



# **Wohnungs- marktbericht 2013**

**Fakten und Daten zum  
Aachener Wohnungsmarkt**





# Impressum

## **Stadt Aachen**

Der Oberbürgermeister

Fachbereich Wohnen

Ansprechpartner Josef Hilgers

Hackländerstraße 1, 52064 Aachen

Fon: +49 241 432-6414

Fax: +49 241 432-6418

[komwob@mail.aachen.de](mailto:komwob@mail.aachen.de)

Druckexemplar 10,00 €



# Inhaltsverzeichnis

Einleitung	7
Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren	9
Ergebnisse in der Zusammenfassung	11
<b>01 Bevölkerungs- und Haushalteentwicklung</b>	
Wohnbevölkerung am Ort der Hauptwohnung	13
Entwicklung der Studierendenzahlen	14
Anzahl und Größe der Haushalte	14
Wanderungssaldo	15
<b>02 Wohnungsangebot</b>	
Wohnungsbestand	16
Fertiggestellte und genehmigte Wohnungen	16
Bauüberhang und Bauabgänge	17
Wohnflächenverbrauch	17
Bauintensität	18
Baulandpreise	19
Hypothekenzinsen	19
<b>03 Geförderter Wohnungsbau</b>	
Bestand geförderter Wohnungen	20
Gesamtkosten im geförderten Wohnungsbau	20
Entwicklung der Wohnungsbauförderung einschließlich Um- und Ausbau	21
Lage der geförderten Wohnungen	21
Geförderte Wohnungen in der Nachwirkungsfrist	22
Fluktuation im geförderten Wohnungsbau	22
Vermittelte Haushalte im geförderten Wohnungsbau - Belegungsquote	23
<b>04 Wohnungsnachfrage und -bedarf</b>	
Verfügbares Einkommen und Sparquote	23
Wohnungssuchende	24
Arbeitslosigkeit	24
Transferleistungen	25
Umzugshäufigkeit	25
<b>05 Miete und Mietbelastung</b>	
Wohnungsmieten nach Mietspiegel	25
Wohngeldmieten	26

# Inhaltsverzeichnis

<b>06 Grundstücksmarkt</b>	
Kaufverträge	27
Bodenindex	27
<b>07 Kleinräumige Analysen</b>	
Entwicklung der Bevölkerung und der Wohnungen in den Bezirken	28
Wohnflächenverbrauch je Einwohner – Anteil am Landeswert	29
<b>08 Kurz- und mittelfristige Entwicklungen</b>	
Bevölkerungsvorausberechnung 2011 – 2030/50 des IT.NRW	29
<b>09 Sonstiges</b>	
Sozialdaten kleinräumig	30
<b>10 Zusätzliche Wohnungsmarktindikatoren</b>	
Wohnungen nach Raumanzahl	31
Wohnungssuchende nach Nachfragegruppen	31
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Arbeitsplätze	32
Bevölkerungsveränderungen (Wegzug/Zuzug und Sterbefälle/Geburten)	33
Bevölkerung nach Wohnsitz, Alter und Nationalität	34
Eigentums- und Mietwohnungsmarkt	34
Leerstände gesamt und im geförderten Wohnungsbau	38
<b>11 Weitere Abbildungen</b>	
Daten nach Lebensräumen	39
Karten der Bundesagentur für Arbeit	45
<b>12 Verzeichnisse</b>	
Abbildungsverzeichnis	46
Tabellenverzeichnis	47

# Einleitung

Der Wohnungsmarktbericht 2013 – Tabellenband ist die Fortschreibung der Daten aus dem Wohnungsmarktbericht 2012. Während es den ausführlichen und kommentierten Wohnungsmarktbericht alle zwei Jahre gibt, werden in den Zwischenjahren die Daten in Form eines Tabellenbandes fortgeschrieben und in der Regel nur wenig kommentiert. Der Tabellenband 2013 legt die Daten bis zum 31.12.2012 zugrunde. Der Bericht wird aber zu einem Zeitpunkt erstellt, in dem das Thema Wohnen in aller Munde ist.

Der Wegfall nicht unerheblicher Teile des geförderten Wohnungsbestandes, der noch nicht in vollem Maße ausgeschöpfte mögliche Neubau von Wohnungen, der Anstieg der Studentenzahlen und die damit verbundenen Anspannungen auf dem Wohnungsmarkt insgesamt führen dazu, dass die neuen Daten doch an der ein oder anderen Stelle nicht unkommentiert veröffentlicht werden können.

So sind beispielsweise die Studentenzahlen gestiegen, aber nicht in dem Maße, wie es noch in den Vorjahren prognostiziert wurde.

Während hier Werte bis um die 50.000 Studenten auf Dauer vorher gesagt worden sind,

schloss das Wintersemester 2012/2013 in Aachen für alle Hochschulen mit 46.749 Studenten. Erst im Wintersemester 2013/2014 wurde die 50.000-Marke erreicht.

Zum Wintersemester 2011/2012 ist dies eine Steigerung von 6,6 %. Das erwartete Mehr von rund 14 % blieb jedoch bis Ende 2012 aus.

Der geförderte Mietwohnungsbestand ist auch in 2012 erneut zurückgegangen. Mit rund 9.600 Wohnungen liegt er 200 Wohneinheiten unter dem Vorjahreswert.

Sowohl im Eigentumsneubau als auch im Mietwohnungsneubau liegen die Fertigstellungszahlen unter denen des Vorjahres. Im Ein- und Zweifamilienhausbau ergibt sich ein Minus von fast 37 %, im Mietwohnungsbau ein Minus von 16 %.

Ein Blick auf die Leerstandsquote gesamt zeigt, dass auch diese in 2011 auf dem Niveau der Vorjahre blieb. Die Leerstandsquote im geförderten Wohnraum hingegen ging weiter auf nur noch 1,2 % zurück.

Ein weiteres Indiz für den angespannten Aachener Wohnungsmarkt.

Die Erkenntnisse über den Aachener Wohnungsmarkt werden in die Fortschreibung Aachen – Strategie – Wohnen einfließen.



## Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren

Indikatoren auf kommunaler Ebene	31.12.2011 31.12.2012	Ergebnis z. Vorj. Tendenz 2013
<b>Arbeitslosenquote</b>	9,8 %	↘
Städteregion Aachen – Jahreswert (Bundesagentur für Arbeit)	<b>8,6 %</b>	↘
<b>Arbeitslosenquote</b>	8,6 %	↘
Stadt Aachen – Jahreswert (Bundesagentur für Arbeit)	<b>8,1 %</b>	↘
<b>Sozialhilfe, Grundsicherung, ALG II, Sozialgeld</b>	28.253	↗
Personen	<b>28.294</b>	→
<b>Mobilitätsrate</b>	78,0	↘
innerstädtische Umzüge je 1.000 Einwohner	<b>77,6</b>	→
<b>Wohnungssuchende</b>	2.362	↘
Fallzahlen	<b>2.257</b>	↘
<b>Wohnungsvermittlung</b>	55,7 %	↘
im Verhältnis zu den Wohnungssuchenden (Belegungsquote)	<b>55,4 %</b>	→
<b>Bevölkerung</b>	246.865	↗
Gesamtbevölkerung auf der Basis der Einwohnermeldedaten	<b>248.137</b>	↗
<b>Wanderungssaldo</b>	+ 1.820	↘
gesamt	<b>+ 1.417</b>	→
<b>Wohnungsbestand</b>	134.779	↗
gesamt	<b>135.133</b>	→
<b>Sozialwohnungsbestand</b>	10.712	↘
gesamt	<b>10.488</b>	↘
<b>Fertiggestellte Wohnungen</b>	454	↘
Baufertigstellungen gesamt	<b>346</b>	→
<b>Genehmigte Wohnungen</b>	450	↗
Baugenehmigungen gesamt	<b>683</b>	→
<b>Wohnbaulandwert</b>	320 €	→
Ein- / Zweifamilienhäuser – Durchschnitt	<b>320 €</b>	→
<b>Geförderte Eigentumsmaßnahmen</b>	14	↗
	<b>20</b>	→
<b>Geförderte Mietwohnungen</b>	60	↗
1. Förderweg / Einkommensgruppe A	<b>79</b>	→
<b>Mietwerte</b>	5,28 €	↘
insgesamt nach Mietspiegel (Durchschnitt)	<b>5,19 €</b>	→
<b>Indikatoren auf Bundesebene</b>		
<b>Verbraucherpreisindex</b>	102,1	↘
Jahresschnitt; 2005 = 100	<b>104,1</b>	→
<b>Sparquote</b>	10,4 %	↘
Anteil am verfügbaren Einkommen	<b>10,3 %</b>	→
<b>Hypothekarzins</b>	3,94 %	↘
Jahresschnitt; langfristige Entwicklung	<b>3,07 %</b>	→

Darstellung	Beschreibung	Auswirkung
↗	Zunahme	belastend
↘	Abnahme	belastend
↗	Zunahme	unbelastend
↘	Abnahme	unbelastend
→	wie Vorjahr (Tendenz)	keine



## Ergebnisse in der Zusammenfassung

Die Aachener Bevölkerung ist auch im Jahr 2012 näher an die Viertelmillionen-Grenze gerückt. Von 246.865 Personen im Jahr 2011 steigt sie 2012 auf 248.746 Personen. Auch im Jahr 2013 ist ein weiterer Anstieg auf 249.746 Einwohner zu verzeichnen.	S. 13
Die Studierendenzahlen sind ebenfalls in 2012 auf 46.954 angestiegen. Die in den Vorjahren auf Dauer prognostizierten 50.000 Studenten wurden erst im Wintersemester 2013/2014 erreicht.	S. 14
Die Haushaltsgröße geht weiter zurück und liegt im Jahr 2012 durchschnittlich bei 1,77 Personen/Haushalt (Vorjahr 1,80 Personen/Haushalt).	S. 14
Der Wanderungssaldo schloss wieder positiv, mit einem Plus von 1.417 Personen.	S. 15
Der Wohnungsbestand gesamt erhöhte sich um rund 400 Wohneinheiten zum Vorjahr auf 135.133 Wohnungen. Der geförderte Wohnungsbestand hingegen schrumpfte weiter auf nunmehr 10.488 Wohneinheiten gesamt.	S. 16
Während die Baugenehmigungen 2012 von 450 im Vorjahr auf 683 anstiegen, gingen die Baufertigstellungszahlen auf 346 (Vorjahr 454) zurück.	S. 16
Der Wohnflächenverbrauch stieg pro Kopf auf 44,68 qm und pro Wohnung auf 75,97 qm.	S. 17
Die Bauintensität (= fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen) ging von 4,14 im Jahr 2011 auf 2,65 im Jahr 2012 zurück.	S. 18
Der Hypothekenzins für längerfristige Kredite (Laufzeit 5-10 Jahre) sinkt in 2012 im Jahresdurchschnitt zum Vorjahr weiter auf 3,07 %.	S. 19
Der geförderte Wohnungsbestand schrumpfte erneut und liegt zum Ende 2012 bei insgesamt 10.488 Wohnungen, davon 9.587 Mietwohnungen und 901 Wohneinheiten im Eigentum.	S. 20
Bis 2022 werden insgesamt 2.900 Wohnungen aus der öffentlichen Bindung gehen.	S. 22
Die Erst- und Wiederbelegungen im geförderten Wohnungsbau sind 2012 zum Vorjahr mit rund 5 % bei 1.250 Belegungen zurückgegangen. Die Belegungsquote sinkt weiter auf 55,4 %.	S. 22
Die Zahl der Wohnungssuchenden geht 2012 auf 2.257 leicht zurück. Hiervon zählen 1.996 Wohnungssuchende zu den Minderverdienenden. 1-Personenhaushalte bleiben mit 1.141 die stärkste Nachfragegruppe.	S. 24
Die Transferleistungsempfänger steigen 2012 leicht und liegen am Jahresende bei 28.294 Personen.	S. 25
Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten steigt auf 76.169 Personen und liegt damit 1,8 % über dem Vorjahreswert. Auch die sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze steigen auf 116.854 mit einem Plus zum Vorjahr von 1,5 %.	S. 32
Während der Wanderungssaldo gesamt positiv ist, steigt der Saldo Sterbefälle / Geburten auf – 255 Personen (Vorjahreswert: - 131 Personen) an.	S. 33
Die Auswertung der empirica Mietpreisdatenbank zeigt, dass in Aachen weiterhin die 1- und 2-Raum-Wohnungen und Häuser zur Miete am teuersten sind.	S. 36
Viele Mietangebote sind weiterhin für Personen mit Transferleistungen ungeeignet.	S. 37
Im geförderten Wohnungsbau lag die Quote 2012 bei 1,2 %.	S. 38



## 01 Bevölkerungs- und Haushalteentwicklung

### Wohnbevölkerung am Ort der Hauptwohnung

Am 07.01.2014 veröffentlichten die Aachener Tageszeitungen einen Artikel, wonach die Stadt Aachen in Kürze wieder die Viertelmillion Einwohner erreichen wird. Die Statistikstelle der Stadt hatte auf Anfrage der Zeitung mitgeteilt, dass die Stadt Aachen zum Stichtag 31.12.2013 eine Einwohnerzahl von 249.746 Personen nach entsprechender Auswertung des Einwohnermelde-registers hat. Davon sind 2.682 Personen mit Nebenwohnsitz gemeldet.

Zum wiederholten Male hat Aachen auch in 2012 erneut einen positiven Wanderungssaldo mit einem Plus von 1.417 Personen.

IT.NRW kommt mit seinen Auswertungen nach dem Zensus 2011 für Aachen nur auf 236.420 Bürgerinnen und Bürger. Dass diese erhebliche Differenz *nur auf eine „schlampige Abmeldepraxis“ zehntausender Bürgerinnen und Bürger zurückzuführen sei* gilt als wenig wahrscheinlich. Das stete Wachsen der Bevölkerung seit der im Jahr 2008 durchgeführten Bereinigung des Melderegisters ist den nachfolgenden Werten eindeutig zu entnehmen.

Wie sich die Bevölkerung 2012 im Vergleich zur aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung 2030/50 darstellt, zeigt der Altersbaum für Aachen.

