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 (Einkommensgrup-

pe A) sowie für wirtschaftlich leistungsfähigere Begünstigte, deren Einkommen die v.g. Einkommensgrenze um bis zu 40 % übersteigt (Einkommensgruppe B).

Frei finanzierte Wohnung

Neugeschaffenen Wohnungen, die weder gefördert noch steuerbegünstigt anerkannt sind.

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 übersteigende 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.

Hypothekenzins

Der durchschnittliche Zins für Hypotheken auf Wohngrundstücke zu Festzinsen (Effektiververzinsung) wird monatlich von der Deutschen Bank für Laufzeiten bis 2003 von 2, 5 und 10 Jahren veröffentlicht. Ab 2003 gibt es mit nun 4 Zinskategorien (1 Jahr, über 1 Jahr bis 5 Jahre, über 5 Jahre bis 10 Jahre, über 10 Jahre) eine neue Struktur. Für die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung wurde bis 2003 die Kategorie '10 Jahre' und ab 2003 die Kategorie 'über 5 Jahre bis 10 Jahre' ausgewertet.

Kaltmiete

Siehe Nettomiete

Kinderreiche Familie

Dies sind Familien mit mindestens 3 Kindern.

Kostenmiete (Förderrecht bis 31.12.2002)

Nach § 8 des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) 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

Diese zeigt die Zahl der leerstehenden 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 3 Monate marktbedingt leerstanden, mehrfach zu erfassen.

Mietpreisbindung (bis 31.12.2002)

Bedingung 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 (siehe auch **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 freifinanzierten und nicht auf geförderten Wohnraum. Der für Aachen maßgebliche Mietspiegel wird gemeinsam vom Aachener Haus- und Grundbesitzerverein e.V., dem Mieterschutzverein für Aachen und Umgegend e.V. und dem Fachbereich Wohnen.

Mietstufe

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

Mietwohnungen

Wohnungen für die ein Mietzins entrichtet wird.

Mietzuschuss

Zuschuss zu den Kosten für eine Mietwohnung.

Minderverdienende

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

Mittelbare Belegung

Üblicherweise ist die Objektförderung mit Mitteln des Landes NRW 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 bis 2002 (II. WoBauG)

Geförderte Wohnungen, die für die gewährten öffentlichen Darlehen vorzeitig und vollständig (für alle Wohnungen des Gebäudes) zurückgezahlt werden, befinden sich in der nicht abkürzbaren Nachwirkungsfrist. Diese beginnt mit der Zahlung und dauert 10 Jahre. Während dieser Nachwirkungsfrist eine vor dem 31.12.2002 geförderter Wohnung weiterhin als geförderte und unterliegt der **Mietpreisbindung** und der Belegung mit **Wohnberechtigungsschein**. Die Nachwirkungsfrist darf nicht länger dauern als die planmäßige Tilgung.

Nettomiete

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

Neubau

Zum erstmaligen Bezug neu erstellte Wohnung.

Rohbaufertigstellung

Diese ist gegeben, wenn alle Arbeiten aller Gewerke fertiggestellt sind für den Rohbau.

Rückzahlung Fördermittel (ab 2003)

Nach den neuen Wohnungsbaubestimmungen können die Darlehen weiterhin frühzeitig zurückgezahlt werden. Die Bindungsfristen werden nicht verkürzt.

Starterdarlehen

Ein zusätzliches Darlehen, dass neben den übrigen Darlehen zum Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum ausgegeben wird.

Überlassung

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

Vergleichsmiete, ortsübliche

Sie ist ein repräsentativer Querschnitt der ortsüblichen Mieten, die für nicht preisgebunden Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten 4 Jahren vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden ist.

Warmmiete

Nettomiete plus **Betriebskosten** plus Heizkosten.

Wohnberechtigungsschein (WBS)

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

Wohneinheit (WE)

Wohneinheiten sind nach außen geschlossene, 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. Gruppenwohnungen und Wohnheime auch ohne Küche / Kochnische).

Wohngeld

Oberbegriff (siehe auch **Mietzuschuss** und **Lastenzuschuss**).

Wohnungen (altes Recht bis 31.12.2002)

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

Wohnungen (neues Recht ab 01.01.2003)

Wohnraum, der ausschließlich nach WoFG gefördert wurde, selbstgenutztes Wohneigentum, Miet- und Genossenschaftswohnungen, die entweder ausschließl. oder überwiegend mit Landesmitteln oder ausschließlich mit Gemeinde und Gemeindeverbandsmitteln gefördert wurden (siehe auch **Förderwege**, **Förderzielgruppen**, **Belegungs-**, **Mietpreisbindung**).

