



# Wohnungs- marktbericht 2014

Fakten und Daten zum  
Aachener Wohnungsmarkt





**1992**

**Teilansicht:**

**Vaalseer Straße - öffentlich gefördertes  
städtisches Objekt mit 6 Wohnungen**

# Impressum

## Stadt Aachen

Der Oberbürgermeister  
Fachbereich Wohnen  
Josef Hilgers  
Koordination Kommunale  
Wohnungsmarktbeobachtung  
Hackländerstraße 1  
52064 Aachen  
Fon: 0241 432 64 14  
komwob@mail.aachen.de

## Druckexemplar

20,00 € – erhältlich beim Fachbereich Wohnen der Stadt Aachen

## Kostenloser Download

[www.aachen.de](http://www.aachen.de) – Suchbegriff: Wohnungsmarktbericht

## Copyright

Alle Rechte bleiben vorbehalten.  
Nachdruck und Vervielfältigung sind nur auszugsweise mit Quellenangabe  
bei Übersendung eines Belegexemplars gestattet.

## Bilder

Fachbereich Wohnen

## Geschlechtergerechte Formulierungen

Dieser Wohnungsmarktbericht enthält Formulierungen, die beide Geschlechter betreffen. Aus redaktionellen Gründen kann es vorkommen, dass Aussagen teilweise in vereinfachter Form dargestellt sind.

## Rechtlicher Hinweis

Dieser Wohnungsmarktbericht 2014 dient ausschließlich informativen Zwecken. Die enthaltenen Daten beziehen sich grundsätzlich auf den Stichtag 31.12.2013. Für die Gesamtlerstandsanalyse gilt der Stichtag 31.12.2012. Er wurde durch den Fachbereich Wohnen der Stadt Aachen erstellt. Für den Bericht wurden Daten und Erkenntnisse aus eigenen und zulässigen öffentlich zugänglichen Quellen herangezogen; die Quellen wurden nicht durch unabhängige Dritte geprüft. Der Autor übernimmt trotz sorgfältiger Prüfung und Arbeit keine Haftung, Garantie oder Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Eignung der Informationen für einen bestimmten Zweck. Der Inhalt dieses Berichtes kann nicht als Grundlage für Handlungen oder mögliche unterlassene Handlungen verstanden werden. Der Autor und der Fachbereich Wohnen der Stadt Aachen übernehmen keine Haftung für Schäden, die aus der Verwendung dieses Berichtes entstehen. Alle Schätzungen und Vorausberechnungen können sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern. Der Autor und der Fachbereich Wohnen der Stadt Aachen sind nicht verpflichtet, diesen Wohnungsmarktbericht 2014 zu aktualisieren, abzuändern oder zu ergänzen oder auf andere Weise zu informieren, wenn sich ein in diesem Bericht genannter Umstand, eine Schätzung oder Vorausberechnung ändert oder unzutreffend wird.

**März 2015**

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren	7
Ergebnisse in der Zusammenfassung	8
Zensus 2011 – die Daten und ihre Bewertung	9
<b>01 Wohnungsmarktentwicklung, Bedarf und Nachfrage</b>	
Die Wohnungsmärkte und ihre Entwicklungen	10
Bevölkerungsentwicklung	10
Haushalte	11
Beschäftigung und Einkommen	11
Geldmarkt	12
<b>02 Wohnungsangebot</b>	
Aktueller Stand	13
<b>03 Grundstücksmarkt</b>	
Bodenumsätze und Preisentwicklungen	14
<b>04 Mieten und Belastung</b>	
Wohngeldmieten und Entwicklung des Index der Mietspiegelwerte	15
<b>05 Zukünftige Entwicklungen und Trends</b>	
Rahmenbedingungen	16
Ausblick und Maßnahmen	16
<b>06 Zusätzliche ortsspezifische Indikatoren</b>	
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Raumanzahl	17
Generierung der Haushalte nach Personen mit Kindern	18
Arbeitslosigkeit	18
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Arbeitsplätze	18
Bevölkerungsbewegungen nach dem Melderegister	19
Bevölkerungsentwicklung nach Altersstruktur und Nationalitäten	19
<b>07 Wohnungsleerstände</b>	
Leerstandsdaten gesamt 2009 bis 2012	20
Leerstände im geförderten Wohnraum	21
<b>08 empirica Mietpreisdatabank</b>	
Analyse der Preisdaten für Immobilien und Mietwohnungen bis 2013	23
<b>09 Wohnungsmarktbarometer 2014 – Befragung zum Wohnungsmarkt</b>	
Befragung der Wohnungsmarktexpertinnen und -experten	29
<b>10 Anhang</b>	
Mietspiegel, Altersbäume, Grafiken, Projekt Neue Wohnformen, Tabellen, Tabellenverzeichnis, Abbildungsverzeichnis, Publikationen	39

## Vorwort



Wohnen ist derzeit in aller Munde. Demografischer Wandel, Studenten, Flüchtlinge – ausreichender und bezahlbarer Wohnraum ist nicht nur verstärkt gefragt, sondern auch von Nöten.

Heute ist es wichtiger denn je, abgestimmte Konzepte vorzulegen und alle Kräfte auf dem Wohnungsmarkt zu bündeln, um dieser Problematik entgegen zu wirken.

Der Fachbereich Wohnen der Stadt legt den achten Wohnungsmarktbericht vor, der die Daten des Aachener Wohnungsmarktes zum Stichtag 31.12.2013 enthält.

Der heute vor Ihnen liegende Bericht enthält auch die Auswertung der neuen Experten-umfrage 2014 und wird ergänzt mit der Fortschreibung der Leerstandsanalyse sowie der Aktualisierung der Mietpreisdatenanalyse.

Für den eiligen Leser gibt es auf der Seite 7 die seit Jahren etablierte Fortschreibung der

ausgewählten Wohnungsmarktindikatoren sowie auf Seite 8 die Zusammenfassung der wichtigsten Erkenntnisse des Berichtes.

Trotz Förderungen in den letzten Jahren ist der Bestand an geförderten Wohnungen in 2013 weiter zurück gegangen. Es stehen für dieses Marktsegment noch rund 10.000 Wohnungen zur Verfügung. Bei einer geförderten Leerstandsquote von 0,5 % in 2013 und einer weiter sinkenden Belegungsquote von 53,2 % ist schnell zu erkennen, wie es um den Aachener Wohnungsmarkt aktuell bestellt ist.

Ohne andere für Aachen wichtige Projekte aus den Augen verlieren zu wollen, bedarf es jedoch erhöhter Anstrengungen, bezahlbaren Wohnraum in Aachen über Investoren verstärkt zu akquirieren und dabei den geförderten Wohnraum nicht aus Acht zu lassen.

Weil Aachen lebens- und lebenswert bleiben soll, muss das Thema Wohnen einen hohen Stellenwert haben.

Die positiven Wanderungssalden der letzten Jahre zeigen, dass Aachen attraktiv und durchaus interessant für Menschen ist, die in unserer Stadt ihren Lebensmittelpunkt haben wollen.

Mit 249.746 Einwohnern zum Ende des Jahres 2013 stehen wir kurz davor, wieder zu den Viertel-Millionen-Städten zu gehören. Dies ist aber nur möglich, wenn gutes Wohnen in Aachen gewährleistet ist.

Marcel Philipp

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Philipp', written over a white background.

**Oberbürgermeister**

1992



**Teilansicht:**

**An der Junkersmühle - modernisiertes  
städtisches Objekt mit 41 Wohnungen,  
Baujahr 1927**

# Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren

Kommunale Indikatoren		31.12.2012	Ergebnis z. Vorj.
		31.12.2013	Tendenz 2014
<b>Arbeitslosenquote</b>		8,6 %	↗
Städteregion Aachen – Jahreswert (Bundesanstalt für Arbeit)		<b>8,8 %</b>	→
<b>Arbeitslosenquote</b>		8,1 %	↗
Stadt Aachen – Jahreswert (Bundesanstalt für Arbeit)		<b>8,3 %</b>	→
<b>Sozialhilfe, Grundsicherung, ALG II, Sozialgeld</b>		28.294	↗
Personen		<b>28.696</b>	↗
<b>Mobilitätsrate</b>		77,6	↘
innerstädtische Umzüge je 1.000 Einwohner		<b>80,8</b>	→
<b>Wohnungssuchende</b>		2.257	↘
Fallzahlen		<b>2.038</b>	→
<b>Wohnungsvermittlung</b>		55,4 %	↘
im Verhältnis zu den Wohnungssuchenden (Belegungsquote)		<b>53,2 %</b>	↘
<b>Bevölkerung</b>		248.137	↗
Gesamtbevölkerung auf der Basis der Einwohnermeldedaten		<b>249.746</b>	↗
<b>Wanderungssaldo</b>		+ 1.417	↗
gesamt		<b>+ 1.679</b>	↗
<b>Wohnungsbestand</b>		135.133	↗
gesamt		<b>135.874</b>	↗
<b>Sozialwohnungsbestand</b>		10.488	↘
gesamt		<b>10.340</b>	↘
<b>Fertiggestellte Wohnungen</b>		346	↗
Baufertigstellungen gesamt		<b>748</b>	↗
<b>Genehmigte Wohnungen</b>		583	↗
Baugenehmigungen gesamt		<b>717</b>	↗
<b>Wohnbaulandwert</b>		320 €	→
Ein- / Zweifamilienhäuser – Durchschnitt		<b>320 €</b>	→
<b>Geförderte Eigentumsmaßnahmen</b>		20	↘
		<b>1</b>	↗
<b>Geförderte Wohnungen</b>		79	↘
1. Förderweg / Einkommensgruppe A		<b>66</b>	↗
<b>Durchschnittlicher Mietspiegelwert</b>		5,19 €	→
insgesamt nach Mietspiegel		<b>5,19 €</b>	→

Bundesindikatoren			
<b>Verbraucherpreisindex</b>		104,1	↗
Jahresdurchschnitt; 2010 = 100		<b>105,7</b>	↗
<b>Sparquote</b>		10,3 %	↘
Anteil am verfügbaren Einkommen		<b>10,0 %</b>	↘
<b>Hypothekarzins</b>		3,07 %	↘
Jahresdurchschnitt; langfristige Entwicklung		<b>2,76 %</b>	→

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

# Ergebnisse in der Zusammenfassung

- Seite 10 Bei einem weiterhin zu erwartenden positiven Wanderungssaldo im Jahr 2014 werden die zur Viertelmillion fehlenden 254 Einwohnern sicherlich noch hinzukommen. Zum 31.12.2013 lag die Bevölkerung bei 249.746 Personen, davon 247.064 mit Hauptwohnsitz. Zu Beginn des Jahres 2015 hat die Stadt Aachen aktuell 251.100 Einwohner.
- Seite 20 Bei den nichtdeutschen Personen stellt die türkischen Bevölkerungsgruppe mit 6.500 Personen den größten Anteil, gefolgt von den polnischen (1.758), den chinesischen (1.651), den niederländischen (1.586) und den griechischen (1.512) Bevölkerungsgruppen.
- Seite 19 Der Wanderungssaldo ergibt auch 2013 ein Plus. Der Zuwachs liegt bei 1.679 Personen.
- Seite 11 Zum Wintersemester 2013/2014 steigen die Studierendenzahlen erstmals über die Marke von 50.000 Personen.
- Seite 13 Der geförderte Wohnungsbestand sinkt trotz 264 neu geförderter Wohnungen (darin enthalten 188 nach BestandsInvest Nr. 5) weiter auf 10.340 Wohnungen.
- Seite 13 Für den Zeitraum 2013 bis 2023 werden insgesamt 3.121 Wohnungen den Status geförderte Wohnung wegen Ablauf der Nachwirkungsfrist nach Mittelrückzahlung oder durch planmäßige Tilgung der öffentlichen Mittel verlieren.
- Seite 12 Die fertiggestellten Wohnungen sind mit 741 mehr als doppelt so hoch wie im Vorjahr (346). Der Anteil der geförderten Wohnungen liegt bei 264 Einheiten, von denen 188 Wohneinheiten nach BestandsInvest Nr. 5 zu werten sind und somit keinen echten Neubau darstellen.
- Seite 11 Der Wohnflächenverbrauch ist insgesamt leicht gefallen. Der Verbrauch liegt 2013 pro Kopf bei 43,06 qm und je Wohnung bei 74,93 qm.
- Seite 18 Die Zahl der Haushalte steigt allein in der Innenstadt um rund 2.000. In der Summe gibt es in Aachen 143.039 Haushalte. Der Anteil der Haushalte mit einer Person steigt auf 56,6 % (80.891 Haushalte). Die Haushaltsgröße sinkt weiter auf durchschnittlich 1,75 Personen.
- Seite 14 Die Wohnungssuchendenzahlen sinken leicht um 200 auf gesamt 2.038 Personen. Der darin enthaltene Anteil der sog. Minderverdienenden bleibt mit einem Anteil von rund 90 % auf dem Niveau der Vorjahre. Gleichzeitig geht die Belegungsquote auf nunmehr 53,2 % weiter zurück und ist damit sehr weit von den guten Quoten um 80 % von vor 10 Jahren entfernt.
- Seite 12 Die Gesamtzahl der Transferleistungsempfänger steigt weiter auf rund 29.000 Personen. Dies ergibt einen Anteil an der Gesamtbevölkerung von 12 %.
- Seite 20 Die Wohnungsleerstände gehen weiter zurück. Die Gesamtquote liegt in 2012 bei 4,8 %. Die Quote für den geförderten Wohnraum fällt im Jahr 2013 auf 0,5 %. Bei beiden Quoten wurden die modernisierungsbedingten Leerstände nicht separat herausgerechnet. Diese werden üblicherweise landesweit mit bis zu 2 % angenommen.
- Seite 12 Der durchschnittliche Hypothekarzins für Darlehen mit einer 5- bis 10-jährigen Laufzeit lag in 2013 mit 2,8 % unter dem Vorjahreswert (3,1 %).
- Seite 14 Die Entwicklung der Teilmärkte gemessen an der Zahl der Kaufverträge geht in der Gesamtheit zurück. Während für unbebaute und bebaute Grundstücke leichte Anstiege zu verzeichnen sind, wurden im Teilmarkt Eigentumswohnungen 175 Kaufabschlüsse weniger getätigt als noch im Vorjahr.
- Seite 15 Die durchschnittliche Wohngeldmiete liegt in 2013 mit 7,10 €/qm weiterhin über dem Landeswert (6,50 €/qm). Er steigt seit 2010 aber nur sehr moderat im Centbereich.
- Seite 11 Sozialversicherungspflichtig beschäftigt waren im letzten Jahr rund 77.000 Personen. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze lag zum Stichtag bei 118.000.

# Zensus 2011 - die Daten und ihre Bewertung

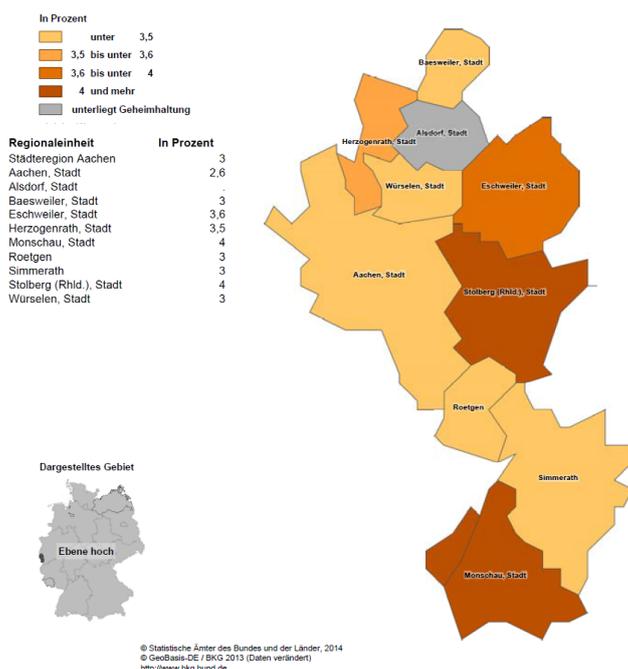
Im Mai 2011 wurde ein neuer Zensus durchgeführt. Erforderlich war dies wegen der zunehmend festzustellenden Unstimmigkeiten durch die jährliche Fortschreibung der Zensuswerte aus dem Jahr 1987.

Seit 2013 stehen die aktuellen Werte zur Anzahl von Wohngebäuden, der Wohnungen (einschl. Wohnheimplätzen) und zur Bevölkerungszahl zur Verfügung.

Die neuen Zensuszahlen unterscheiden sich unter Umständen erheblich von den fortgeschriebenen Werten aus dem Zensus 1987. Dies erschwert nicht nur den Vergleich der Werte, sondern kann – so auch in Aachen – zu eklatanten Differenzen führen. Aufgeführt wird hier als Beispiel die Bevölkerungszahl. Die städtische Statistikstelle meldete zum Stichtag 31.12.2013 nach Auswertung des in Aachen eingesetzten Einwohnermeldeverfahrens eine Bevölkerung von 249.746 Einwohnern. IT.NRW veröffentlicht auf der Basis des Zensus 2011 für Aachen eine erste vorläufige Bevölkerungszahl von 241.683 Einwohnern. Nach der alten Fortschreibungsmethode (Zensus 1987) hat Aachen lt. IT.NRW 263.297 Einwohner und nach der Bevölkerungsvorausberechnung 2011 / 2030-2050 sind es 260.610 Einwohner. Man erkennt klar, dass schwierig ist, mit den Zensusdaten umzugehen. Für Aachen wird daher in diesem Bericht mit der kommunalen Einwohnerzahl von 249.746 Personen weitergearbeitet. Für die Werte zum Wohnungsbestand sind gleichgelagerte Differenzen zwischen den kommunalen Daten und den Zensuswerten festzustellen.

Es gibt allerdings auch Daten, die mit den eigenen Erhebungen durchaus korrespondieren. Bei einem angespannten Wohnungsmarkt ist der Wohnungsleerstand auch immer ein heikles Thema. Ein Blick in die Zensusdatenbank ([www.zensus2011.de](http://www.zensus2011.de)) ergibt für Aachen eine Leerstandsquote von 2,6 %. Wie diesem Bericht an anderer Stelle zu entnehmen ist, liegt die für Aachen in Zusammenarbeit mit der STAWAG nach der Stromzählermethode ermittelte aktuelle Leerstandsquote im Jahr 2012 bei 4,8 %. Die modernisierungsbedingten und damit notwendigen Leerstände, die landesweit mit rund 2 % als annehmbar angesehen werden, sind in dieser Quote noch enthalten. Würde man eine Herausrechnung vornehmen, ergäbe sich nach der Stromzählermethode für Aachen eine Leerstandsquote von 2,8 %. Und diese ist dann annähernd deckungsgleich mit dem Zensuswert. Es bleibt nun abzuwarten, in wieweit es eine Fortschreibung z.B. dieses Zensuswertes geben wird, um dann im Zeitreihenvergleich weiterhin eine evtl. Datennähe beobachten zu können oder nicht.

Leerstände in Aachen (entnommen aus der Zensusdatenbank [www.zensus2011.de](http://www.zensus2011.de))



# 01 Wohnungsmarktentwicklung

## Bedarf und Nachfrage

### Die Wohnungsmarktsegmente und ihre Entwicklungen

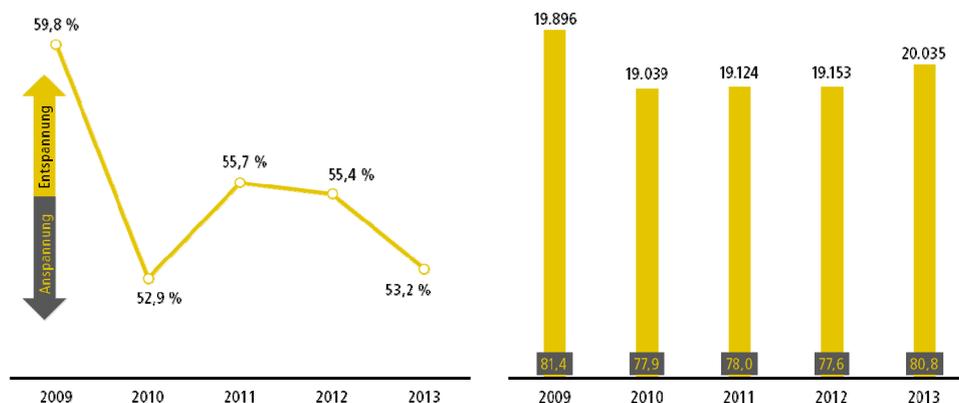
**Wohnungs-  
markt ist  
angespannt**

Über die Belegungsquote können im Marktsegment geförderter Wohnraum Spannungen abgelesen werden. Eine sinkende Quote bedeutet Anspannung. Gab es vor 10 Jahren noch Quoten von über 80 %, was einer Unterbringung fast jedes Wohnungssuchenden gleichkam, liegt diese Quote aktuell am Ende des Jahres 2013 bei 53,2 %. Das heißt, dass nur noch jede zweite Nachfrage mit Wohnraum versorgt werden kann. Ein schrumpfender geförderter Wohnungsbestand in Verbindung mit dem Anstieg des Personenkreises, der Transferleistungen erhält und dem Zuwachs an Studierenden trägt sein übriges zur Anspannung dieses Marktsegmentes bei. Nicht vergessen darf man den Anstieg der Einpersonenhaushalte und den hohen Wohnflächenverbrauch pro Kopf und Wohnung. Dies alles führt letztendlich dazu, dass auch das untere freifinanzierte Marktsegment in Bedrängnis gerät und somit der Wohnungsmarkt insgesamt als angespannt zu sehen ist. Weiterhin ist auch die relative innerstädtische Umzugshäufigkeit zu beachten, mit der die Zahl der jährlichen Wohnungsumzüge je 1.000 Einwohner ausgewiesen wird.

Abb. 1: Belegungsquote im geförderten Wohnraum

Abb. 2: Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit

◀ Tab. 27 Seite 50  
Tab. 28 Seite 50 ▶



Bei der Bewertung der An- oder Entspannung des Gesamtmarktes oder seiner Teilsegmente darf ein Blick auf die Wohnungsleerstände nicht unterbleiben. Die Gesamtwohnungsleerstände sind in Aachen in den letzten Jahren auf der Basis der sogenannten Stromzählermethode immer weiter zurückgegangen. Die separat ermittelte Leerstandsquote im geförderten Wohnraum liegt im Jahr 2013 erstmals unter der 1%-Marke und zeigt damit in diesem Marktsegment Anspannung pur. Bei beiden Quoten wurde der modernisierungsbedingt notwendigen Anteil an den Leerständen, der landesweit mit bis zu 2 % angenommen wird, nicht separat herausgerechnet, sodass man von einer echten Anspannung des Aachener Wohnungsmarktes sprechen kann.