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung 2008 – 2012

Jahr	Männer	Frauen	Gesamt	Veränderung zum Vorjahr
2008	124.767	121.175	245.942	---
2009	124.052	120.457	244.509	- 1.433 / - 0,6 %
2010	124.733	120.408	245.141	+ 632 / + 0,3 %
2011	126.208	120.657	246.865	+ 1.724 / + 0,7 %
<b>2012</b>	<b>127.131</b>	<b>121.006</b>	<b>248.137</b>	<b>+ 1.272 / + 0,5 %</b>
<i>2013</i>	<i>128.593</i>	<i>121.153</i>	<i>249.746</i>	<i>+ 1.609 / + 0,7 %</i>

Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung 2008 – 2012

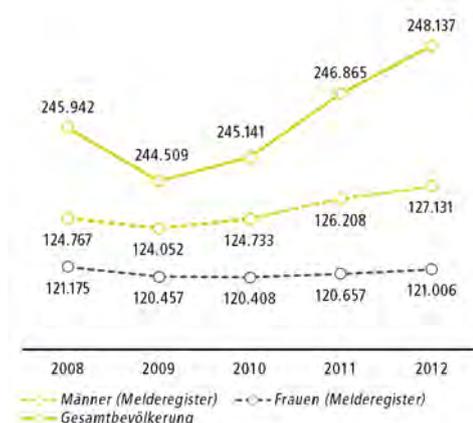
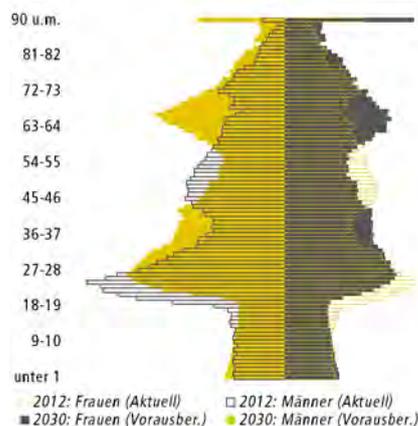


Abb. 2: Altersbaum



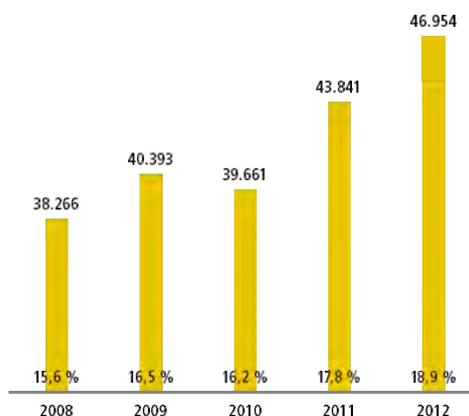
### Entwicklung der Studierendenzahlen

Die Studierendenzahlen sind seit 2008 bei einem leichten Rückgang im Jahr 2010 auf 46.954 Studentinnen und Studenten im Jahr 2012 angestiegen. Diese teilen sich wie folgt auf: RWTH Aachen = 37.917 (80,8 %) Studierende, Fachhochschule Aachen = 7.790 (16,6 %), Hochschule für Musik, Abteilung Aachen = 180 (0,4 %) und Katholische Hochschule NRW, Abteilung Aachen = 1.067 (2,3 %). Es wurde zum Wintersemester 2012/2013 jedoch nicht die in den Vorjahren prognostizierte Gesamtzahl von rund 50.000 Studierenden erreicht.

Tab. 2: Studenten

Jahr	Studierende	Anteil an der Gesamtbevölkerung
2008	38.266	15,6 %
2009	40.393	16,5 %
2010	39.661	16,2 %
2011	43.841	17,8 %
<b>2012</b>	<b>46.954</b>	<b>18,9 %</b>

Abb. 3: Studierende



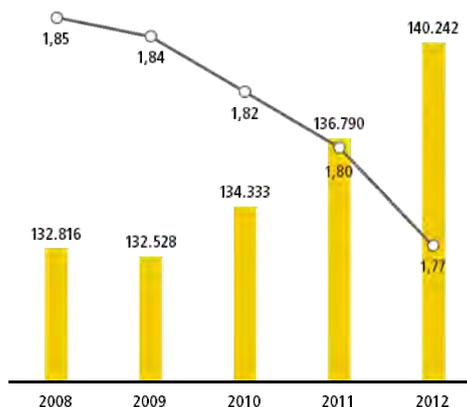
### Anzahl und Größe der Haushalte

Während die Anzahl der Haushalte seit 2008 auf aktuell zum 31.12.2012 insgesamt 140.242 angestiegen ist, verringert sich die Haushaltsgröße stetig auf derzeit 1,77 Personen im Durchschnitt (Verhältnis der Gesamthaushalte zur Gesamtbevölkerung). Im Bezirk Aachen Mitte liegt die Haushaltsgröße sogar nur bei 1,64 Personen/Haushalt. Die Entwicklung beider Werte bestätigt die Annahmen der Vorjahre hinsichtlich des Trends kleiner werdender Haushalte.

Tab.3: Anzahl und Größe der Haushalte

Jahr	Haushalte Anzahl	Haushalts-Größe Ø
2008	132.816	1,85
2009	132.528	1,84
2010	134.333	1,82
2011	136.790	1,80
<b>2012</b>	<b>140.242</b>	<b>1,77</b>

Abb. 4: Anzahl und Größe der Haushalte



## Wanderungssaldo

In den letzten 3 Jahren schließt der Wanderungssaldo stets mit einem Plus. Durch die Melde-  
registerbereinigung im Jahr 2008 und die damit ebenfalls verbundene Aktualisierung der  
Zweitwohnsitze ergab sich seinerzeit ein Minussaldo. Dieser relativierte sich dann im Folgejahr  
2009.

Tab. 4: Wanderungssaldo

Jahr	2008	2009	2010	2011	2012
Alsdorf	-17	+2	+8	-66	-69
Baesweiler	+52	+3	+6	+19	+8
Eschweiler	-118	-16	-59	-108	-145
Herzogenrath	-168	-146	-122	-145	-150
Monschau	+37	+2	+26	+30	+30
Roetgen	-61	-4	-40	-75	+16
Simmerath	+2	+22	+1	-9	+33
Stolberg	-82	-116	-96	-114	-148
Würselen	-239	-161	-203	-215	-305
StädteRegion (o. Stadt AC)	-594	-414	-479	-683	-730
Kreis Heinsberg	+223	+171	+141	+95	+78
Übriges NRW	+991	+1.208	+771	+1.525	+1.342
Übrige Gebiete	-5.380	-2.144	+235	+883	+727
<b>Wanderungssaldo</b>	<b>-4.760</b>	<b>-1.179</b>	<b>+668</b>	<b>+1.820</b>	<b>+1.417</b>

Abb. 5: Wanderungssaldo 2012

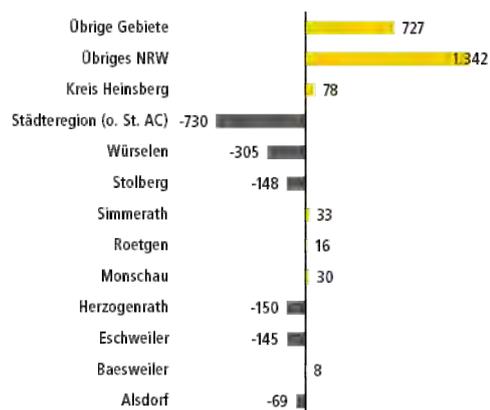
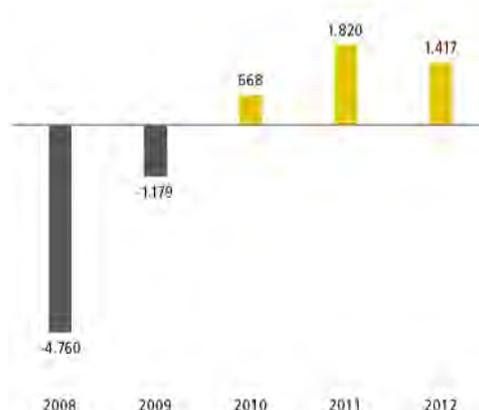


Abb. 6: Entwicklung des Wanderungssaldos



## 02 Wohnungsangebot

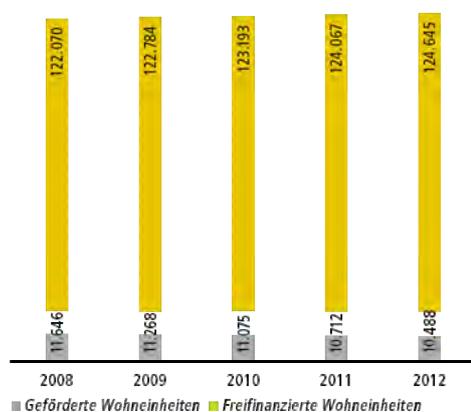
### Wohnungsbestand

Seit 2008 steigt der Gesamtwohnungsbestand permanent und liegt zum 31.12.2012 bei 135.133 Wohnungen. Davon sind 10.488 öffentlich gefördert. Diese wiederum teilen sich in 9.587 Mietwohnungen und 901 Wohneinheiten im Eigentum auf.

Tab. 5: Wohnungsbestände

Jahr	Wohnungen gesamt	freifinanziert	öffentlich gefördert	davon	
				Mietwohnungen	Eigentum
2008	133.176	122.070	11.646	10.551	1.095
2009	134.052	122.784	11.268	10.229	1.039
2010	134.268	123.193	11.075	10.027	1.048
2011	134.779	124.067	10.712	9.734	978
<b>2012</b>	<b>135.133</b>	<b>124.645</b>	<b>10.488</b>	<b>9.587</b>	<b>901</b>

Abb. 7: Wohnungsbestände



### Fertiggestellte und genehmigte Wohnungen

Die Baufertigstellungen gingen 2012 zum Vorjahr sowohl im Mietwohnungsbau als auch Eigentumswohnungsbau zurück. Insgesamt wurden 346 Wohnungen fertiggestellt. Davon wurden 241 Mietwohnungen und 105 Wohnungen im Eigentumswohnungsbau fertiggestellt. Dem gegenüber stehen 683 erteilte Baugenehmigungen im Jahr 2012.

Tab. 6: Baufertigstellungen und -genehmigungen

Jahr	MietWE			Eigentum		Fertigst. gesamt	Baugeneh. gesamt
	gesamt	freifin.	gefördert	EFH	ZFH		
2008	224	150	74	214	28	466	443
2009	138	80	58	149	20	307	568
2010	59	10	49	189	10	258	547
2011	288	214	74	140	26	454	450
<b>2012</b>	<b>241</b>	<b>142</b>	<b>99</b>	<b>95</b>	<b>10</b>	<b>346</b>	<b>683</b>

Abb. 8: Fertiggestellte Wohnungen

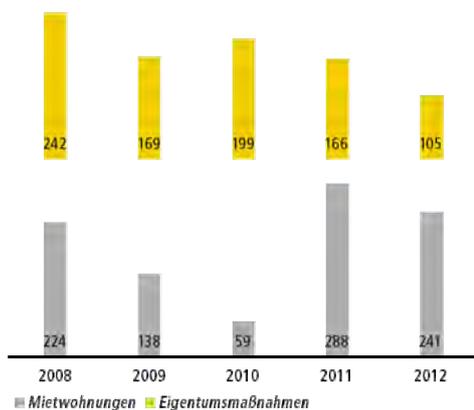
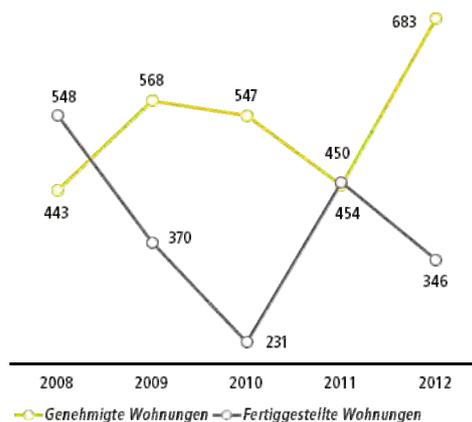


Abb. 9: Fertiggestellte und genehmigte Wohnungen



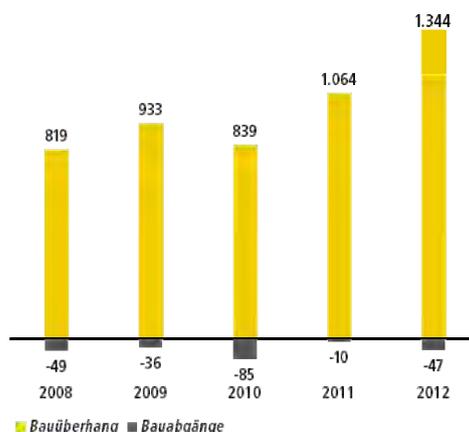
### Bauüberhang und Bauabgänge

Während der Bauüberhang als „stille Reserven“ im Hinblick auf zu erwartende Wohnungen zu werten ist, stehen die Bauabgänge dem Markt nicht mehr zur Verfügung.

Tab. 7: Bauüberhang und Bauabgänge

Jahr	Bauüberhang	Bauabgänge
2008	819	-49
2009	933	-36
2010	839	-85
2011	1.064	-10
2012	1.344	-47

Abb. 10: Bauüberhang und Bauabgänge



### Wohnflächenverbrauch

Der Wohnflächenverbrauch pro Kopf und pro Wohnung gibt Auskunft über die Wünsche der Wohnungsinhaber. Das Ansteigen beider Werte in den letzten 5 Jahren ist in Aachen kontinuierlich.

Tabelle 8: Wohnflächenverbrauch

Jahr	pro Kopf	pro Wohnung
2008	37,00 qm	74,47
2009	37,30 qm	74,61
2010	42,06 qm	74,70
2011	42,68 qm	75,07
2012	44,68 qm	75,97

Abb. 11: Wohnflächenverbrauch pro Kopf

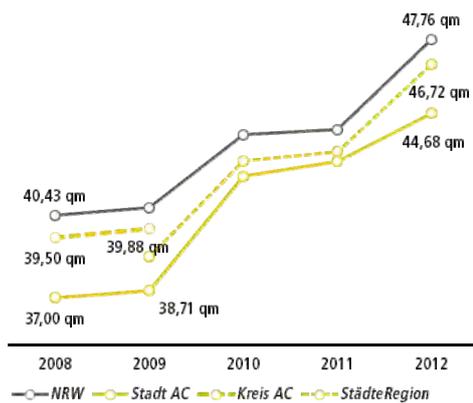
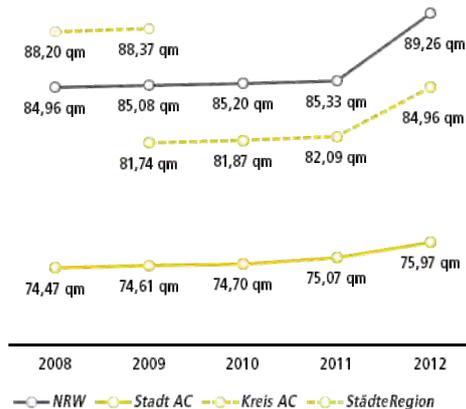


Abb. 12: Wohnflächenverbrauch pro Wohnung



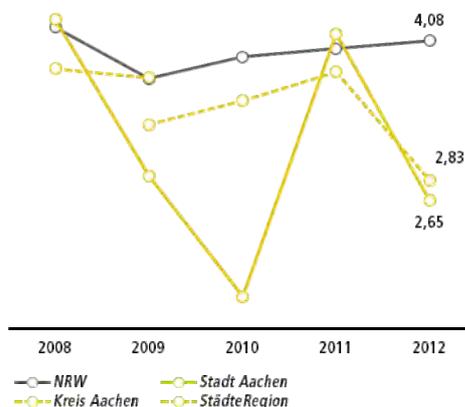
**Bauintensität**

Die Bauintensität stellt die fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen dar zum 31.12. des Vorjahres. Steigende Werte stehen für eine gestiegene Bautätigkeit, sinkende Werte signalisieren eine zurückgehende Bautätigkeit. In Aachen ist dieser Wert weder in die eine noch andere Richtung kontinuierlich; er ist sehr schwankend.

Tab. 9: Bauintensität

Jahr	Quote
2008	4,27
2009	2,87
2010	1,79
2011	4,14
2012	2,65

Abb. 13: Bauintensität



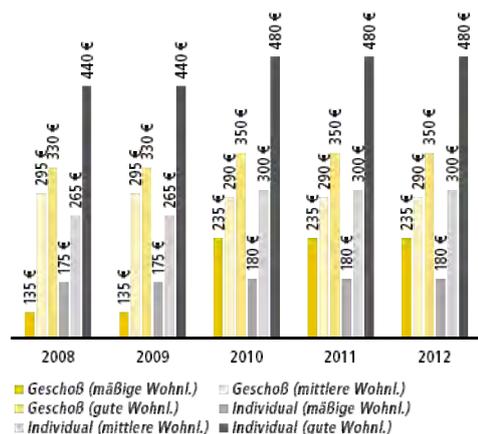
## Baulandpreise

Die Baulandpreise geben Auskunft über die Beschaffungskosten von Grundstücken im Geschöß- und Individualwohnungsbau in den unterschiedlichen Lagen.