Wohnungsbestand (altes Recht bis 31.12.2002)

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

Wohnungsbestand (neues Recht ab 01.01.2003)

Wohnraum, der ausschließlich nach WoFG in Verbindung mit den WFB gefördert wurden, selbstgenutztes Wohneigentum, Miet- und Genossenschaftswohnungen, die entweder ausschließlich oder überwiegend mit Landesmitteln oder ausschließlich mit Gemeinde- und Gemeindeverbandsmitteln gefördert wurden und **Modernisierungsmaßnahmen**. Wohnungen in der **Nachwirkungsfrist** gibt es nur nach altem Recht.

Wohnungssuchende (Haushalte)

Haushalte, die sich bei der zuständigen Stelle als wohnungssuchend gemeldet haben und bis zum 31. 12. eines Jahr nicht vermittelt werden konnten. Diese Zahl darf nicht mit der Zahl erteilter **Wohnberechtigungsscheine** verwechselt werden.

Zweckbindung

Zeitraum, in dem geförderte Wohnung den in der Förderzusage ausgesprochenen Bindungen unterliegen.

Zweckentfremdung geförderter Wohnraum

Hiervon spricht man, wenn eine Wohnung ohne erforderliche Genehmigung einer nicht wohnlichen Nutzung (z.B. Gewerbe) zugeführt wird oder über einen längeren Zeitraum vermeidbar leer steht.

Gesetze und Vorschriften

BGB	= Bürgerl. Gesetzbuch
WFB	= Wohnraumförderbestimmungen
WoBauG	= Wohnungsbaugesetz
WoBindG	= Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung geförderter Wohnungen
WoFG	= Gesetz über soz. Wohnraumförderung
WoGG	= Wohngeldgesetz

► Index

Aaachener Haus- und Grundbesitzerverein e.V., 53

Altbau, 20

Altbauwohnung, 20

Altersbaum, 54

Altergruppe, 11

Anhang, 50

Arbeitslosengeld II (ALG II), 13

Arbeitslosigkeit, 21

AR.GE, 13

Ausstattungsmerkmal, 50

Bad, 51

Baufertigstellung, Baugenehmigung, 15

Baujahresklasse, 20, 43

Bauland, Baulandpreis, 18

Belegungsquote, 21

Betriebskosten, 33

Bevölkerung, 27

Bevölkerungsvorausberechnung, 10

Bodenindex 18

Deutsche Bundesbank, 14

Eigentumsmaßnahme, 16

Einkommen, 13

Fluktuationsquote, 9

Freifinanzierter Wohnraum, 20

Geförderter Wohnungsbestand, 15

Geförderter Wohnungsbau, 16

Gesamtkosten, 16

Geschoßwohnungsbau, 35

Glossar, 62

Grundsicherung, 13

Grundstücksmarkt, 18

Grundstückspreis; Komm. Bewertungsstelle, 18

Haushalt, 25

Haushaltsgröße, 10

Heizung, 51

Hypothekenzins 14

Individualwohnungsbau, 18

Innerstädtische Umzugshäufigkeit, 9

Investitionshemmnisse, 46

Investitionsklima, 46

IRB-Wohnzonen, 55

Kleinräumige Betrachtung, 31

Kontaktstelle ‚Neue Wohnformen‘, 56

Lagemerkmal, 50

Leerstände, 31

Leerstandsquote, 31

Leistungen, 12

Mietbegriff, 50

Mietbelastung, 13

Miete, 20

Mieterhöhungsverlangen, 52

Mieterschutzverein e.V. für Aachen und Umgegend, 53

Mietspiegel, 20, 50

Mietspiegeltabelle, 52

Mietwohnung, 9

Mietwohnungsbau, 32

Mietzuschuss, 19

Minderverdienende, 16

Mittelbare Belegung, 22

Modernisierung, 51

Neubauwohnung, 20

Planverfahren, 22

Preissegment, 12

Singlehaushalt, 17

Sozialgeld, 13

Sozialhilfe, 13

Sparquote, 13

Studenten, 12

Tabellen, 57

Wanderungssaldo, 10

Wohnflächenkonsum, 22

Wohngeldmiete, 19

Wohnraumversorgung, 21

Wohnung, 15

Wohnungsbestand, 9

Wohnungsgröße, 51

Wohnungsmarktbarometer, 46

Wohnungssuchende, 9, 16, 17, 21, 22

Zwei-Personen-Haushalt, 25

► Publikationen

Wohnungsmarktbericht 2000

Der 1. Aachener Wohnungsmarktbericht mit den Daten zum 31.12.1999. Er wurde nach Einführung der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung bei der Stadt Aachen erstellt und zeigt erstmals Fakten des Wohnungsmarktes auf. Er enthielt auch die Auswertungen ‚Wanderungsmotivumfrage‘ und ‚Stimmungsbarometer‘.