### Bevölkerungsentwicklung

Tab. 3 Seite 45  
Tab. 6 Seite 46

Mit einer Bevölkerung zum 31.12.2013 von 249.746 Einwohner ist die Stadt Aachen dank der positiven Wanderungssalden der letzten Jahre auf dem Weg, bald wieder zu den Viertel-Millionen-Städte zu gehören. Obwohl auch diese Bevölkerungszahl noch weit von der durch IT.NRW in der Bevölkerungsvorausberechnung 2011 – 2030/2050 festgestellten Zahl von 260.610 Personen entfernt ist, zählt Aachen zu den wachsenden Kommunen in Nordrhein-Westfalen. Zum Vorjahr ist somit die Aachener Bevölkerung um 0,6 % gestiegen. Der Anteil der Bevölkerung, der in Aachen mit Hauptsitz wohnt, ist von 245.412 im Jahr 2012 auf 247.064 Personen gestiegen. Gleichzeitig sind die Zweitwohnsitze von 2.725 Personen im Vorjahr auf 2.682 gesunken. Nach Nationalitäten betrachtet gibt es 213.014 deutsche und 36.732 nichtdeutsche Einwohner in Aachen. Bei den nichtdeutschen ist die türkische Bevölkerungsgruppe mit 6.478 Personen nach wie vor die stärkste, gefolgt von der polnischen (1.758), der chinesischen (1.651), der niederländischen (1.586) und der griechischen (1.512) Bevölkerungsgruppe. Bei der Betrachtung nach Altersgruppen haben die 26- bis 40-jährigen den stärksten Anstieg auf 58.285 Personen zu verzeichnen, gefolgt von den 20- bis 25-jährigen mit 32.478 Personen. Im Jahr 2013 haben wir eine Bevölkerung mit 128.593 Männern und 121.153 Frauen.

Eine weitere, nicht außer Acht zu lassende Größe zur Beurteilung des Aachener Wohnungsmarktes ist die Entwicklung der Studierendenzahlen. Im Wintersemester 2013/2014 lagen diese erstmals über 50.000 Studierenden. Mit genau 50.244 Personen ergibt dies ein Anteil an der Gesamtbevölkerung von einem Fünftel (20,1 %).

Abb. 3: Bevölkerung

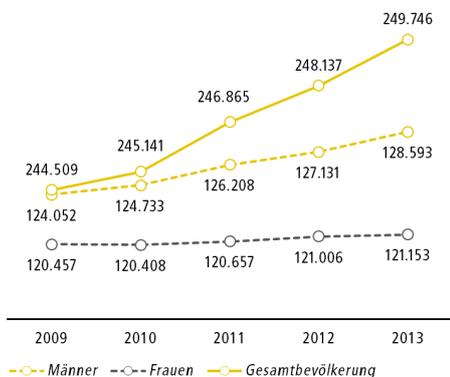
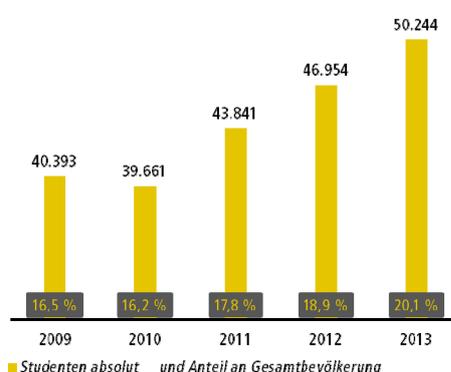


Abb. 4: Studierende



◀ Tab. 1 Seite 45  
Tab. 19 Seite 48 ▶

### Haushalte

Die seit Jahren feststellbare Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße hat sich auch im Jahr 2013 fortgesetzt. Mit 1,75 Personen pro Haushalt hat sie ihren bisherigen Tiefstwert erreicht. Insgesamt sind in Aachen 143.039 Haushalte zu verzeichnen. Dies ist zum Vorjahr ein Anstieg von 2 %. Während in den übrigen Stadtbezirken nur eine geringe Steigerung um 650 Haushalte erfolgte, legte der Bezirk Aachen-Mitte mit rund 2.000 Haushalten mehr kräftig zu. Ein weiteres Indiz dafür, dass erforderlicher Wohnraum in den Kernstädten dringend benötigt wird. Diese Feststellung wird zusätzlich gestärkt durch die Tatsache, dass sowohl der Wohnflächenkonsum pro Kopf und pro Wohnung weiter gestiegen ist.

Tab. 20 Seite 48  
Tab. 18 Seite 48

### Beschäftigung und Einkommen

In Aachen sind die sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze im Jahr 2013 um rund 1.200 auf insgesamt 118.065 gestiegen. Sozialversicherungspflichtig beschäftigt sind 76.907 Personen, von denen 35.270 Frauen und 41.637 Männer sind. Die Betrachtung nach Nationalitäten ergibt 67.191 deutsche Beschäftigte und 9.716 nichtdeutsche.

Unter der Überschrift Beschäftigung darf natürlich der Blick auf die Entwicklung der Arbeitslosenzahl nicht vergessen werden. 2013 schloss im Dezember für Aachen mit einer Quote von 9,3 %. Der durchschnittliche Deutschlandwert lag bei 6,9 %. Die Region Aachen, bestehend aus den Geschäftsstellen Aachen, Erkelenz, Heinsberg, Geilenkirchen, Alsdorf, Eschweiler, Stolberg und Monschau beendet das Jahr mit einer Quote von 8,2 % im Dezember.

Abb. 5: Sozialversicherungspf. Beschäftigte

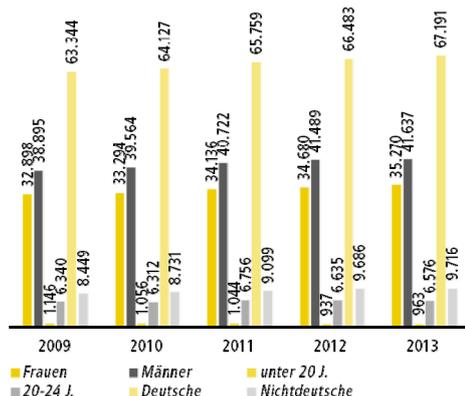
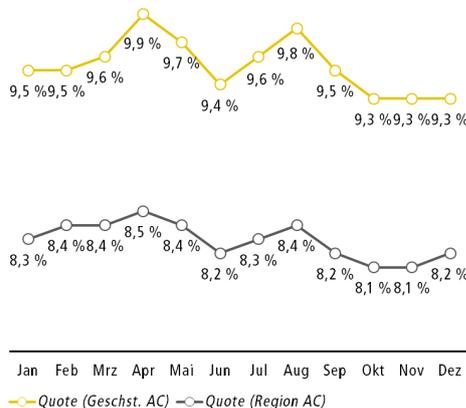


Abb. 6: Arbeitslosenquoten

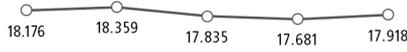


◀ Tab. 40 Seite 52

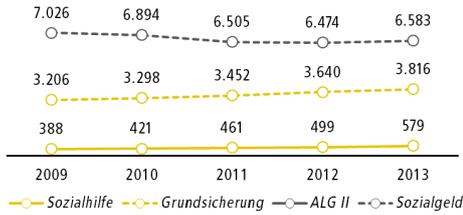
Tab. 26 Seite 50

Welchen Wohnraum kann ich mir leisten? Diese wichtige Frage beeinflusst die Nachfrage und letztendlich auch den Vermieterwunsch, bestimmte Mieten zu realisieren. Oftmals sind die Nachfrager in den Marktsegmenten des geförderten Wohnraums und des unteren freifinanzierten bis hin zum mittleren freifinanzierten Wohnraum solche Personenkreise, die Wohnkosten nicht aus eigenen Mitteln bestreiten können und daher auf Transferleistungen angewiesen sind. Festzustellen ist, dass diese Zahlen für das Jahr 2013 erneut angestiegen sind. Mit insgesamt 28.896 Personen steigen die Transferleistungsempfänger um 600 Personen. Das ergibt einen Anteil an der Gesamtbevölkerung von 11,6 %.

Abb. 7: Transferleistungen (Personen)



◀ Tab. 25 Seite 50



**Geldmarkt**

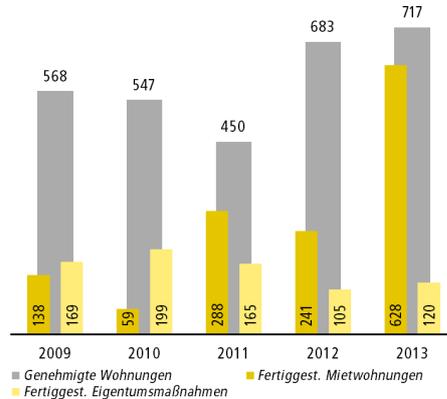
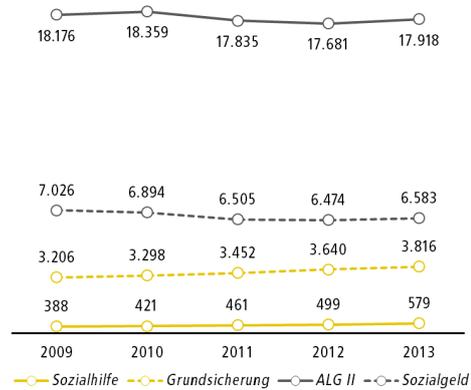
Die anhaltende Niedrigzinsphase ist Segen und Fluch zugleich. Einerseits sind Kredite preiswert, andererseits gibt es nicht mehr viel für Gespartes. Mit einem Durchschnittswert von 2,76 % bei Krediten mit einer Laufzeit über 5 bis maximal 10 Jahre ist preiswertes Geld erschwinglich und die Belastung längerfristig planbar. Öffentliche Mittel werden derzeit vielfach und ebenfalls über einen längeren Zeitraum mit einem Zinssatz von 0,00 % vergeben. Dies ist durchaus investitionsfördernd.

Ob dies allerdings so ist, kann unter anderem auch ein Blick auf die Baugenehmigungen und Baufertigstellungen zeigen. Für das Jahr 2013 ist möglicherweise ein solcher Effekt ersichtlich, sind die fertiggestellten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden doch um rund 50 % von 346 im Vorjahr auf 748 gestiegen. Während der Anstieg im Ein- und Zweifamilienhausbereich sehr moderat ist, legte der Wert im Mehrfamilienhausbereich um rund 400 Wohneinheiten zu.

Abb. 8: Hypothekenzins

Abb. 9: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen

◀ Tab. 38 Seite 52  
Tab. 17 Seite 48 ▶



# 02 Wohnungsangebot

## Aktueller Stand

Seit dem Wohnungsmarktbericht 2010 wird verstärkt auf den massiven Wegfall geförderter Wohnungen durch Auslauf der Nachwirkungsfrist nach Mittelrückzahlung oder durch planmäßige Tilgung hingewiesen. Für den Zeitraum 2014 bis 2023 werden 3.121 Wohnungen aus der öffentlichen Bindung fallen, davon 2.114 wegen dem Ablauf der 10jährigen Nachwirkungsfrist und 1.007 wegen planmäßiger Mitteltilgung. Dies sind jährlich 300 Wohneinheiten. Aus heutiger Sicht werden es dann rechnerisch nur noch rund 7.000 öffentlich geförderte Wohnungen geben. Diese Werte sind dynamisch und werden sich durch weitere Mittelrückzahlungen in diesem Zeitraum verändern. Der Wegfall geförderter Wohnungen in Verbindung mit steigenden Zahlen bei den Transferleistungsempfängern und einer nicht sinkenden Arbeitslosigkeit führt dann zu einer sinkenden Zahl von Wohnungssuchenden (2.038 Personen). Dies kann man durchaus als Resignation der Betroffenen verstehen. Nach Haushaltsgrößen gewichtet, sind die 1-Personen-Haushalte mit 986 die stärkste Nachfragegruppe. Als Nachfragegruppe sind die Alleinerziehenden mit 305 Haushalten auf Platz 1. Die meisten Wohnungssuchenden sind sog. Minderverdienende. Die Freimeldung geförderter Wohnungen ist in den letzten Jahren ebenfalls zurückgegangen; von 2012 bis zum Zeitpunkt der Berichtserstellung um 15 %.

**Bestand geförderter Wohnungen sinkt weiter**

Tab. 22 Seite 49

Abb. 10: Wegfall geförderter Wohnungen

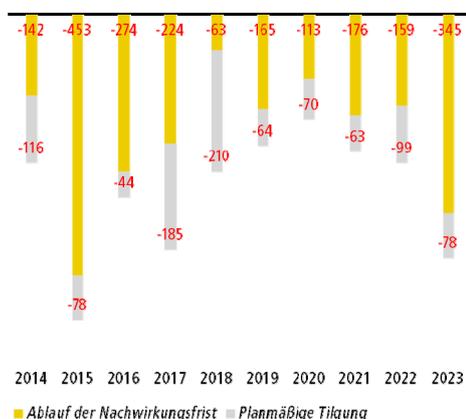
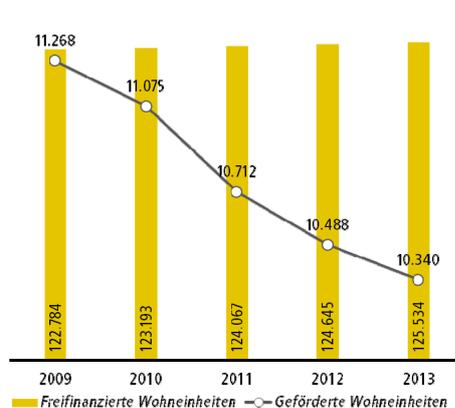


Abb. 11: Entwicklung Wohnungsbestände



◀ Tab. 15 Seite 48

Tab. 11 Seite 47 ▶

In 2013 bis zur Berichterstellung sind in Aachen rund 920 Wohnungen in der Planung bzw. Umsetzung. Unter Berücksichtigung des im Jahr 2010 durch den Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss gefassten Beschlusses, bei künftigen Neubauvorhaben grundsätzlich 20 % geförderten Wohnraum zu schaffen, könnte sich hieraus ein Zugang von ca. 180 geförderten Wohnungen ergeben. Tatsächlich ist aber ein Zuwachs an geförderten Wohnungen von ungefähr 500 Einheiten zu erwarten. Dies ergibt sich z.B. aus der Tatsache, dass der Investor eines Vorhabens 70 % geförderte Wohnungen errichtet (170 Einheiten), von denen 73 für den Bezug von Personen nach Einkommensgruppe B vorgesehen sind.

Trotz dieses guten Ergebnisses in den Jahren 2013/2014 wird es in Zukunft sehr schwierig sein, den Verlust von bis zu jährlich 300 geförderten Wohneinheiten aufzufangen. In diesem Zusammenhang darf der Blick auf die Kosten nicht vernachlässigt werden. Hierzu ermittelt die NRW.Bank für 2013 bei den geförderten Mietwohnungen einen Preis von 2.624 € je qm Wohnraum. Bei den Eigenheimen lag dieser bei 1.505 €. Bei den Eigentumswohnungen kann nur der Wert 1.879 € aus dem Jahr 2012 angeführt werden. Ein Wert für das 2013 konnte nicht ermittelt werden.

Tab. 35 Seite 51

Dies kann durchaus bedeuten, dass es einen geförderten Wohnungsbestand, wenn auch erst in ferner Zukunft, irgendwann möglicherweise nicht mehr geben wird. Es sei denn, in Aachen würden auf Dauer jährlich 1.500 Wohnungen neu gebaut, damit nach heutigem Stand jährlich rund 300 geförderte Wohnungen auf der Basis des o.a. Beschlusses geschaffen werden. Helfen könnten hier nicht nur andere Förderprogramme, wie der Erwerb von Bindungen oder BestandsInvest Nr. 5, sondern besser noch die Anhebung der vorgenannten 20 %-Quote. Der Rat der Stadt Aachen hat daher am 10.12.2014 die Anhebung auf 20 bis 40 %, in der Regel 30 %, beschlossen.

Abb. 12: Wohnungssuchende / Minderverdienende

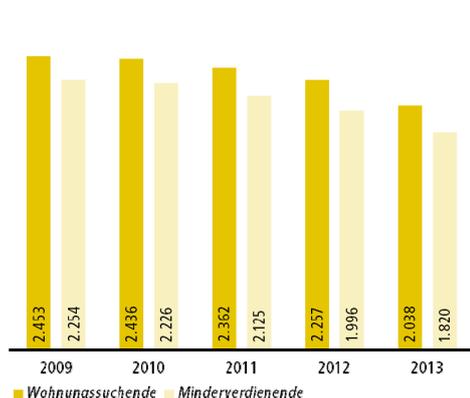
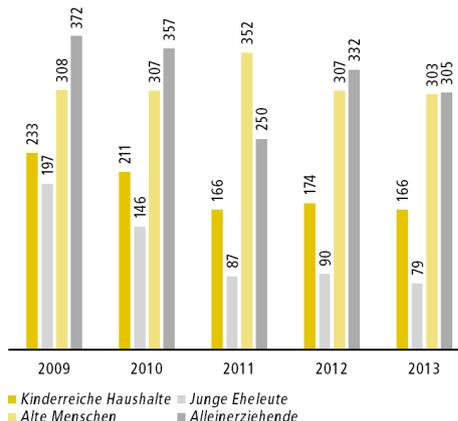


Abb. 13: Wohnungssuchende Nachfragegruppen



◀ Tab. 23 Seite 49  
Tab. 24 Seite 49 ▶

## 03 Grundstücksmarkt

### Bodenumsätze und Preisentwicklungen

Bereits im Wohnungsmarktbericht 2010 wurde angemerkt, dass die Kommunale Bewertungsstelle die Berechnungsmethodik der Bodenindexreihen aufgrund der Forderung der Landesregierung nach zonalen Bodenrichtwerten umstellen musste. Damit ist gewährleistet, dass es eine größere Anzahl von Richtwerten als in der Vergangenheit gibt. Mit dem Basisjahr 2010 = 100 wurde die Fortschreibung durchgeführt. Für den Individualwohnungsbau liegt der Index im Jahr 2013 bei 102,4 und im Geschößwohnungsbau bei 104,6. Dies bedeutet, dass ausgehend von 100 % in 2010, die Bodenpreise um 2,4 % respektive 4,6 % angestiegen sind. Daraus ergibt sich für Investoren eine Erhöhung der Gesamtkosten für zu realisierende Projekte.

Neben dem Bodenindex sind auch noch die Baulandpreise in ihren unterschiedlichen Lagen für Investoren interessant. Auch diese wurden im Jahr 2010 angepasst und nunmehr fortgeschrieben. Im Vergleich mit anderen Städten in Nordrhein-Westfalen liegen die Aachener Werte im oberen Bereich.

Abb. 14: Bodenindex

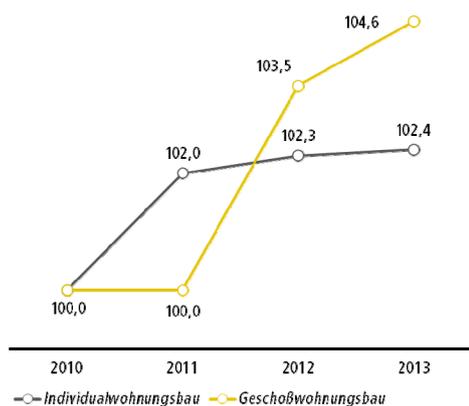
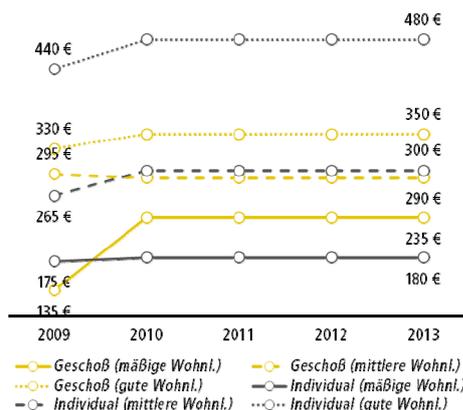


Abb. 15: Baulandpreise



◀ Tab. 34 Seite 51  
Tab. 32 Seite 51 ▶

Tab. 33 Seite 51

Die Entwicklung der Teilmärkte ist über die Anzahl der Kaufverträge abzulesen. Seit 2009 liegt die Anzahl der Kaufverträge in diesem Segment zwischen 740 und 820 Stück; in 2013 waren es aktuell 812 Verträge. Die unbebauten Grundstücke haben sich nach dem Höchstwert im Jahr 2009 eher niedriger zwischen 190 und 230 Verträge eingependelt. Für das Segment Wohnungs-/Teileigentum gab es nach einem Anstieg in den Jahren 2011 und 2012 mit je über 1.500 Verträgen im Jahr 2013 einen Rückgang auf 1.375 Verträge. Dies entspricht den Werten aus den Jahren 2009 und 2010.

# 04 Miete und Belastung

## Wohngeldmiete und Entwicklung des Index der Mietspiegelwerte

Damit die Beurteilung des Aachener Wohnungsmarktes möglichst umfassend ist, sind auch die zu zahlenden Mieten zu analysieren. Neben der Mietpreisdatenanalyse, die in einem separaten Kapitel behandelt wird, gibt es noch die sogenannte Wohngeldmiete und die Durchschnittsmietwerte nach dem aktuell gültigen Mietspiegel. Die Wohngeldmietwert für Aachen wurde bis 2011 durch IT.NRW zur Verfügung gestellt. Aufgrund einer Reorganisation der Datenbank ist dies ab 2012 nicht mehr gegeben. Daher erfolgt ab diesem Jahr die Ermittlung der Wohngeldmiete in eigenen Berechnungen durch den Fachbereich Wohnen auf der Basis der Daten des hier eingesetzten Fachverfahrens zur Bearbeitung von Anträgen auf Wohngeld (Mietzuschuss). In diese Berechnung fließen die Werte der sechs Außenbezirke, die autarke Wohngeldbewilligungsbehörden sind, ein. Der entsprechende Landeswert wird weiterhin durch IT.NRW zur Verfügung gestellt.

Bis 2010 stieg der Landeswert kontinuierlich. In 2011 ging er leicht zurück, ist aber bis ins Jahr 2013 wieder angestiegen. Auch der Wert für Aachen steigt stetig an, allerdings in Centschritten.

Der Mietspiegel der Stadt Aachen gilt in der Regel 2 Jahre, sodass für einen solchen Zeitraum die Werte identisch bleiben. Hier ist es dann sinnvoller, einen Index zu ermitteln, um die Veränderungen besser abbilden zu können. Dazu wurde von einem einheitlichen Wohnungstyp in mittlerer Wohnlage mit einer mittleren Größe und einer Normalausstattung (Dusche/Bad, WC, Sammelheizung) als Referenzwohnung ausgegangen. Basisjahr mit einem Indexwert 100 ist das Jahr 1990/1991. Während die übrigen Baujahresgruppen seit dem Mietspiegel 2007/2008 nur moderat gestiegen oder sogar leicht gesunken sind, hat die Baujahresgruppe 1983-1993 mit dem letzten Mietspiegel einen kräftigen Sprung nach oben gemacht. Dies zeigt, dass Wohnungen dieser Baujahresgruppe am meisten gefragt sind und demzufolge aufgrund der erhöhten Nachfrage die Mieten im gesetzlichen Rahmen entsprechend angestiegen sind.