Tab. 10: Baulandpreise im Geschoss- und Individualwohnungsbau

Jahr	Geschoss			Individual		
	mäßige Lage	mittlere Lage	gute Lage	mäßige Lage	mittlere Lage	gute Lage
2008	135	295	330	175	265	440
2009	135	295	330	175	265	440
2010	235	290	350	180	300	480
2011	235	290	350	180	300	480
<b>2012</b>	<b>235</b>	<b>290</b>	<b>350</b>	<b>180</b>	<b>300</b>	<b>480</b>

Abb. 14: Baulandpreise



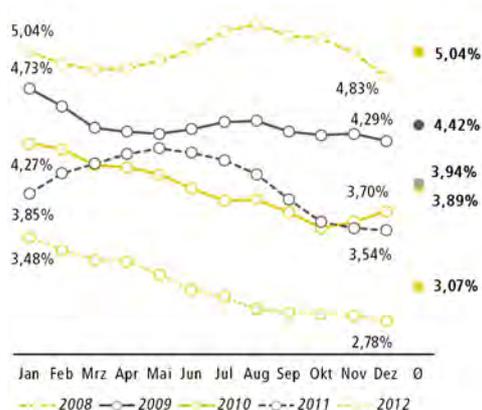
## Hypothekenzinsen

Die Hypothekenzinsen werden in 4 Kategorien\* monatlich von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht. Der Hypothekenzins ist ein Gradmesser in der Finanzierung und damit auch ein Investitionsindikator. Für den Bausektor ist der Zins für eine mittlere Laufzeit von 5-10 Jahren ausschlaggebend.

Tab. 11: Hypothekenzinsen (Jahresdurchschnitt)

Jahr	Zinssatz
2008	5,04 %
2009	4,42 %
2010	3,89 %
2011	3,94 %
<b>2012</b>	<b>3,07 %</b>

Abb. 15: Hypothekenzinsen



\* Kategorie 1: bis 1 Jahr; Kategorie 2: 1-5 Jahre; Kategorie 3: 5-10 Jahre; Kategorie 4: über 10 Jahre

### 03 Geförderter Wohnungsbau

#### Bestand geförderter Wohnungen

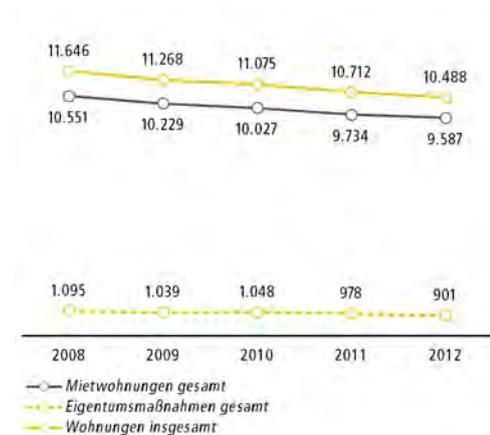
Der Bestand an geförderten Wohnungen liegt zum 31.12.2012 in Aachen bei 10.488 Wohnungen.

Tab. 12: Geförderter Wohnungsbestand

Jahr	MietWE			Eigentum			Gef. WE gesamt
	1. FW/EKG A	2. FW/EKG B	gesamt	1. FW	2. FW	gesamt	
2008	10.226	325	10.551	1.070	25	1.095	11.646
2009	9.909	320	10.229	1.002	37	1.039	11.268
2010	9.740	287	10.027	996	52	1.048	11.075
2011	9.490	244	9.734	884	94	978	10.712
<b>2012</b>	<b>9.396</b>	<b>191</b>	<b>9.587</b>	<b>815</b>	<b>86</b>	<b>901</b>	<b>10.488</b>

1. FW = 1. Förderweg / 2. FW = 2. Förderweg / EKG A = Einkommensgruppe A / EKG B = Einkommensgruppe B

Abb. 16: Geförderte Wohnungsbestände



#### Gesamtkosten im geförderten Wohnungsbau

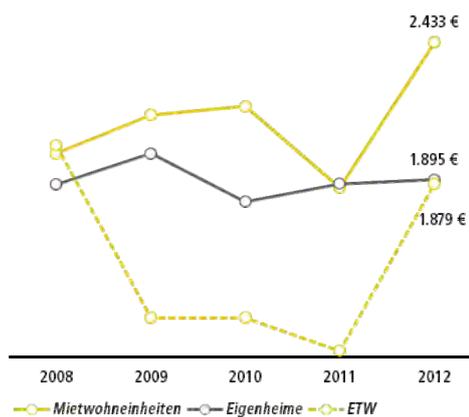
Die NRW.Bank (früher Wfa Düsseldorf) ermittelt auf der Basis der bewilligten Förderungen die Gesamtkosten für neu gebaute geförderte Wohnungen je qm Wohnfläche für Mietwohnungen, Eigenheime und Eigentumswohnungen für alle Förderwege bzw. alle Fördermodelle.

Tab. 13: Gesamtkosten

Jahr	Miet-WE	Eigenheime	ETW
2008	1.998 €	1.876 €	2.029 €
2009	2.148 €	1.997 €	1.355 €
2010	2.182 €	1.809 €	---
2011	1.864 €	1.879 €	1.226 €
<b>2012</b>	<b>2.433 €</b>	<b>1.895 €</b>	<b>1.879 €</b>

Wert 2010 liegt nicht vor

Abb. 17: Gesamtkosten



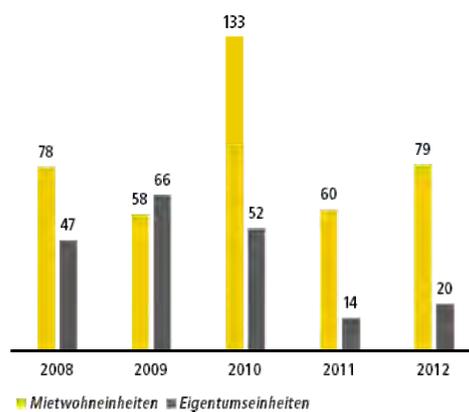
### Entwicklung der Wohnungsbauförderung einschließlich Um- und Ausbau

Seit 2008 wurden insgesamt 607 neue Wohnungen gefördert, davon 408 im Mietwohnungsbau und 199 im Eigentumswohnungsbau.

Tab. 14: Wohnungsbauförderung

Jahr	Miet-WE	Eigentum	Gesamt
2008	78	47	125
2009	58	66	124
2010	133	52	185
2011	60	14	74
<b>2012</b>	<b>79</b>	<b>20</b>	<b>99</b>

Abb. 18: Wohnungsbauförderung



### Lage der geförderten Wohnungen

Tab. 15: Lage der geförderten Wohnungen

Jahr	Aachen Mitte	Brand	Eilendorf	Haaren	Kornel./Walheim	Laurensberg	Richterich
2008	85	9	15	10	4	1	1
2009	73	2	19	22	5	0	3
2010	103	31	38	5	8	0	0
2011	51	0	13	9	1	0	0
<b>2012</b>	<b>63</b>	<b>9</b>	<b>23</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

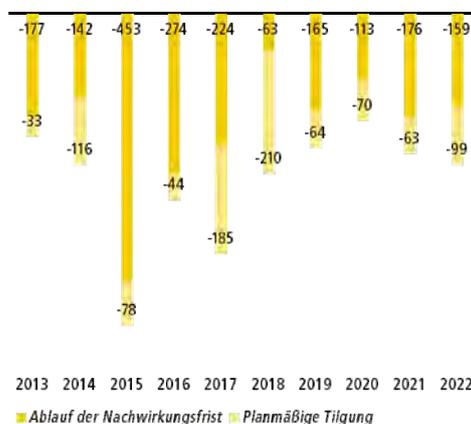
### Geförderte Wohnungen in der Nachwirkungsfrist

Bei vorzeitiger Rückzahlung der öffentlichen Fördermittel bleiben die geförderten Wohnungen noch 10 Jahre in der sogenannten Nachwirkungsfrist. Danach oder bei planmäßiger Tilgung der öffentlichen Darlehen fallen diese Wohnungen aus dem geförderten Wohnungsbestand. Diese Werte gelten ausschließlich stichtagsbezogen (also jeweils zum 31.12.). Werden beispielsweise im ersten Quartal des neuen Jahres öffentliche Mittel zurückgezahlt, verändern sich automatisch die Werte für die Folgejahre und insgesamt. Dieses Beispiel hätte dann zur Folge, dass bis 2022 nicht mehr 2.908 Wohneinheiten aus dem Bestand fallen, sondern vielleicht dann 3.012 Einheiten.

Tab. 16: Nachwirkungsfrist

Jahr	Nachwirkungsfrist	Planm. Tilgung	Gesamt
2013	-177	-33	-210
2014	-142	-116	-258
2015	-453	-78	-531
2016	-274	-44	-318
2017	-224	-185	-409
2018	-63	-210	-273
2019	-165	-64	-229
2020	-113	-70	-183
2021	-176	-63	-239
2022	-159	-99	-258
<b>Summe</b>	<b>-1.946</b>	<b>-962</b>	<b>-2.908</b>

Abb. 19: Nachwirkungsfrist



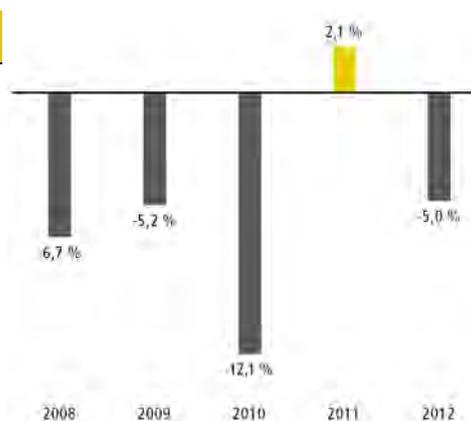
### Fluktuation im geförderten Wohnungsbau

Die Anzahl der Erst- und Wiederbelegungen von geförderten Wohnungen zeigt die Verfügbarkeit von Wohnraum in diesem Marktsegment auf. Die Veränderungen zum Vorjahr geben einen Hinweis auf die Spannungslage.

Tab. 17: Erst- und Wiederbelegungen

Jahr	Erstbelegung	Wiederbelegg.	Gesamt	Veränd. Vorjahr
2008	70	1.477	1.547	-6,7 %
2009	133	1.333	1.466	-5,2 %
2010	66	1.223	1.289	-12,1 %
2011	81	1.235	1.316	+ 2,1 %
<b>2012</b>	<b>63</b>	<b>1.187</b>	<b>1.250</b>	<b>-5,0 %</b>

Abb. 20: Erst- und Wiederbelegungen



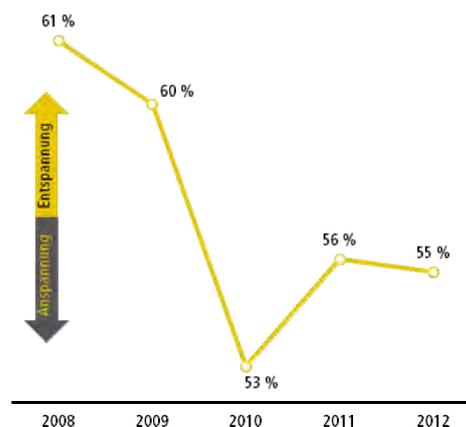
### Vermittelte Haushalte im geförderten Wohnungsbau - Belegungsquote

Während die Fluktuationsquote ein eher starres Instrument ist, erfasst die Belegungsquote der vermittelten Haushalte im geförderten Wohnraum besser die Schwankungen in diesem Marktsegment. Je höher diese Quote ist, desto entspannter ist der geförderte Wohnungsmarkt. In 2012 konnte bei einer Quote von 55 % nur noch jeder zweite Wohnwunsch erfüllt werden.

Tab. 18: Belegungsquote

Jahr	Belegungsquote
2008	61,4
2009	59,8
2010	52,9
2011	55,7
<b>2012</b>	<b>55,4</b>

Abb. 21: Belegungsquote



## 04 Wohnungsnachfrage und -bedarf

### Verfügbares Einkommen und Sparquote

Das verfügbare Einkommen und die Sparquote geben Auskunft über die Finanzmittel der privaten Haushalte, die für Konsum und Sparzwecke zur Verfügung stehen.

Tab. 19: Einflussfaktoren (auf Bundesebene)

Jahr	Verbraucherpreis-Index	Verfügb. Einkommen	Sparquote
2008	106,8	18.768 €	11,7 %
2009	107,8	18.725 €	10,9 %
2010	100,0	19.312 €	10,9 %
2011	102,1	19.933 €	10,4 %
<b>2012</b>	<b>104,1</b>	<b>20.364 €</b>	<b>10,3 %</b>

Verbraucherpreisindex:  
 2005 = Basisjahr für Werte bis 2009  
 2010 = Basisjahr für künftige Werte

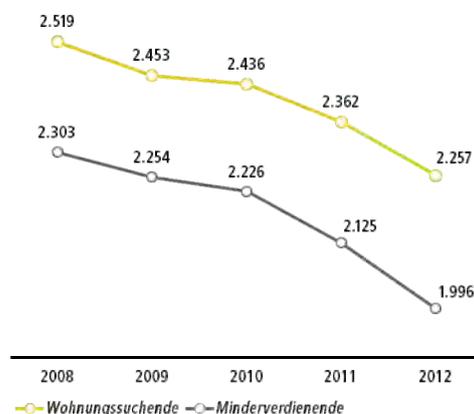
## Wohnungssuchende

Die Wohnungssuchendenzahlen sind insgesamt zurückgegangen auf aktuell 2.257 Haushalte. Hiervon zählen 1.996 Haushalte zur Kategorie der Minderverdienenden. Nach wie vor ist diese Kategorie mit rund 47 % auch die größte Nachfragegruppe. Nach Anzahl der Personen je Haushalt sind die 1-Personen-Haushalte mit 1.141 Haushalten (= 51 %) die stärksten Nachfrager am Ende des Jahres 2012.

Tab. 20: Wohnungssuchende

Jahr	Haushalte 1 Person	Haushalte gesamt	Minder- verdie- nende
2008	1.308	2.519	2.303
2009	1.287	2.453	2.254
2010	1.208	2.436	2.226
2011	1.260	2.362	2.125
<b>2012</b>	<b>1.141</b>	<b>2.257</b>	<b>1.996</b>

Abb. 22: Wohnungssuchende



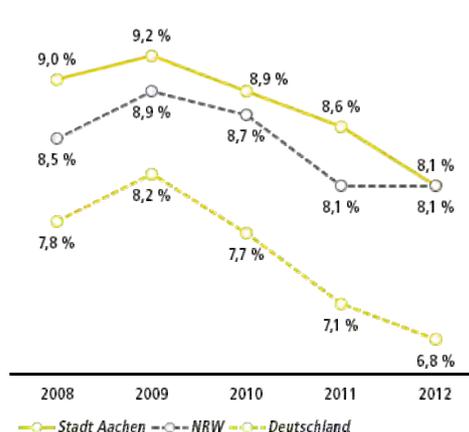
## Arbeitslosigkeit

Nach Angaben der Agentur für Arbeit lag die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt für das Jahr 2012 für Aachen bei 8,1 %. Zu den Vorjahren ist die Quote zwar gesunken, sie liegt aber wie die NRW-Quote noch über dem Bundesdurchschnitt von 6,8 %.

