



Wohnungs- marktbericht 2012

Fakten und Daten zum
Aachener Wohnungsmarkt



Objekt Kühnweiserstraße nach der Modernisierung



Wohnungsunternehmen seit 1891

Wir gestalten Lebensräume

gewoge AG | Kleinmarschierstraße 54–58 | 52062 Aachen



in Aachen zu Hause



Impressum

Herausgeber

Stadt Aachen
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Wohnen
Hackländerstraße 1
52064 Aachen

Redaktion & Gestaltung

Fachbereich Wohnen

Schutzgebühr

Druckexemplar – 10,00 €

Kontakt

Josef Hilgers
Koordination Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung
0241 432 64 14
komwob@mail.aachen.de

Inhaltsverzeichnis

Vorworte	5
Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren	8
Ergebnisse in der Zusammenfassung	9
01 Wohnungsmarktentwicklung, Bedarf und Nachfrage	
Die Wohnungsmärkte und ihre Trends	10
Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	11
Einkommen und Beschäftigung	14
Geldmarkt	15
02 Wohnungsangebot	
Aktueller Stand	16
Geförderter Wohnungsbau	18
03 Grundstücksmarkt	
Bodenumsätze und Preisentwicklungen	20
Baulandpreise	20
04 Mieten und Belastung	
Wohngeldmieten	21
Freifinanzierter Wohnraum	21
05 Zukünftige Entwicklungen	
Rahmenbedingungen	22
Ergebnisse und Ziele	24
06 Zusätzliche ortsspezifische Indikatoren	
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Raumzahl	27
Generierung der Haushalte nach Personen (mit Kindern)	27
Bestand an Arbeitslosen	28
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	29
Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze	29
Bevölkerungsbewegungen nach dem Melderegister	30
Bevölkerung nach Wohnsitz, Altersstruktur und Nationalitäten	30
07 Wohnungsleerstände	
Leerstandsdaten gesamt 2007 – 2010	35
Leerstandsdaten geförderter Wohnraum 2007 – 2011	36
08 empirica Mietpreisdatabank	
Analyse der Preisdaten für Immobilien und Mietwohnungen 2007 – 2011	40
09 Wohnungsmarktbarometer 2012	
Befragung der Wohnungsmarktextpertinnen und -experten	52
10 Anhang	
Mietspiegel, Altersbäume, Tabellen, Abb.- und Tab.-Verzeichnis, Glossar	63

Vorwort



Das Thema Wohnen wird in der Stadt Aachen immer wichtiger. Der Fachbereich Wohnen der Stadt Aachen legt nun den sechsten Wohnungsmarktbericht vor und gibt damit Auskunft über den Aachener Wohnungsmarkt. Im Bericht wurden die Daten zum Stichtag 31.12.2011 verarbeitet.

Ferner enthält er die aktuellen Daten und Erkenntnisse aus dem Wohnungsmarktbarometer 2012, der bereits etablierten Umfrage unter den Aachener Wohnungsmarktexpertinnen und -experten.

Komplettiert werden die Aussagen durch die Fortschreibung der Leerstandsanalyse und der empirica Preisdatenbank für den Miet- und Individualwohnungsmarkt.

Für den schnellen Leser gibt es wieder die 'Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarktkennzeichen' auf Seite 8 und die 'Ergebnisse in der Zusammenfassung' auf Seite 9.

Marcel Philipp

Oberbürgermeister



Die Reduzierung des geförderten Wohnungsbestandes ist weiter fortgeschritten. Im Zeitraum 2012 bis 2021 werden weitere rund 3.000 Wohnungen aus der Bindung gehen. Ob diese Wohnungen danach in Gänze weiterhin den bezahlbaren Marktsegmenten zur Verfügung stehen werden, kann derzeit nicht mit Sicherheit festgestellt werden.

Die im letzten Bericht festgestellte Gemeinsamkeit zwischen Politik und Verwaltung auf der einen und den Wohnungsmarktakteuren auf der anderen Seite zur Bewältigung der anstehenden Probleme auf dem Wohnungsmarkt muss weiterhin gegeben sein und funktionieren.

Arbeitslosigkeit, demografischer Wandel und die Wohnwünsche der Menschen bei steigendem Wohnflächenverbrauch je Einwohner und Wohneinheit sowie neue, individuelle Wohnformen machen es dringend notwendig, gemeinsam an einem Strang zu ziehen.

Dr. Ralf Otten

Vorsitzender des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses



Sie wollen bauen? – Die Zeit gibt Ihnen Recht!

- Sie haben bereits ein Grundstück, aber Ihnen fehlt die Idee für eine wirtschaftliche Nutzung? Ich helfe Ihnen ,eine optimale Nutzung zu finden
- Sie suchen ein geeignetes Grundstück? Ich helfe Ihnen bei der Beschaffung und Beurteilung
- Sie haben ein Projekt und suchen Hilfe in Finanzierungsfragen? Ich berate Sie speziell in Bezug auf öffentliche Mittel und unterstütze Sie bei der Beschaffung.

Aufgrund meiner 35-jährigen Tätigkeit verfüge ich über die erforderlichen Spezialkenntnisse, vielfältige Kontakte und umfangreiche Erfahrungen, die mich bisher haben jede Aufgabenstellung (zur vollsten Zufriedenheit meiner Kunden) lösen lassen.

Kooperation, Professionalität und Zuverlässigkeit für ihre kostenoptimierte Projektrealisierung.

Ihr Weg ist entscheidend!

Vorwort



Seit 1998 nimmt die Stadt Aachen an der Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung teil und bringt alle zwei Jahre einen ausführlichen Wohnungsmarktbericht auf den Markt.

Nun liegt der neue Wohnungsmarktbericht 2012 vor. Neben den klassischen Wohnungsmarktindikatoren wie z.B. 'Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung' oder 'geförderter Wohnungsbau' werden noch weitere interessante Analysen aufgeführt. Insgesamt ergibt sich daraus ein umfassendes Bild des zur Zeit recht angespannten Aachener Wohnungsmarktes.

Die Leerstandsquote für Aachen, ermittelt nach der sog. Stromzählermethode (Erfassung aller Wohnungstromzähler), ist im Jahr 2010 mit 5,59 % leicht unter den Vorjahreswert gesunken. Die eigens für den geförderten Wohnraum separat ermittelte Leerstandsquote von 2,4 % bleibt weit hinter der als unbedenklich anzusehenden 3 %-Grenze.