Abb. 16: Wohngeldmiete

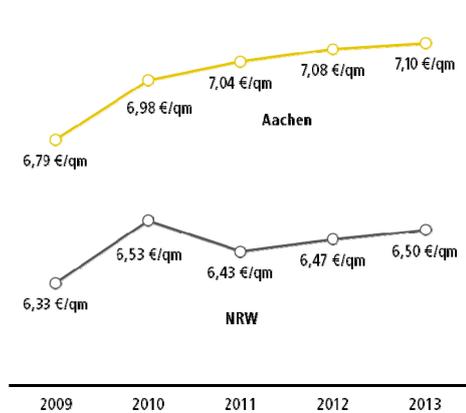
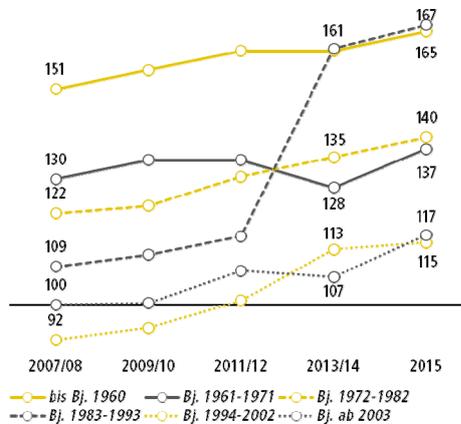


Abb. 17: Mietenindex nach Mietspiegel



◀ Tab. 36 Seite 51  
Tab. 37 Seite 51 ▶

## 05 Zukünftige Entwicklungen und Trends

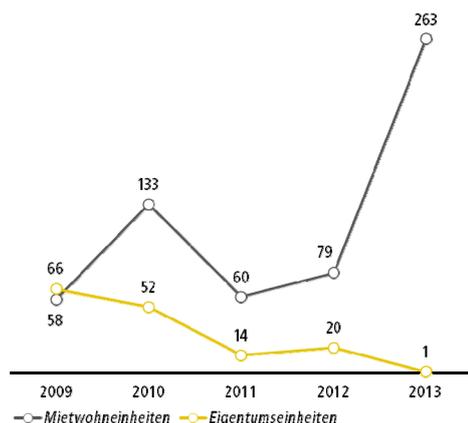
### Rahmenbedingungen

Bereits im letzten kommentierten Wohnungsmarktbericht 2012 wurde festgestellt, dass bestimmte Veränderungen u.a. in der Förderlandschaft, in dem stetig sinkenden geförderten Wohnungsbestand, in der Zahl der Wohnungssuchenden und durch die Hartz-IV-Vorschriften den Aachener Wohnungsmarkt stark beeinflussen. Dieser Eindruck hat sich nicht nur verfestigt, sondern wird u.a. durch die gestiegenen Studierendenzahlen und die weiterhin anstehende Unterbringung von Flüchtlingen erheblich verstärkt.

Die Förderzahlen haben sich zwar nach dem starken Rückgang im Jahr 2011 erholt, können aber keinesfalls die bestehenden Defizite im geförderten Wohnungsbestand ausgleichen. In 2012 gab es insgesamt 99 neu geförderte Wohnungen und in 2013 insgesamt 264 Einheiten. Es muss allerdings auch gesagt werden, dass darin 188 Wohneinheiten nach Bestandsinvest Nr. 5 enthalten sind, die somit keinen echten Neubau im Sinne eines Bestandszuwachses darstellen. Während nur neun Wohnungen für die Einkommensgruppe B und eine Wohnung in einer Eigentumsmaßnahme gefördert worden sind, stehen für die Einkommensgruppe A und damit den einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen einschließlich der o.a. Wohnungen nach Bestandsinvest 254 Wohneinheiten zur Verfügung.

Abb. 18: Zugänge geförderte Wohnungen

◀ Tab. 12 Seite 47



### Ausblick und Maßnahmen

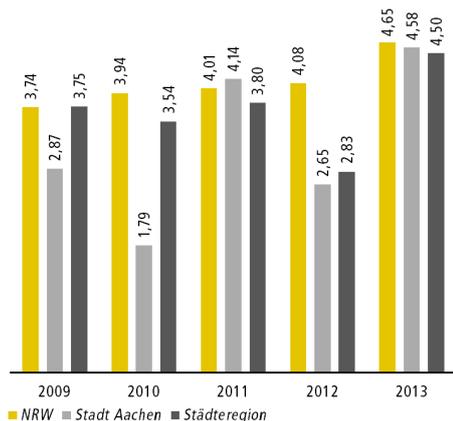
Das Handlungsprogramm Aachen-Strategie-Wohnen muss fortgeschrieben und unter Berücksichtigung der Erkenntnisse der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung den aktuellen Gegebenheiten angepasst werden. Der erforderliche Anteil an gefördertem Wohnraum ist bei Neubauvorhaben unbedingt einzuhalten.

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft gewoge AG muss stärker in das Thema geförderter Wohnraum eingebunden werden und sollte im geförderten Marktsegment auch Eigeninitiativen entwickeln. Auf die Quartiersentwicklung ist zu achten und alle Angebote von Bewohnern, Investoren und Experten zu einer aktiven Mitwirkung zu bündeln und im Sinne einer Verbesserung umzusetzen.

Die Bauintensität gibt Auskunft über die Bautätigkeit. Hierbei wird die Zahl der fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen dargestellt. Für Nordrhein-Westfalen und die Städtereion bietet IT.NRW nur noch die Zensuszahlen 2011 an. Für die Stadt wurden die Zensuswerte durch die Werte der städtischen Statistikstelle ersetzt, um so die Vergleichbarkeit mit den Vorjahreswerten zu gewährleisten. Nach doch einigen Schwankungen in den Vorjahren im Vergleich zum Landeswert wird für 2013 eine Harmonisierung der Werte festgestellt. Der Aachener Wert ist mit 4,58 fast doppelt so hoch wie im Vorjahr (2,65) und liegt leicht unter dem Landeswert.

Abb. 19: Bauintensität

◀ Tab. 44 Seite 52



Für Neubauvorhaben ist es sicherlich hilfreich, die von den Wohnungsmarktexpertinnen und Wohnungsexperten erneut als Investitionshemmnis ausgewiesene Planungs- und Genehmigungspraxis zu überdenken und im Einzelfall anzupassen. Über die Einrichtung eines Runden Tisches Wohnen mit einem permanenten Austausch von Informationen analog anderer nordrhein-westfälischer Städte sollte innerhalb der Verwaltung in Zusammenarbeit mit der Politik nachgedacht werden.

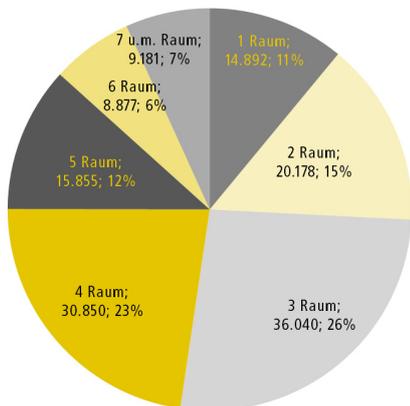
## o6 Zusätzliche ortsspezifische Indikatoren

### Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Raumanzahl

Nach den Zensuswerten 2011 hat Aachen zum 31.12.2013 nach Feststellung von IT.NRW 133.773 Wohnungen. Die städtische Statistikstelle hat aufgrund einer aufwändigeren Zählmethode für das Jahr 2013 einen Gesamtwohnungsbestand von 135.874 Wohnungen ermittelt. Dieser Wert wird auch weiterhin zugrunde gelegt und für die grafische Aufbereitung eine Vergleichsrechnung vorgenommen. Die IT.NRW-Werte der Ab- und Zunahmen an Wohnungen zeigen aber das gleiche Verhalten wie die kommunalen Werte. Es gibt also keine eklatanten Sprünge in beiden Wertereihen, sodass mit den eigenen Werten auch aus Gründen der Vergleichbarkeit der Zeitreihen weitergerechnet wird. Nach wie vor trifft es wie in den Vorjahren zu, dass die 3- und 4-Raumwohnungen in der Mehrheit im Gesamtwohnungsbestand vorhanden sind. Beiden Wohnungstypen, die zusammen 49 % des gesamten Wohnungsbestandes ausmachen, werden am meisten nachgefragt.

Abb. 20: Wohnungen nach Raumanzahl

◀ Tab. 10 Seite 47



Generierung von Haushaltszahlen nach Personen mit Kindern

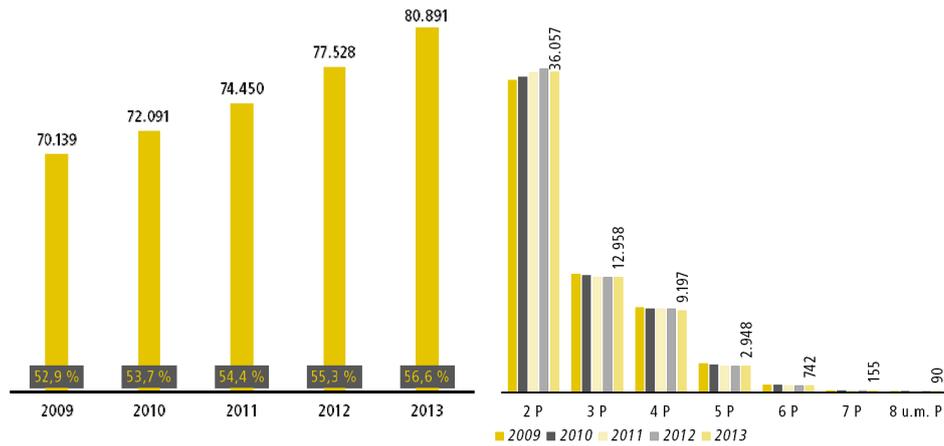


Mit dem in Aachen eingesetzten Haushaltgenerierungsverfahren können diese Werte detaillierte Auskunft über das Hauhaltegefüge geben. Nach den einzelnen Auswertungen (Anzahl Personen, Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende oder Paare mit und ohne Kinder) betrachtet, bleiben die Einzelwerte seit Jahren annähernd in Relation zueinander geradezu gleich. Man kann den Anstieg der 1-Personenhaushalte eindeutig ablesen. Diese sind seit 2009 um 10.000 Haushalte gestiegen. Die Haushalte mit 2 bis 8 und mehr Personen sind in der Summe im Vergleich zum Vorjahr sogar um 600 Haushalte zurückgegangen. Die Gesamthaushaltszahl hingegen ist um rund 3.000 Haushalte auf insgesamt 143.039 (Vorjahr 140.272) angestiegen. Dieser Zuwachs an Haushalten liegt hauptsächlich im Anstieg der 1-Personenhaushalte begründet.

Abb. 21: 1-Personenhaushalte

Abb. 22: Haushalte größer 1 Person

◀ Tab. 21 Seite 49



Arbeitslosigkeit



In der Summe nahm die Arbeitslosigkeit in Aachen seit Jahren stetig ab. Im Jahresdurchschnitt legte sie mit 8,3 % zum Vorjahr zwar um 0,2 % leicht zu, bleibt aber weiterhin unter den hohen Quoten der Jahre bis 2010 und auf gleichem Niveau wie der Landeswert. Schaut man sich einzelne Arbeitslosengruppen an, stellt man schnell fest, dass alle Gruppen leichte Zuwächse im Jahr 2013 zu verzeichnen haben.

Abb. 23: Verteilung der Arbeitslosen

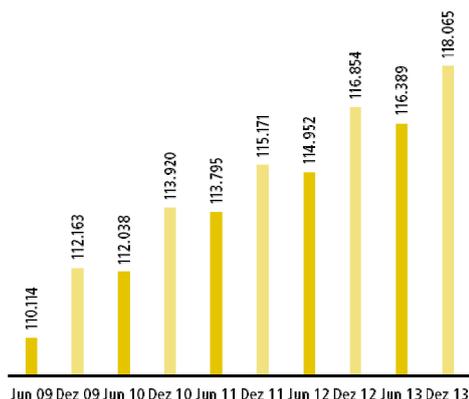
◀ Tab. 42 Seite 52



Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Arbeitsplätze

Der Personenkreis der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten generiert in der Regel ohne Inanspruchnahme staatlicher Leistungen eigenes Einkommen zur Befriedigung persönlicher Bedürfnisse, zu denen auch die Zahlung von Mieten gehört. Diese Zahl der Beschäftigten erhöhte sich seit 2009 um rund 7 % auf 76.907 Personen im Jahr 2013. Im gleichen Zeitraum stieg auch die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze auf 118.065. Sie liegen damit 5,3 % über dem Wert von 2009 (112.163).

Abb. 24: Sozialversicherungspflichtig Arbeitsplätze



◀ Tab. 41 Seite 52

### Bevölkerungsbewegungen nach dem Melderegister

Auch im Jahr 2013 war der Gesamtsaldo der Bevölkerungsbewegungen mit einem Plus von 1.490 Personen wieder im positiven Bereich und liegt rund 300 Personen über dem Vorjahreswert (1.162). Die Wanderungsdaten zeigen für 2013 ein Plus von 1.679 Personen. Beim Vergleich Geburten zu Sterbefällen ergibt sich ein negativer Saldo von 189 Personen bei den Sterbefällen.



Ein Blick auf die Wanderungsdaten des Jahres 2013 zeigt, dass mehr Personen (- 923) als im Vorjahr (- 730) in die Städteregion gezogen sind. Dem gegenüber stehen deutliche Zuwächse aus dem Kreis Heinsberg (+ 117), dem übrigen Nordrhein-Westfalen (+ 1.930) und den darüber hinaus gehenden Gebieten (+ 555).

Abb. 25: Bevölkerungsbewegungen

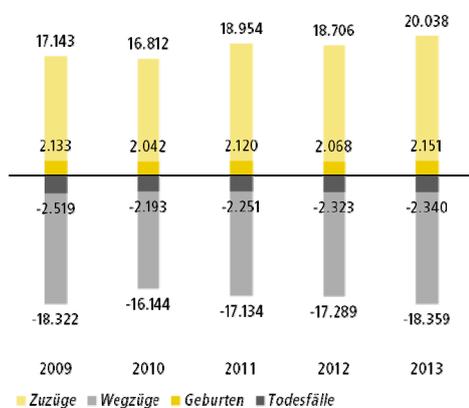
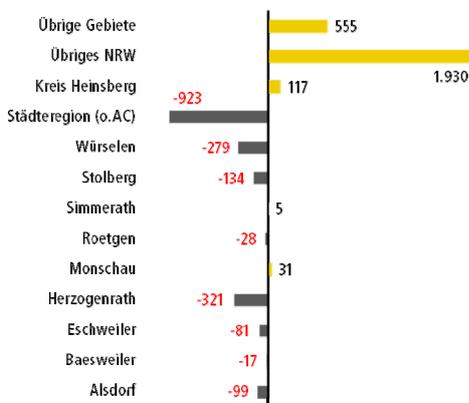


Abb. 26: Wanderungsdaten



◀ Tab. 9 Seite 46  
Tab. 8 Seite 46 ▶

### Bevölkerungsentwicklung nach Altersstruktur und Nationalitäten

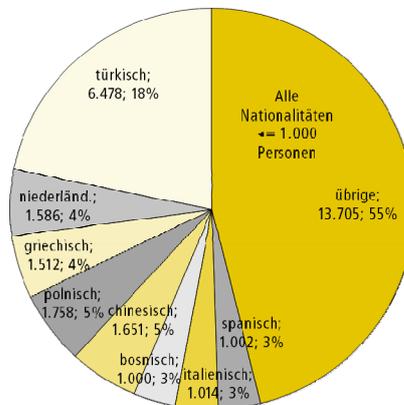
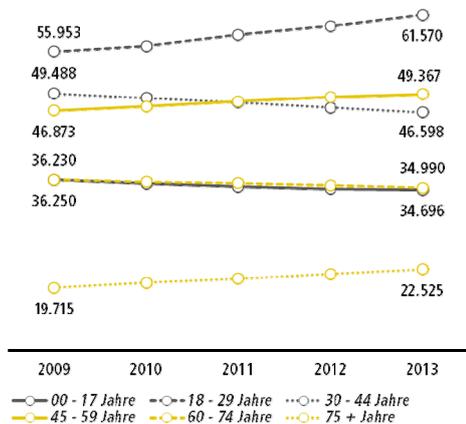
Für Aachen ist Demografie ebenso ein Schlagwort, wenn über die Bevölkerungsentwicklung gesprochen wird. Die Altersgruppe 75 + ist in den letzten 5 Jahren um 14 % gestiegen. Folge daraus ist die erhöhte Nachfrage nach altersgerechtem und barrierefreiem Wohnraum. Nicht ganz dem demografischen Wandel folgend, ist die Altersgruppe der 18- bis 29-jährigen im gleichen Zeitraum um 10 % gestiegen. Hier ist sicherlich als ein Grund auch der Anstieg der Studenten in den letzten Jahren zu sehen. Dies bedeutet eine erhöhte Wohnraumnachfrage. Der an anderer Stelle im Bericht bereits angemerkte Geburtenrückgang macht sich in der Altersgruppe der 0- bis 17-jährigen bemerkbar. Hier liegt der Rückgang in den letzten 5 Jahren bei rund 4 %. Die Altersgruppe der 30- bis 44-jährigen hat einen Rückgang von 6 % zu verzeichnen. Den daraus resultierenden Zuwachs in Höhe von 6 % ist vermutlich die Altersgruppe der 45- bis 59-jährigen zu Gute gekommen. Für die Altersgruppe der 60- bis 74-jährigen ergibt sich ein Rückgang von etwas mehr als 4 %.

Bei der Betrachtung Aachener Bevölkerung nach Nationalitäten gibt es in 2013 insgesamt acht Nationalitäten, deren Personenzahl über oder gleich 1.000 sind. Dies sind in aufsteigender Folge Bosnier (1.000), Spanier (1.002), Italiener (1.014), Griechen (1.512), Niederländer (1.586), Chinesen (1.651), Polen (1.758) und Türken (6.478). Alle übrigen in Aachen vertretenen Nationalitäten haben einen absoluten Anteil von weniger als 1.000 Personen.

Abb. 27: Demografischer Wandel

Abb. 28: Bevölkerung nach Nationalitäten

◀ Tab. 2 Seite 45  
Tab. 5 Seite 45 ▶



## 07 Wohnungsleerstände

### Leerstandsdaten gesamt 2009 bis 2012

Die Quote für die Gesamtleerstände wird in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Aachen (STAWAG) nach der sogenannten Stromzählermethode ermittelt. Damit diese Methode greift, sind bestimmte Voraussetzungen zu erfüllen:

- ▶ jede Wohnung hat einen eigenen Stromzähler,
- ▶ es darf sich nicht um einen Zähler für Allgemeinstrom oder in einem Gewerbe handeln,
- ▶ der Stromverbrauch je Zähler muss pro Jahr unterhalb eines Wertes von 150 kWh liegen,
- ▶ der Stromzähler hat diesen Niedrigverbrauch länger als 3 Monate in einem Jahr,
- ▶ bei mehreren Niedrigverbrauchsablesungen wird die letzte im Jahr gezählt.

Die Rohdaten werden dem Fachbereich Wohnen anonymisiert auf der Ebene der statistischen Stimmbezirke der Stadt Aachen übermittelt. Da diese Stimmbezirke den einzelnen Stadtbezirken zugeordnet werden können, sind Aussagen für die Bezirke und die Gesamtstadt möglich. Eine Filterung der Daten beispielsweise nach den Lebensräumen des Sozialplanes der Stadt Aachen bedarf nach Auskunft der STAWAG einer Neuprogrammierung, für die Kosten in einer vierstelligen Größenordnung anfallen.

Da die STAWAG seit Jahren mit einem rollierenden Ablesesystem arbeitet, können die aktuellsten Daten nur mit einem Zeitversatz von rund 14 Monaten übermittelt werden. Dies bedeutet, dass in diesem Bericht die aktuellen Daten die zum 31.12.2012 (Übermittlung im Mai 2014) sind.

Grundsätzliches Ergebnis der Auswertung ist die Tatsache, dass die Gesamtleerstandsquote für das Jahr 2012 bei 4,8 % liegt und sich damit dem seit Jahren zu beobachtenden Trend zurück gehender Leerstände einreihet. Die Entwicklung in den Stadtbezirken zeigt, dass in den Bezirken Aachen-Mitte, Kornelimünster/Walheim, Laurensberg und Richterich die separat ermittelten Bezirksquoten teilweise um mehr als einen Prozentpunkt gefallen sind. In den Bezirken Brand, Eilendorf und Haaren sind die Quoten moderat um rund 0,2 % gestiegen.

Abb. 29: Leerstandsquote gesamt

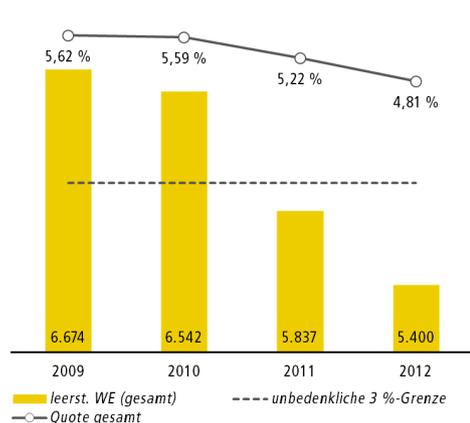
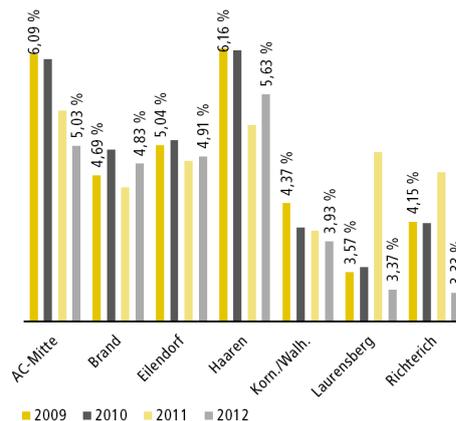


Abb. 30: Leerstandsquoten in den Bezirken



◀ Tab. 29 Seite 50  
Tab. 30 Seite 50 ▶

Hierbei ist in Aachen zu berücksichtigen, dass von diesen Quoten die modernisierungsbedingten und damit erforderlichen Leerstände bei der Berechnung nicht herausgerechnet wurden.

In der Regel werden diese modernisierungsbedingten Leerstände landesweit mit bis zu 2 % als notwendig angesehen. Bei Abzug dieser 2 % ergäbe sich eine 2012er Leerstandsquote von 2,81 %. Diese Quote würde dann unterhalb der als unbedenklich anzusehenden 3 % - Grenze liegen. Schaut man auf die absoluten Leerstände (= Zähler, die die vorgenannten Voraussetzungen erfüllen), zeigt sich, dass diese mit 5.400 Einheiten um gutes ein Fünftel (19,2 %) niedriger sind, als noch Jahr 2009 (vgl. Seite 9, Kapitel Zensus 2011 – die Daten und ihre Bewertung).

### Leerstände im geförderten Wohnraum

Zusätzlich zur Gesamtleerstandsquote nach der Stromzählermethode ermittelt der Fachbereich Wohnen in eigenen Berechnungen mittels der eingesetzten Fachsoftware zur Verwaltung des geförderten Wohnungsbestandes die Leerstandsquote im geförderten Wohnraum. Auch hier gelten die oben gemachten Aussagen hinsichtlich der modernisierungsbedingten Leerstände und der als unbedenklich anzusehenden 3 % - Grenze.

Die Leerstandsquote für den geförderten Wohnraum ist mit 0,5 % für das Jahr 2013 so niedrig wie noch nie. Die zeigt aber auch die deutlichen Anspannungen in diesem Marktsegment. Waren es absolut im Jahr 2011 noch 226 leerstehende Wohnungen, gingen diese bereits in 2012 auf 135 Wohnungen zurück und im Jahr 2013 sogar auf nur noch 48 Wohneinheiten.

Nach Raumanzahl betrachtet gab es von den 48 Wohnungen mit 16 bei den 2-Raum-Wohnungen und 19 bei den 3-Raum-Wohnungen die höchsten Leerstände.

30 der 48 leerstehenden Wohnungen betreffen die Eigentümer gewoge Aachen AG und die Stadt Aachen. Hier wird allerdings ein umfangreiches Modernisierungsprogramm umgesetzt. Die restlichen 18 Leerstände verteilten sich auf 16 weitere Eigentümerinnen und Eigentümer.