Tab. 21: Arbeitslosigkeit

Jahr	Aachen	NRW	Deutsch- land
2008	9,0 %	8,5 %	7,8 %
2009	9,2 %	8,9 %	8,2 %
2010	8,9 %	8,7 %	7,7 %
2011	8,6 %	8,1 %	7,1 %
<b>2012</b>	<b>8,1 %</b>	<b>8,1 %</b>	<b>6,8 %</b>

Abb. 23: Arbeitslosigkeit



## Transferleistungen

Transferleistungsempfänger sind solche Personen, die Sozialhilfe, Grundsicherung, Arbeitslosengeld II oder Sozialgeld erhalten. Mit dem Ende des Jahres 2012 erhielten 11,4 % der Bevölkerung in Aachen solche Transferleistungen.

Tab. 22: Transferleistungen

Jahr	Sozialhilfe	Grundsicherung	ALG II	Sozialgeld	gesamt	Ant. a.d. Bevölkerg.
2008	413	3.337	17.536	6.713	27.999	11,4 %
2009	388	3.206	18.176	7.026	28.796	11,8 %
2010	421	3.298	18.359	6.894	28.972	11,8 %
2011	461	3.452	17.835	6.505	28.253	11,4 %
<b>2012</b>	<b>499</b>	<b>3.640</b>	<b>17.681</b>	<b>6.474</b>	<b>28.294</b>	<b>11,4 %</b>

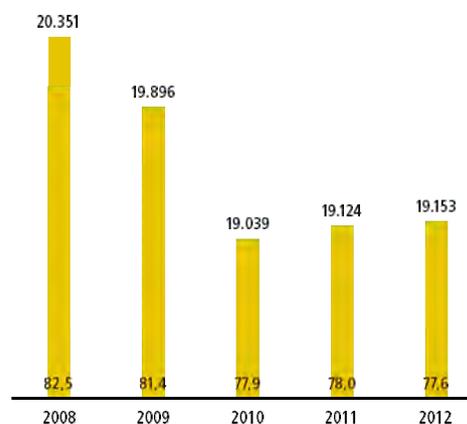
## Umzugshäufigkeit

Die Flexibilität des Wohnungsmarktes kann man u.a. auch an der relativen innerstädtischen Umzugshäufigkeit ablesen. Diese gibt die Zahl der jährlichen Umzüge je 1.000 Einwohner an. Geht die Umzugshäufigkeit zurück spricht dies für einen angespannten Wohnungsmarkt. Seit 2008 ist sie in Aachen von 82,5 auf 77,6 im Jahr 2012 gefallen.

Tab. 23: Umzugshäufigkeit

Jahr	Faktor	Umzüge
2008	82,5	20.351
2009	81,4	19.896
2010	77,9	19.039
2011	78,0	19.124
<b>2012</b>	<b>77,6</b>	<b>19.153</b>

Abb. 24: Umzugshäufigkeit



## 05 Miete und Mietbelastung

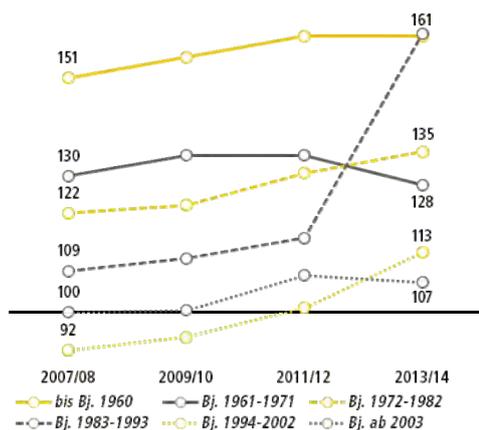
### Wohnungsmieten nach Mietspiegel

Der Mietspiegel kann an dieser Stelle nicht in seiner Gesamtheit dargestellt werden. Zum Vergleich werden die Werte für die verschiedenen Baujahresgruppen in mittlerer Wohnlage je qm Wohnfläche herangezogen. Über den erstellten Index lässt sich das Verhalten ablesen. Als Basisjahr für die Indexerstellung wurde der Mietspiegel 1990/1991 mit 100 zugrunde gelegt.

Tab. 24: Wohnungsmieten

Jahr	bis 1948	1949 - 1960	1961 - 1971	1972 - 1980	1983 - 1993	1994 - 2002	ab 2003
2007/08	4,93 €	4,95 €	4,98 €	5,23 €	4,88 €	5,63 €	6,48 €
2009/10	5,10 €	5,10 €	5,15 €	5,30 €	5,00 €	5,80 €	6,50 €
2011/12	5,25 €	5,25 €	5,15 €	5,60 €	5,20 €	6,20 €	7,00 €
2013/14	5,25 €	5,25 €	4,90 €	5,80 €	7,20 €	6,95 €	6,90 €

Abb. 25: Wohnungsmieten - Index



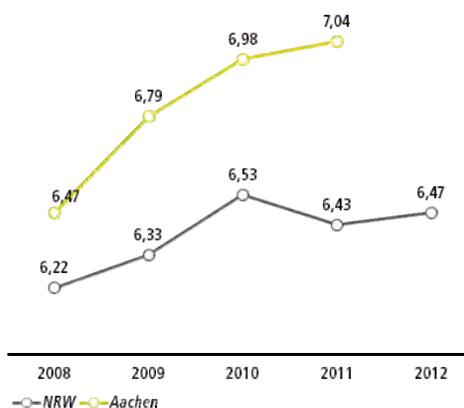
### Wohngeldmieten

Die Wohngeldmieten geben Auskunft über die tatsächliche Höhe der Mieten in diesem Teilsegment des Wohnungsmarktes. Die entsprechenden Auswertungen stellte bis zum 31.12.2011 IT.NRW zur Verfügung. Mit dem Jahr 2012 wurde dieser Service eingestellt. Da andere Möglichkeiten zur Generierung des Aachener Wertes nicht verfügbar sind, wird die Fortschreibung dieses Indikators in Zukunft erfolgen, da der Landeswert allein für Aachen nicht aussagekräftig genug ist.

Tab. 25: Wohngeldmieten

Jahr	Aachen	NRW
2008	6,47 €	6,22 €
2009	6,79 €	6,33 €
2010	6,98 €	6,53 €
2011	7,04 €	6,43 €
<b>2012</b>	---	<b>6,47 €</b>

Abb. 26: Wohngeldmieten



## 06 Grundstücksmarkt

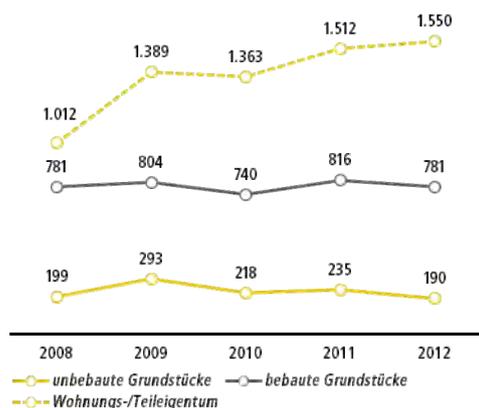
### Kaufverträge

Die Entwicklung der Kaufverträge wird durch den Gutachterausschuss / Kommunale Bewertungsstelle erfasst. Hieraus lassen sich Bewegungen auf dem Wohnungsmarkt ablesen. So sind beispielsweise die Werte für unbebaute Grundstücke zurückgegangen; für bebaute Grundstücke wurde das Niveau gehalten und die Wohnungs-/Teileigentumsmaßnahmen sind angestiegen. In ihrer Gesamtheit schlossen die Kaufvertragszahlen im Jahr 2012 mit 2.521 Stück in etwa mit der Zahl des Vorjahres ab.

Tab. 26: Kaufverträge

Jahr	unbe- baut	bebaut	WE- Eigent.	Gesamt
2008	199	781	1.012	1.992
2009	293	804	1.389	2.486
2010	218	740	1.363	2.321
2011	235	816	1.512	2.563
<b>2012</b>	<b>190</b>	<b>781</b>	<b>1.550</b>	<b>2.521</b>

Abb. 27: Entwicklung Kaufverträge



### Bodenindex

Die Bodenindexreihen für freistehende Ein-/Zwei-/Reihen-/Mehrfamilienhäuser und Doppelhaus-hälften werden ab 2010 methodisch neu dargestellt und sind überarbeitet worden. Das Jahr 2010 wird als Basisjahr mit 100 angesetzt. Ein Vergleich zu den Jahren vor 2010 ist daher nicht mehr möglich.

Tab. 27: Bodenindex

Jahr	Individual- wohnungsbau	Geschoss- wohnungsbau
2008	286	198
2009	286	198
2010	100,0	100,0
2011	102,0	100,0
<b>2012</b>	<b>102,3</b>	<b>103,5</b>

## 06 Kleinräumige Analysen

### Entwicklung der Bevölkerung und der Wohnungen in den Bezirken

Ein Blick auf Bevölkerungszahlen und Anzahl der Wohnungen zeigt die Entwicklung in den Aachener Bezirken auf. Während in den Bezirken Haaren und Richterich die Bevölkerung leicht zurückging, konnten die übrigen Bezirke ein Plus gegenüber dem Vorjahr verzeichnen. Bei der Zahl der Wohnungen konnten alle Bezirke Zuwächse erzielen.

Tabelle 28: Bevölkerung in den Bezirken

Jahr	Aachen-Mitte	Brand	Eilendorf	Haaren	Kornelim./Walheim	Laurenberg	Richterich
2008	157.745	16.682	15.139	11.974	15.900	19.408	9.094
2009	156.538	16.665	15.129	11.985	15.903	19.301	8.988
2010	157.429	16.681	15.085	11.974	15.827	19.226	8.919
2011	159.073	16.780	15.157	12.059	15.717	19.296	8.783
<b>2012</b>	<b>159.889</b>	<b>16.896</b>	<b>15.259</b>	<b>12.026</b>	<b>15.742</b>	<b>19.341</b>	<b>8.697</b>

Tabelle 29: Wohnungen in den Bezirken

Jahr	Aachen-Mitte	Brand	Eilendorf	Haaren	Kornelim./Walheim	Laurenberg	Richterich
2008	91.858	7.882	7.563	5.508	7.147	9.462	4.296
2009	92.052	7.909	7.592	5.529	7.171	9.503	4.296
2010	92.136	7.971	7.603	5.566	7.186	9.514	4.292
2011	92.493	8.014	7.631	5.625	7.186	9.532	4.298
<b>2012</b>	<b>92.635</b>	<b>8.088</b>	<b>7.644</b>	<b>5.644</b>	<b>7.230</b>	<b>9.592</b>	<b>4.300</b>

Abb. 28: Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Aachen-Mitte

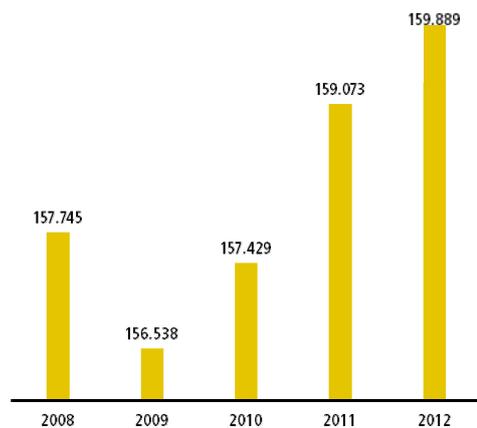
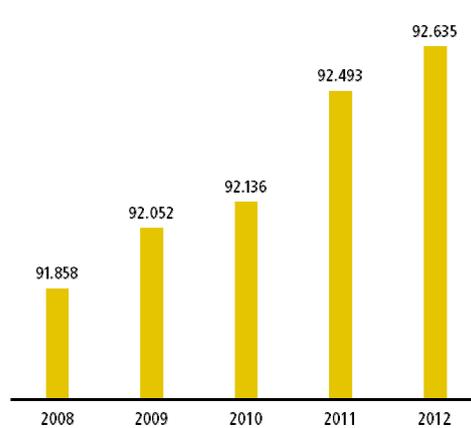


Abb. 29: Wohnungen im Bezirk Aachen-Mitte



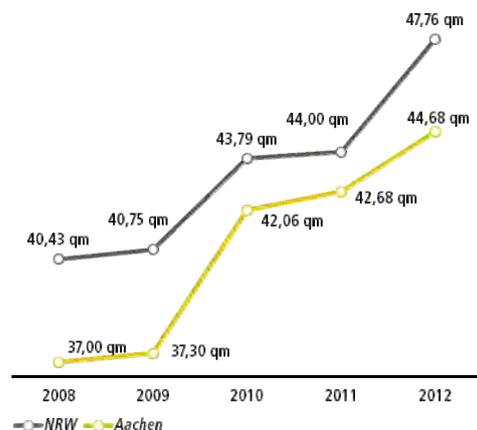
## Wohnflächenverbrauch je Einwohner – Anteil am Landeswert

Auch wenn in Aachen der Wohnflächenverbrauch je Einwohner stetig steigt, liegt dieser auch im Jahr 2012 wieder unterhalb des Landeswertes.

Tab. 30: Wohnflächenverbrauch – Anteil Landeswert

Jahr	Aachen	NRW	Anteil
2008	37,00 qm	40,43 qm	91,5 %
2009	37,30 qm	40,75 qm	91,5 %
2010	42,06 qm	43,79 qm	96,1 %
2011	42,68 qm	44,00 qm	97,0 %
2012	<b>44,68 qm</b>	<b>47,76 qm</b>	<b>93,6 %</b>

Abb. 30: Wohnflächenverbrauch



## 08 Kurz- und mittelfristige Entwicklungen

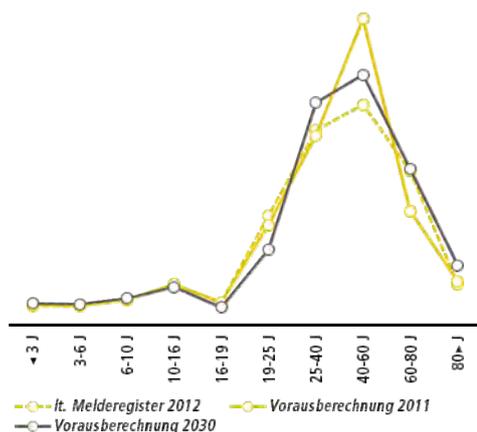
### Bevölkerungsvorausberechnung 2011 – 2030/50 des IT.NRW

Während die letzte Bevölkerungsvorausberechnung 2011 – 2030/2050 von IT.NRW für das Jahr 2011 für Aachen noch eine Bevölkerung von 258.664 Personen prognostiziert hat, sind die Werte aus dem Melderegister nach Altersgruppen für 2012 zwar niedriger, dafür aber realistischer.