In den Marktsegmenten geförderter Wohnraum und preiswerter freifinanzierter Wohnraum

Prof. Dr. Manfred Sicking

**Beigeordneter
Wirtschaftsförderung,
Soziales und Wohnen**



sehen die Wohnungsmarktexperten nicht nur aktuell sondern auch mittelfristig eine starke Anspannung. Bestätigt wird dies zum Beispiel durch die Wohnungssuchendenzahl 2011 mit 2.362 Personen, von denen rund 90 % zur Einkommensgruppe 'Minderverdienende' zählen (2.125 Personen).

Aus Sicht der Verwaltung müssen intensive Anstrengungen unternommen werden, den Aachener Wohnungsmarkt wieder ins Gleichgewicht zu bringen. Hierzu sind sicherlich Neubauprojekte, Baumaßnahmen im Bestand und quartiersbezogene Projekte notwendig.

Auf Grundlage des vom Rat der Stadt Aachen im Dezember 2010 einstimmig beschlossenen Handlungskonzeptes 'Aachen – Strategie – Wohnen' setzen Verwaltung und Politik die strategischen Ziele in verschiedenen Handlungsschwerpunkten um. Die Wohnungsmarktbeobachtung ist hierbei ein grundlegendes Element, Entwicklungen zu beurteilen und Konsequenzen für die Zukunft zu erkennen.

Hans Körfer

Fachbereichsleiter Wohnen

Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren

Kommunale Indikatoren	31.12.2010 31.12.2011	Ergebnis z. Vorj. Tendenz 2012
Arbeitslosenquote	9,3 %	↗
Städteregion Aachen – Jahreswert (Bundesanstalt für Arbeit)	9,8 %	→
Arbeitslosenquote	8,9 %	↘
Stadt Aachen – Jahreswert (Bundesanstalt für Arbeit)	8,6 %	↘
Sozialhilfe, Grundsicherung, ALG II, Sozialgeld	28.972	↘
Personen	28.253	→
Mobilitätsrate	77,9	↗
innerstädtische Umzüge je 1.000 Einwohner	78,0	→
Wohnungssuchende	2.436	↘
Fallzahlen	2.362	↘
Wohnungsvermittlung	52,9 %	↗
im Verhältnis zu den Wohnungssuchenden (Belegungsquote)	55,7 %	→
Bevölkerung	245.141	↗
Gesamtbevölkerung auf der Basis der Einwohnermeldedaten	246.865	↗
Wanderungssaldo	+ 668	↗
gesamt	+ 1.280	↗
Wohnungsbestand	134.268	↗
gesamt	134.779	→
Sozialwohnungsbestand	11.075	↘
gesamt	10.712	↘
Fertiggestellte Wohnungen	231	↗
Baufertigstellungen gesamt	558	→
Genehmigte Wohnungen	547	↘
Baugenehmigungen gesamt	450	→
Wohnbaulandwert	320 €	→
Ein- / Zweifamilienhäuser – Durchschnitt	320 €	→
Geförderte Eigentumsmaßnahmen	52	↘
	14	→
Geförderte Wohnungen	118	↘
1. Förderweg / Einkommensgruppe A	60	→
Mietwerte	5,28 €	→
insgesamt nach Mietspiegel	5,28 €	→
Bundesindikatoren		
Verbraucherpreisindex	109,6	↗
Jahresschnitt; 2005 = 100	110,7	↗
Sparquote	11,4 %	↘
Anteil am verfügbaren Einkommen	10,9 %	↘
Hypothekarzins	3,89 %	↗
Jahresschnitt; langfristige Entwicklung	3,94 %	↗

Darstellung	Beschreibung	Auswirkung
↗	Steigerung	belastend
↗	weitere Steigerung (Tendenz)	belastend
↘	Sinken	belastend
↘	weitere Sinken (Tendenz)	belastend
↗	Steigerung	unbelastend
↗	weitere Steigerung (Tendenz)	unbelastend
↘	Sinken	unbelastend
↘	weitere Sinken (Tendenz)	unbelastend
→	wie Vorjahr (Tendenz)	keine

Lesehilfe:

Im Text- und Tabellenteil dieses Wohnungsmarktberichtes sind unterschiedliche Symbole zu finden. Diese erleichtern das gegenseitige Auffinden von Textstellen und Tabellen:

☰ Seite 1	=	passende Tabelle
☒ Seite 1	=	passende Textpassage
fett geschriebene Begriffe	=	teilweise im Glossar erläutert

Ergebnisse in der Zusammenfassung

In den Vorberichten wurde immer wieder darauf verwiesen, dass künftig der Bestand geförderter **Wohnungen** weiterhin rasant abnehmen wird. Derzeit gibt es noch 9.734 geförderte Wohnungen im 1. Förderweg bzw. in der **Einkommensgruppe A**. In den Jahren 2012 bis 2021 werden insgesamt weitere rund 3.000 geförderte Wohnungen aus der öffentlichen Bindung gehen.

*02 Wohnungsangebot
– Aktueller Stand
Seite 16*

Die Zahl der **Wohnungssuchenden** liegt mit 2.362 Personen auf dem Vorjahresniveau, so dass sich die in den Vorjahren beschriebene Marktanspannung im geförderten Segment weiter fortsetzt und sich durchaus auch im freifinanzierten unteren Preissegment bemerkbar macht. Die Belegungsquote im geförderten Wohnungsbau liegt im letzten Jahr mit 55,7 % deutlich hinter den guten 80 %-Ergebnissen der Jahre 2003 bis 2006 zurück.

*Die Wohnungsmärkte
und ihre Trends
Seite 10*

Die auf Basis der Einwohnermeldedaten für Aachen ermittelte Bevölkerung hat sich zum Vorjahr ein wenig auf 246.865 Personen erhöht. Sie liegt aber mit rund 13.000 Personen (- 4,9 %) weit hinter der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung 2011 – 2030/2050 von IT.NRW zurück.

*Bevölkerungs- und
Haushaltsentwicklung
Seite 12*

Die Studierenden sind zum Stichtag 31.12.2011 mit 43.841 zum Vorjahr (39.661 Studierende) erheblich gestiegen. In 2012 ist ein weiterer Anstieg auf rund 46.000 Studenten zu verzeichnen.

*Bevölkerungs- und
Haushaltsentwicklung
Seite 13*

Die Gesamthaushaltszahl hat sich um rund 2.500 Haushalte auf 136.790 Haushalte erhöht. Ein Blick auf die Haushaltsgröße mit einem Durchschnitt von 1,8 Personen/**Haushalt** zeigt, dass die Kleinhaushalte erneut zugenommen haben. In Verbindung mit dem in 2011 erneut gestiegenen Wohnflächenverbrauch pro Kopf (42,68 qm) und pro Wohnung (75,07 qm) zeigt dies zunehmende Anspannungen auf dem Wohnungsmarkt.