**Leerstandsquote  
geförderten Wohn-  
raum sinkt auf  
0,5 Prozent**

#### Anmerkung:

Im Wohnungsmarktbericht 2013 wurde in Tab. 46 und in der Abb. 48, beide auf Seite 38, für das Jahr 2011 eine Gesamtleerstandsquote von 5,62 % ausgewiesen. Dies ist ein Schreib- bzw. Darstellungsfehler, der hiermit berichtigt wird. Richtig ist eine Gesamtleerstandsquote von 5,22 % für das Jahr 2011.

Abb. 31: Leerstandsquote geförderter Wohnraum

◀ Tab. 31 Seite 51

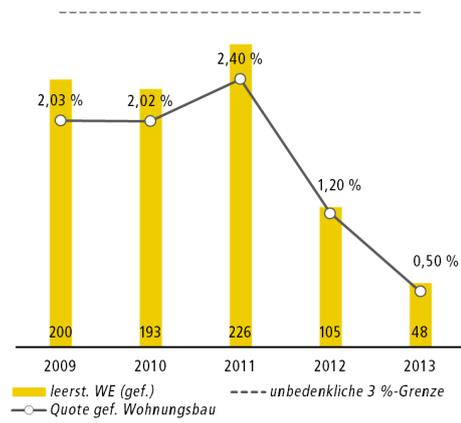
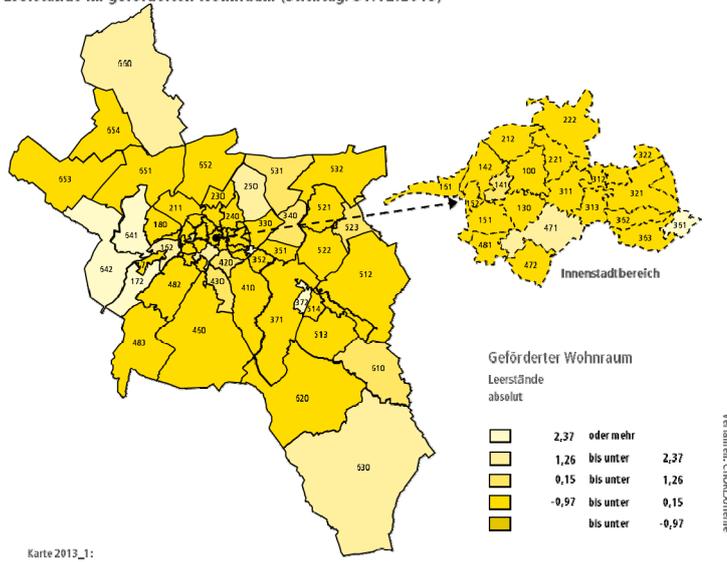


Abb. 32: Verteilung der Leerstände im geförderten Wohnraum

Leerstände im geförderten Wohnraum (Stichtag: 31.12.2013)



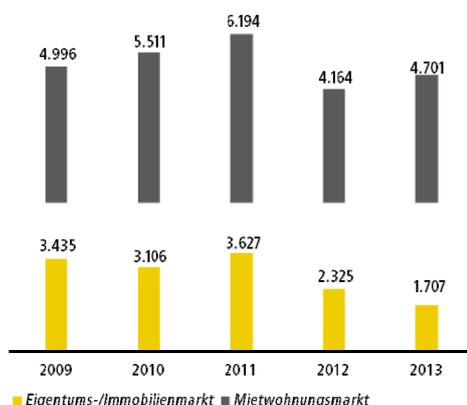
# o8 empirica Preisdatenbank

## Wohnungs- und Immobilienangebote

Seit 2007 wird in Aachen anstelle einer aufwendigen Zeitungsanalyse die Analyse der empirica Preisdatenbank (bis zum 31.12.2011 = IDN ImmoDaten GmbH, ab 01.01.2012 = empirica systeme) mit Miet- und Immobiliendaten durchgeführt. Seitdem kann entgegen der wenigen Datensätze aus den Zeitungsauswertungen der Vorjahre mit einem viel größeren Datenvolumen aus rund 50 regionalen und überregionalen Quellen, ergänzt um Lokalinformationen aus den Tageszeitungen, gearbeitet werden. Die Daten werden in anonymisierter Form zur Verfügung gestellt, so dass keine Rückschlüsse auf Einzelmieten, bestimmte Immobilienkaufpreise oder die Datenquellen gezogen werden können. Die Nachfrageseite wird mangels Masse nicht analysiert.

Mit 6.408 ausgefilterten Datensätzen wurde annähernd das Volumen des Vorjahres erreicht. Es ergab sich jedoch eine Verschiebung in den Kategorien. Während zum Vorjahr die Angebote auf dem Immobilienmarkt zurückgegangen sind, stiegen diese bei den Mietwohnungen.

Abb. 33: Datenvolumen der empirica Preisdatenbank für Aachen



← Tab. 45 Seite 53

## Der Mietwohnungsmarkt 2009 bis 2013: angebotene Mietwohnungen und Preise

Damit die vom Durchschnitt abweichenden Einzelwerte in der Analyse verarbeitet werden können, werden die Mietangebote nach Raumanzahl und Häuser zur Miete sortiert. Der Anteil der auswertbaren Angebote lag in den letzten Jahren stets um die 90 % und ist in den beiden letzten Jahren auf 95 % angestiegen. Dadurch sind die Ergebnisse in diesem Marktsegment immer repräsentativ. Zum Vorjahr (1.244) ist das Angebotsvolumen auf 1.498 Anzeigen bei den 3-Raum Wohnungen angestiegen. Gleiches gilt für die 2-Raum Wohnungen; hier stehen 1.711 Anzeigen zur Auswertung (Vorjahr 1.538).

Der Nettomietmedianpreis ist im Jahr 2013 auf 7,37 €/qm gestiegen. Man darf annehmen, dass eine erhöhte Wohnraumnachfrage Auswirkungen auf den Mietpreis hat. Im Segment des freifinanzierten Wohnraums mag dies durch die Möglichkeit der freien Mietvereinbarungen durchaus an der einen oder anderen Stelle so sein, man darf aber auch nicht die möglichen Erhöhungen von Mieten durch Umstände, die der Eigentümer nicht zu vertreten hat, vergessen.

Weiterhin bleibt die 1-Raum Wohnung nach den Angeboten der teuerste Wohnungstyp. Mit mittlerweile 8,89 €/qm im Jahr 2013 hat sich dieser Wert seit 2009 um 19,7 % erhöht. Auch die Häuser zur Miete steigen in ihrem Quadratmeterpreis auf 7,55 € (2009 = 5,83 €). Die Angebote zu den Wohnungen ohne Raumangabe sind auf nur noch 61 Stück zurückgegangen.

Die Anzahl der Angebote auf der Basis der Mieten sind in den Preisgruppen 6,00 bis 7,00 €/qm und 7,00 bis 8,00 €/qm mit rund 20 % am höchsten. Während die Angebote für die Gruppen 8,00 bis 9,00 €/qm, 9,00 bis 10,00 €/qm und größer 10,00 €/qm leicht angestiegen sind, gingen sie bei den Gruppen kleiner 4,00 €/qm und 4,00 bis 5,00 €/qm genau so leicht zurück.

Mit einem Angebotsanteil von 19,6 % liegen Wohnungen in der Größe zwischen 47 bis 62 qm hinter denen der Größe zwischen 62 bis 77 qm (Anteil 23,3 %).

Abb. 34: Mietwohnungen und Häuser zur Miete

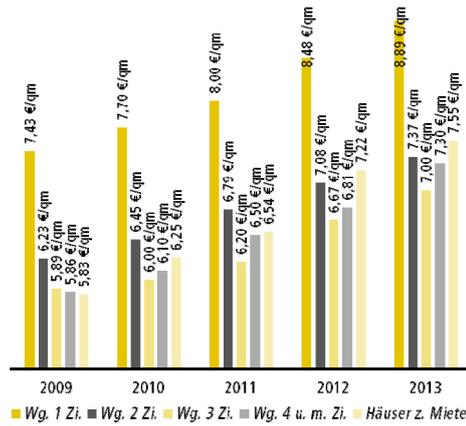
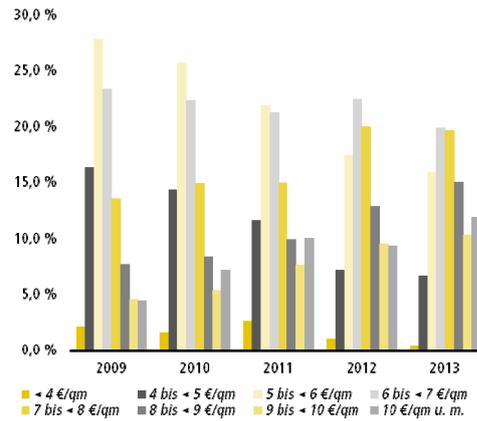


Abb. 35: Angebote nach Mieten

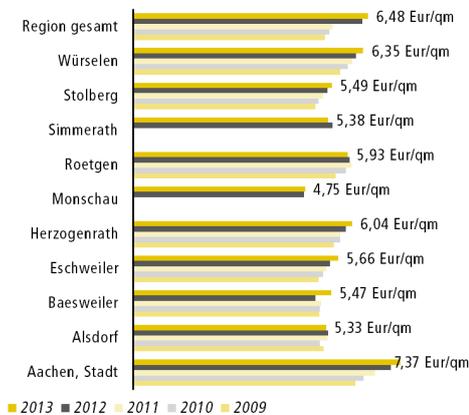


Mietpreise in der (Städte)Region Aachen

Zum 31.12.2013 gab es in der Stadt Aachen mit 7,37 €/qm den höchsten durchschnittlichen Angebotsmietpreis in der Städtereion. Dies bedeutet seit 2009 einen Anstieg von 20 %. Bis einschließlich 2011 konnte wegen fehlender Daten für die Kommunen Simmerath und Monschau keine Auswertung erfolgen. Insofern ist in früheren Veröffentlichungen immer nur von der Region Aachen gesprochen worden. Aufgrund neuer Vereinbarungen mit empirica konnte der Datensatz um diese beiden Kommunen erweitert werden, so dass ab dem Jahr 2012 die Werte komplett für die Städtereion verfügbar und damit auch vergleichbar sind.

Von den übrigen Kommunen der Städtereion liegt Würselen mit 6,35 €/qm durchschnittlicher Miete am höchsten. Es folgen Herzogenrath und Roetgen. Alle Kommunen – mit Ausnahme der Stadt Aachen – liegen unterhalb des Städtereionsdurchschnittswertes von 6,48 €/qm.

Abb. 36: Durchschnittliche Mietpreise in der Städtereion

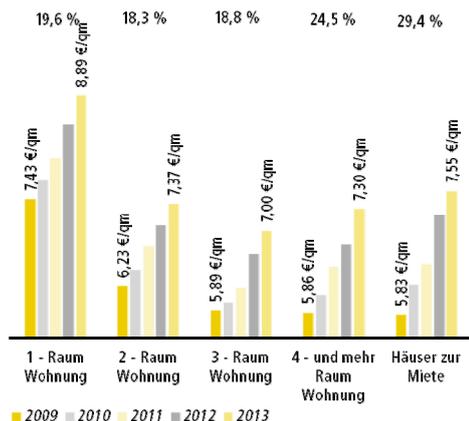


◀ Tab. 48 Seite 53

Entwicklungen 2009 bis 2013

Die 1-Raum-Wohnungen sind seit Beginn der Mietpreisdatenanalyse der teuerste Wohnungstyp. 2013 liegt der Quadratmeterpreis bei 8,89 € ist damit seit 2009 um 20 % gestiegen. Im Beobachtungszeitraum sind die Häuser zur Miete mit 29,5 % am stärksten angestiegen, gefolgt von den 4 und mehr Raum Wohnungen mit 24,5 %. Die 2 und 3-Raum-Wohnungen haben je eine Steigerung mit etwas über 18 %. Insgesamt zeigen diese Werte, dass es immer schwieriger wird, bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Abb. 37: Entwicklung der Mietpreise nach Raumanzahl



Angemessener Wohnraum nach den Vorgaben der Hartz IV Gesetze

Mit dem Jahr 2013 hinkt der Vergleich zu den Vorjahren, weil sich die Voraussetzungen geändert haben. Erstmals wird bei Transferleistungsempfängern durch das Jobcenter bei der Prüfung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft (KdU) die Nettokaltmiete zuzüglich der Nettonebenkosten ohne Heiz- und Warmwasserkosten berücksichtigt. Bisher war dies nur die Nettokaltmiete. Gleichzeitig wurden die Preisspannen der Wohnungs- und Haushaltsgrößen angepasst. Da bei den Recherchen nur wenige Anzeigen diese Nettonebenkosten eindeutig separat ausgewiesen haben, ist die Anzahl der verwertbaren Angebote für das Jahr 2013 sehr deutlich zurückgegangen. Die bisherigen generellen Aussagen haben sich dennoch bestätigt, weil auch 2013 die Zahl der angemessenen Angebote wesentlich geringer ist als die der unangemessenen Angebote. Die Mehrzahl der Angebote bleibt aber auch bei diesen veränderten Voraussetzungen für Transferleistungsempfänger unangemessen (89,6 %).

Tab. 50 Seite 54

Die meisten Angebote enthalten nach wie vor keine Angaben zum Baujahr, so dass eine Auswertung nach Baujahresgruppen (z.B. analog des Mietspiegels) nicht möglich ist.

Nach Wohnungsgrößen betrachtet, bestätigt sich auch für das Jahr 2013 die Feststellung der Vorjahre, dass die Angemessenheit sinkt, je größer die Wohnungen sind.

Für die Angemessenheitsauswertung nach den Hartz IV Gesetzen werden entgegen der üblichen Recherchen nach der Raumanzahl die Wohnungen jetzt mit einer Flächenangabe ausgefiltert. Unter der Vorgabe ‚eine bestimmte Fläche = eine bestimmten Raumanzahl‘ und damit ‚= eine bestimmten Personenzahl‘ kann dies den Eindruck einer offensichtlichen Nichtübereinstimmung von Werte hervorrufen. Dem ist jedoch nicht so.

Es wurden in 2013 zwar für die 2-Personenhaushalte die meisten Angebote insgesamt abgegeben, die meisten angemessenen Angebote hingegen gab es aber für die 1-Personenhaushalte.

Abb. 38: Angemessene Angebote

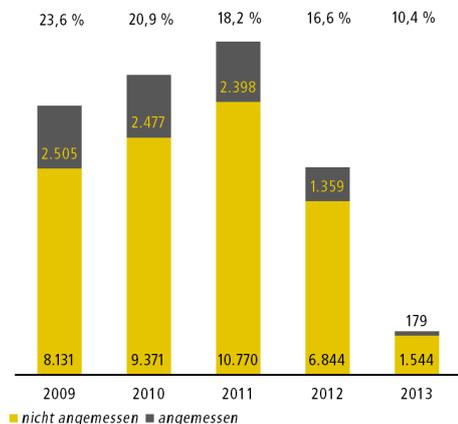
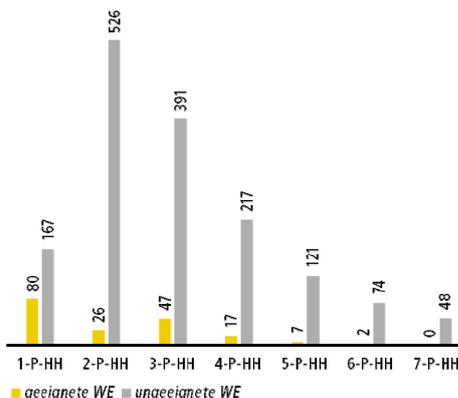


Abb. 39: Angemessene Angebote (Haushaltsgröße)



◀ Tab. 49 Seite 53

### Der Aachener Immobilienmarkt 2009 bis 2013

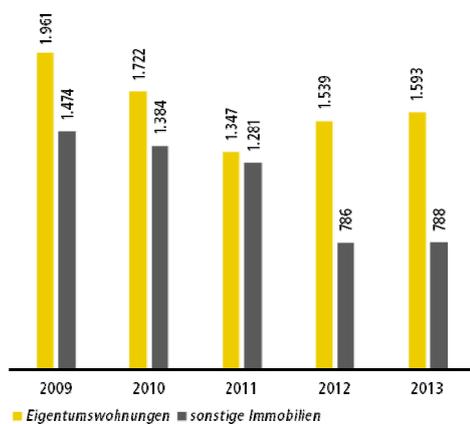
Für die umfassende Beurteilung des Immobilienmarktes werden Angebote für den Neubau und den Bestand herangezogen. Was sich in den früheren Jahren schon abzeichnete, setzte sich im Vorjahr und im Jahr 2013 fort. Das Angebotsvolumen ist insgesamt weiter zurückgegangen. Waren es 2011 noch 2.628 Angebote, gingen diese in 2012 auf 1.621 zurück und lagen im Jahr 2013 bei 1.707. Im Neubausegment war ohnehin die Angebotsanzahl immer erheblich geringer als im Bestand. In 2013 halbierte sie sich auf 186 Angebote im Vergleich zum Jahr 2009. Im Bestand gingen die Angebote von 2.244 im Jahr 2011 auf 1.521 in 2013 zurück.

Der insgesamt abzulesende Rückgang der Angebotszahlen zeigt auf, dass die Menge an verfügbaren Immobilien stark zurückgegangen ist. Dies bedeutet eine erhöhte Nachfrage.

Die Gegenüberstellung der Angebote nach Eigentumswohnungen und sonstigen Immobilien zeigt, dass der Anteil an den Angeboten für die Eigentumswohnungen nach wie vor über 50 % liegen; für 2013 waren es 53,8 %.

Abb. 40: Immobilienangebote

◀ Tab. 52 Seite 54



### Immobilienangebote im Neubausegment

Im Neubausegment sind die Angebote für Eigenheime dominierend. Die Hälfte dieser Angebote geben leider keine oder keine näheren Auskünfte zum Immobilientyp. Der seit Jahren erkennbare Trend der Verteilung der Angebotszahlen nach den Immobilientypen hat sich auch im Jahr 2013 fortgesetzt. Die Einfamilienhäuser ohne Angaben (EFH o.A.) werden am meisten angeboten. Die Angebotsanzahl zu den Eigentumswohnungen (ETW) ist seit 2010 rückläufig und liegt unterhalb der Zahl der Eigenheimangebote.

Waren bis zum Vorjahr noch die freistehenden EFH und die ETW die mit den höchsten Medianpreisen angebotenen Wohntypen, sind im Jahr 2013 nur noch die ETW mit 351.450 € weit vorne. Nach dem nicht zu übersehenden höchsten Preis mit 500.900 € im Vorjahr sind die freist. EFH erheblich im Preis gefallen, so dass im Jahr 2013 nur noch 303.760 € zu Buche schlagen. Grundsätzlich bleibt festzustellen, dass die Wohntypen EFH o.A. und RH sowie ETW im Zeitraum 2009 bis 2013 mit den Preisen angestiegen sind, während die freist. EFH (mit der vorgenannten Ausnahme) und die DHH gesunken sind. Anzumerken ist jedoch auch, dass in den Jahren 2012 und 2013 die Anzahl der Angebote bei allen Wohntypen soweit zurückgegangen sind, dass die Daten nicht mehr so belastbar sind, wie noch in den Vorjahren. Mit 72 Angeboten sind bei den ETW noch die meisten zu verzeichnen. Auch im Jahr 2013 werden die DHH und die RH am wenigsten angeboten. Die freistehenden EFH legen bei der Anzahl der Angebote im Jahr 2013 zu.

Die Werte insgesamt vermitteln aber eindeutig den Eindruck, dass ein homogener Immobilienmarkt anders aussieht. Teilweise gibt es unvollständige Wertereihen und große Schwankungen einzelner Wohntypen, wie die Abb. 41 auf der folgenden Seite sehr deutlich macht.

**Anmerkung:**

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 Werde (sog. Unter- und Obermedian) gebildet.

Abb. 41: Neubauangebote nach Wohntypen

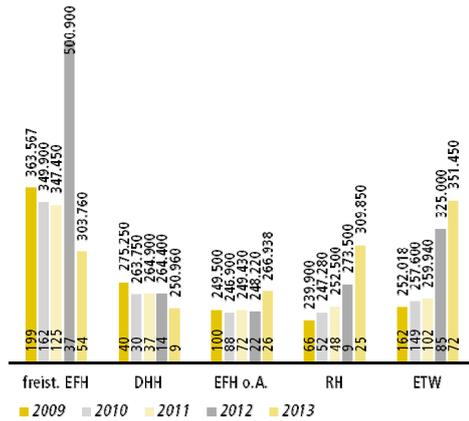
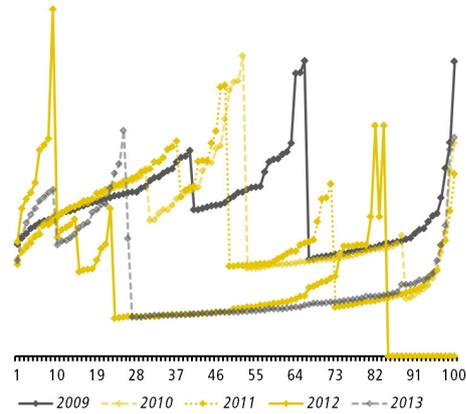


Abb. 42: Angebotene Neubauimmobilien (gesamt)



◀ Tab. 51 Seite 54

**Immobilienangebote im Bestand**

Die Angebotszahlen im Bestand liegen mit insgesamt 1.521 und bei den ETW insbesondere mit 847 Angeboten erheblich höher als im Neubausegment. Bis auf wenige Ausreißer im Jahr 2013 stellt sich der Immobilienmarkt im Bestand wesentlich einheitlicher dar als im Neubau. Die freistehenden EFH liegen mit einem Medianpreis von 425.000 € am höchsten. Sie sind damit zu den Vorjahren weiter angestiegen. Die Anzahl der Angebote im Vergleich zu 2009 hingegen sind um ein gutes Drittel zurückgegangen. Im Bestandssegment liegen die ETW mit einem Medianpreis von 109.000 € am niedrigsten. Auch hier ist die Anzahl der Angebote im Vergleich zu den Vorjahren erheblich zurückgegangen. Die RH sind beim Medianpreis in 2013 leicht gestiegen und haben über den Beobachtungszeitraum bei der Anzahl der Angebote die wenigsten Einbußen hinzunehmen. Die DHH und die EFH o.A. sind im Preis leicht gesunken, haben aber bei der Anzahl der Angebote rund 50 % weniger als noch in 2009.