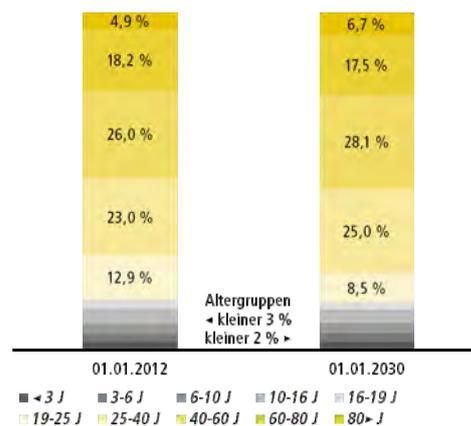
Tab. 31: Bevölkerung nach Altersgruppen im Vergleich mit der aktuellen Vorausberechnung 2030/2050

Altersgruppe	Melderegister 2012	Anteil 2012	Vorausberechnung 2011	Vorausberechnung 2030	Anteil 2030
< 3 J	5.776	2,3 %	5.978	6.410	2,5 %
3-6 J	5.689	2,3 %	5.787	6.138	2,4 %
6-10 J	7.485	3,0 %	7.611	7.942	3,0 %
10-16 J	11.712	4,7 %	12.064	11.150	4,3 %
16-19 J	6.718	2,7 %	6.714	5.324	2,0 %
19-25 J	32.020	12,9 %	29.299	22.101	8,5 %
25-40 J	57.088	23,0 %	55.458	65.041	25,0 %
40-60 J	64.431	26,0 %	89.541	73.186	28,1 %
60-80 J	45.163	18,2 %	33.393	45.715	17,5 %
80 >	12.055	4,9 %	12.819	17.486	6,7 %
<b>Summen</b>	<b>248.137</b>		<b>258.664</b>	<b>260.493</b>	

Abb. 31: Bevölkerung



Ab. 32: Zusammensetzung der Bevölkerung



## 09 Sonstiges

### Sozialdaten kleinräumig

Tab. 32: Sozialdaten 2012 in den Bezirken

Bezirk	ALG II		Sozialgeld	
	Personen	Haushalte	Personen	Haushalte
Aachen-Mitte	13.700	9.489	4.920	1.561
Brand	683	421	269	72
Eilendorf	885	572	308	91
Haaren	814	527	365	94
Kornelim./Walheim	545	352	254	62
Laurensberg	669	440	236	69
Richterich	385	265	122	33
<b>Summen</b>	<b>17.681</b>	<b>12.066</b>	<b>6.474</b>	<b>1.982</b>

Tab. 33: Sozialdaten in Zeitreihe

Jahr	Personen ALG II	Sozialgeld	Summen	Anteil an Bevölkerung
2008	17.536	6.713	24.249	9,9 %
2009	18.176	7.026	25.202	10,3 %
2010	18.359	6.894	25.253	10,3 %
2011	17.835	6.505	24.340	9,9 %
<b>2012</b>	<b>17.681</b>	<b>6.474</b>	<b>24.155</b>	<b>9,7 %</b>

## 10 Zusätzliche Wohnungsmarkindikatoren

### Wohnungen nach Raumanzahl

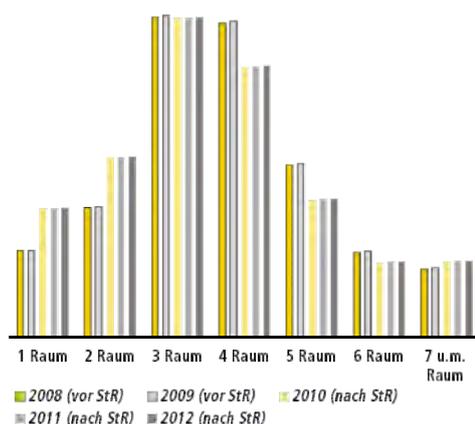
2012 ist die Zahl der 1-Raum-Wohnungen gestiegen. Der Anteil großer Wohnungen (3-7 u.m. Räume) ist im Jahr 2012 auf einen Anteil von 74,0 % (Vorjahr 82 %) gesunken. Dies zeigt an dieser Stelle klar die Tatsache der kleiner werdenden Haushalte auf.

Die Basisdaten stammen von IT.NRW. Mit Gründung der StädteRegion Aachen 2009 wurde durch IT.NRW bei der Umstellung der *kreisfreien Stadt Aachen* auf die städteregionsangehörige Kommune offensichtlich eine Datenbereinigung durchgeführt. Daher sind die Daten nur für die letzten 3 Jahre vergleichbar.

Tab. 35: Wohnungen nach einzelnen Raumzahlen

Jahr	Wohnung 1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	7 u.m. Räume
2008	9.808	14.671	36.252	35.587	19.467	9.632	7.759
2009	9.844	14.748	36.459	35.779	19.618	9.753	7.851
2010	14.600	20.392	36.167	30.606	15.511	8.443	8.548
2011	14.595	20.394	36.237	30.710	15.669	8.556	8.618
<b>2012</b>	<b>14.676</b>	<b>20.447</b>	<b>36.306</b>	<b>30.760</b>	<b>15.681</b>	<b>8.585</b>	<b>8.678</b>

Abb. 33: Wohnungen nach Raumanzahl



### Wohnungssuchende nach Nachfragegruppen

Auch im Jahr 2012 sind die *Alleinerziehenden* die stärkste Nachfragegruppe mit 332 Haushalten gefolgt von den *Älteren Menschen* mit 307 Haushalten. Von insgesamt 2.257 wohnungssuchenden Haushalten wurden 2012 insgesamt 804 Haushalte als Wohnungsnotfälle eingestuft. Damit stieg dieser Anteil auf 35,6 % (Vorjahr 32,9 %). Insgesamt gingen die Wohnungssuchendenzahlen 2012 jedoch um 4,5 % zum Vorjahr zurück.

Tab. 36: Wohnungssuchende Nachfragegruppen

Jahr	Kinderreiche	Junge Ehel.	Ältere Menschen	Alleinerziehende	Sonstige	gesamt
2008	189	288	275	375	1.392	2.519
2009	233	197	308	372	1.343	2.453
2010	211	146	307	357	1.415	2.436
2011	166	87	352	250	1.507	2.362
<b>2012</b>	<b>174</b>	<b>90</b>	<b>307</b>	<b>332</b>	<b>1.354</b>	<b>2.257</b>

Abb. 34: Wohnungssuchende

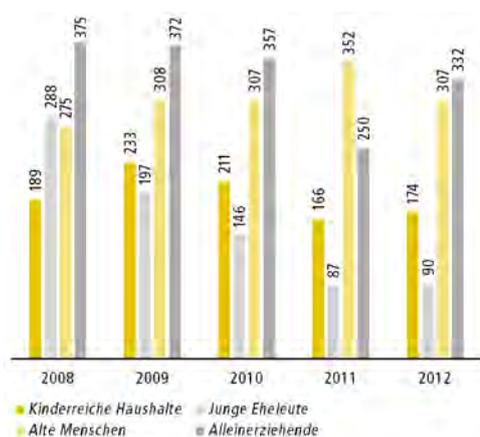
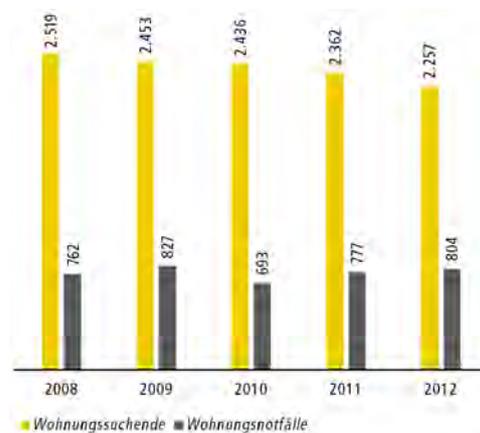


Abb. 35 Wohnungsnotfälle



### Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Arbeitsplätze

Seit 2008 sind die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stetig angestiegen und liegen zum Jahr 2012 bei insgesamt 76.169 Personen. Zum Vorjahr ist dies ein Anstieg von rund 2 %. In den Kategorien *unter 20 Jahren* und *20-24 Jahren* sind die Zahlen allerdings rückläufig. In den übrigen Kategorien sind insgesamt Zuwächse zu verzeichnen.

Auch bei den sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen ist ein Plus von rund 1,5 % zu verzeichnen. Die Zahl der Arbeitsplätze stieg 2012 am Ende des zweiten Halbjahres auf 116.854 (Vorjahr = 115.171).

Tab. 37: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Jahr	Frauen	Männer	Deutsche	Nicht-deutsche	gesamt	unter 20 Jahre	20-24 Jahre
2008	32.424	39.553	63.172	8.805	71.977	1.206	6.452
2009	32.898	38.895	63.344	8.449	71.793	1.146	6.340
2010	32.294	39.564	64.127	8.731	72.858	1.056	6.312
2011	34.136	40.722	65.759	9.099	74.858	1.044	6.756
<b>2012</b>	<b>34.680</b>	<b>41.489</b>	<b>66.483</b>	<b>9.686</b>	<b>76.169</b>	<b>937</b>	<b>6.635</b>

Tab 38: Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze

Jahr	Halbjahr	Anzahl
2008	1.	110.945
	2.	112.527
2009	1.	110.114
	2.	112.163
2010	1.	112.038
	2.	113.920
2011	1.	113.795
	2.	115.171
<b>2012</b>	<b>1.</b>	<b>114.952</b>
	<b>2.</b>	<b>116.854</b>

Abb. 36: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

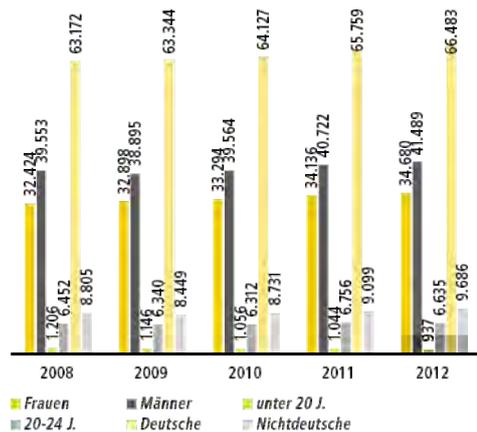
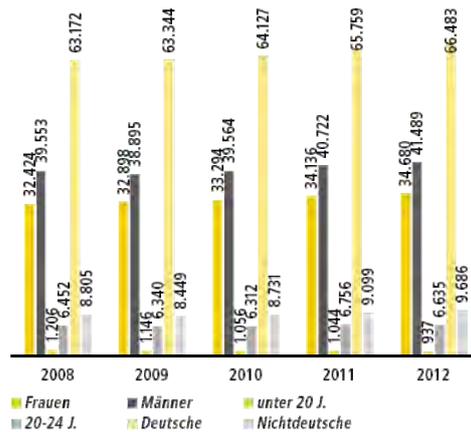


Abb. 37: Sozialversicherungspfl. Arbeitsplätze



Bevölkerungsveränderungen (Wegzug/Zuzug und Sterbefälle/Geburten)

Tab. 39: Bewegungen

Jahr	Wegzug	Zuzug	Saldo	Sterbefälle	Geburten	Saldo
2008	21.728	16.968	-4.760	2.291	2.177	-114
2009	18.322	17.143	-1.179	2.519	2.133	-386
2010	16.144	16.812	+ 668	2.193	2.042	-151
2011	17.134	18.954	+ 1.820	2.251	2.120	-131
<b>2012</b>	<b>17.289</b>	<b>18.706</b>	<b>+ 1.417</b>	<b>2.323</b>	<b>2.068</b>	<b>-255</b>

Abb. 38: Bewegungen

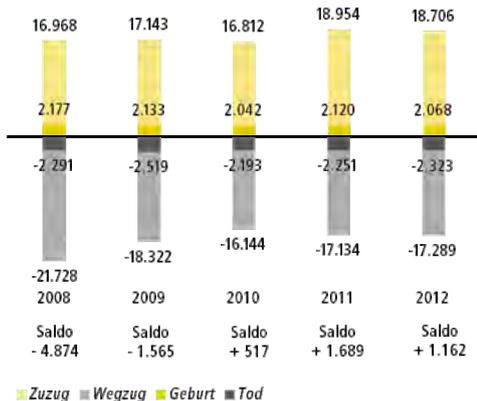
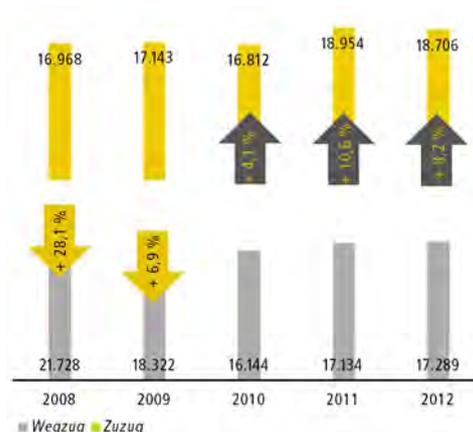


Abb. 39: Entwicklung Zuzug/Wegzug



## Bevölkerung nach Wohnsitz, Altersgruppen und Nationalitäten

Tabelle 40: Bevölkerung nach Wohnsitz, Altersgruppen und Nationalitäten

Art	2008	2009	2010	2011	2012
Gesamt	245.942	244.509	245.141	246.865	<b>248.137</b>
davon mit					
Hauptwohnsitz	242.910	241.577	242.281	244.100	<b>245.412</b>
Nebenwohnsitz	3.032	2.932	2.860	2.765	<b>2.725</b>
davon mit Alter					
0-17 Jahre	36.706	36.250	35.658	35.170	<b>34.864</b>
18-29 Jahre	55.536	55.953	56.770	58.471	<b>59.820</b>
30-44 Jahre	51.278	49.488	48.791	48.114	<b>47.298</b>
45-59 Jahre	46.438	46.873	47.522	48.297	<b>48.937</b>
60-74 Jahre	36.478	36.230	35.929	35.704	<b>35.390</b>
75 u.m. Jahre	19.506	19.715	20.471	21.109	<b>21.828</b>
davon					
Deutsche	211.016	211.183	211.538	212.425	<b>212.766</b>
Nichtdeutsche	34.926	33.326	33.603	34.440	<b>35.371</b>

Abb. 40: Bevölkerung nach Altersgruppen

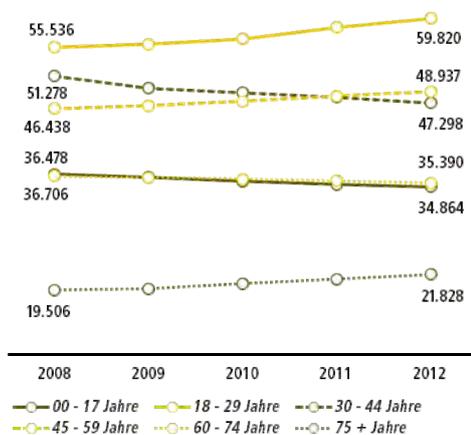
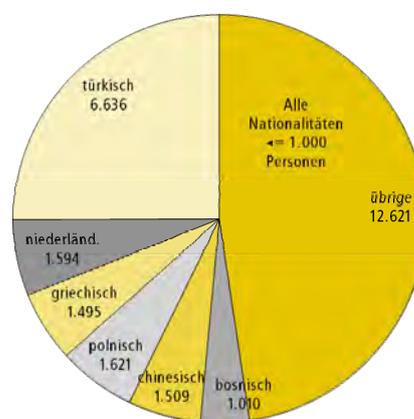


Abb. 41: Verteilung der Nationalitäten 2012



## Eigentums- und Mietwohnungsmarkt

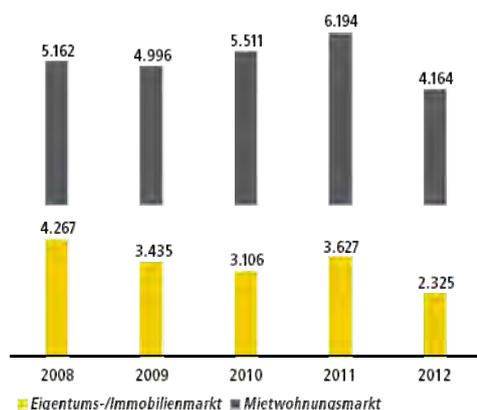
Was früher mühsam manuell bei der Zeitungsanalyse aus relativ wenigen Anzeigen ermittelt wurde, wird in Aachen seit 2007 durch den Einkauf der empirica Mietpreisdatabank ersetzt und beinhaltet damit eine höhere Datensatzanzahl. Bei den Zeitungsanalysen früherer Jahre waren es oft nur 100 – 200 auswertbare Anzeigen, um Aussagen zu den Mieten in Aachen zu erhalten.