*Bevölkerungs- und
Haushaltsentwicklung
Seite 14*

Die Sparquote hat mit 10,9 % das Niveau der Vorjahre verlassen und zeigt, dass die Menschen für ihre Versorgung höhere Finanzmittel aufwenden müssen. Für die Region Aachen stieg die Arbeitslosenquote im Jahresschnitt auf 9,8 % (Vorjahr 9,3 %). Für die Stadt Aachen hingegen sank sie weiter auf 8,6 % (Vorjahr 8,9 %).

*Einkommen und
Beschäftigung
Seite 14*

Der Gesamtwohnungsbestand steigt 2011 von 134.268 im Vorjahr auf 134.779 Wohneinheiten. Der geförderte Gesamtwohnungsbestand insgesamt hat sich auf 10.712 Wohneinheiten reduziert.

Mit rund 100 Personen weniger als im Vorjahr waren 2.362 Personen in 2011 zur Wohnungsvermittlung registriert. Darin enthalten sind 2.125 Personen der Einkommensgruppe '**Minder- verdienende**' (= 89,5 %). Hierbei waren 1.260 Single-Haushalte und 529 Zwei-Personen-Haushalte die stärksten Nachfragegruppen.

*Geförderter
Wohnungsbau
Seite 18*

Die 'Wohngeldmiete' in Aachen liegt 2011 bei 7,04 €/qm und damit rund 0,60 € über dem Landesdurchschnitt. Der Trend der Vorjahre, dass sich die Vergleichsmieten für vermeintlich preiswerte **Altbauwohnungen** an die der teuren Neubauwohnungen annähern, setzt sich fort.

Die Baufertigstellungen im Zeitraum von 2007 – 2011 liegen hinter den Sollvorgaben des empirica Gutachtens von 2009 über 'Szenarien zur Entwicklung des Wohnungsmarktes und wohnungspolitische Folgerungen' für einen 5-Jahres-Zeitraum von 2008 bis 2012 zurück. Die Bauintensität steigt in 2011 auf den Faktor 4,14, nach dem sie in den Vorjahren seit 2008 ständig bis auf zuletzt 1,79 im Jahr 2010 gesunken ist.

*Ergebnisse und Ziele
Seite 26*

2012 wurde das Wohnungsmarktbarometer erneut durchgeführt. Die befragten Wohnungsmarktextpertinnen und -experten verstärken ihre Feststellung hinsichtlich der Wohnungsmarktanspannung. Sie sehen hier die Segmente des geförderten und des unteren freifinanzierten Wohnraum bis hin zum mittleren freifinanzierten Wohnraum als sehr gefährdet an. Dies gilt sowohl aktuell als auch für die mittelfristige Einschätzung.

*Wohnungsmarktbarometer 2012
Seite 52*

01 Wohnungsmarktentwicklung, Bedarf und Nachfrage

Die Wohnungsmärkte und ihre Trends

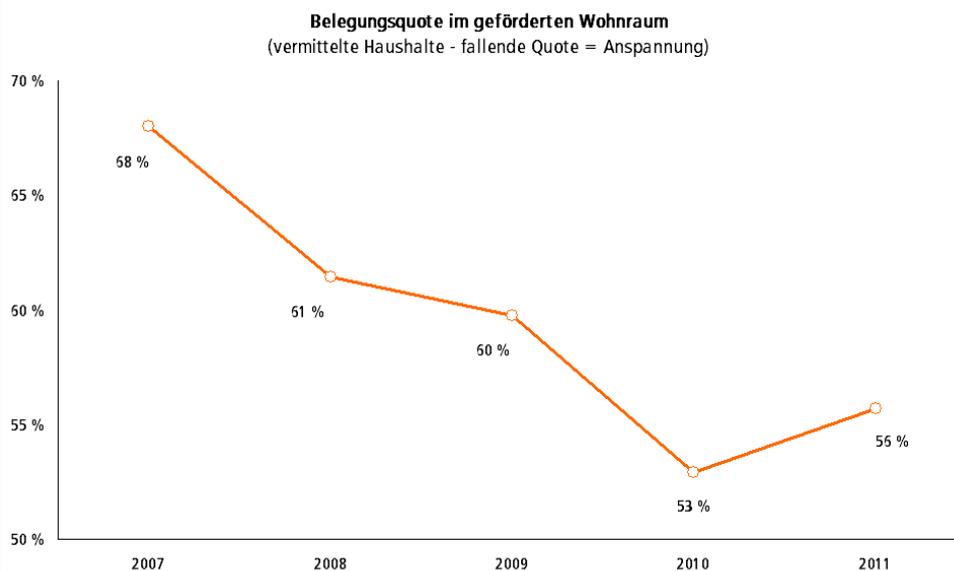
Die Wiederbelegung geförderter Wohnungen ist in diesem Marktsegment ein wichtiger Indikator, um Spannungen ablesen zu können. Die bisher gerne an dieser Stelle angeführte **Fluktuationsquote** stellt den prozentualen Anteil der Wiederbelegungen an Wohneinheiten im Verhältnis zum Wohnungsbestand der nur mit Landesmitteln geförderten **Mietwohnungen** in der Darlehensverwaltung mit nicht abgekürzter **Nachwirkungsfrist** dar. Dies birgt jedoch den Nachteil, dass die Fluktuationsquote auch dann steigt, wenn der Bestand abnimmt, die Belegungen jedoch gleich bleiben. Alleine mit der Fluktuationsquote lässt sich daher keine verlässliche Aussage zum Wohnungsmarkt machen. Die **Belegungsquote** hingegen hat sich immer mehr als die sicherere Beurteilungsgröße erwiesen. Sie weist den Anteil der nicht vermittelten Wohnungssuchenden zu den vermittelten Wohnungssuchenden (= Belegungen) aus und ist daher ein unabhängiger, sinnvoller Wert bei der Wohnungsmarktbeurteilung.