Abb. 43: Bestandsangebote nach Wohntypen

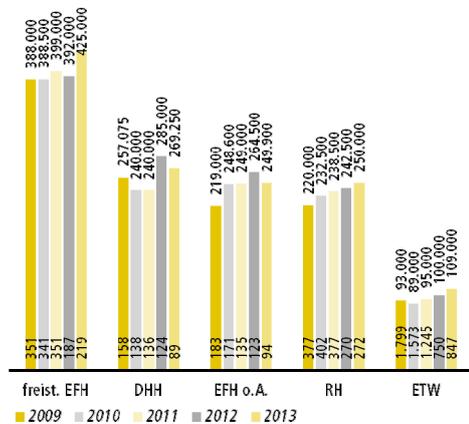
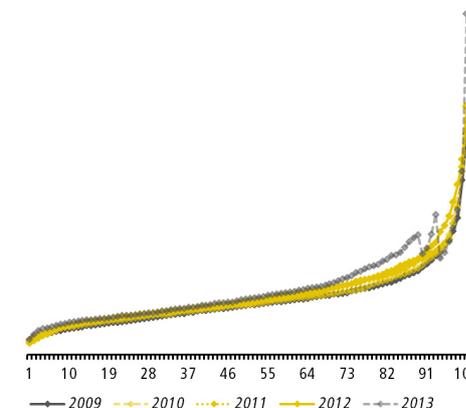


Abb. 44: Angebotene Bestandsimmobilien (gesamt)



◀ Tab. 53 Seite 54

**Angebotspreise in der Region**

Bis 2011 wurden in der Preisdatenbank nur die Einzelwerte ausgesuchter Kommunen erfasst. Wie bereits bei den Mietpreisen angemerkt, können nun auch bei den Immobilienangeboten seit 2012 die Daten aller städteregionsangehörigen Kommunen einschließlich der Stadt Aachen in der Auswertung erfasst werden. Damit eine Datenvergleichbarkeit – auch für die Zukunft – gegeben ist, stellt der Bericht an dieser Stelle nur die Daten 2012 und 2013 dar.

Schaut man sich die Angebote der EFH an, liegt der Medianpreis für die Stadt Aachen im Jahr 2013 mit 289.500 € zwar leicht unter dem Vorjahreswert, ist aber der höchste. In beiden Jahren folgen auf den Plätzen die Gemeinde Roetgen (268.000 € / 275.000 €) und die Stadt Würselen (253.175 € / 264.900 €). In diesem 2-Jahres-Vergleich liegt die Stadt Alsdorf mit ihren Preisen (179.000 € / 189.000 €) am niedrigsten. Das Angebotsvolumen ist in beiden Jahren bei allen Kommunen annähernd gleich hoch.

## Wohnungsmarktbericht 2014 der Stadt Aachen

Bei den ETW, deren Medianpreis nach Quadratmeter Wohnfläche ermittelt wird, belegt die Stadt Aachen in beiden Jahren (1.692 €/qm / 1.818 €/qm) nicht den vordersten Platz. Im Jahr 2012 war dies die Gemeinde Simmerath mit 1.969 €/qm. Im Jahr 2013 kommt die Gemeinde Simmerath mit 1.970 €/qm genau auf den Vorjahreswert, liegt aber hinter der Gemeinde Roetgen mit 2.197 €/qm. In dieser Kategorie liegt die Stadt Stolberg mit 998 €/qm und 907 €/qm mit dem Preis noch etwas niedriger, als die ohnehin preiswerte Stadt Alsdorf (1.049 €/qm / 1.182 €/qm).

Abb. 45: Angebotspreise EFH in der Städtereion

◀ Tab. 55 Seite 54  
Tab 56 Seite 55 ▶

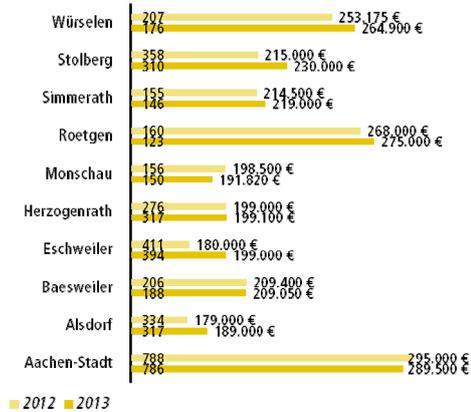
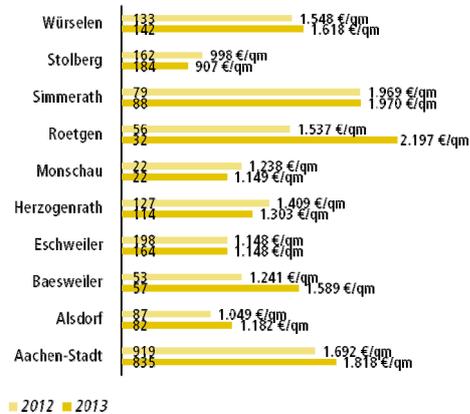


Abb. 46: Angebotspreise ETW in der Städtereion



## Preise der angebotenen Immobilien nach Baujahresklassen

Eine Auswertung nach den Baujahresklassen analog des Aachener Mietspiegels zeigt, dass bei den EFH im Jahr 2012 die Baujahresgruppe 1994-2002 preislich weit vorne liegt, während dies in 2013 die Baujahresgruppe 1972 – 1982 ist. Bei den ETW liegt in beiden Jahren die Baujahresgruppe ab 2003 weit vorne an erster Stelle (311.000 € / 329.450 €). Der Blick auf das Angebotsvolumen der einzelnen Baujahresgruppen zeigt, dass im Vergleich der beiden ausgewerteten Jahre gravierende Unterschiede nicht zu erkennen sind.

Abb. 47: Angebotspreise nach Baujahren (EFH)

◀ Tab. 57 Seite 55  
Tab 58 Seite 55 ▶

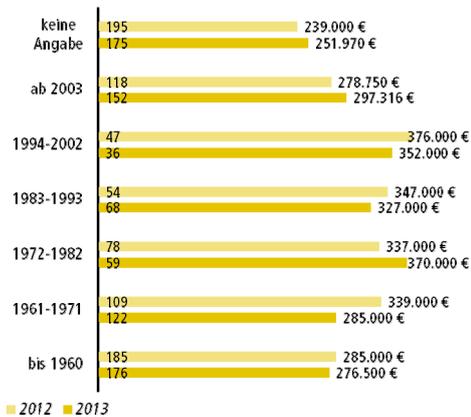
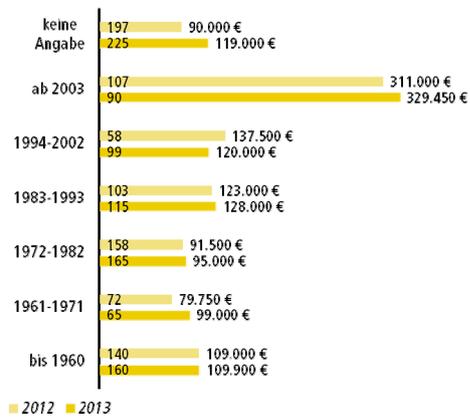


Abb. 48: Angebotspreise nach Baujahren (ETW)



# 09 Wohnungsmarktbarometer – Befragung zum Wohnungsmarkt

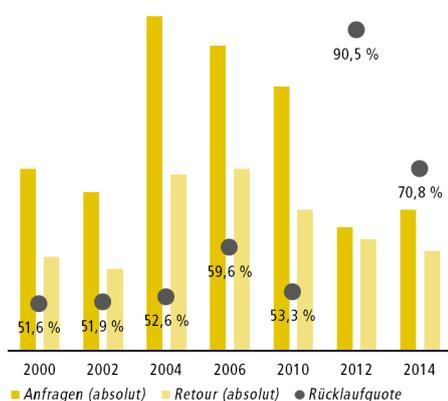
## Befragung der Wohnungsmarktextpertinnen und -experten

Der Wohnungs-  
markt ist und  
bleibt  
angespannt.

Es liegen nunmehr die Ergebnisse zum siebten Wohnungsmarktbarometer 2014 vor. Mit dieser Befragung der Wohnungsmarktextpertinnen und Wohnungsmarktextperen wurde zum zweiten Mal erneut die Meinungen zu energetischen Aspekten sowie der Einschätzung zu den Kosten der Unterkunft (KdU) abgefragt.

Das Wohnungsmarktbarometer 2012 hatte mit 90 % eine sehr hohe Rücklaufquote. Für das aktuelle Wohnungsmarktbarometer 2014 wurde die Anzahl der Angeschriebenen zum Vorjahr erhöht. Mit einer Rücklaufquote von 70,8 % gibt es erneut ein sehr gutes Ergebnis. Alle zurückgeschickten Fragebogen sind in die Auswertungen eingeflossen. Wie in den Vorjahren gab es auch 2014 insgesamt nur zwei Rückläufe zu dem modifizierten Teil des Fragebogens rund um das Thema Wohnungsleerstände. Insofern gibt es dazu 2014 keine Auswertung.

Abb. 49: Rücklaufquoten



## Die wichtigsten Ergebnisse

Die Befragten unterstreichen Ihre Feststellungen aus dem Jahr 2012 und sehen den aktuellen Wohnungsmarkt in allen Segmenten als angespannt an. Eine besonders hohe Anspannung sehen über 70 % für das untere freifinanzierte und über 50 % für das geförderte Preissegment. Im mittleren freifinanzierten Preissegment wird eine hohe Anspannung von 60 % und von weiteren 12,5 % eine sehr hohe Anspannung bescheinigt. Selbst im oberen freifinanzierten Preissegment sehen noch 36 % eine Anspannung, 43 % hingegen sehen eine Ausgewogenheit. 21 % sprechen sogar von einer Entspannung. Bei den Eigentumswohnungen quittieren 67 % eine hohe Anspannung und 13 % eine sehr hohe Anspannung. Bei den Eigenheimen sprechen 43 % der Befragten von einer hohen Anspannung und 29 % von einer sehr hohen Anspannung.

Bei der mittelfristigen Betrachtung für die kommenden drei Jahre steigen die Werte im Vergleich zur aktuellen Marktlage weiter an. 57 % der Befragten sehen im geförderten Preissegment eine sehr hohe Anspannung, weitere 36 % eine hohe Anspannung. Im unteren freifinanzierten Preissegment attestieren 80 % eine sehr hohe Anspannung und 13 % eine hohe Anspannung. Im mittleren freifinanzierten Preissegment sehen 62 % eine hohe Anspannung. Immerhin noch 6 % sehen eine sehr hohe Anspannung. Im oberen freifinanzierten Preissegment wird eine hohe Anspannung noch von 39 % der Befragten festgestellt. Bei den Eigentumswohnungen und den Eigenheimen erwarten je 53 % eine hohe Anspannung und bei den Eigenheimen zusätzlich 20 % eine sehr hohe Anspannung.

Alle diese Feststellungen der Wohnungsmarktpertinnen und Wohnungsmarktperten passen für das geförderte Preissegment zu den Feststellungen des Fachbereichs Wohnen über den sinkenden Wohnungsbestand, die fallende Belegungsquote und die Zunahme der 1-Personenhaushalte.

Trotz der Modifizierung der Angemessenheitsgrundlagen für die Kosten der Unterkunft (KdU) und der daraus resultierenden Anhebung der Mindestsätze sehen die Befragten diesen Wert mit 56 % als ‚zu pauschal‘ an (2012 = 33 %). Haben in 2012 noch 40 % den Wert als ‚zu niedrig‘ angesehen, sind es 2014 nur noch 31 %. Auch die Bewertung ‚ausreichend‘ ist von 20 % in 2012 auf 13 % in 2014 gefallen. 2014 gibt es für die Einschätzung ‚zu hoch‘ wie im Jahr 2012 ein 0 %-Votum.

Bei den ‚5 Aussagen, die für den Aachener Wohnungsmarkt am stärksten gelten‘, wurden zum Vergleich mit den Feststellung in 2012 die Plätze getauscht. Die ‚zu hohen Betriebskosten‘ belegen in 2014 mit 82,4 % Platz 1 vor der Feststellung ‚es gibt zu wenig Bauland in zentralen Lagen‘ (76,5 %). Der ‚starke Rückgang des geförderten Wohnungsbestandes‘ und die Tatsache, dass es ‚zu wenige kleine Wohnungen im mittleren und unteren Preissegment gibt‘ rangieren mit je 64,7 % auf Platz 3. Mit 41,2 % sind die ‚zu wenigen großen Wohnungen im mittleren und unteren Preissegment‘ die am fünfth stärksten genannte Aussage.

Beim Eigentumsneubau sehen die Befragten folgende Hemmnisgründe auf den vorderen Plätzen: fehlendes Bauland = 87,5 %, Planungs- und Genehmigungspraxis = 57,2 % und Steuerrecht = 33,3 %. Für den Mietwohnungsneubau ergeben sich folgende Werte: fehlendes Bauland = 88,2 %, Mietrecht = 70,6 % und Planungs- und Genehmigungspraxis = 68,8 %.

Die Wohnungsnachfragen für Eigenheime und große Wohnungen (ab 4 Zimmer, ab 90 qm) erfolgen hauptsächlich stadtteilzentriert. Die Eigentumswohnungen, die mittelgroßen Wohnungen (60 – 80 qm) und die Kleinwohnungen (40 – 60 qm) werden eher innerstädtisch priorisiert. Energetisch versorgte Objekte werden grundsätzlich vorrangig nachgefragt.

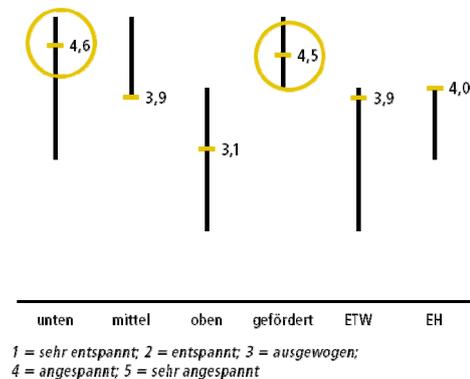
**Die Einzelergebnisse des Wohnungsbarometers 2014**

Frage 2

Die aktuelle Wohnungsmarktlage ergibt folgendes

Aus der Nachfragersicht	Eigentum		Mietwohnungsmarkt nach Preissegmenten			
	Eigenheime	Eigentumswohnungen	oberes > 7,50 €	mittleres 4,50-7,50 €	unteres < 4,50 €	gefördert
sehr geringes Angebot	28,5 %	13,3 %	0,0 %	12,5 %	73,3 %	46,2 %
geringes Angebot	42,9 %	66,7 %	35,7 %	62,5 %	13,3 %	53,8 %
ausgewogen	28,6 %	13,3 %	42,9 %	25,0 %	13,3 %	0,0 %
Überangebot	0,0 %	6,7 %	21,4 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
großes Überangebot	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Abb. 50: Aktuelle Wohnungsmarktlage

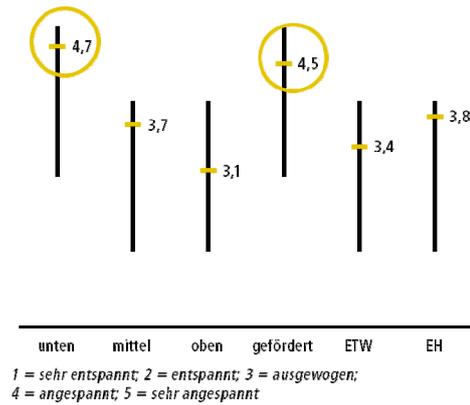


Frage 3

Die Wohnungsmarktlage stellt sich in den kommenden drei Jahren wie folgt dar

Aus der Nachfragersicht	Eigentum		Mietwohnungsmarkt nach Preissegmenten			
	Eigenheime	Eigentumswohnungen	oberes > 7,50 €	mittleres 4,50-7,50 €	unteres < 4,50 €	gefördert
sehr geringes Angebot	20,0 %	0,0 %	0,0 %	6,3 %	80,0 %	57,1 %
geringes Angebot	53,3 %	53,3 %	38,5 %	62,5 %	13,3 %	35,7 %
ausgewogen	13,3 %	33,3 %	30,8 %	25,0 %	6,7 %	7,1 %
Überangebot	13,3 %	13,3 %	30,8 %	6,3 %	0,0 %	0,0 %
großes Überangebot	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

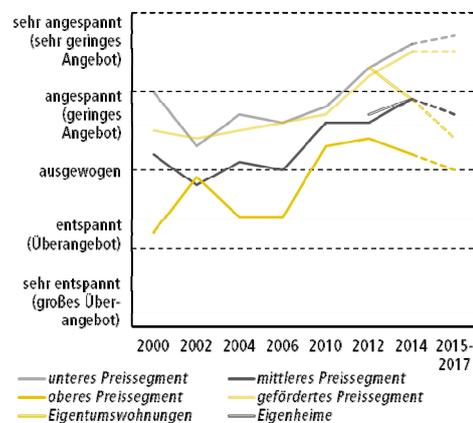
Abb. 51: Wohnungsmarktlage in 3 Jahren



Schaut man auf die Zeitreihe seit dem ersten Wohnungsmarktbarometer im Jahr 2000, erkennt man schnell, dass das geförderte und das untere freifinanzierte Preissegment stets im angespannten Bereich zu finden waren und sind und nach den Prognosen der Expertinnen und Experten auch in den kommenden Jahren dort bleiben werden.

Das mittlere und das obere freifinanzierte Preissegment haben sich in Richtung Anspannung über die Jahre entwickelt, sollen aber nach der Einschätzung der Befragten in Zukunft eher ausgewogen sein. Während die Eigenheime weiter in Richtung Anspannung gesehen werden, trifft dies wohl auf die Eigentumswohnungen in 2014 nicht mehr ganz zu. Hier sieht man Entspannungstendenzen für die Zukunft.

Abb. 52: Marktsegmente in der Zeitreihe

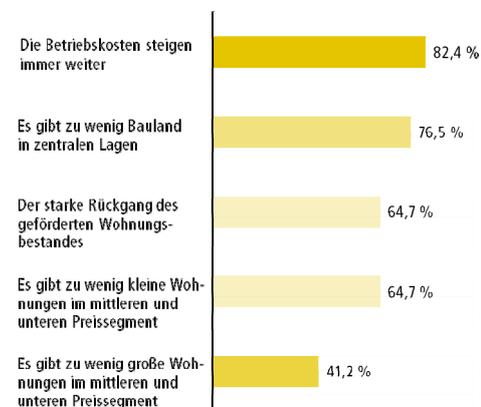


Frage 4

Ich sehe maximal fünf Aussagen, die für den Aachener Wohnungsmarkt am stärksten gelten

- 0,0 % Ich sehe derzeit keine Probleme.
- 76,5 % Es gibt zu wenig Bauland in zentralen Lagen.
- 5,9 % Die Neubautätigkeit ist zu gering.
- 64,7 % Die starke Verringerung des geförderten Wohnungsbestandes ist bedenklich.
- 41,2 % Es gibt zu wenig große Wohnungen im mittleren und unteren Preissegment.
- 64,7 % Es gibt zu wenig kleine Wohnungen im mittleren und unteren Preissegment.
- 29,4 % Die Wohnungsbestände entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderung (z.B. Balkon).
- 11,8 % Die Nettokaltmieten steigen (z.B. Wärmedämmung, Wohnwertverbesserungen).
- 82,4 % Die Betriebskosten steigen immer weiter.
- 0,0 % Es gibt Vermietungsschwierigkeiten und Leerstände.
- 29,4 % Es gibt schwierige Mieter (Verhalten, Mietausfall etc.).
- 5,9 % Die Mietersuche und -auswahl sind problematisch.
- 0,0 % Es gibt Probleme durch Segregation.
- 0,0 % Es gibt Schwierigkeiten für Migranten bei der Wohnungssuche.

Abb. 53: Die fünf stärksten Aussagen

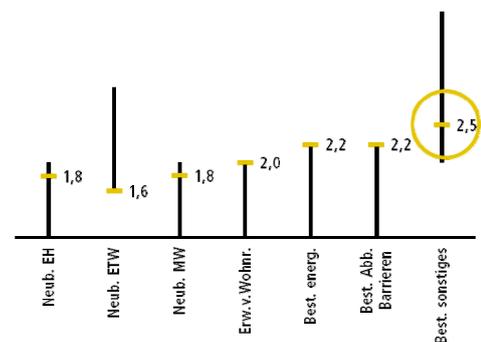


Frage 5

Das aktuelle Investitionsklima wird folgendermaßen eingeschätzt

	Neubau von			Erwerb von	Bestandsmaßnahmen		sonstige
	Eigenheime	Eigentumswohnungen	Mietwohnungen	bestehendem Wohnraum	energetisch	Abbau von Barrieren	
sehr schlecht	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	5,9 %	12,5 %
eher schlecht	12,5 %	6,3 %	11,8 %	26,7 %	35,3 %	23,5 %	25,0 %
eher gut	56,3 %	50,0 %	58,8 %	46,7 %	52,9 %	58,8 %	62,5 %
sehr gut	31,3 %	43,8 %	29,4 %	26,7 %	11,8 %	11,8 %	0,0 %

Abb. 54: Aktuelles Investitionsklima



1 = sehr gut; 2 = eher gut; 3 = eher schlecht; 4 = sehr schlecht

Das aktuelle Investitionsklima wird von den Befragten durchweg als gut eingeschätzt. Im Segment der ‚sonstigen Bestmaßnahmen‘ wird eher weniger investiert.

Frage 6

Das Investitionsklima wird sich in nächsten drei Jahren so entwickeln

	Neubau von			Erwerb von	Bestandsmaßnahmen		sonstige
	Eigenheime	Eigentumswohnungen	Mietwohnungen	bestehendem Wohnraum	energetisch	Abbau von Barrieren	
viel schlechter	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
eher schlechter	12,5 %	6,3 %	17,6 %	12,5 %	17,6 %	17,6 %	11,1 %
unverändert	62,5 %	68,8 %	58,8 %	81,3 %	52,9 %	58,8 %	77,8 %
eher besser	25,0 %	25,0 %	23,5 %	6,3 %	29,4 %	23,5 %	11,1 %
viel besser	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

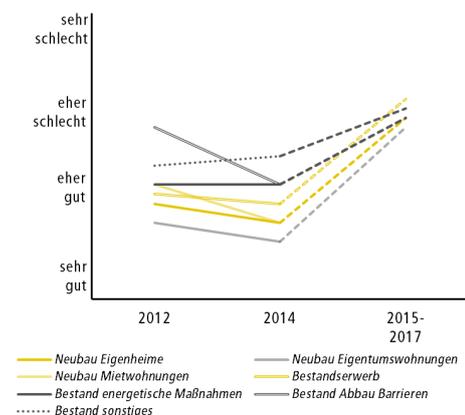
Abb. 55: Investitionsklima in drei Jahren



Das Investitionsklima in drei Jahren wird durchweg im Neubau und Bestand als unverändert mit einer Tendenz zur Verbesserung angesehen. Lediglich bei den Eigentumswohnungen im Neubau ergibt sich ein Verschlechterungsmoment.

Im Vergleich zu 2012 sehen die Befragten das Investitionsklima in allen Segmenten im Jahr 2014 als besser an. Für die Zukunft werden allerdings Tendenzen zur Verschlechterung zum Ausdruck gebracht.

Abb. 56: Entwicklung des Investitionsklimas



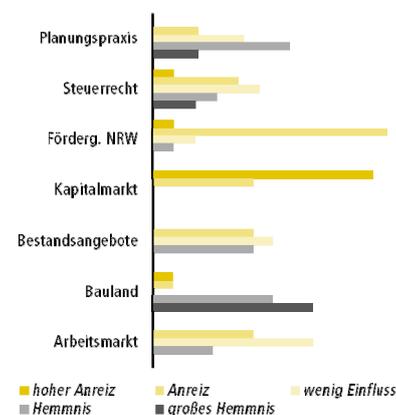
Frage 7.1

Folgende Faktoren fördern bzw. hemmen derzeit das Investitionsverhalten für den Neubau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen

Neubau im Eigentumsbereich	hoher Anreiz	Anreiz	wenig Einfluss	Hemmnis	großes Hemmnis
Arbeitsmarktsituation	6,3 %	31,3 %	50,0 %	18,8 %	0,0 %
Bauland (Kosten / Verfügbarkeit)	6,3 %	6,3 %	0,0 %	37,5 %	50,0 %
Angebot an Bestandsimmobilien	0,0 %	31,3 %	37,5 %	31,3 %	0,0 %
Kapitalmarktbedingungen	68,8 %	31,3 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Förderung des Landes NRW	6,7 %	73,3 %	13,3 %	6,7 %	0,0 %
Steuer- / Abschreibungsrecht	6,7 %	26,7 %	33,3 %	20,0 %	13,3 %
Planungs- / Genehmigungspraxis	0,0 %	14,3 %	28,6 %	42,9 %	14,3 %
Sonstiges:	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Als größte Anreize für Investitionen im Eigentumsneubau werden die Kapitalmarktbedingungen und die Landesförderung gesehen. Als Hemmnis oder sogar großes Hemmnis sieht man das Bauland (Kosten und Verfügbarkeit), die Planungs- und Genehmigungspraxis und teilweise das Steuer- und Abschreibungsrecht.