Seit 2008 stehen inzwischen nun jährlich etwa 5.000 bis 6.000 Datensätze für die Analyse zur Verfügung. Diese Datenbasis ist natürlich belastbarer, als die wenigen Datensätze der Zeitungsanalysen. Bis 2011 hat empirica diese Daten von der IDN Preisdatabank übernommen. Seit 2012 verfügt empirica nun über eine eigene Datenbank (empirica systeme). Aufgrund der Umstrukturierung der Datenbank und dem Ziel von empirica, die Daten noch belastbarer zu machen, verringerte sich zunächst die Anzahl der Datensätze im Jahr 2012. In Zukunft kann man jedoch davon ausgehen, dass es nach Erschließung weiterer Quellen und der Erreichung der Qualitätsvorgaben für die Daten wieder zu einem höheren Datensatzvolumen kommen wird. Unabhängig von der geringeren Datensatzanzahl lag auch 2012 der auswertbare Anteil der verfügbaren Datensätze wie in den Vorjahren bei 80 bis 90 %, so dass die Ergebnisse weiterhin belastbar bleiben und in ihrer Qualität nichts einbüßen.

Tab. 41: Datensätze der Mietpreisdatenbank

Jahr	gesamt	Eigentum	MietWE-Markt
2008	9.429	4.267	5.162
2009	8.431	3.425	4.996
2010	8.617	3.106	5.511
2011	9.821	3.627	6.194
<b>2012</b>	<b>6.489</b>	<b>2.325</b>	<b>4.164</b>

Abb. 42: Datensätze Mietpreisdatenbank



Aufgrund der o.a. Angebote haben sich im Zeitraum 2008 bis 2012 im Eigentums-/Immobiliensegment die nachfolgend aufgeführten Medianpreise\* ergeben.

Tab. 42: Medianpreise Eigentum (Neubau)

Jahr	freistehendes Einfam.-Haus	Doppelhaus-hälfte	Einfam.-Haus o. Grdst.-Größe	Reihenhaus	Eigentumswohnung
2008	361.700	259.000	247.225	226.500	258.500
2009	363.567	275.250	249.500	239.900	252.018
2010	349.900	263.750	246.900	247.280	257.600
2011	347.450	264.900	249.430	252.500	159.940
<b>2012</b>	<b>500.900</b>	<b>264.400</b>	<b>248.220</b>	<b>273.500</b>	<b>325.000</b>

Tab. 43: Medianpreise Eigentum (Bestand)

Jahr	freistehendes Einfam.-Haus	Doppelhaus-hälfte	Einfam.-Haus o. Grdst.-Größe	Reihenhaus	Eigentumswohnung
2008	319.000	231.000	235.000	222.500	95.000
2009	388.000	257.075	219.000	220.000	93.000
2010	388.500	240.000	248.600	232.500	89.000
2011	399.000	240.000	249.000	238.500	95.000
<b>2012</b>	<b>392.000</b>	<b>285.000</b>	<b>264.500</b>	<b>242.500</b>	<b>100.000</b>

\*Der Median (auch Zentralwert genannt) ist in der Statistik ein Mittelwert für die Verteilung. Der Median einer Auflistung von Zahlenwerten ist bei einer Sortierung nach Größe der Werte, der Wert an der mittleren Stelle (Beispiel: Werte sind 4, 1, 37, 2, 1; sortiert sind dies 1, 1, 2, 4, 37; Median somit 2). Ist die Werteanzahl ungerade, ist der mittlere Wert der Median. Bei gerader Werteanzahl wird der Median aus dem arithmetischen Mittel der beiden mittleren Werte gebildet (sog. Unter- und Obermedian).

Abb. 43: Eigentum 2012 Neubau

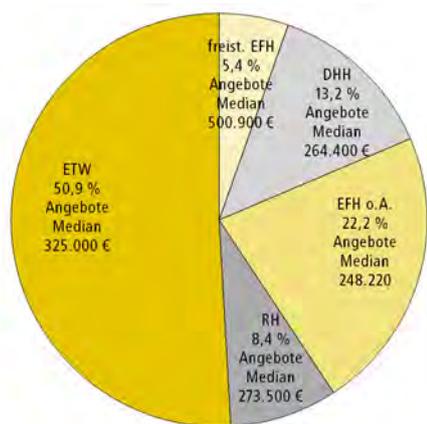


Abb. 44: Eigentum 2012 Bestand

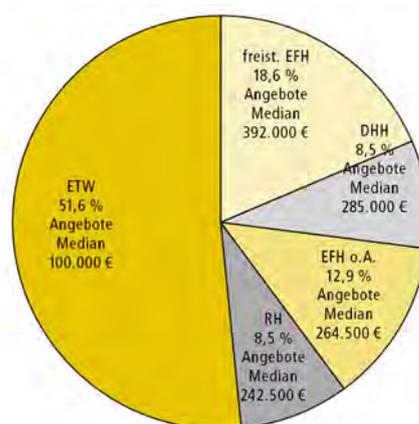
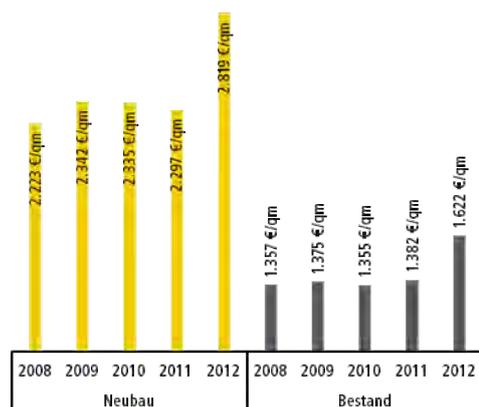


Abb. 45: Eigentumswohnungen Preis pro qm Wohnfläche

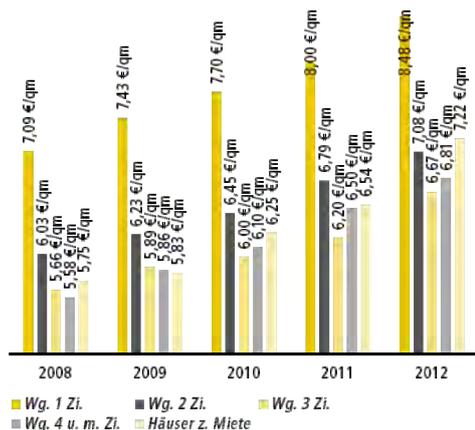


Im Mietwohnungsmarkt gibt die repräsentative Menge der Datensätze einen relativ guten Überblick über die Mieten nach Raumanzahl in den letzten Jahren. Die Menge der Datensätze je Raumgröße haben sich außerdem nicht gravierend verändert, so dass ein Vergleich durchaus möglich ist.

Tab. 44: Angebotsmieten pro qm Wohnfläche

Jahr	1-Raum	2-Räume	3-Räume	4 u.m. Räume	Häuser zur Miete	WE ohne Raumang.
2008	7,09 €	6,03 €	5,66 €	5,58 €	5,75 €	5,65 €
2009	7,43 €	6,23 €	5,89 €	5,86 €	5,83 €	5,56 €
2010	7,70 €	6,45 €	6,00 €	6,10 €	6,25 €	5,78 €
2011	8,00 €	6,79 €	6,20 €	6,50 €	6,54 €	6,20 €
2012	<b>8,48 €</b>	<b>7,08 €</b>	<b>6,67 €</b>	<b>6,81 €</b>	<b>7,22 €</b>	<b>5,73 €</b>

Abb. 46: Entwicklung der Mieten

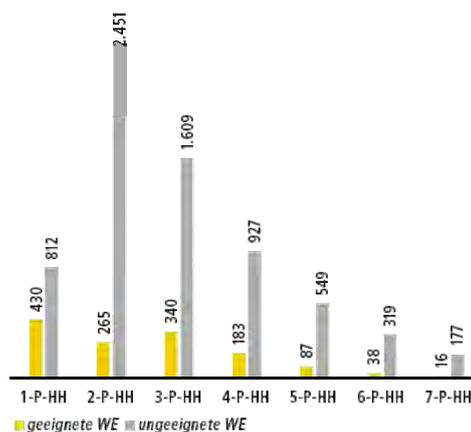


Gleichzeitig wird auch eine Erhebung darüber gemacht, inwieweit die Angebote aus der Datenbank für Personen, die Transferleistungen erhalten, geeignet sind. Es ist festzustellen, dass einerseits die Gesamtzahl der verwertbaren Datensätze zurückgegangen ist, andererseits auch die für Transferleistungsempfänger geeigneten Angebote einen Rückgang verzeichnen. An den Werten 2012 kann man erkennen, dass die verwertbaren Datensätze und die davon geeigneten Angebote immer dann stark zurückgehen, je größer der Haushalt wird. Bei dieser Auswertungen nach Haushaltsgrößen in Verbindung mit der Wohnungsgröße und den Mietgrenzen können die gefundenen Angebote durchaus in mehreren Kategorien gezählt werden (Beispiel: eine 70 qm Wohnung mit einer Miete von 300 Euro ist geeignet für 2 Personen aufgrund der Miethöhe oder für 3 Personen aufgrund der Wohnungsgröße). Aus diesem Grund ist hier die Gesamtangebotsanzahl mit 8.203 durch die möglichen Dopplungen höher als die tatsächliche Zahl der Angebote (6.489) laut Tabelle 41 auf Seite 35.

Tab. 45: Angebote 2012 Transferleistungsempfänger

Haushaltsgröße	Angebote gesamt	geeignet	ungeeignet
1 Pers.	1.242	430	812
2 Pers.	2.716	265	2.451
3 Pers.	1.949	340	1.609
4 Pers.	1.110	183	927
5 Pers.	636	87	549
6 Pers.	357	38	319
7 Pers.	193	16	177
<b>Summen</b>	<b>8.203</b>	<b>1.359</b>	<b>6.844</b>

Abb. 47: Angebote 2012 Transferleistungsempfänger



### Leerstände gesamt und im geförderten Wohnungsbau

Leerstände sind ein Gradmesser für die Beurteilung der Spannungslagen auf dem Wohnungsmarkt. Je niedriger sie sind, desto angespannter ist der Wohnungsmarkt.

In Aachen wird seit 2004 die Leerstandsquote für den geförderten Wohnraum ermittelt. Im Jahr 2006 wurde in Zusammenarbeit mit der STAWAG Aachen der Grundstein gelegt, für den gesamten Wohnungsbestand eine Leerstandsquote nach der sog. Stromzählermethode zu ermitteln. Hierzu werden dem Fachbereich Wohnen anonymisierte Daten zur Verfügung gestellt. Mit der Einführung des rollierenden Ablesesystems bei der STAWAG stehen die Daten erst mit einem Versatz von einem Jahr zur Verfügung. Ausgewertet werden ausschließlich Stromzähler in Mietwohnungen mit einem Minderverbrauch unter 150 kW länger als 3 Monate.

Die Leerstände und Quoten zum geförderten Wohnraum werden aus dem Datenbestand der geförderten Wohnungen mit Hilfe der im Fachbereich Wohnen im Einsatz befindlichen Fachsoftware ermittelt.

Grundsätzlich gelten Wohnungsleerstände bis zu 3 % als unbedenklich. Die Leerstandsquoten im geförderten Wohnungsbau liegen seit Jahren unterhalb dieser Grenze.

Tab. 46: Leerstandsquoten

Jahr	Leerstand gesamt Wohnungen gesamt		Leerstand gefördert Wohnungen gef.	
		Quote gesamt		Quote gefördert
2008	6.173	5,20 %	257	2,30 %
2009	6.674	5,62 %	200	2,03 %
2010	6.542	5,59 %	193	2,02 %
2011	5.837	5,62 %	226	2,40 %
<b>2012</b>	---	---	<b>105</b>	<b>1,20 %</b>

Abb. 48: Leerstände gesamt

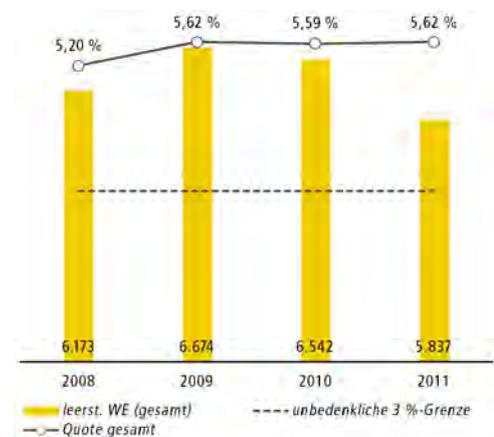
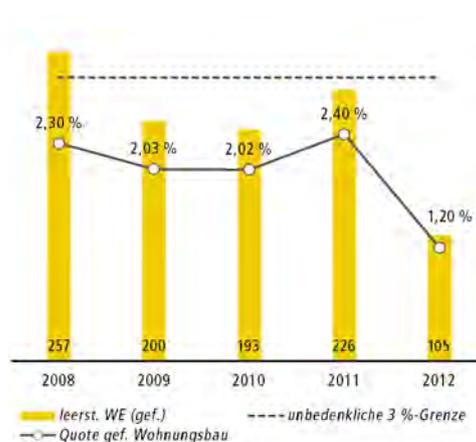


Abb. 49: Leerstände geförderter Wohnungsbau



## 11 Weitere Abbildungen

### Daten nach Lebensräumen

Abb. 50: Bestand geförderter Wohnungen (Stichtag: 31.12.2012)

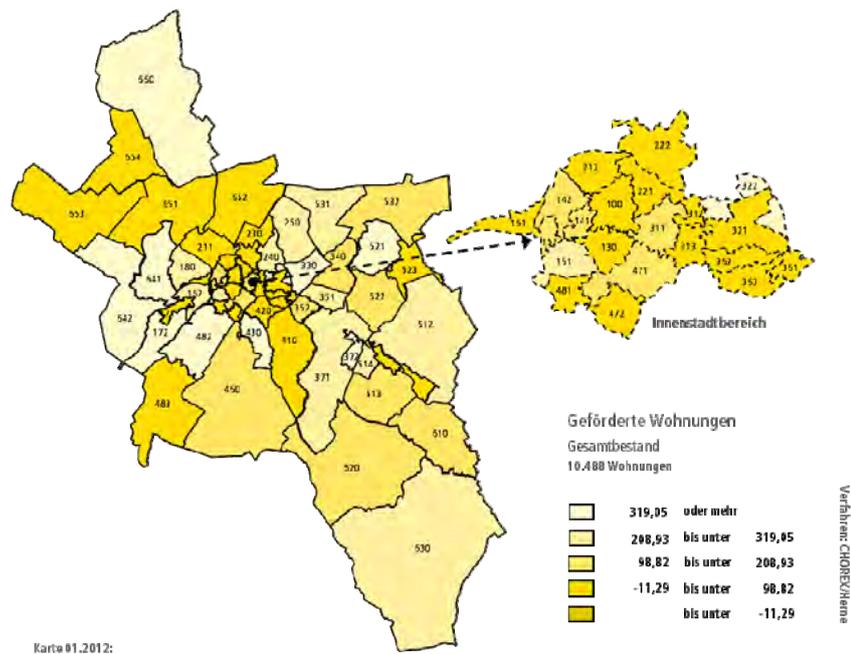


Abb. 51: Geförderte Wohnungen in einfacher Wohnlage (Stichtag: 31.12.2012)