Tab. 42, Seite 72

Quelle:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen
eigene Berechnungen
nach Jahresstatistik
für die NRW.Bank

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen

Abb. 1:



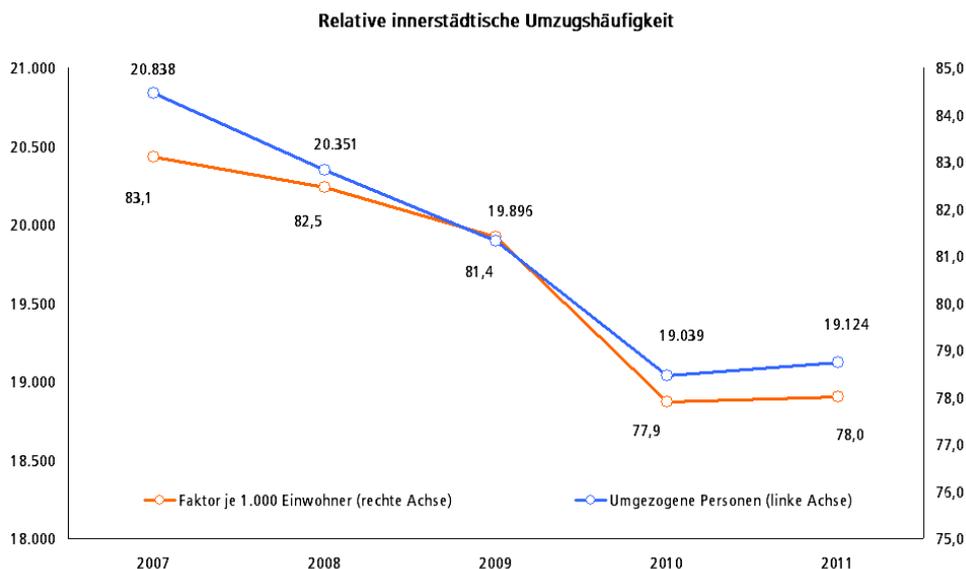
Die Belegungsquote bleibt auf niedrigem Niveau (55,7 %) und zeigt deutlich die Anspannung im geförderten Marktsegment.

Bis 2004 stieg die Belegungsquote stetig, teilweise bis auf über 80 % an. Dies bedeutete, dass es ausreichend vermittelbaren geförderten Wohnraum gab. Seit 2005 sinkt die Quote bis auf ihren Tiefststand 2010 mit 52,9 %. Auch wenn es in 2011 eine kleine Erholung auf 55,7 % gibt, zeigt dies an dieser Stelle nicht unbedingt eine Marktentspannung. Im Zusammenhang mit sinkenden Bestandszahlen im geförderten Wohnraum bei gleichbleibenden Wohnungssuchenden zeigt dies deutlich, dass nur jeder zweite Wohnungssuchende vermittelt werden kann. Die steigende Studentenzahl wird sicherlich an dieser Stelle eine weitere Marktanspannung mit sich bringen, die sich dann ggfls. über das untere freifinanzierte bis in das mittlere freifinanzierte Marktsegment fortsetzen kann.

Ein weiterer Spannungsindikator des Wohnungsmarktes ist die innerstädtische Umzugshäufigkeit. Sie gibt die Zahl der jährlichen Wohnungswechsel je 1.000 Einwohner an und stellt bei steigendem Verlauf eine Entspannung und bei abnehmendem Verlauf eine Anspannung dar.

Wie die Abb. 2 auf der nächsten Seite zeigt, ist auch dieser Wert auf Vorjahresniveau geblieben und zeigt damit eine Marktanspannung.

Abb. 2:



Tab. 43, Seite 72

Quelle:
Stadt Aachen
Fachbereich Wirtschaftsförderung / Europäische Angelegenheiten – Statistik und Stadtforschung

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen

Die Wohnungsleerstände werden im Verlaufe des Berichtes ab Seite 35 in einem separaten Kapitel ausführlich behandelt. Sie sollte aber dennoch an dieser Stelle angeführt werden, weil auch sie Auskunft über die Markt- und –entspannung geben. Die nach der Stromzählermethode ermittelte Gesamtleerstandsquote liegt 2010 mit 5,59 % etwas niedriger als im Vorjahr, bleibt aber dennoch recht hoch. Die eigenständig ermittelte **Leerstandsquote** im geförderten Wohnraum liegt mit 2,4 % für 2011 zwar über dem Vorjahresergebnis (2,02 %), aber weiterhin unterhalb der als unbedenklich anzusehenden 3%-Grenze. Bei beiden Quoten wurde keine Separierung nichtstruktureller Leerstände (beispielsweise für Modernisierung) vorgenommen. Es ist daher davon auszugehen, dass die tatsächlichen Leerstände jeweils noch niedriger sind.

Die Leerstandsquote gesamt sinkt in 2010. Im geförderten Wohnraum bleibt die Leerstandsquote auf Vorjahresniveau.

Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Die Stadt Aachen hat 2006 die Zählmethode bei der Bevölkerungsentwicklung umgestellt. Wurden bis dato die Ergebnisse der Volkszählung 1987 fortgeschrieben, werden nun die Daten aus der Einwohnermeldedatei herangezogen.

Tab.1:

Jahr	Männer	Frauen	Gesamt	Vorausberechnungen von IT.NRW ▶ 2008 – 2030/2050 ▶ 2011 – 2030/2050
2007	127.451	123.216	250.667	260.368
2008	124.767	121.175	245.942	259.030
2009	124.052	120.457	244.509	259.506
2010	124.733	120.408	245.141	260.003
2011	126.208	120.657	246.865	259.744

Nach der Umstellung der Zählmethode verhielt sich die Bevölkerungsentwicklung zunächst bis 2009 abnehmend. Seit 2010 ist sie auch dank positiver Wanderungssalden im Anstieg mit aktuell für 2011 insgesamt 246.865 Personen. Zum Vorjahr ist dies ein Plus von 0,7 %.