Abb. 57: Aktuelles Investitionsverhalten Eigentumsneubau



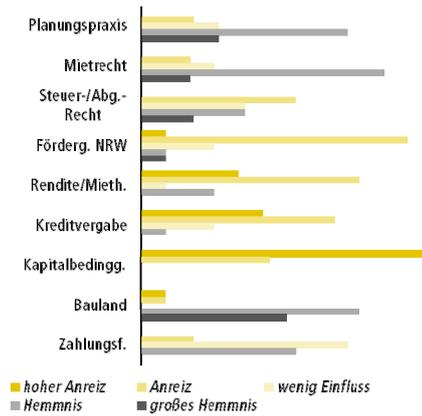
Frage 7.2

Folgende Faktoren fördern bzw. hemmen derzeit das Investitionsverhalten beim Neubau von Mietwohnungen

Neubau von Mietwohnungen	hoher Anreiz	Anreiz	wenig Einfluss	Hemmnis	großes Hemmnis
Zahlungsfähigkeit der Mieter	0,0 %	12,5 %	50,0 %	37,5 %	0,0 %
Bauland (Kosten / Verfügbarkeit)	5,9 %	5,9 %	0,0 %	52,9 %	35,3 %
Kapitalmarktbedingungen	68,8 %	31,3 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Kreditvergabe	29,4 %	47,1 %	17,6 %	5,9 %	0,0 %
Renditeerwartung / realisierbare Miethöhe	23,5 %	52,9 %	5,9 %	17,6 %	0,0 %
Förderung des Landes NRW	5,9 %	64,7 %	17,6 %	5,9 %	5,9 %
Steuer- / Abgabenrecht	0,0 %	37,5 %	25,0 %	25,0 %	12,5 %
Mietrecht	0,0 %	11,8 %	17,6 %	58,8 %	11,8 %
Planungs- / Genehmigungspraxis	0,0 %	12,5 %	18,8 %	50,0 %	18,8 %
Sonstiges:	0,0 %	0,0 %	50,0 %	0,0 %	50,0 %

Für das Investitionsverhalten im Mietwohnungsbau überwiegen in diesem Jahr die Anreize gegenüber den Hemmnissen. Die Kapitalmarktbedingen, die Renditeerwartung, die Landesförderung und die Kreditvergabe werden als Anreize gesehen. Dem gegenüber stehen wie beim Eigentumsneubau als Hemmnisse das Bauland (Kosten und Verfügbarkeit), das Mietrecht und die Planungs- und Genehmigungspraxis.

Abb. 58: Aktuelles Investitionsverhalten Mietwohnungsneubau



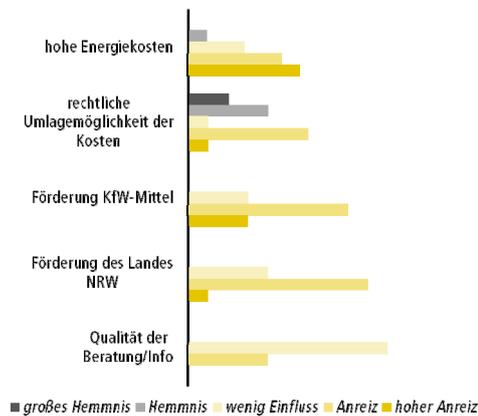
Frage 7.3

Folgende Faktoren fördern bzw. hemmen derzeit das Investitionsverhalten für energetische Bestandsmaßnahmen

Energetische Bestandsmaßnahmen (z.B. Wärmedämmung / Heizung / Solar)	hoher Anreiz	Anreiz	wenig Einfluss	Hemmnis	großes Hemmnis
hohe Energiekosten	40,0 %	33,3 %	20,0 %	6,7 %	0,0 %
rechtliche Umlagemöglichkeit der Kosten	7,1 %	42,9 %	7,1 %	28,6 %	14,3 %
Förderung durch KfW-Mittel	21,4 %	57,1 %	21,4 %	0,0 %	0,0 %
Förderung des Landes NRW	7,1 %	64,3 %	28,6 %	0,0 %	0,0 %
Qualität der Beratungsangebote / Infos	0,0 %	28,6 %	71,4 %	0,0 %	0,0 %

Entgegen der Aussagen in 2012 sehen die Befragten 2014 für das Investitionsverhalten bei energetischen Bestandsmaßnahmen offensichtlich nur Anreize und sehr wenige Hemmnisse.

Abb. 59: Aktuelles Investitionsklima energetische Bestandsmaßnahmen



Frage 8

Diese Marktsegmente werden auf dem Aachener Wohnungsmarkt aktuell hauptsächlich nachgefragt

Kennzeichnen Sie bitte jeweils das Preisniveau UND den Raumbezug !		Eigenheim		Eigen.tums.wohnung		große Miet.wohnung ab 4 ZKB / 90 qm	
		energetisch saniert *		energetisch saniert *		energetisch saniert *	
		ja	nein	ja	nein	ja	nein
Preisniveau	höchstes (Miete: > 9,00 € / qm)	36%	0%	38%	14%	15%	10%
	oberes (Miete: 7,50-9,00 € / qm)	50%	0%	44%	0%	26%	20%
	mittleres (Miete: 4,50-7,50 € / qm)	14%	33%	18%	14%	37%	10%
	unteres (Miete: < 4,50 € / qm)	0%	67%	0%	58%	11%	40%
	gefördert	0%	0%	0%	14%	11%	20%
Raumbezug	innerstädtisch	20%	25%	77%	40%	38%	22%
	stadtteilzentriert	70%	50%	23%	40%	54%	56%
	ländlich	10%	25%	0%	20%	8%	22%

Kennzeichnen Sie bitte jeweils das Preisniveau UND den Raumbezug !		mittlere Miet.wohnung 60-80 qm		kleine Miet.wohnung 40-60 qm		senioren.gerechte Wohnung (barrierefrei)	
		energetisch saniert *		energetisch saniert *		Miete	Eigen.tum
		ja	nein	ja	nein		
Preisniveau	höchstes (Miete: > 9,00 € / qm)	24%	0%	18%	10%	11%	50%
	oberes (Miete: 7,50-9,00 € / qm)	24%	22%	41%	20%	37%	33%
	mittleres (Miete: 4,50-7,50 € / qm)	38%	33%	23%	30%	42%	0%
	unteres (Miete: < 4,50 € / qm)	5%	33%	9%	20%	5%	17%
	gefördert	9%	12%	9%	20%	5%	0%
Raumbezug	innerstädtisch	53%	33%	79%	50%	57%	71%
	stadtteilzentriert	37%	50%	14%	25%	29%	29%
	ländlich	10%	17%	7%	25%	14%	0%

\* umfassende bauliche wärmedämmende Maßnahmen gemäß Wärmeschutzverordnung oder besser

Eigenheime im unteren Mietsegment, die nicht energetisch saniert sind, wurden am meisten nachgefragt. Sollten es energetisch sanierte Mieteigenheime sein, wurde diese am häufigsten im oberen Preissegment nachgefragt. Bei den Eigentumswohnungen war das Nachfrageverhalten identisch (58 % unteres Preissegment, nicht energetisch saniert; 44 % oberes Preissegment, energetisch saniert). Die großen Mietwohnungen (ab 4 Zimmer, ab 90 qm) wurden ebenfalls am häufigsten im unteren Preissegment ohne Sanierung nachgefragt oder saniert im mittleren Preissegment. Die mittelgroßen Wohnungen (60-80 qm) wurden gleich oft im mittleren Preissegment, saniert und unsaniert sowie im unteren Preissegment, unsaniert gewünscht. Die kleinen Wohnungen hatten die häufigsten Nachfragen im oberen Preissegment mit energetischer Sanierung. Die seniorenberechtigten Wohnungen hatten die meisten Nachfragen im höchsten Preissegment als Eigentumswohnung. Bezogen auf ihre Lage wurden die Eigenheime (saniert und unsaniert) und die großen Wohnungen (saniert und unsaniert) überwiegend stadtteilzentriert nachgefragt. Die Eigentumswohnungen, die kleinen Wohnungen und die seniorenberechtigten Wohnungen wurde mehrheitlich innerstädtische gewünscht. Lediglich die mittleren Wohnungen wurden zu fast gleichen Anteilen sowohl innerstädtisch als auch stadtteilzentriert nachgefragt. Für alle Wohnungstypen gab es nur wenige Nachfragen für den ländlichen Raum.

Abb. 60: Nachfragen nach Preisniveau (Mietwohnung)

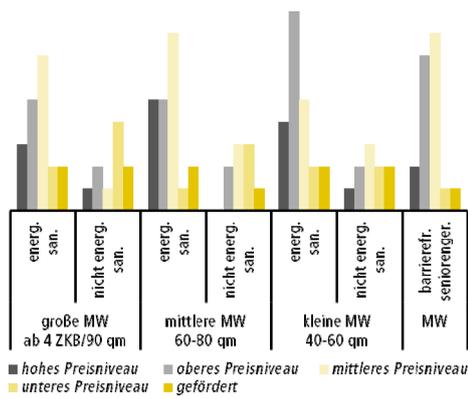


Abb. 61: Nachfragen nach Lagen (Mietwohnung)

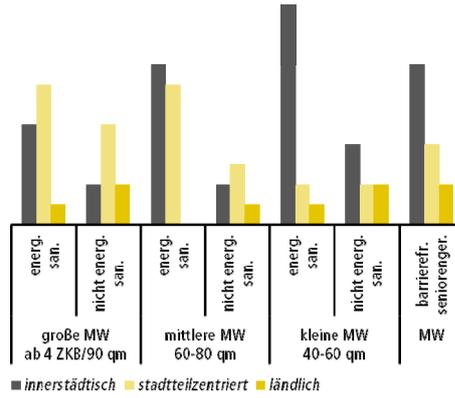


Abb. 62: Nachfragen nach Preisniveau (EH + ETW)

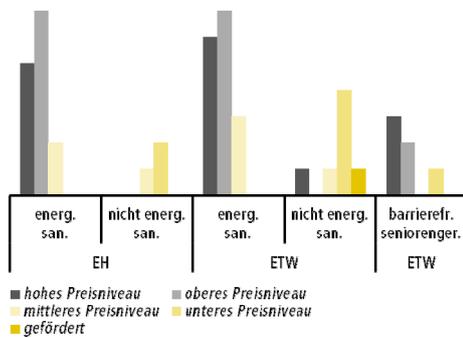
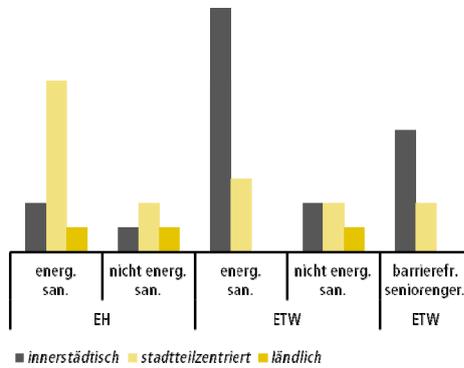


Abb. 63: Nachfragen nach Lagen (EH + ETW)

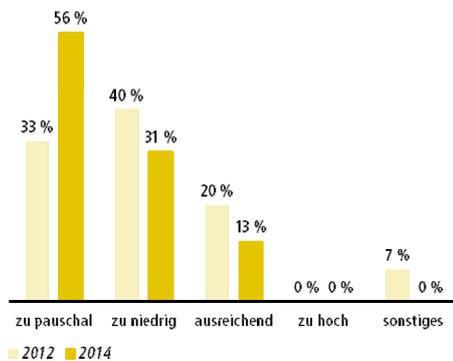


Frage 9

Der aktuelle KdU-Richtwert von 6,97 €/qm für Transferleistungsempfänger in Aachen ist

- 13 % ... ausreichend, weil es genügend Wohnraum in diesem Mietpreissegment gibt.
- 31 % ... zu niedrig; der Richtwert entspricht nicht mehr dem unteren Preissegment.
- 0 % ... zu hoch; der Richtwert führt zu Mitnahmeeffekten und sollte gesenkt werden.
- 56 % ... zu pauschal.
- 0 % ... sonstiges:

Abb. 64: Der aktuelle KdU-Richtwert



## **Wohnungsmarktbericht 2014 der Stadt Aachen**

Sahen 40 % von den Wohnungsmarktpertinnen und Wohnungsmarktperten im Jahr 2012 den damals gelten-den KdU-Richtwert von 5,33 €/qm Nettomiete noch als zu niedrig an, kommen sie mit 56 % in 2014 nun zu einer anderen Feststellung.

Dieser neue KdU-Richtwert in Höhe von 6,97 €/qm für Nettomiete einschließlich Nettonebenkosten (ohne Heizung und Warmwasser) ist den Expertinnen und Experten zu pauschal.

Besonderen Situationen in den unterschiedlichen Stadtteilen und der Verschiedenartigkeit von Objekten werde damit keinesfalls Rechnung getragen.

# 10 Anhang

## Mietspiegel für das Stadtgebiet Aachen 2015

Mietspiegel  
gemäß § 558c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) für nicht preisgebundene Wohnungen  
im Stadtgebiet Aachen  
Gültigkeit vom 01.01.2015 bis 31.12.2015

Herausgeber:

Gemeinschaftlich erarbeitet und vereinbart zwischen:  
Mieterschutzverein für Aachen und Umgegend e.V.  
Aachener Haus & Grundbesitzerverein e.V.  
Initiative Aachen 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. Wohngegend ohne Lagevorteile, meist Wohnungen ohne Begrünung, Wohn- und Geschäftsstraße mit Durchgangsverkehr, öffentliche 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 die Wohnräume automatisch erwärmt werden können. Unabdingbar erforderlich ist, dass 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 bis unter 45 qm	= 10 % Zuschlag
Wohnungen ü. 100-110 qm	= 1 %	über 110-120 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 Wert steigernden oder Wert mindernden 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, Einhand-Armaturen, Dusche und Wanne), Parkett- oder Marmorfußboden, hochwertiger Teppichboden, Einbauschränke. Isoliertglasfenster oder andere Wärme- und Schallschutzmaßnahmen sind nur dann wertsteigernd, wenn sie nicht baujahrtypisch sind.

**Wertmindernde Ausstattungsmerkmale**

z.B. nicht abgeschlossene Wohnung, WC und Sanitärbereich für mehrere Mietparteien, keine Türöffneranlage, unzureichende Absicherung der Stromversorgung, fehlender Abstellraum außerhalb der Wohnung, kein Balkon, gefangene Räume.

Mietspiegeltabelle

Baujahr/Wohnlage		WC in der Wohnung, ohne Bad/Dusche, ohne Heizung € / qm	WC in der Wohnung, mit Bad/Dusche oder mit Heizung € / qm	WC in der Wohnung, mit Bad/Dusche und mit Heizung € / qm
Zeile/Spalte		1	2	3
Baujahr bis 1960 einfache mittlere gute	A	-----	-----	4,20 – 4,80
	B	2,50 – 3,00	3,00 – 3,50	4,30 – 6,50
	C	-----	-----	5,50 – 7,70
Baujahr 1961-1971 einfache mittlere gute	D		-----	3,70 – 5,00
	E		3,40 – 3,70	4,50 – 6,00
	F		-----	5,90 – 8,00
Baujahr 1972-1982 einfache mittlere gute	G		-----	4,60 – 5,30
	H		-----	5,00 – 7,00
	I		-----	6,00 – 8,00
Baujahr 1983-1993 einfache mittlere gute	J			-----
	K			6,40 – 8,50
	L			6,70 – 8,50
Baujahr 1994-2002 einfache mittlere gute	M			-----
	N			6,00 – 8,10
	O			6,20 – 9,60
Baujahr 2003-2012 einfache mittlere gute	P			-----
	Q			4,90 – 10,20
	R			-----

Der Mietspiegeltabelle liegt die Auswertung von 13.302 Datensätzen 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 Jahren nicht um mehr als 15 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.

## **Wohnungsmarktbericht 2014 der Stadt Aachen**

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](mailto:info@mieterverein-aachen.de)  
Internet: [www.mieterverein-aachen.de](http://www.mieterverein-aachen.de)

Aachener Haus & Grundbesitzer-Verein e.V.  
Boxgraben 36a  
52064 Aachen  
Tel.: 0241 / 4747610  
Fax: 0241 / 4747640  
e-mail: [kontakt@hausundgrund-aachen.de](mailto:kontakt@hausundgrund-aachen.de)  
Internet: [www.hausundgrund-aachen.de](http://www.hausundgrund-aachen.de)

Initiative Aachen e.V.  
Karmeliterhöfe  
Karmeliterstraße 10  
52064 Aachen  
email: [Initiative-Aachen@t-online.de](mailto:Initiative-Aachen@t-online.de)  
Internet: [www.initiative-aachen.de](http://www.initiative-aachen.de)

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

Altersbaum

Abb. 65: Altersbaum 2013

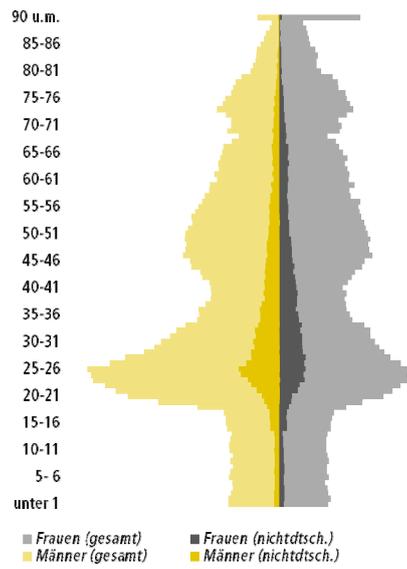
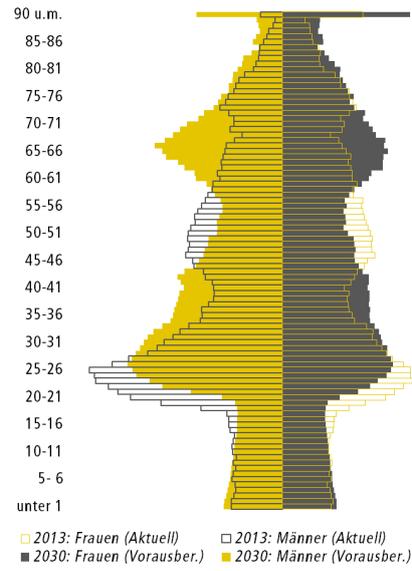
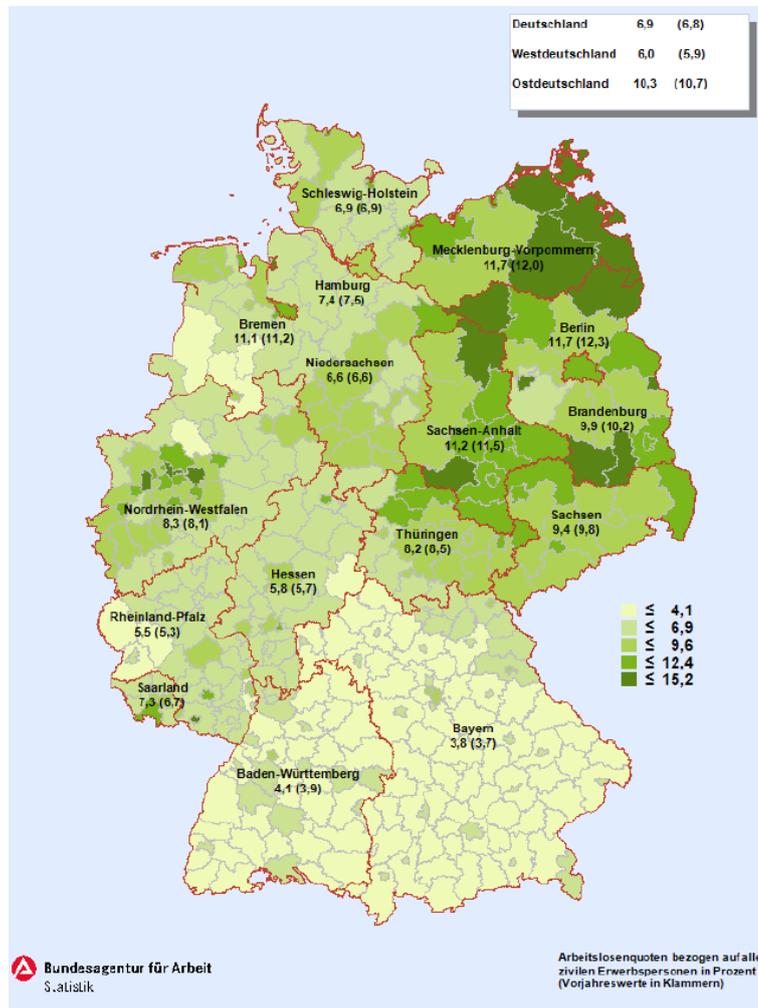


Abb. 66: Aktuelle Bevölkerung vs. Prognose 2030



Arbeitslosigkeit

Abb. 67: Länder und Kreise



### Neue Wohnformen – Guter Rat zu neuen Plänen

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und damit 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

Diese Kontaktstelle ist Mittler zwischen den Bauwilligen (Investoren) und den Wohnungsinteressenten, 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 Projekte, 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.

Folgende Projekte sind bereits realisiert:

- ▶ 'Jung und Alt e.V.'  
1996, öffentlich gefördert, WBS erforderlich, derzeit komplett bewohnt
- ▶ 'Stadthaus statt Haus'  
2002, freifinanziert, z.T. vermietete Eigentumswohnungen
- ▶ 'proSUN e.V.'  
2008, Bauträgerobjekt, KfW40-Niedrigenergiehaus, barrierefrei, z.T. vermietete Eigentumswohnungen
- ▶ 'Mit Freu(n)den unter einem Dach e.V.'  
2008/2009, Wohn- und Geschäftshaus, freifinanziert und gefördert, derzeit komplett bewohnt
- ▶ 'Wohnsinn-Aachen e.V.'  
2010, Passivhaustechnik, freifinanziert und geförderter, barrierefrei

In Planung sind die Objekte:

- ▶ 'LebensWeGe'  
14 Mietwohnungen, davon 7 gefördert, für 15 – 20 Personen (als Genossenschaft)
- ▶ 'PatchWorkHaus'  
20 Wohnungen für alle Generationen in solidarischer und ökologisch bewusster Gemeinschaft (als Genossenschaft)
- ▶ 'Das Zusammenhaus'  
20 – 25 Eigentumswohnungen

Bei Interesse an Vermittlung und ersten Informationen hilft Ihnen die Kontaktstelle Neue Wohnformen beim Fachbereich Wohnen. Sie ist erreichbar unter der Telefonnummer 0241/432-6467, jeweils Dienstag bis Donnerstag, oder unter der Emailadresse [Neue.Wohnformen@mail.aachen.de](mailto:Neue.Wohnformen@mail.aachen.de).