Wohnungsmarktbericht 2001

Der 2. Aachener Wohnungsmarktbericht mit den Daten zum 31.12.2000 (einschließlich vorhandene Daten zum 31.12.2001). Er enthält keine Teilthemen (z.B. Wohnungsmarktbarometer); diese erscheinen in separaten Broschüren.

Wohnungsmarktbarometer 2002

Aus dem anfänglichen ‚Stimmungsbarometer‘ wurde das ‚Wohnungsmarktbarometer‘. Es wurde mit einem modifizierten Fragebogen durchgeführt. Die Ergebnisse waren aussagekräftiger als noch beim Stimmungsbarometer 2000.

Zeitungsanalyse 2002

Erstmals wurde recht zeit- und personalintensiv versucht, den Wohnungsmarkt aus diesem Blickwinkel zu betrachten. Die Ergebnisse gaben Auskunft über Wohnungsangebot und –nachfrage.

Wohnungsmarktbarometer 2004

Die Neuauflage bestätigte nicht nur die Ergebnisse der vorherigen Umfragen aus 2000 und 2002, sondern verwies bereits auf drohende Anspannungen in den Segmenten geförderter und unterer freifinanzierter Wohnraum.

Wohnungsmarktbericht 2004

Der 3. Wohnungsmarktbericht mit den Daten zum 31.12.2003 gilt als Fortschreibung des Berichtes 2001. Er enthielt erstmals ein Glossar zur Erläuterung benutzter Begrifflichkeiten und deren Auslegung im Sinne der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung.

Wohnungsmarktbericht 2006

Der 4. Wohnungsmarktbericht mit den Daten zum 31.12.2005 erhielt einen neuen strukturellen Aufbau. Die Aussagen hatten sich zum Vorgängerbericht in einigen Ergebnissen verändert. Er enthielt zu dem Einzelergebnisse des Wohnungsmarktbarometers 2006.

Wohnungsmarktbericht 2010

Der 5. Wohnungsmarktbericht mit den Daten zum 31.12.2009 sieht völlig verändert aus. Es werden nicht nur die Ergebnisse der 40 KomWoB-Indikatoren dargestellt. Er enthält ebenfalls die Werte für 8 zusätzliche wohnungsmarktrelevante Indikatoren (z.B. Haushaltegenerierung; sozialversicherungspflichtige Beschäftigte und Arbeitsplätze etc.) sowie zur Gesamtdarstellung des Aachener Wohnungsmarktes die Leerstandsanalyse für den gesamten Wohnungsbestand 2007 und 2008 sowie separat für den geförderten Wohnungsbestand 2007 – 2009, die Ergebnisse der als Ersatz für die Zeitungsanalyse nunmehr für die Jahre 2007 – 2009 durchgeführte Datenauswertung der empirica Mietpreisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH) und die Erkenntnisse des Wohnungsmarktbarometers 2010. Künftig wird es solche komplexe Berichte alle zwei Jahre geben. In den Jahren dazwischen jeweils eine Datenfortschreibung ohne ausführliche Kommentierungen.



Wohnungsunternehmen seit 1891

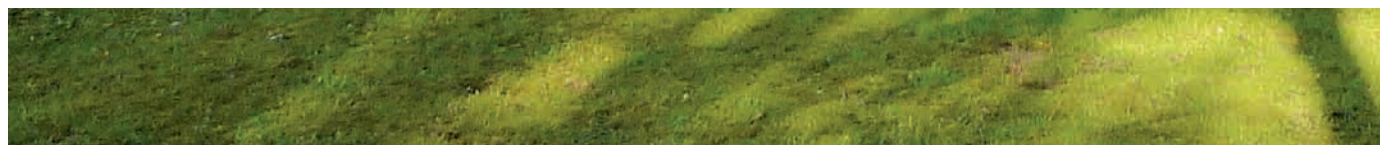
Wir gestalten Lebensräume

gewoge AG | Kleinmarschierstr. 54–58 | 52062 Aachen



gewoge

in Aachen zu Hause



Entwickeln.



Planen.



Bauen.



1910 | 2010
100 Jahre Zukunft

Seit 100 Jahren:

**In gewerblichen, öffentlichen und
Wohnungsbau - Projekten. Im schlüsselfertigen
sowie im Roh- und Betonfertigteil - Bau.
In Neubauten und Modernisierungen.
Im Wirtschaftsraum Rhein-Maas und
darüber hinaus. In Aachen. Für Aachen.**



nesseler grünzig gruppe

nesseler.de