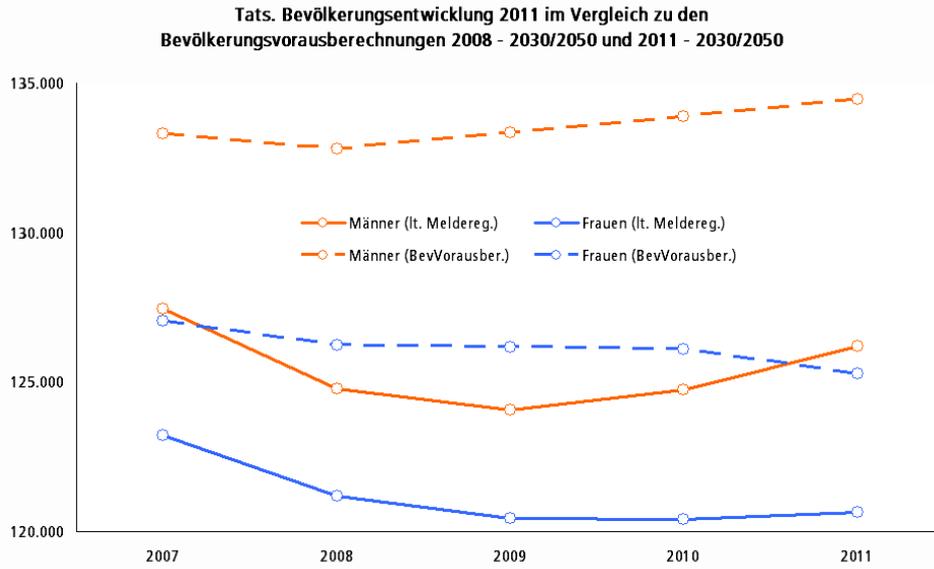
Der Vergleich mit den Werten von IT.NRW aus den Bevölkerungsvorausberechnungen 2008 – 2030/2050 (für die Jahre 2007 – 2010) und 2011 – 2030/2050 (für das Jahr 2011) zeigt deutlich auf, dass die tatsächliche Entwicklung hinter den Vorausberechnungen zurück bleibt. Für 2011 ergibt sich so ein Minus von annähernd 5,0 %. Und dies, obwohl die Wanderungssalden 2010 mit + 668 und 2011 mit + 1.280 Personen positiv sind.

Tab. 44, Seite 72

Quelle:
Stadt Aachen
Fachbereich Wirtschaftsförderung / Europäische Angelegenheiten – Statistik und Stadtforschung

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen

Abb. 3:



IT.NRW korrigiert Bevölkerungszuwachs bis 2030 für Aachen von +2,6 % auf + 0,7 %.

Vergleicht man die aktuellen Bevölkerungszahlen nach Altersgruppen mit denen der neuen Bevölkerungsvorausberechnung 2011 – 2030/2050 von IT. NRW, bestätigt sich die Feststellung aus dem Bericht 2010, dass der Anteil älterer Menschen in Aachen deutlich zunehmen wird.

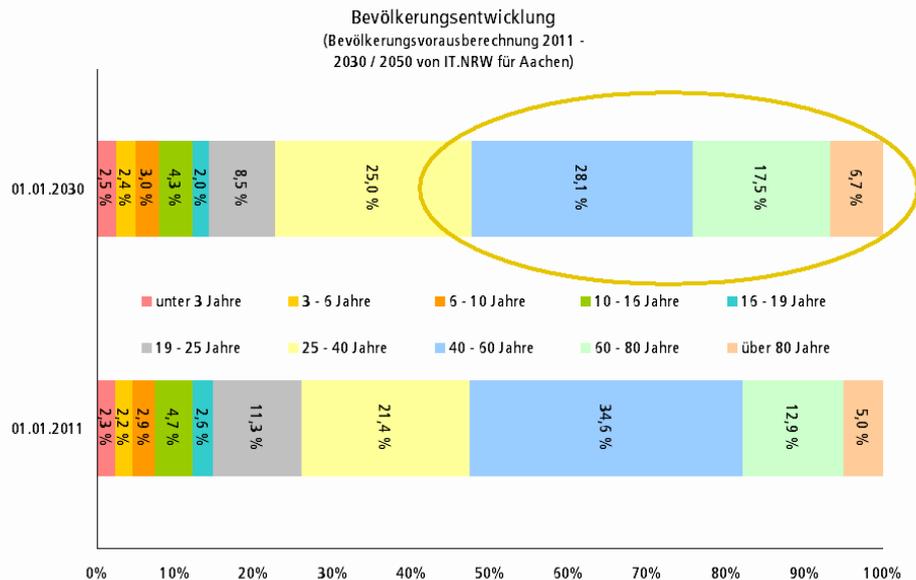
Tab. 2:

Altergruppe	01.01.2011 nach Melderegister	01.01.2011 nach Vorausberechnung	01.01.2030 nach Vorausberechnung	Veränderung nach Vorausberechnung
unter 3 Jahre	5.851	6.000	6.400	+ 7,2 %
3 – 6 Jahre	5.845	5.800	6.100	+ 6,1 %
6 – 10 Jahre	7.601	7.600	7.900	+ 4,3 %
10 – 16 Jahre	12.024	12.100	11.200	- 7,6 %
16 – 19 Jahre	6.723	6.700	5.300	- 20,7 %
19 – 25 Jahre	29.987	29.300	22.100	- 24,6 %
25 – 40 Jahre	55.734	55.500	65.000	+ 17,3 %
40 – 60 Jahre	77.092	89.500	73.200	- 18,3 %
60 – 80 Jahre	32.420	33.400	45.700	+ 36,9 %
über 80 Jahre	11.864	12.800	17.500	+ 36,4 %
gesamt	245.141	258.700	260.500	+ 0,7 %

Quelle:
IT.NRW

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen

Abb. 4:



Aus wirtschaftlichen Gründen ist ein Bevölkerungsanstieg sicherlich für die Kommunen wünschenswert, erhöhen sich dadurch doch die kommunalen Einnahmen (Steuern etc.). Andererseits bringt ein solcher Anstieg auch weitere Anspannungen mit sich, da es dann beispielsweise einen erhöhten Wohnbedarf geben wird, Kita- und Schulplätze gefragt sind. Der auch in Aachen stattfindende demografische Wandel tut dann das Übrige zur Marktanspannung dazu. Alternative Wohnformen sind daher sicherlich ein gutes Mittel in der Zukunft und können Ansporn für Investitionen sein. Daneben sind aber auch Anstrengungen zu unternehmen, Veränderungen im Bestand zu bewirken. Die immer mehr geforderte **Barrierefreiheit** von Wohnungen steht hier sicherlich an erster Stelle. Natürlich muss neben dem Neubau auch über andere Maßnahmen, wie z.B. Rückbau etc., nachgedacht werden. Nur so können unnötige Leerstände vermieden werden.