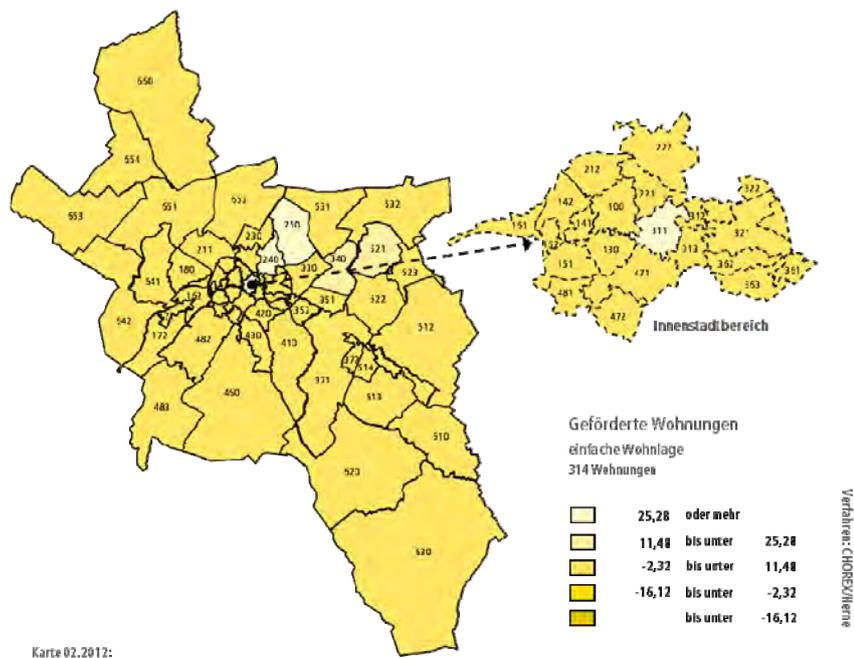


Abb. 52: Geförderte Wohnungen in mittlerer Wohnlage (Stichtag: 31.12.2012)

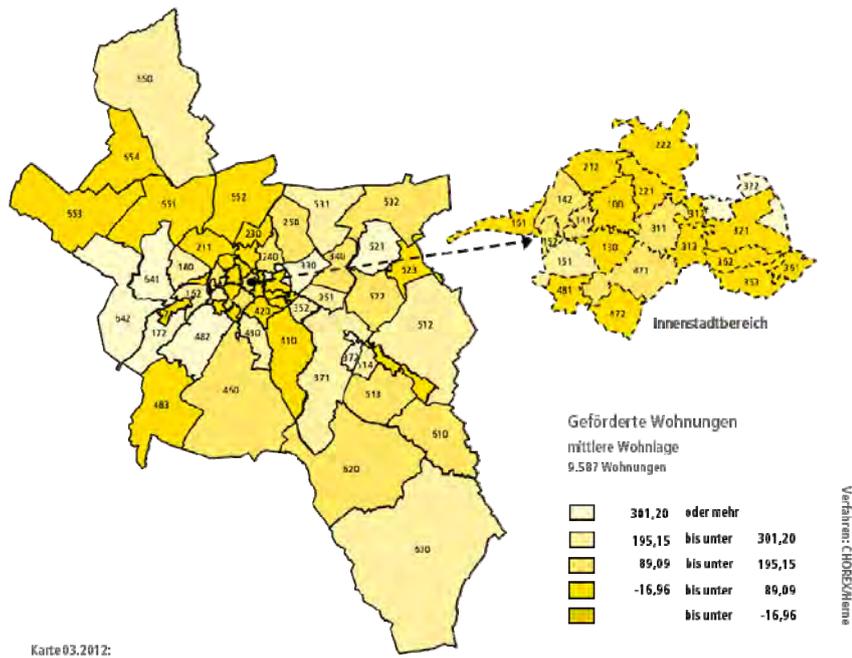


Abb. 53: Geförderte Wohnungen in guter Wohnlage (Stichtag: 31.12.2012)

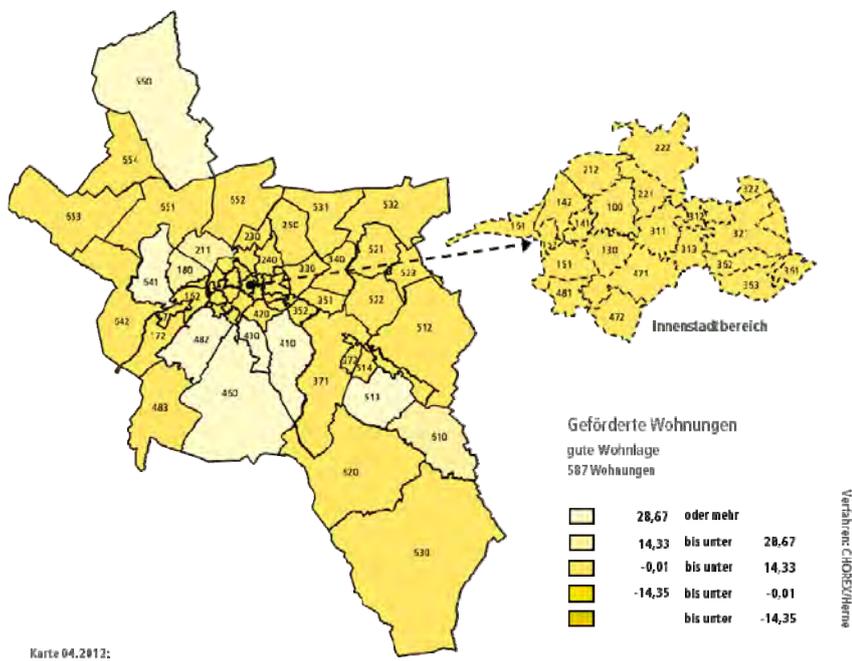


Abb. 54: Wohnberechtigungsscheine (Stichtag: 31.12.2012)

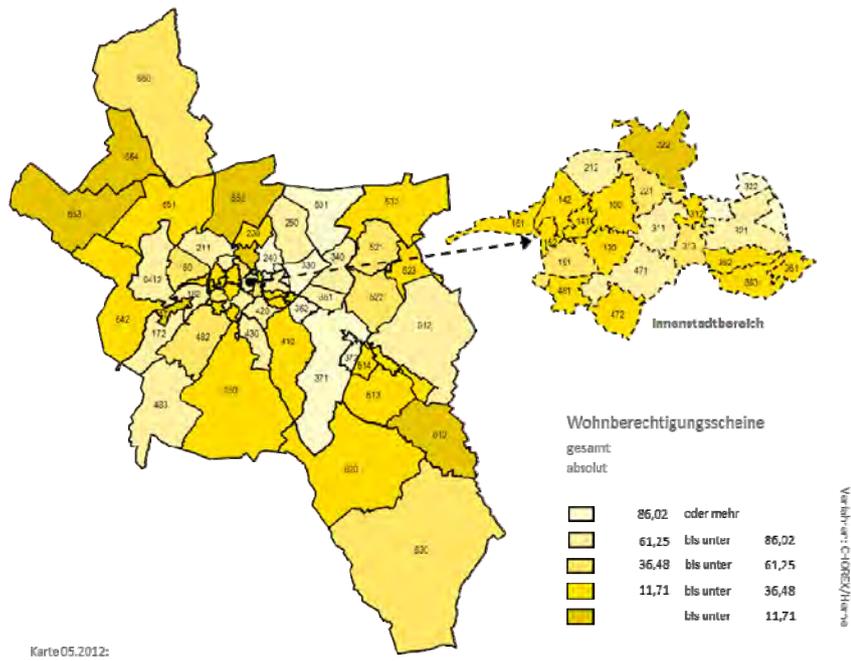


Abb. 55: Wohnungssuchende Haushalte (Stichtag: 31.12.2012)

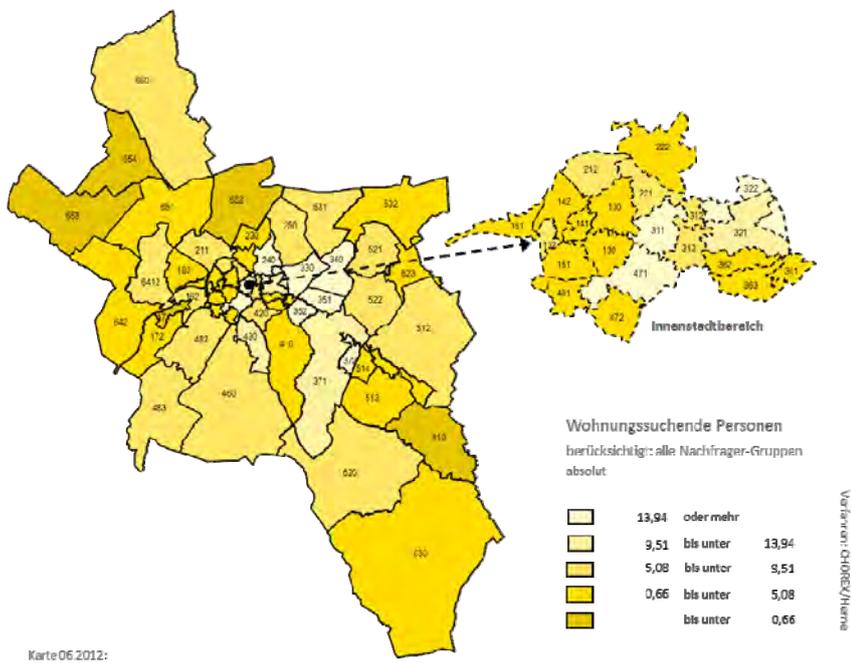


Abb. 56: Städtische Wohnungen gesamt (Stichtag: 31.12.2012)

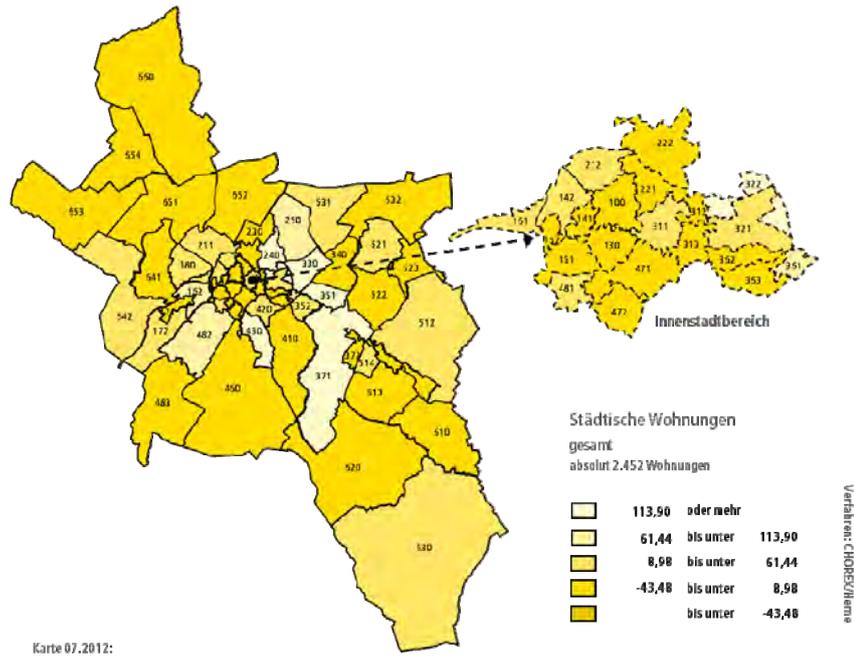


Abb. 57: Städtische Wohnungen in einfacher Wohnlage (Stichtag: 31.12.2012)

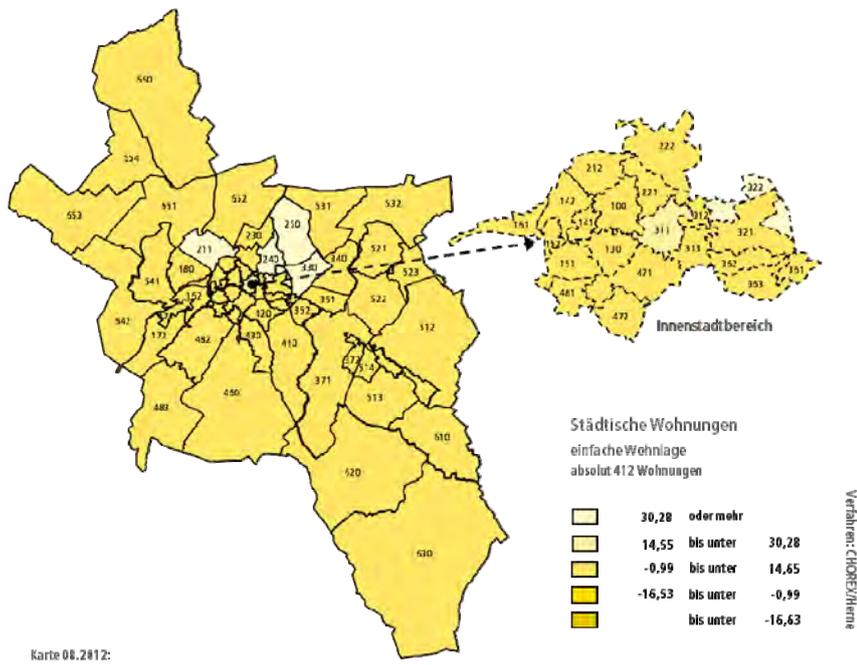


Abb. 58: Städtische Wohnungen in mittlerer Wohnlage (Stichtag: 31.12.2012)

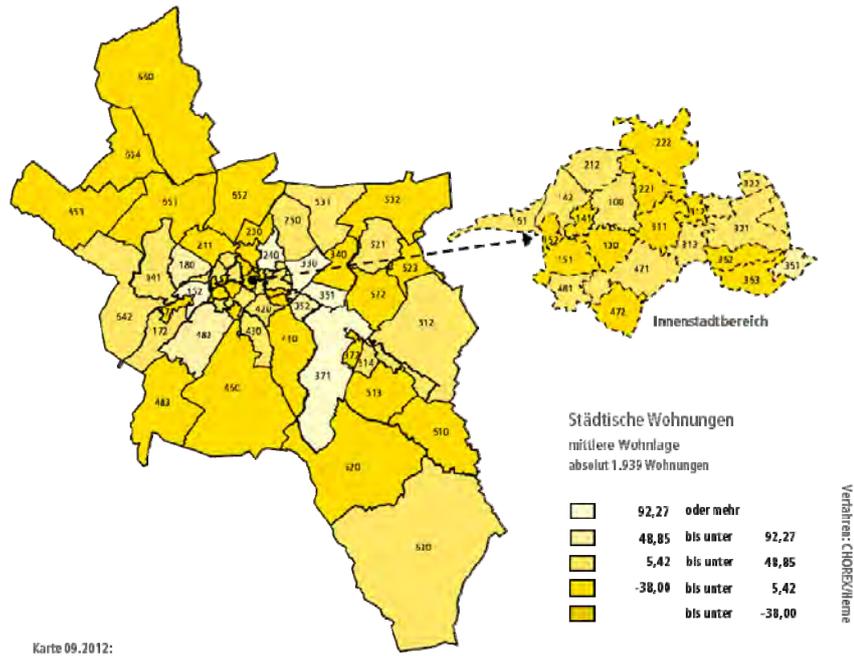


Abb. 59: Städtische Wohnungen in guter Wohnlage (Stichtag: 31.12.2012)