Weitere Informationen zu diesem Thema gibt es auch unter [www.aachen.de/de/stadt\\_buerger/wohnen/wohnen\\_neue\\_wohnformen/index.html](http://www.aachen.de/de/stadt_buerger/wohnen/wohnen_neue_wohnformen/index.html).

Tabellen

**1 Bevölkerungsentwicklung gesamt**

Quelle: Städt. Statistikstelle

Jahr	Männer	Frauen	Gesamt
2009	124.052	120.457	244.509
2010	124.733	120.408	245.141
2011	126.208	120.657	246.865
2012	127.131	121.006	248.137
2013	128.593	121.153	249.746

**2 Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen**

Quelle: Städt. Statistikstelle

Altersgruppen	nach Melderegister			
	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
unter 3 Jahre	5.851	5.736	5.776	5.843
3 – 6 Jahre	5.845	5.796	5.689	5.585
7 – 10 Jahre	7.601	7.584	7.485	7.495
11 – 16 Jahre	12.024	11.839	11.712	11.569
17 – 19 Jahre	6.723	6.681	6.718	7.101
20 – 25 Jahre	29.987	31.258	32.020	32.478
26 – 40 Jahre	55.734	56.237	57.088	58.285
41 – 60 Jahre	64.976	64.921	64.431	63.874
61 – 80 Jahre	44.536	44.810	45.163	45.415
über 80 Jahre	11.864	12.003	12.055	12.100
gesamt	245.141	246.865	248.137	249.746

**3 Bevölkerung nach Art des Wohnsitzes nach Melderegister**

Quelle: Städt. Statistikstelle

Jahr	gesamt	Hauptwohnsitz	Nebenwohnsitz
2009	244.509	241.577	2.932
2010	245.141	242.281	2.860
2011	246.865	244.100	2.765
2012	248.137	245.412	2.725
2013	249.746	247.064	2.682

**4 Bevölkerung nach Deutschen und Nichtdeutschen (Melderegister)**

Quelle: Städt. Statistikstelle

Jahr	gesamt	Deutsche	Nichtdeutsche
2009	244.509	211.183	33.326
2010	245.141	211.538	33.603
2011	246.865	212.425	34.440
2012	248.137	212.766	35.371
2013	249.746	213.014	36.732

**5 Bevölkerung nach Nationalitäten (Melderegister)**

Quelle: Städt. Statistikstelle

Nationalität	2009	2010	2011	2012	2013
französisch	539	592	597	619	650
irakisch	603	602	603	590	552
ukrainisch	676	661	655	645	653
spanisch	780	788	838	934	1.002
iranisch	759	769	807	822	830
marokkanisch	744	705	639	615	602
belgisch	838	843	872	914	922
russisch	893	925	954	973	991
italienisch	838	863	898	952	1.014
kroatisch	953	911	899	888	877
bosnisch	1.089	1.061	1.058	1.010	1.000
chinesisch	1.329	1.341	1.437	1.509	1.651
polnisch	1.308	1.355	1.516	1.621	1.758
serbisch	816	817	785	933	949
griechisch	1.472	1.444	1.464	1.495	1.512
niederländisch	1.607	1.618	1.617	1.594	1.586
türkisch	7.037	6.891	6.812	6.636	6.478
übrige zusammen	19.484	11.417	11.989	12.621	13.705
gesamt	33.326	33.603	34.440	35.371	36.732

**6 Aktuelle Bevölkerung vs Vorausberechnung 2008 und 2011** Quelle: Städt. Statistikstelle; IT.NRW

Jahr	Aktuelle Bevölkerung nach Melderegister		
	Werte der Bevölkerungsvorausberechnungen 2008 und 2011		
	Unterschreitung der Werte der Bevölkerungsvorausberechnungen durch die aktuelle Bevölkerung		
	Männer	Frauen	Gesamt
2009	124.052	120.457	244.509
	133.349	126.157	259.506
2010	- 8.026	- 5.062	- 13.088
	124.733	120.408	245.141
	133.898	126.105	260.003
2011	- 9.297	- 5.700	- 14.997
	126.208	120.657	246.865
	134.446	125.298	259.744
2012	- 8.238	- 4.641	- 12.879
	127.131	121.006	248.137
	135.217	125.393	260.610
2013	- 8.086	- 4.387	- 12.473
	128.593	121.153	249.746
	135.872	125.471	261.343
	- 7.279	- 4.318	- 11.597

**7 Bevölkerung in den Bezirken**

Quelle: Städt. Statistikstelle

Jahr	AC-Mitte	Brand	Eilendorf	Haaren	Kornel./Walheim	Laurensberg	Richterich	gesamt
2009	156.538	16.665	15.129	11.985	15.903	19.301	8.988	244.509
2010	157.429	16.681	15.085	11.974	15.827	19.226	8.919	245.141
2011	159.073	16.780	15.157	12.059	15.717	19.296	8.783	246.865
2012	159.889	16.896	15.259	12.026	15.742	19.341	8.697	247.850
2013	161.337	17.063	15.376	12.216	15.673	19.380	8.701	249.746

**8 Wanderungsdaten Kommune - Umland**

Quelle: Städt. Statistikstelle

Gebiet	2009	2010	2011	2012	2013
Alsdorf	+ 2	+ 8	- 66	- 69	- 99
Baesweiler	+ 3	+ 6	+ 19	+ 8	- 17
Eschweiler	- 16	- 59	- 108	- 145	- 81
Herzogenrath	- 146	- 122	- 145	- 150	- 321
Monschau	+ 2	+ 26	+ 30	+ 30	+ 31
Roetgen	- 4	- 40	- 75	+ 16	- 28
Simmerath	+ 22	+ 1	- 9	+ 33	+ 5
Stolberg	- 116	- 96	- 114	- 148	- 134
Würselen	- 161	- 203	- 215	- 305	- 279
StädteRegion (ges.)	- 414	- 479	- 683	- 730	- 923
Kreis Heinsberg	+ 171	+ 141	+ 95	+ 78	+ 117
übriges NRW	+ 1.208	+ 771	+ 1.525	+ 1.342	+ 1.930
übrige Gebiete	- 2.144	+ 235	+ 883	+ 727	+ 555
Saldo	- 1.179	+ 668	+ 1.820	+ 1.417	+ 1.679
Zuzüge (ges.)	+ 1.408	+ 1.188	+ 2.552	+ 2.234	+ 2.638
Fortzüge (ges.)	- 2.587	- 520	- 732	- 817	- 959
Bewegung/1.000 Einw.	- 4,0	+ 1,7	+ 3,3	+ 3,1	+ 3,6

**9 Bewegungen nach dem Melderegister**

Quelle: Städt. Statistikstelle

Jahr	Zuzug	Wegzug	Geburten	Sterbefälle	Saldo
2009	+ 17.143	- 18.332	+ 2.133	- 2.512	- 1.565
2010	+ 16.812	- 16.144	+ 2.042	- 2.193	+ 517
2011	+ 18.954	- 17.134	+ 2.120	- 2.251	+ 1.689
2012	+ 18.706	- 17.289	+ 2.068	- 2.323	+ 1.162
2013	+ 20.038	- 18.359	+ 2.151	- 2.340	+ 1.490

**10 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Raumanzahl**

(Quelle: IT.NRW)

Wohnungsgrößen	2010	2011	2012	2013
1 Raum-Wohnungen	14.625	14.698	14.766	14.892
2 Raum-Wohnungen	20.427	20.537	20.573	20.178
3 Raum-Wohnungen	36.229	36.492	36.530	36.040
4 Raum-Wohnungen	30.659	30.926	30.949	30.850
5 Raum-Wohnungen	15.538	15.779	15.778	15.855
6 Raum-Wohnungen	8.458	8.616	8.638	8.877
7 u. m. Raum-Wohnungen	8.563	8.679	8.731	9.181
gesamt	134.268	134.779	135.133	135.874

**11 Wohnungsbestände**

Quelle: Städt. Statistikstelle; FB Wohnen

Jahr	geförderte	freifinanzierte		gesamt
	Mietwohnungen	Eigentumseinheiten	Wohneinheiten *	
2009	10.229	1.039	122.784	134.052
2010	10.027	1.048	123.193	134.268
2011	9.734	978	124.067	134.779
2012	9.587	901	124.645	135.133
2013	9.504	836	125.534	135.874

\* rechnerisch ermittelt

**12 Neue geförderte Wohnungen**

Quelle: FB Wohnen

Jahr	gesamt	davon Mietwohnungen		Eigentumsmaßnahmen
		Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B	
2009	124	58	0	66
2010	185	118	15	52
2011	74	60	0	14
2012	99	79	0	20
2013	264	*254	9	1

\* darin enthalten 188 Wohneinheiten nach BestandsInvest Nr. 5

**13 Lage der geförderten Wohnungen**

Quelle: FB Wohnen

Jahr	AC-Mitte	Brand	Eilendorf	Haaren	Kornel./Walheim	Laurensberg	Richterich	gesamt
2009	73	2	19	22	5	0	3	124
2010	103	31	38	5	8	0	0	185
2011	51	0	13	9	1	0	0	74
2012	63	9	23	3	1	0	0	99
2013	*229	1	12	22	0	0	0	*264

\* darin enthalten 188 Wohneinheiten nach BestandsInvest Nr. 5

**14 Bestand geförderter Wohnungen**

Quelle: FB Wohnen

Jahr	gesamt	davon		davon Förderung	
		Eigentumswohnungen	Mietwohnungen	EKG A	übrige
2009	11.248	1.039	10.229	9.909	320
2010	11.075	1.048	10.027	9.740	287
2011	10.712	978	9.734	9.490	244
2012	10.488	901	9.587	9.396	191
2013	10.340	836	9.504	9.342	162

**15 Geförderte Wohnungen in der Nachwirkungsfrist**

Quelle: NRW.Bank

Jahr	gesamt	Nachwirkung (10 Jahre)	Planmäßige Tilgung
2014	- 258	- 142	- 116
2015	- 531	- 453	- 78
2016	- 318	- 274	- 44
2017	- 409	- 224	- 185
2018	- 273	- 63	- 210
2019	- 229	- 165	- 64
2020	- 183	- 113	- 70
2021	- 239	- 176	- 63
2022	- 258	- 159	- 99
2023	- 423	- 345	- 78
gesamt	- 3.121	- 2.114	- 1.007

**16 Wohnungen in den Bezirken**

Quelle: Städt. Statistikstelle

Jahr	AC-Mitte	Brand	Eilendorf	Haaren	Kornel./Walheim	Laurensberg	Richterich	gesamt
2009	92.052	7.909	7.592	5.529	7.171	9.503	4.296	134.052
2010	92.136	7.971	7.603	5.566	7.186	9.514	4.292	134.268
2011	92.493	8.014	7.631	5.625	7.186	9.532	4.298	134.779
2012	92.625	8.088	7.644	5.644	7.230	9.592	4.300	135.133
2013	93.185	8.156	7.686	5.678	7.247	9.602	4.320	135.874

**17 Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden**

Quelle: Städt. Statistikstelle

Jahr	Wohn- und Nichtwohngebäude	fertig gestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	
		EZFH	MFH
2009	375	288	126
2010	158	258	59
2011	392	454	288
2012	521	346	241
2013	391	748	628

**18 Wohnflächenverbrauch pro Kopf und pro Wohnung**

Quelle: IT.NRW; FB Wohnen

Jahr	pro Kopf	pro Wohnung
2009	37,30 qm	74,61 qm
2010	42,06 qm	74,70 qm
2011	42,68 qm	75,07 qm
2012	44,68 qm	75,97 qm
2013	43,06 qm	74,93 qm

**19 Entwicklung der Studierendenzahlen (Wintersemester)**

Quelle: Städt. Statistikstelle

Jahr	Studierende gesamt	Anteil an der Gesamtbevölkerung
2009	40.393	16,5 %
2010	39.661	16,2 %
2011	43.841	17,8 %
2012	46.954	18,9 %
2013	50.244	20,1 %

**20 Haushalte**

Quelle: Städt. Statistikstelle

Jahr	Aachen-Mitte (Bezirk 0)	Bezirke 1 – 6	gesamt
2009	91.270	41.258	132.528
2010	92.790	41.543	134.333
2011	94.727	42.066	136.790
2012	97.220	43.022	140.242
2013	99.365	43.674	143.039

**21 Generierung der Haushalte**

Quelle: Städt. Statistikstelle

Haushaltgruppe	2009	2010	2011	2012	2013
Haushalte gesamt	132.528	134.333	136.790	140.272	143.039
Haushalte (1 Pers.)	70.139	72.091	74.450	77.528	80.891
Anteil	52,9 %	53,7 %	54,4 %	55,3 %	56,6 %
davon 60 Jahre und älter	17.773	18.087	18.442	19.913	20.431
Haushalte (2 Pers.)	35.172	35.509	36.026	36.442	36.057
Haushalte (3 Pers.)	13.323	13.158	12.951	12.973	12.958
Haushalte (4 Pers.)	9.551	9.415	9.364	9.374	9.197
Haushalte (5 Pers.)	3.233	3.085	2.942	2.926	2.948
Haushalte (6 Pers.)	821	794	782	750	742
Haushalte (7 Pers.)	188	185	170	165	155
Haushalte (8 u.m. Pers.)	101	96	105	114	90
gesamt	62.389	62.242	62.340	62.744	62.147
Anteil	47,1 %	46,3 %	45,6 %	44,7 %	43,5 %
Haushalte (1 Kind)	11.357	11.146	11.111	11.051	10.850
Haushalte (2 Kinder)	7.791	7.727	7.584	7.513	7.490
Haushalte (3 Kinder)	2.110	2.065	2.022	1.985	1.983
Haushalte (4 Kinder)	488	473	460	450	462
Haushalte (5 und mehr Kinder)	140	125	118	111	118
gesamt	21.886	21.536	21.295	21.110	20.913
Anteil	16,5 %	16,5 %	15,6 %	15,1 %	14,6 %
Alleinerziehend (1 Kind)	4.628	4.585	4.566	4.527	4.176
Alleinerziehend (1 Kind) + zus. Person	1.196	1.102	1.052	1.103	925
Paare ohne Kinder	27.174	27.506	27.942	28.139	27.942
Anteil	20,5 %	20,5 %	20,4 %	20,1 %	19,6 %
Paare (1 Kind bis 18 Jahre)	16.062	15.849	15.676	15.583	15.810

**22 Haushaltgröße (Durchschnitt)**

Quelle: Städt. Statistikstelle

Jahr	AC-Mitte	Brand	Eilendorf	Haaren	Kornel./Walheim	Laurensberg	Richterich	gesamt
2009	1,72	2,17	2,08	2,15	2,20	2,06	2,16	1,84
2010	1,68	2,14	2,07	2,11	2,18	1,98	2,13	1,82
2011	1,66	2,13	2,04	2,08	2,15	1,97	2,10	1,80
2012	1,64	2,11	2,02	2,07	2,15	2,09	2,08	1,77
2013	1,62	2,08	2,00	2,05	2,09	1,92	2,04	1,75

**23 Wohnungssuchende**

Quelle: FB Wohnen

Jahr	Wohnungssuchende gesamt	darin enthaltene 'Minderverdienende'	Anteil an den Wohnungssuchenden
2009	2.453	2.254	91,9 %
2010	2.436	2.226	91,4 %
2011	2.362	2.125	90,0 %
2012	2.257	1.996	88,4 %
2013	2.038	1.820	89,3 %

Jahr	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.	6 u.m. Pers.	gesamt
2009	1.287	480	283	205	128	70	2.453
2010	1.208	547	296	214	120	51	2.436
2011	1.260	529	249	179	89	56	2.362
2012	1.141	493	263	196	106	58	2.257
2013	986	446	246	187	140	33	2.038

**24 Wohnungssuchende Nachfragegruppen**

Quelle: FB Wohnen

Jahr	Kinderreiche	Junge Eheleute	Ältere Menschen	Alleinerziehende	Sonstige	gesamt
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
2012	174	90	307	332	1.354	2.257
2013	166	79	303	305	1.185	2.038

**25 Empfänger von Transferleistungen (Personen)**

Quelle: Jobcenter; FB Soziales und Integration

Jahr	Sozialhilfe	Grundsicherung	ALG II	Sozialgeld	Anteil an der Bevölkerung
2009	388	3.206	18.176	7.026	11,8 %
2010	421	3.298	18.359	6.894	11,8 %
2011	461	3.452	17.835	6.505	11,4 %
2012	499	3.640	17.681	6.474	11,4 %
2013	579	3.816	17.918	6.583	11,6 %

**26 Sozialdaten 2013 in den Bezirken**

Quelle: Jobcenter; FB Soziales und Integration

Bezirk	ALG II		Sozialgeld	
	Personen	Haushalte	Personen	Haushalte
AC-Mitte	13.841	9.557	5.001	1.617
Brand	707	453	285	79
Eilendorf	918	587	315	88
Haaren	843	528	368	99
Kornel./Walh.	559	344	253	62
Laurensberg	671	439	249	87
Richterich	379	263	112	32
gesamt	17.918	12.171	6.583	2.054

**27 Belegungsquote**

Quelle: FB Wohnen

Jahr	Wohnungssuchende	Belegungen gesamt	Quote
2009	2.453	1.466	59,8
2010	2.436	1.289	52,9
2011	2.362	1.316	55,7
2012	2.257	1.250	55,4
2013	2.038	1.084	53,2

**28 Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit je 1.000 Einwohner**

Quelle: Städt. Statistikstelle

Jahr	Mittlere Bevölkerung	umgezogene Personen	Faktor
2009	244.400	19.896	81,4
2010	244.380	19.039	77,9
2011	245.163	19.124	78,0
2012	246.759	19.153	77,6
2013	248.031	20.035	80,8

**29 Wohnungsleerstände gesamt**

Quelle: STAWAG Aachen; FB Wohnen

Jahr	Verträge der Stadtwerke Aachen	Wohnungsbestand gesamt (statistisch)	Differenz	Leerstände (absolut)	Leerstands-Quote
2009	118.801 WE	134.052 WE	-15.251 WE	6.674 WE	5,6 %
2010	117.105 WE	134.268 WE	-17.163 WE	6.542 WE	5,6 %
2011	113.953 WE	134.779 WE	-20.826 WE	5.837 WE	5,2 %
2012	112.331 WE	135.133 WE	-22.802 WE	5.400 WE	4,8 %

**30 Wohnungsleerstände gesamt in den Bezirken**

Quelle: STAWAG Aachen; FB Wohnen

Städtischer Bezirk	2009	2010	2011	2012
Bezirksamt 0 – Aachen – Mitte	6,09 %	6,03 %	5,44 %	5,03 %
Bezirksamt 1 – Brand	4,69 %	4,99 %	4,55 %	4,83 %
Bezirksamt 2 – Eilendorf	5,04 %	5,10 %	4,86 %	4,91 %
Bezirksamt 3 – Haaren	6,16 %	6,14 %	5,27 %	5,63 %
Bezirksamt 4 – Kornelimünster/Walheim	4,37 %	4,08 %	4,05 %	3,93 %
Bezirksamt 5 – Laurensberg	3,57 %	3,63 %	4,96 %	3,37 %
Bezirksamt 6 – Richterich	4,15 %	4,14 %	4,73 %	3,33 %
Gesamtstadt	5,62 %	5,59 %	5,22 %	4,81 %

**31 Wohnungsleerstände im geförderten Wohnungsbau**

Quelle: FB Wohnen

Jahr	Leerstände	Mietwohnungsbestand (relevant für Quote)	Leerstands- quoten	Ergebnis zum Vorjahr
2009	200 WE	9.858 WE	2,0 %	↘
2010	193 WE	9.540 WE	2,0 %	↘
2011	226 WE	9.412 WE	2,4 %	↗
2012	135 WE	9.567 WE	1,2 %	↘
2013	48 WE	8.993 WE	0,5 %	↘

**32 Baulandpreise**

Quelle: Kommunale Bewertungsstelle

Jahr	Geschoßwohnungsbau			Individualwohnungsbau		
	mäßig	mittel	gut	mäßig	mittel	gut
2007 – 2009	135 €	295 €	330 €	175 €	265 €	440 €
2010 – 2013	235 €	290 €	350 €	180 €	300 €	480 €

**33 Entwicklung der Teilmärkte nach Anzahl der Kaufverträge**

Quelle: Kommunale Bewertungsstelle

Jahr	gesamt	davon unbebaut	bebaut	Eigentums- wohnungen
	2009	2.486	293	804
2010	2.321	218	740	1.363
2011	2.563	235	816	1.512
2012	2.521	190	781	1.550
2013	2.417	230	812	1.375

**34 Bodenindexreihen**

Quelle: Kommunale Bewertungsstelle

Jahr	Individualwohnungsbau	Geschoßwohnungsbau
2010	100,0	100,0
2011	102,0	100,0
2012	102,3	103,5
2013	102,4	104,6

**35 Kostenentwicklung im geförderten Wohnungsbau**

(Quelle: NRW.Bank)

Jahr	Mietwohnungen	Eigenheime	Eigentumswohnungen
2009	2.148 €	1.997 €	1.355 €
2010	2.182 €	1.809 €	k. A.
2011	1.864 €	1.879 €	1.226 €
2012	2.433 €	1.895 €	1.879 €
2013	2.624 €	1.505 €	k. A.