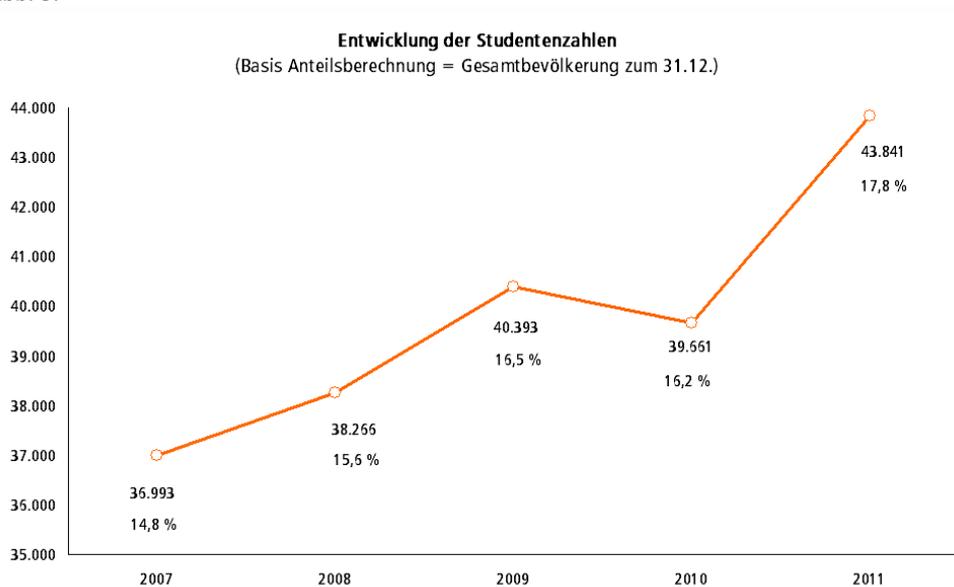
Aachen als Universitätsstadt heißt seine Studierenden herzlich willkommen, weiß aber auch, dass steigende Studentenzahlen einen großen Druck auf den Wohnungsmarkt ausüben, da Studenten in der Regel Einzelpersonen mit eigenem Wohnwunsch sind. Mit einem Anteil von 16,2 % in 2010 (= 39.661 Studenten) an der Gesamtbevölkerung und von 17,8 % in 2011 (= 43.841 Studenten) ergibt dies eine beachtenswerte Größe. Da das Thema 'Studenten in Aachen' im Augenblick ein wichtiges Thema ist, sei an dieser Stelle gesagt, dass die aktuelle Studentenzahl für Aachen zum Erhebungstag 05.11.2012 bei 45.908 Personen liegt.

Die Zahl der Studenten steigt 2011 weiter auf 43.841 Personen und liegt 2012 zum Erhebungstag 5.11.2012 bei 45.908 Personen.

Tab. 3:

Jahr	Studierende gesamt	Anteil an der Gesamtbevölkerung
2007	36.993	14,8 %
2008	38.266	15,6 %
2009	40.393	16,5 %
2010	39.661	16,2 %
2011	43.841	17,8 %

Abb. 5:



Quelle:
Stadt Aachen
Fachbereich Wirtschaftsförderung / Europäische Angelegenheiten – Statistik und Stadtforschung

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen

Wer über Wohnen spricht, darf die Entwicklung der Haushalte nicht aus den Augen verlieren. Die zunehmende Haushaltezahl in Verbindung mit der Bevölkerungszahl zeigt auf, dass der seit Jahren festzustellende Trend der Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße, überwiegend bedingt durch Singlehaushalte und Alleinerziehende anhält.

Die Zahl der Haushalte steigt 2011 weiter an.

Der in 2011 erneut gestiegene Wohnflächenkonsum pro Person und Wohnung, der Wegfall von geförderten Wohnungen durch **Bindungsenden** und der anstehenden Anstieg der Studentenzahlen in den nächsten Jahren sowie die weitere Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße auf 1,8 Personen/Haushalt zeigt ganz klar eine große Anspannung des Wohnungsmarktes in Aachen.

Der Tab. 4 auf der nächsten Seite ist die Entwicklung der Haushalte zu entnehmen.

Tab. 4:

Jahr	Aachen-Mitte (Bezirk 0)	Bezirke 1 – 6	gesamt
2007	95.362	41.852	137.214
2008	91.724	41.092	132.816
2009	91.270	41.258	132.528
2010	92.790	41.543	134.333
2011	94.724	42.066	136.790

Früher wurden die Haushalte auf der Basis der Volkszählung 1987, ergänzt um weitere Daten, geschätzt. Heute werden sie nach einem Haushaltgenerierungsverfahren ermittelt, wobei hier auch auf das Melderegister zurückgegriffen wird. Aus den Personendaten können unter Berücksichtigung von Verfahrenskomponenten die Haushalte auf indirektem Wege generiert werden.

Einkommen und Beschäftigung

Das verfügbare **Einkommen** ist entscheidend für den maximalen Finanzmitteleinsatz u.a. zur Befriedigung der Wohnwünsche. Weiterhin ist die Sparquote (Sparanteil des verfügbaren Einkommens) zu beobachten. Sinkt diese, liegt die Vermutung nahe, dass die Einkommensanteile für das tägliche Leben steigen. Dies können auch die Wohnkosten sein. Denn diese steigen, wenn die Nachfrage höher als das Angebot ist. Bei einem angespannten Wohnungsmarkt ist dies zwangsläufig so. In 2011 sank die Sparquote weiter auf 10,9 % und lag damit unter dem Vorjahreswert (11,4 %).

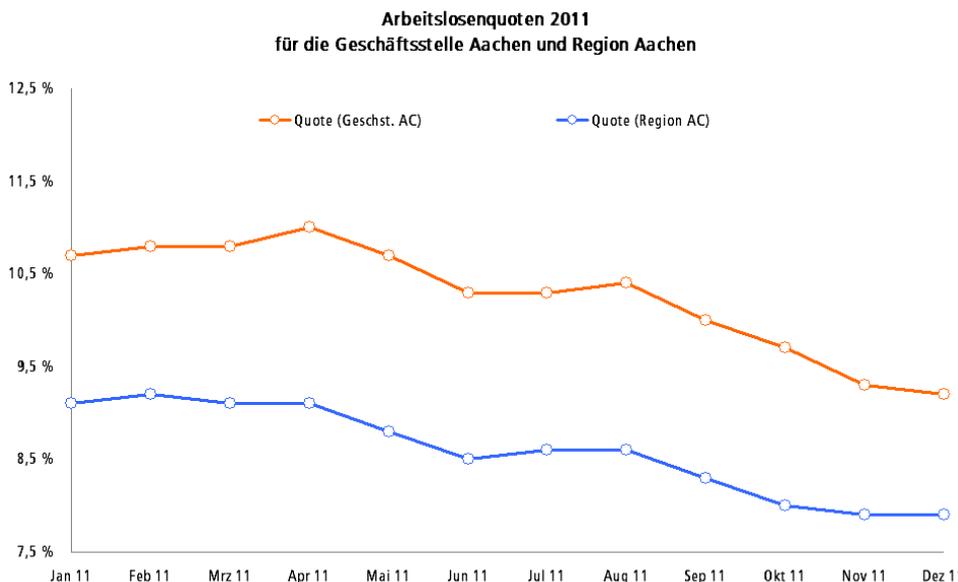
Die Sparquote geht auf 10,9 % zurück und liegt unter dem Vorjahreswert.