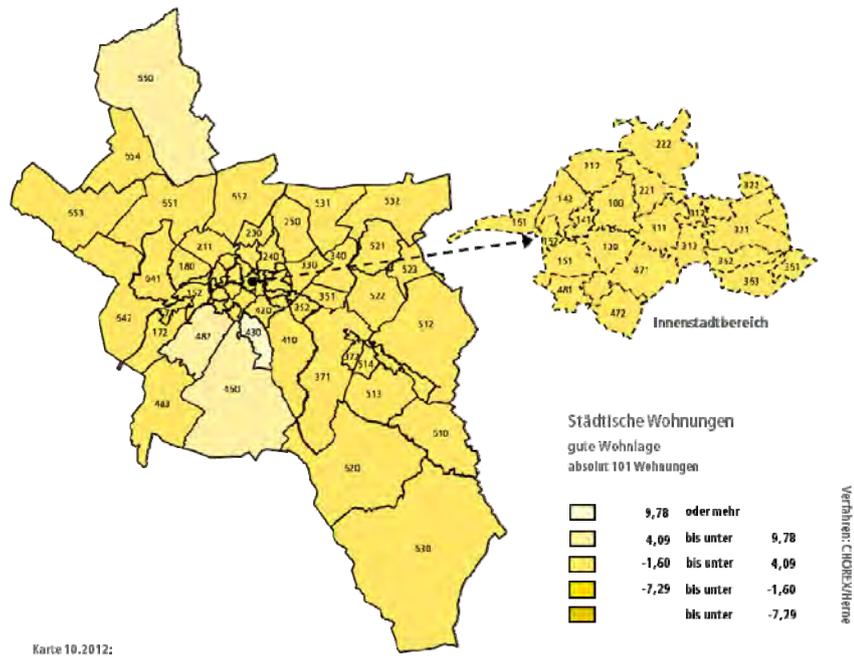
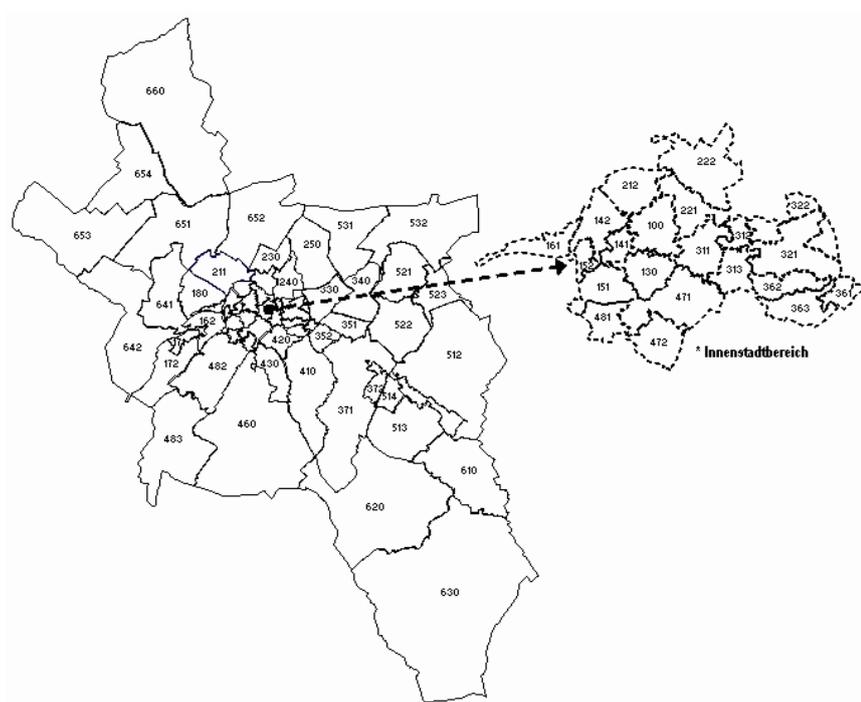


Abb. 60: Lebensräume in Aachen nach Vorgabe des Sozialentwicklungsplans



Lebensraum	Bezeichnung	Lebensraum	Bezeichnung
100	Markt *	371	Obere Trierer Straße
130	Theater *	372	Driescherhof
141	Untere Jakobstraße *	410	Beverau
142	Templergraben *	420	Zollernstraße / Dammstraße
151	Obere Jakobstraße / Hubertusstraße *	430	Burtscheid
152	Mauerstraße *	460	Steinebrück
161	Junkerstraße *	471	Bahnhof / Marschierort *
162	Vaalseer Straße	472	Kamperstraße *
171	Mittlerer Kronenberg / Rosfeld	481	Weberstraße *
172	Neuenhof	482	Lütticher Straße
180	Hörn	483	Preuswald
211	Roermonder Straße	511	Trierer Straße / Markt
212	Ponttor *	512	Brand Nord
221	Sandkaulstraße / Peterstraße *	513	Brand Süd
222	Monheimsallee *	514	Brander Feld
230	Soerser Weg / Alkuinstraße	521	Eilendorf Nord
240	Untere Jülicher Straße	522	Eilendorf Süd
250	Obere Jülicher Straße	523	Apollonia
311	Suermondviertel / Gasborn *	531	Haaren
312	Kaiserplatz / Rehmviertel *	532	Verlautenheide
313	Wilhelmstraße *	610	Kornelimünster
321	Adalbertsteinweg *	620	Oberforstbach
322	Scheibenstraße / Eifelstraße *	630	Walheim
330	Panneschopp	641	Kullen
340	Rothe Erde	642	Vaalseerquartier / Steppenbergr
351	Schönforst	651	Laurensberg
352	Altforst	652	Soers
361	Drimbornstraße *	653	Orsbach
362	Oppenhoffallee *	654	Vetschau
363	Bismarckstraße *	660	Richterich

Abb. 61: Arbeitslosenquoten im Jahresdurchschnitt 2012 – Regionaldirektionen und Agenturen für Arbeit

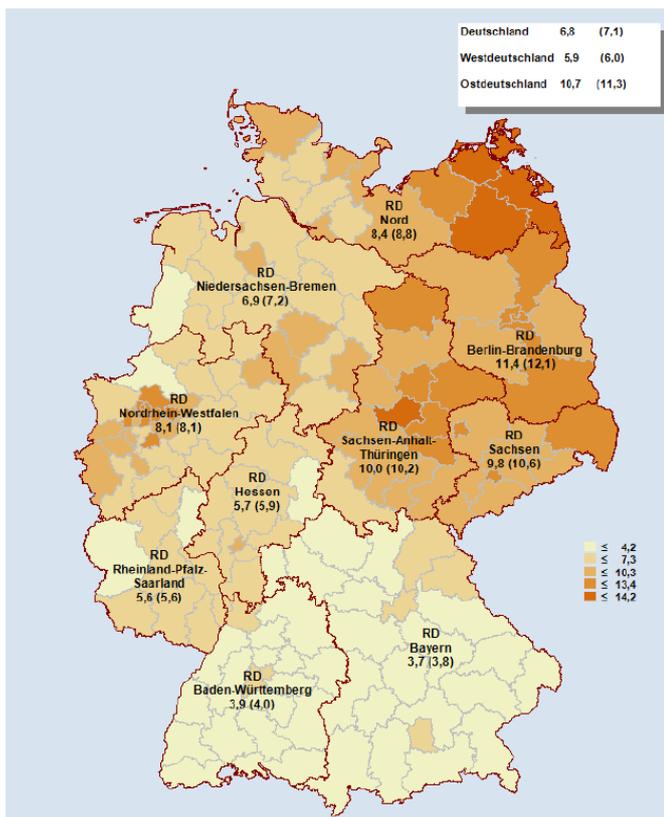
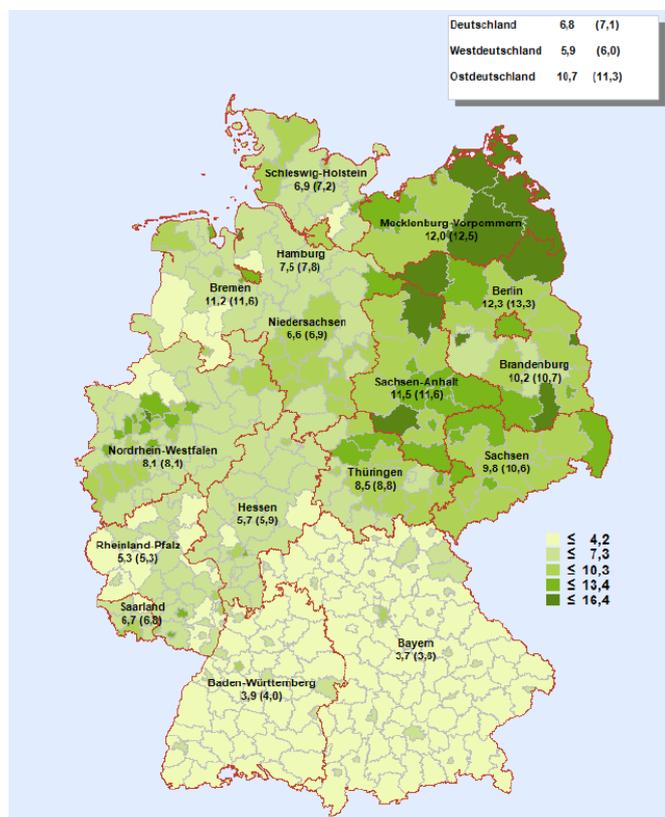


Abb. 62: Arbeitslosenquoten im Jahresdurchschnitt 2012 – Länder und Kreise



## Abbildungsverzeichnis

Seite Textteil	Abbildungs- nummer	Beschreibung	Quelle
13	1	Bevölkerungsentwicklung 2008 – 2012	1
13	2	Altersbaum	1
14	3	Studierende	1
14	4	Anzahl und Größe der Haushalte	1
15	5	Wanderungssaldo 2012	1
15	6	Entwicklung des Wanderungssaldos	1
16	7	Wohnungsbestände	1
17	8	Fertiggestellte Wohnungen	1
17	9	Fertiggestellte und genehmigte Wohnungen	1
17	10	Bauüberhang und Bauabgänge	1
18	11	Wohnflächenverbrauch pro Kopf	2
18	12	Wohnflächenverbrauch pro Wohnung	2
18	13	Bauintensität	1
19	14	Baulandpreise	3
19	15	Hypothekenzinsen	4
20	16	Geförderte Wohnungsbestände	5
21	17	Gesamtkosten	6
21	18	Wohnungsbauförderung	5
22	19	Nachwirkungsfrist	6
22	20	Erst- und Wiederbelegungen	5
23	21	Belegungsquote	5
24	22	Wohnungssuchende	5
24	23	Arbeitslosigkeit	7
25	24	Umzugshäufigkeit	1
26	25	Wohnungsmieten – Index	5
26	26	Wohngeldmieten	2
27	27	Entwicklung Kaufverträge	3
28	28	Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Aachen-Mitte	1
28	29	Wohnungen im Bezirk Aachen-Mitte	1
29	30	Wohnflächenverbrauch – Anteil Landeswert	2
30	31	Bevölkerung	1
30	32	Zusammensetzung der Bevölkerung	1
31	33	Wohnungen nach Raumanzahl	2
32	34	Wohnungssuchende	5
32	35	Wohnungsnotfälle	5
33	36	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	2
33	37	Sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze	2
33	38	Bewegungen	2
33	39	Entwicklung Zuzug/Wegzug	2
34	40	Bevölkerung nach Altersgruppen	2
34	41	Verteilung der Nationalitäten 2012	2
35	42	Datensätze Mietpreisdatenbank	8
36	43	Eigentum 2012 Neubau	8
36	44	Eigentum 2012 Bestand	8
36	45	Eigentumswohnungen Preis pro qm Wohnfläche	8
37	46	Entwicklung der Mieten	8
37	47	Angebote 2012 Transferleistungsempfänger	8
38	48	Leerstände gesamt	9
38	49	Leerstände geförderter Wohnungsbau	5
39	50	Bestand geförderter Wohnungen (Stichtag: 31.12.2012)	5
39	51	Geförderte Wohnungen in einfacher Wohnlage (Stichtag: 31.12.2012)	5
40	52	Geförderte Wohnungen in mittlerer Wohnlage (Stichtag:31.12.2012)	5
40	53	Geförderte Wohnungen in guter Wohnlage (Stichtag: 31.12.2012)	5
41	54	Wohnberechtigungsscheine (Stichtag: 31.12.2012)	5
41	55	Wohnungssuchende Haushalte (Stichtag: 31.12.2012)	5
42	56	Städtische Wohnungen gesamt(Stichtag: 31.12.2012)	5
42	57	Städtische Wohnungen in einfacher Wohnlage (Stichtag: 31.12.2012)	5
43	58	Städtische Wohnungen in mittlerer Wohnlage (Stichtag: 31.12.2012)	5
43	59	Städtische Wohnungen in guter Wohnlage (Stichtag: 31.12.2012)	5
44	60	Lebensräume in Aachen nach Vorgabe des Sozialentwicklungsplanes	5
45	61	Arbeitslosenquoten im Jahresdurchschnitt 2012 – Regionaldirektionen und Agenturen für Arbeit	7
45	62	Arbeitslosenquoten im Jahresdurchschnitt 2012 – Länder und Kreise	7

Quelle

siehe Tabellenverzeichnis

## Tabellenverzeichnis

Seite Textteil	Tabellen- nummer	Beschreibung	Quelle
9		Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren	
13	1	Bevölkerungsentwicklung 2008 – 2012	1
14	2	Studenten	1
14	3	Anzahl und Größe der Haushalte	1
15	4	Wanderungssaldo	1
16	5	Wohnungsbestände	1
16	6	Baufertigstellungen und -genehmigungen	1
17	7	Bauüberhang und Bauabgänge	1
17	8	Wohnflächenverbrauch	2
18	9	Bauintensität	1
19	10	Baulandpreise im Geschoss- und Individualwohnungsbau	3
19	11	Hypothekenzinsen (Jahresdurchschnitt)	4
20	12	Geförderter Wohnungsbestand	5
20	13	Gesamtkosten	6
21	14	Wohnungsbauförderung	5
21	15	Lage der geförderten Wohnungen	5
22	16	Nachwirkungsfrist	6
22	17	Erst- und Wiederbelegungen	5
23	18	Belegungsquote	5
23	19	Einflussfaktoren (auf Bundesebene)	4
24	20	Wohnungssuchende	5
24	21	Arbeitslosigkeit	7
25	22	Transferleistungen	1, 10
25	23	Umzugshäufigkeit	1
25	24	Wohnungsmieten	5
26	25	Wohngeldmieten	2
27	26	Kaufverträge	3
27	27	Bodenindex	3
28	28	Bevölkerung in den Bezirken	1
28	29	Wohnungen in den Bezirken	1
29	30	Wohnflächenverbrauch – Anteil Landeswert	2
29	31	Bevölkerung nach Altersgruppen im Vergleich zur Vorausberechnung 2030/2050	2
30	32	Sozialdaten 2012 in den Bezirken	1, 10
30	33	Sozialdaten in Zeitreihe	1, 10
31	35	Wohnungen nach einzelnen Raumzahlen	5
32	36	Wohnungssuchende Nachfragegruppen	5
32	37	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	1
32	38	Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze	1
33	39	Bewegungen	1
34	40	Bevölkerung nach Wohnsitz, Altersgruppen und Nationalitäten	1
35	41	Datensätze der Mietpreisdatenbank	8
35	42	Medianpreise Eigentum (Neubau)	8
35	43	Medianpreise Eigentum (Bestand)	8
36	44	Angebotsmieten pro qm Wohnfläche	8
37	45	Angebote 2012 Transferleistungsempfänger	8
38	46	Leerstandsquoten	5, 9
Quelle	1	Stadt Aachen, FB Wirtschaftsförderung und Europäische Angelegenheiten/Statistikstelle	
	2	IT.NRW	
	3	Gutachterausschuss/Kommunale Bewertungsstelle	
	4	Bundesbank	
	5	Stadt Aachen, FB Wohnen (teilweise eigene Berechnungen)	
	6	NRW.Bank Düsseldorf	
	7	Bundesagentur für Arbeit	
	8	empirica Mietpreisdatenbank (bis 2011: IDN ImmoDaten; ab 2012: empirica systeme)	
	9	Stadtwerke Aachen AG (STAWAG)	
	10	Stadt Aachen, FB Soziales und Integration	