**36 Entwicklung der Wohngeldmieten**

Quelle: IT.NRW bis 2011; FB Wohnen (eig. Berechnung) ab 2012

Jahr	Allgemeiner Mietzuschuss	
	Aachen	Nordrhein-Westfalen
2009	6,79 €	6,33 €
2010	6,98 €	6,53 €
2011	7,04 €	6,43 €
2012	7,08 €	6,47 €
2013	7,10 €	6,50 €

**37 Entwicklung der Mietspiegelmieten**

Quelle: FB Wohnen (eigene Berechnung)

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 €

**38 Durchschnittlicher Hypothekarzins**

(Quelle: Bundesbank)

Jahr	bis 1 Jahr	über 1 Jahr bis 5 Jahre	über 5 Jahre bis 10 Jahre	über 10 Jahre
2009	3,77 %	3,98 %	4,42 %	4,50 %
2010	3,21 %	3,42 %	3,89 %	3,97 %
2011	3,67 %	3,59 %	3,94 %	4,04 %
2012	3,15 %	2,82 %	3,07 %	3,25 %
2013	2,81 %	2,46 %	2,76 %	2,99 %

**39 Verbraucherpreisindex und Sparquote**

Quelle: Statistisches Bundesamt; IT.NRW

Jahr Basisjahr 2010 = 100	Verbraucherpreisindex NRW	Verbraucherpreisindex Deutschland	Sparquote Deutschland
2009	106,6	107,8	10,9 %
2010	100,0	100,0	10,9 %
2011	102,2	102,1	10,4 %
2012	104,1	104,1	10,3 %
2013	105,8	105,7	10,0 %

**40 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte**

Quelle: Städt. Statistikstelle

Jahr	gesamt	davon		davon	
		Frauen	Männer	Deutsche	Nichtdeutsche
2009	71.793	32.898	38.895	63.344	8.449
2010	72.858	33.294	39.564	64.127	8.731
2011	74.858	34.136	40.722	65.759	9.099
2012	76.169	34.680	41.489	66.483	9.686
2013	76.907	35.270	41.637	67.191	9.716

**41 Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze**

Quelle: Städt. Statistikstelle

Jahr	Anzahl sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze
2009	112.163
2010	113.920
2011	115.171
2012	116.854
2013	118.065

**42 Arbeitslosigkeit (Jahreswerte)**

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Jahr	Stadt Aachen	StädteRegion Aachen	NRW	Deutschland
2009	9,2 %	9,7 %	8,9 %	8,2 %
2010	8,9 %	9,2 %	8,7 %	7,7 %
2011	8,6 %	9,8 %	8,1 %	7,1 %
2012	8,1 %	8,6 %	8,1 %	6,8 %
2013	8,3 %	8,8 %	8,3 %	6,9 %



**43 Entwicklung des Bauüberhangs und der Bauabgänge**

Quelle: Städt. Statistikstelle

Jahr	Bauüberhänge	Bauabgänge
2009	933	- 36
2010	839	- 85
2011	1.054	- 10
2012	1.344	- 47
2013	1.230	- 63

**44 Bauintensität**

Quelle: IT.NRW

Jahr	NRW	StädteRegion	Stadt Aachen
2009	3,74	3,75	2,87
2010	3,94	3,54	1,79
2011	4,01	3,80	4,14
2012	4,08	2,83	2,65
2013	4,65	4,50	4,58

**45 Datensatzvolumen der empirica Preisdatenbank**

Quelle: empirica Preisdatenbank

Jahr	gesamt	Eigentum	Mietwohnungen
2009	8.431	3.425	4.996
2010	8.617	3.106	5.511
2011	9.821	3.627	6.194
2012	6.489	2.325	4.164
2013	6.408	1.707	4.701

**46 Mietangebote**

Quelle: empirica Preisdatenbank

Angebotskategorie	2009	2010	2011	2012	2013
1 Raum Wohnung	675	757	872	689	692
2 Raum Wohnung	1.491	1.694	1.980	1.538	1.711
3 Raum Wohnung	1.401	1.624	1.683	1.244	1.498
4 u.m. Raum Wohnung	403	645	724	420	517
Wohnung ohne Raumangabe	403	350	503	67	61
gesamt	4.555	5.070	5.762	3.958	4.479
Anteil an allen Angeboten	91 %	92 %	93 %	95 %	95 %
Häuser zur Miete	441	441	432	206	222

**47 Mietangebotsanteile nach Wohnungsgrößen**

Quelle: empirica Preisdatenbank

Größe	2009	2010	2011	2012	2013
< 26 qm	4,1 %	4,2 %	4,9 %	4,1 %	3,7 %
26 qm < 35 qm	5,4 %	5,7 %	5,9 %	7,0 %	6,0 %
35 qm < 47 qm	13,3 %	12,1 %	13,7 %	14,5 %	11,9 %
47 qm < 62 qm	20,5 %	19,7 %	19,9 %	19,1 %	19,6 %
62 qm < 77 qm	20,9 %	21,5 %	20,2 %	21,5 %	23,3 %
77 qm < 92 qm	17,7 %	17,0 %	16,5 %	15,2 %	16,2 %
92 qm < 107 qm	7,9 %	9,3 %	8,9 %	8,0 %	8,5 %
107 qm u.m.	10,3 %	10,4 %	10,0 %	10,7 %	10,9 %

**48 Mietpreise in der Region**

Quelle: empirica Preisdatenbank

Kommune	2009	2010	2011	2012	2013
Aachen, Stadt	6,13 €/qm	6,36 €/qm	6,67 €/qm	7,11 €/qm	7,37 €/qm
Alsdorf	5,26 €/qm	5,15 €/qm	5,37 €/qm	5,39 €/qm	5,33 €/qm
Baesweiler	5,14 €/qm	5,16 €/qm	5,20 €/qm	5,03 €/qm	5,47 €/qm
Eschweiler	5,11 €/qm	5,25 €/qm	5,32 €/qm	5,43 €/qm	5,66 €/qm
Herzogenrath	5,53 €/qm	5,71 €/qm	5,71 €/qm	5,87 €/qm	6,04 €/qm
Monschau *	0,00 €/qm	0,00 €/qm	0,00 €/qm	4,71 €/qm	4,75 €/qm
Roetgen	5,59 €/qm	5,87 €/qm	6,02 €/qm	5,98 €/qm	5,93 €/qm
Simmerath *	0,00 €/qm	0,00 €/qm	0,00 €/qm	5,50 €/qm	5,38 €/qm
Stolberg	5,04 €/qm	5,12 €/qm	5,24 €/qm	5,36 €/qm	5,49 €/qm
Würselen	5,72 €/qm	5,92 €/qm	6,05 €/qm	6,15 €/qm	6,35 €/qm
Region gesamt	5,30 €/qm	5,42 €/qm	5,50 €/qm	6,32 €/qm	6,48 €/qm

\* Die Daten für Monschau und Simmerath stehen erst seit 2012 zur Verfügung

**49 Angemessene Angebote nach Hartz IV**

Quelle: empirica Preisdatenbank

Jahr	gesamt	angemessen		Nicht angemessen	
		absolut	Anteil	absolut	Anteil
2009	10.636	2.505	23,6 %	8.131	76,4 %
2010	11.848	2.477	20,9 %	9.371	79,1 %
2011	13.168	2.398	18,2 %	10.770	81,8 %
2012	8.203	1.359	16,6 %	6.844	83,4 %
2013	1.723	179	10,4 %	1.544	89,6 %

## Wohnungsmarktbericht 2014 der Stadt Aachen

### 50 Angemessene Angebote nach Wohnflächen

Quelle: empirica Preisdatenbank

Größe in qm	2009		2010		2011		2012		2013	
	abs.	Ant.								
< 51	463	18,5 %	450	18,2 %	444	18,5 %	430	31,6 %	80	44,7 %
051 ▶ 075	873	34,9 %	870	35,1 %	886	37,0 %	265	19,5 %	26	14,5 %
076 ▶ 090	610	24,4 %	658	26,6 %	588	24,5 %	340	25,0 %	47	26,3 %
091 ▶ 105	293	11,7 %	282	11,4 %	285	11,9 %	183	13,5 %	17	9,5 %
106 ▶ 120	172	6,9 %	147	5,9 %	121	5,1 %	87	6,4 %	7	3,9 %
121 ▶ 135	69	2,8 %	53	2,1 %	55	2,3 %	38	2,8 %	2	1,1 %
▶ 136	25	1,0 %	17	0,7 %	19	0,8 %	16	1,2 %	0	0,0 %

### 51 Immobilienangebote gesamt (Neubau und Bestand)

Quelle: empirica Preisdatenbank

Jahr	Angebote	Neubau		Bestand	
		absolut	Anteil	absolut	Anteil
2009	3.435	567	16,5 %	2.868	83,5 %
2010	3.106	481	15,5 %	2.625	84,5 %
2011	2.628	384	14,6 %	2.244	85,4 %
2012	1.621	167	10,3 %	1.454	89,7 %
2013	1.707	186	10,9 %	1.521	89,1 %

### 52 Immobilienangebote nach Typen (Neubau)

Quelle: empirica Preisdatenbank

Jahr	Angebote	Eigentumswohnungen		Sonstige Immobilien	
		absolut	Anteil	absolut	Anteil
2009	3.435	1.961	57,1 %	1.474	42,9 %
2010	3.106	1.722	55,4 %	1.384	44,6 %
2011	2.628	1.347	51,3 %	1.281	48,7 %
2012	1.621	835	51,5 %	786	48,5 %
2013	1.707	919	53,8 %	788	46,2 %

### 53 Immobilienangebote nach Wohntypen (Neubau)

Quelle: empirica Preisdatenbank

Eigenheimtyp	Kürzel	2009	2010	2011	2012	2013
Einfamilienhäuser ohne Angabe	= EFH o.A.	199	162	125	37	54
Reihenhäuser	= RH	40	30	37	14	9
Doppelhaushälften	= DHH	100	88	72	22	26
freistehende Einfamilienhäuser	= freist. EFH	66	52	48	9	25
Eigenheime gesamt		405	332	282	82	114
Eigentumswohnungen	= ETW	162	149	102	85	72

### 54 Immobilienangebote nach Wohntypen (Bestand)

Quelle: empirica Preisdatenbank

Eigenheimtyp	Kürzel	2009	2010	2011	2012	2013
Einfamilienhäuser ohne Angabe	= EFH o.A.	351	341	351	187	219
Reihenhäuser	= RH	158	138	136	124	89
Doppelhaushälften	= DHH	183	171	135	123	94
freistehende Einfamilienhäuser	= freist. EFH	377	402	377	270	272
Eigenheime gesamt		1.069	1.052	999	704	674
Eigentumswohnungen	= ETW	1.799	1.573	1.245	750	847

### 55 Angebotspreise in der Region (EFH)

Quelle: empirica Preisdatenbank

Kommune	2009	2010	2011	2012	2013
Aachen, Stadt	0 €	0 €	0 €	295.000 €	289.500 €
Alsdorf	159.900 €	160.900 €	174.000 €	179.000 €	189.000 €
Baesweiler	188.640 €	185.000 €	185.000 €	209.400 €	209.050 €
Eschweiler	185.790 €	190.000 €	188.240 €	180.000 €	199.000 €
Herzogenrath	195.000 €	194.000 €	195.000 €	190.000 €	191.100 €
Monschau *	0 €	0 €	0 €	198.500 €	191.820 €
Roetgen	253.900 €	242.481 €	235.700 €	268.000 €	275.000 €
Simmerath *	0 €	0 €	0 €	214.500 €	219.000 €
Stolberg	198.750 €	199.000 €	199.490 €	215.000 €	230.000 €
Würselen	229.000 €	234.940 €	214.200 €	253.175 €	264.900 €

\* Die Daten für die gesamte Städteregion Aachen stehen erst seit 2012 zur Verfügung

**56 Angebotspreise in der Region (ETW)**

Quelle: empirica Preisdatenbank

Kommune	2009	2010	2011	2012	2013
Aachen, Stadt	0 €/qm	0 €/qm	0 €/qm	1.692 €/qm	1.818 €/qm
Alsdorf	1.104 €/qm	1.131 €/qm	1.035 €/qm	1.049 €/qm	1.182 €/qm
Baesweiler	1.207 €/qm	1.360 €/qm	1.309 €/qm	1.241 €/qm	1.589 €/qm
Eschweiler	1.145 €/qm	1.152 €/qm	1.131 €/qm	1.148 €/qm	1.148 €/qm
Herzogenrath	1.250 €/qm	1.315 €/qm	1.285 €/qm	1.409 €/qm	1.303 €/qm
Monschau *	0 €/qm	0 €/qm	0 €/qm	1.238 €/qm	1.149 €/qm
Roetgen	1.432 €/qm	1.520 €/qm	1.380 €/qm	1.537 €/qm	2.197 €/qm
Simmerath *	0 €/qm	0 €/qm	0 €/qm	1.969 €/qm	1.970 €/qm
Stolberg	991 €/qm	1.008 €/qm	988 €/qm	998 €/qm	907 €/qm
Würselen	1.274 €/qm	1.198 €/qm	1.247 €/qm	1.548 €/qm	1.618 €/qm

\* Die Daten für die gesamte Städtereion Aachen stehen erst seit 2012 zur Verfügung

**57 Angebotspreise nach Baujahresgruppen (EFH)**

Quelle: empirica Preisdatenbank

Kommune	2009	2010	2011	2012	2013
► 1960	282.375 €	252.000 €	260.000 €	285.000 €	276.500 €
1962 - 1971	278.000 €	299.800 €	330.000 €	339.000 €	285.000 €
1972 - 1982	298.000 €	324.250 €	339.000 €	337.000 €	370.000 €
1983 - 1993	296.000 €	320.000 €	299.000 €	347.000 €	327.000 €
1994 - 2002	249.000 €	298.000 €	342.000 €	376.000 €	352.000 €
ab 2003	267.270 €	259.900 €	268.338 €	278.750 €	297.315 €
ohne Baujahresangabe	187.000 €	239.000 €	245.000 €	239.000 €	251.970 €

**58 Angebotspreise nach Baujahresgruppen (ETW)**

Quelle: empirica Preisdatenbank

Kommune	2009	2010	2011	2012	2013
► 1960	89.736 €	99.000 €	99.725 €	109.000 €	109.900 €
1962 - 1971	78.000 €	76.000 €	79.000 €	79.750 €	99.000 €
1972 - 1982	92.000 €	89.000 €	99.000 €	91.500 €	95.000 €
1983 - 1993	105.000 €	88.500 €	99.900 €	123.000 €	128.000 €
1994 - 2002	120.000 €	125.000 €	139.500 €	137.500 €	120.000 €
ab 2003	247.875 €	244.500 €	259.940 €	311.000 €	329.450 €
ohne Baujahresangabe	87.500 €	81.500 €	82.000 €	90.000 €	119.000 €

Tabellenverzeichnis

Seite Textteil	Tabellen- nummer	Beschreibung	Quelle
7		Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren	
45	1	Bevölkerungsentwicklung gesamt	1
45	2	Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen	1
45	3	Bevölkerungsentwicklung nach Art des Wohnsitzes nach Melderegister	1
45	4	Bevölkerung nach Deutschen und Nichtdeutschen (Melderegister)	1
45	5	Bevölkerung nach Nationalitäten	1
46	6	Aktuelle Bevölkerung vs Vorausberechnungen 2008 und 2011	1, 2
46	7	Bevölkerung in den Bezirken	1
46	8	Wanderungsdaten Kommune – Umland	1
46	9	Bewegungen nach dem Melderegister	1
47	10	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Raumanzahl	1, 2
47	11	Wohnungsbestände	1, 5
47	12	Neue geförderte Wohnungen	5
47	13	Lage der geförderten Wohnungen	5
47	14	Bestand geförderter Wohnungen	5
48	15	Geförderte Wohnungen in der Nachwirkungsfrist	6
48	16	Wohnungen in den Bezirken	1
48	17	Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	1
48	18	Wohnflächenverbrauch pro Kopf und pro Wohnung	2, 5
48	19	Entwicklung der Studierendenzahlen (Wintersemester)	1
48	20	Haushalte	1
49	21	Generierung der Haushalte	1
49	22	Haushaltsgröße (Durchschnitt)	1
49	23	Wohnungssuchende	5
49	24	Wohnungssuchende Nachfragegruppen	5
50	25	Empfänger von Transferleistungen (Personen)	10
50	26	Sozialdaten 2013 in den Bezirken	7, 10
50	27	Belegungsquote	5
50	28	Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit je 1.000 Einwohner	1
50	29	Wohnungsleerstände gesamt	5, 9
50	30	Wohnungsleerstände gesamt in den Bezirken	5, 9
51	31	Wohnungsleerstände im geförderten Wohnungsbau	5
51	32	Baulandpreise	3
51	33	Entwicklung der Teilmärkte nach Anzahl der Kaufverträge	3
51	34	Bodenindexreihen	3
51	35	Kostenentwicklung im geförderten Wohnungsbau	6
51	36	Entwicklung der Wohngeldmieten	2, 5
51	37	Entwicklung der Mietspiegelmieten	5
52	38	Durchschnittlicher Hypothekarzins	4
52	39	Verbraucherpreisindex und Sparquote	2, 11
52	40	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	1
52	41	Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze	1
52	42	Arbeitslosigkeit (Jahreswerte)	7
52	43	Entwicklung des Bauüberhanges und der Bauabgänge	1
52	44	Bauintensität	2
53	45	Datensatzvolumen der empirica Preisdatenbank	8
53	46	Mietangebote	8
53	47	Mietangebotsanteile nach Wohnungsgrößen	8
53	48	Mietpreise in der Region	8
53	49	Angemessene Angebote nach Hartz IV	8
54	50	Angemessene Angebote nach Wohnflächen	8
54	51	Immobilienangebote gesamt (Neubau und Bestand)	8
54	52	Immobilienangebote nach Typen (Neubau)	8
54	53	Immobilienangeboten nach Wohntypen (Neubau)	8
54	54	Immobilienangeboten nach Wohntypen (Bestand)	8
54	55	Angebotspreise in der Region (EFH)	8
55	56	Angebotspreise in der Region (ETW)	8
55	57	Angebotspreise nach Baujahresgruppen (EFH)	8
55	58	Angebotspreise nach Baujahresgruppen (ETW)	8

Quellen		
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	
11	Statistisches Bundesamt	
12	Zensusdatenbank (www.zensus2011.de) – Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014 – GeoBasis-DE / BKG 2013 (Daten verändert) – http://www.bkg.bund.de	

Abbildungsverzeichnis

Seite Textteil	Abbildungsnummer	Beschreibung	Quelle
9	--	Leerstände in Aachen (entnommen aus der Zensusdatenbank)	12
10	1	Belegungsquote im geförderten Wohnraum	5
10	2	Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit	1
11	3	Bevölkerung	1
11	4	Studierende	1
11	5	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	1
11	6	Arbeitslosenquoten	7
12	7	Transferleistungen	7, 10
12	8	Hypothekarzins	4
12	9	Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen	1
13	10	Wegfall geförderter Wohnungen	6
13	11	Entwicklung Wohnungsbestände	1, 5
14	12	Wohnungssuchende / Minderverdienende	5
14	13	Wohnungssuchende Nachfragegruppen	5
14	14	Bodenindex	3
14	15	Baulandpreise	3
15	16	Wohngeldmiete	2, 5
15	17	Mietenindex nach Mietspiegel	5
16	18	Zugänge geförderter Wohnungen	5
17	19	Bauintensität	2
17	20	Wohnungen nach Raumanzahl	1, 2
18	21	1-Personenhaushalte	1
18	22	Haushalte größer 1 Person	1
18	23	Verteilung der Arbeitslosen	1, 7
19	24	Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze	1
19	25	Bevölkerungsbewegungen	1
19	26	Wanderungsdaten	1
20	27	Demografischer Wandel	1
20	28	Bevölkerung nach Nationalitäten	1
21	29	Leerstandsquote gesamt	5, 9
21	30	Leerstandsquoten in den Bezirken	5, 9
22	31	Leerstandsquote geförderter Wohnraum	5
22	32	Verteilung der Leerstände im geförderten Wohnraum	5
23	33	Datenvolumen der empirica Preisdatenbank für Aachen	8
24	34	Mietwohnungen und Häuser zur Miete	8
24	35	Angebote nach Mieten	8
24	36	Durchschnittliche Mietpreise in der Städteregion	8
25	37	Entwicklung der Mietpreise nach Raumanzahl	8
25	38	Angemessene Angebote	8
25	39	Angemessene Angebote (Haushaltsgröße)	8
26	40	Immobilienangebote	8
27	41	Neubauangebote nach Wohntypen	8
27	42	Angebotene Neubauimmobilien (gesamt)	8
27	43	Bestandsangebote nach Wohntypen	8
27	44	Angebotene Bestandsimmobilien (gesamt)	8
28	45	Angebotspreise EFH in der Städteregion	8
28	46	Angebotspreise ETW in der Städteregion	8
28	47	Angebotspreise nach Baujahren (EFH)	8
28	48	Angebotspreise nach Baujahren (ETW)	8
29	49	Rücklaufquoten	5
30	50	Aktuelle Wohnungsmarktlage	5
31	51	Wohnungsmarktlage in 3 Jahren	5
31	52	Marktsegmente in der Zeitreihe	5
32	53	Die fünf stärksten Aussagen	5
32	54	Aktuelles Investitionsklima	5
33	55	Investitionsklima in drei Jahren	5
33	56	Entwicklung des Investitionsklimas	5
34	57	Aktuelles Investitionsklima Eigentumsneubau	5
35	58	Aktuelles Investitionsklima Mietwohnungsneubau	5
35	59	Aktuelles Investitionsklima energetische Bestandsmaßnahmen	5
37	60	Nachfragen nach Preisniveau (Mietwohnung)	5
37	61	Nachfragen nach Lagen (Mietwohnung)	5
37	62	Nachfragen nach Preisniveau (EH + ETW)	5
37	63	Nachfragen nach Lagen (EH + ETW)	5
37	64	Der aktuelle KdU-Richtwert	5
43	65	Altersbaum 2013	1, 5
43	66	Aktuelle Bevölkerung vs Prognose 2030	1, 2, 5
43	67	Länder und Kreise	7



2006

**Teilansicht:**

**Haarener Gracht - gefördertes Objekt  
eines Investors mit 32 Wohnungen**

# Publikationen zur kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung Aachen

## 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).

## Wohnungsmarktbarometer 2002

Aus dem anfänglichen 'Stimmungsbarometer' wurde in diesem Jahr 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 Wohnungsangebote und -nachfragen.

## 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 die Einzelergebnisse des Wohnungsmarktbarometers 2006.

## Wohnungsmarktbericht 2010

Der 5. Wohnungsmarktbericht mit den Daten zum 31.12.2009 hat völlig verändert. Es werden nicht nur die Ergebnisse der 40 KomWoB-Indikatoren dargestellt. Er enthält zusätzlich die Auswertungen für acht weitere wohnungsmarktrelevante Indikatoren (z.B. Haushaltegenerierung; sozialversicherungspflichtig 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 Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH) und die Erkenntnisse des Wohnungsmarkt-barometers 2010. Künftig wird es solche komplexe Berichte alle zwei Jahre geben. In den Zwischenjahren erfolgt jeweils eine Datenfortschreibung ohne ausführliche Kommentierungen.

## Wohnungsmarktbericht 2011 – Tabellenband

Datenfortschreibung zum 31.12.2011 in Form eines Tabellenbandes ohne Kommentierungen.

## Wohnungsmarktbericht 2012

Der 6. Wohnungsmarktbericht mit den Daten zum 31.12.2011 für die KomWoB-Indikatoren und die zusätzlichen wohnungsmarktrelevanten Indikatoren liegt vor. Der Bericht wird vervollständigt durch die Gesamtleerstandsanalyse 2007 bis 2010. Gleichzeitig enthält er die separate Leerstandsauswertung der Jahre 2007 – 2011 für den geförderten Wohnraum. Es gibt ebenfalls die um die Jahre 2010 und 2011 erweiterte Auswertung der empirica Preisdatenbank (bis zum 31.12.2011 = IDN ImmoDaten GmbH; ab 01.01.2012 = Basis: empirica systeme). Die neuen Erkenntnisse des Wohnungsmarktbarometers 2012 sind in den Bericht eingeflossen.

## **Wohnungsmarktbericht 2014 der Stadt Aachen**

### **Wohnungsmarktbericht 2013 – Tabellenband**

Datenfortschreibung zum 31.12.2012 in Form eines Tabellenbandes ohne Kommentierungen.

### **Wohnungsmarktbericht 2014**

Der 8. Wohnungsmarktbericht mit den Daten zum 31.12.2013 für die KomWoB-Indikatoren und die zusätzlichen wohnungsmarktrelevanten Indikatoren liegt vor. Er enthält die aktualisierte Gesamtleerstandsanalyse bis 2012 und für den geförderten Wohnraum bis 2013. Es gibt ebenfalls die um die Jahre 2012 und 2013 erweiterte Auswertung der empirica Preisdatenbank (bis zum 31.12.2011 = IDN ImmoDaten GmbH; ab 01.01.2012 = Basis: empirica systeme). Die neuen Erkenntnisse des Wohnungsmarktbarometers 2014 sind ebenfalls in den Bericht eingeflossen.





 Gedruckt auf 100 % Recyclingpapier

# Aachen

## 2014

**Stadt Aachen**

Der Oberbürgermeister

Fachbereich Wohnen

Hackländerstraße 1, 52064 Aachen

Fon: 0241 432-6414

Fax: 0241 432-6418

komwob@mail.aachen.de

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