Vernachlässigen darf man in diesem Zusammenhang auch nicht die Werte der Arbeitslosigkeit. Diese hat sich in 2011 in der Stadt Aachen zum positiven entwickelt. Startete hier das Jahr noch mit einer Quote von 10,7 % im Januar, lag sie im Dezember bei 9,2 %. Insgesamt bewegten sich die monatlichen Quoten jedoch weit über denen der Region Aachen. Die Region Aachen begann mit 9,1 % das Jahr 2011 und schloss mit 7,9 % ab. Obwohl diese Entwicklungen sowohl für die Stadt Aachen als auch die Region Aachen positiv sind, liegen alle Werte über dem Landeswert Nordrhein-Westfalen (8,1 %) und dem bundesdeutschen Durchschnittswert von 7,1 %.

Abb. 6:

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Grafik: Stadt Aachen Fachbereich Wohnen



Die Region Aachen besteht aus den Geschäftsstellen Aachen, Erkelenz, Heinsberg, Geilenkirchen, Alsdorf, Eschweiler, Stolberg und Monschau.

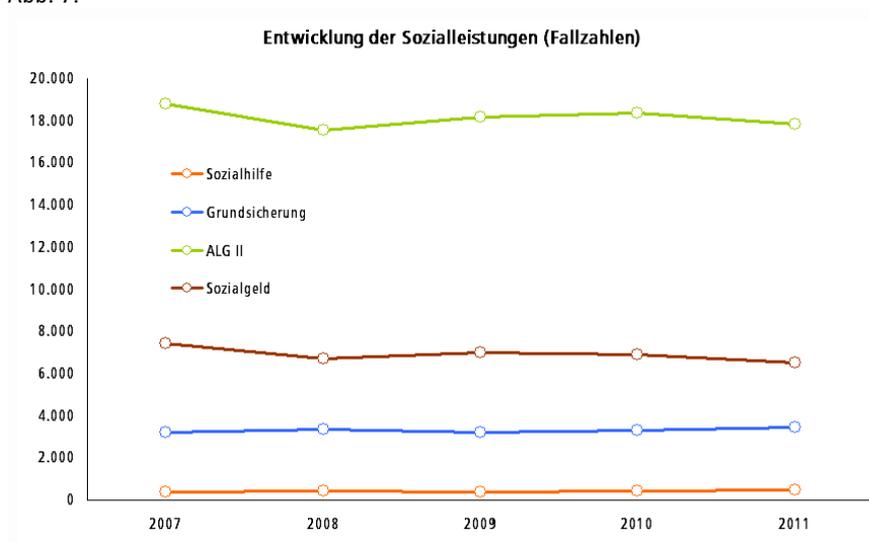
Weiterhin sind beim Blick auf den Aachener Wohnungsmarkt und dessen Anspannung auch die Daten der Sozialleistungen zu sehen. Neben der Sozialhilfe und der Grundsicherung, die durch die Kommunen gezahlt werden, gibt es über das jeweilige Jobcenter noch das Arbeitslosengeld (ALG II) und das Sozialgeld. Die Personenkreise, die auf derartige Sozialleistungen angewiesen sind, verstärken den Druck auf den Wohnungsmarkt, weil sie verstärkt in den finanzierbaren Wohnungsmarktsegmenten (gefördertes und unteres freifinanziertes Preissegment) nachfragen.

Tab. 5:

Jahr	Sozialhilfe	Grundsicherung	ALG II	Sozialgeld	Anteil an der Bevölkerung
2007	366	3.226	18.788	7.415	11,9 %
2008	413	3.337	17.536	6.713	11,4 %
2009	388	3.206	18.176	7.026	11,8 %
2010	421	3.298	18.359	6.894	11,8 %
2011	461	3.452	17.835	6.505	11,4 %

Die Tab. 5 zeigt zwar bei ALG II und Sozialgeld einen Rückgang der Personenzahlen, weist aber bei der Sozialhilfe und der Grundsicherung Steigerungen aus. Diese Personenkreise müssen weiterhin mit Wohnraum in den bezahlbaren Marktsegmenten versorgt werden.

Abb. 7:



Quelle:
Stadt Aachen
Fachbereich Wirtschaftsförderung /
Europäische Angelegenheiten – Statistik
und Stadtforschung

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen

Geldmarkt

Künftige Zinsbelastungen sind bei der Eigentumsschaffung ein wichtiger Faktor bei der Realisierung. Sie bestimmen über einen sehr langen Zeitraum neben der monatlichen **Belastung** auch den zum Leben erforderlichen Anteil des verfügbaren Einkommens.

Daher ist der langfristige **Hypothekenzinssatz** ein entscheidender Kostenfaktor. Seit 2008 fällt dieser kontinuierlich und liegt im Jahr 2011 bei 3,94 % für einen Darlehenszeitraum von über 5 Jahren bis 10 Jahre. Dieser Zinssatz liegt natürlich auch bei der Schaffung von vermietbarem Wohnraum zu Grunde und kann hier durchaus als investitionsfördernd angesehen werden.

Der langfristige Hypothekenzinssatz fällt in 2011 weiter bis auf 3,94 % im Jahreschnitt.

In diesem Zusammenhang ist ein Blick auf die Baugenehmigungen und –fertigstellungen sicherlich notwendig, um abschätzen zu können, ob der positive Effekt des niedrigen Zinssatzes greift.

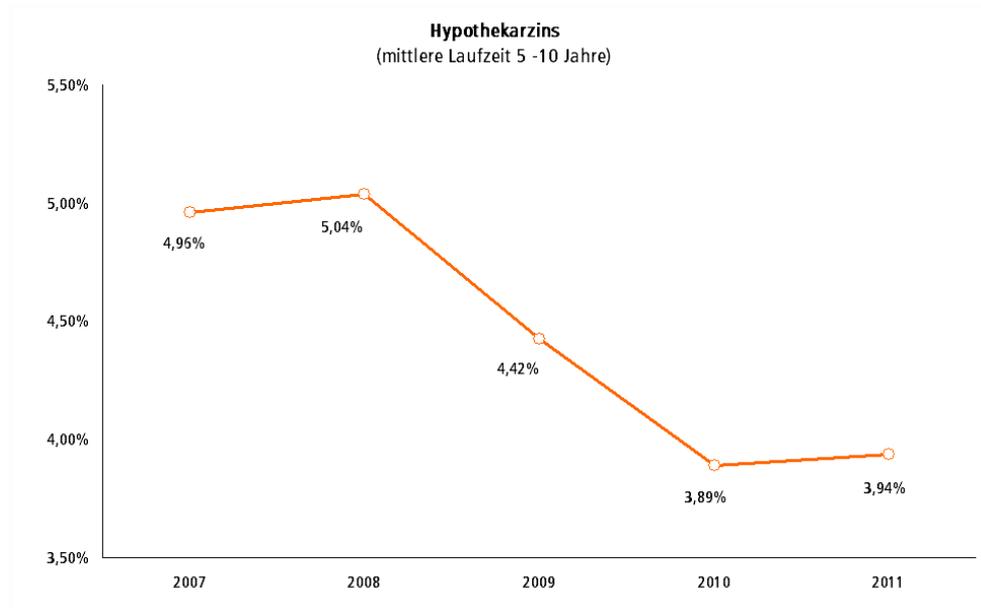
IT.NRW weist für die Stadt Aachen für das Jahr 2009 insgesamt 568 Baugenehmigungen aus, die 2010 auf 547 sinken. In 2011 gab es nur noch bei 450 Baugenehmigungen. Die Baufertigstellungen sanken von 370 im Jahr 2009 auf 231 in 2010. Für 2011 sind es insgesamt 558 Baufertigstellungen. Hierbei muss berücksichtigt werden, dass die Genehmigungen eines Jahres nicht unbedingt im gleichen oder Folgejahr fertig gestellt werden, sondern vielmehr kann es vorkommen, dass Baufertigstellungen erst Jahre später erfolgen.

Tab. 45, Seite 72

Quelle:
Deutsche Bundesbank

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen

Abb.8:



02 Wohnungsangebot

Aktueller Stand

Der geförderte Wohnungsbestand hat sich in den letzten 5 Jahren um rund 3.300 Wohnungen reduziert.

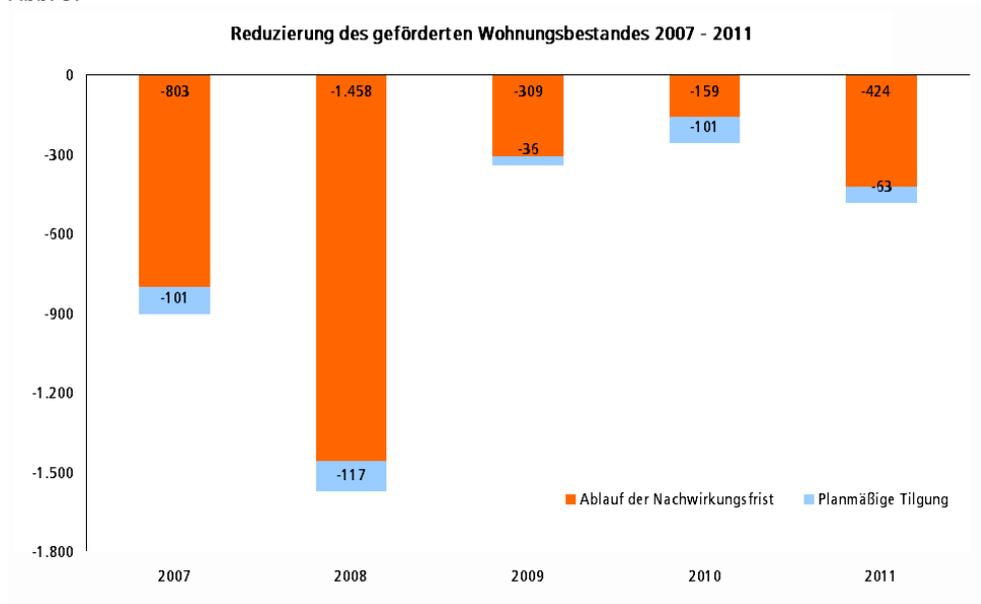
Im Wohnungsmarktbericht 2010 wurde bereits auf die hohe Zahl der Bindungsausläufe geförderter Wohnungen hingewiesen. In den zurück liegenden Jahren ist der Gesamtbestand geförderter Wohnungen erheblich zurückgegangen.

Schaut man sich die Jahre 2007 bis 2011 an, stellt man sehr schnell fest, dass alleine in diesen fünf Jahren bereits 3.560 Wohneinheiten aus dem geförderten Wohnungsbestand gefallen sind. Erstmals geht der geförderte Mietwohnungsbestand in Aachen unter die Grenze von 10.000 Wohneinheiten. Dieser Tatbestand belastet das Marktsegment 'gefördert' sehr und ist spürbar in der Wohnungsvermittlung angekommen.

Quelle:
NRW.Bank

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen

Abb. 9:



Tab. 6:

Wohnungsbestand	2008	2009	2010	2011
geförderte Mietwohnungen	10.551	10.229	10.027	9.734
geförderte Eigentumseinheiten	1.095	1.039	1.048	978
freifinanzierte Wohneinheiten (rechnerisch ermittelt)	122.070	122.784	123.193	124.067
gesamt	133.716	134.052	134.268	134.779

An einigen Stellen im Bericht wird zu Recht von einem angespannten Aachener Wohnungsmarkt gesprochen. Die nachfolgende Tabelle zeigt eindrücklich, dass es trotz dieser Anspannungen 'Unwuchten' selbst bei einer kleinräumigen Betrachtung nach Stadtbezirken auf dem Aachener Wohnungsmarkt nicht gibt. Zur Darstellung wurde ein 2-Jahres-Rhythmus gewählt. Die 'ausgeblendeten' Jahre weisen die gleichen Zahlenkonstellationen aus. Neben der Bevölkerung, Gesamtzahl an Wohnungen, den darin enthaltenen geförderten Wohnungen werden auch die erteilten Wohnberechtigungsscheine aufgeführt.

Tab. 7:

Bezirk	Kategorie	2007		2009		2011	
AC-Mitte B 0	Bevölkerung	161.457	64 %	156.538	64 %	159.073	64 %
	Wohnungen	91.606	69 %	92.052	69 %	92.493	69 %
	gef. Wohnungen	9.331	71 %	7.235	67 %	6.901	67 %
	WBS *	2.749	71 %	2.759	72 %	2.539	70 %
Brand B 1	Bevölkerung	16.755	7 %	16.665	7 %	16.780	7 %
	Wohnungen	7.836	6 %	7.909	6 %	8.014	6 %
	geförderte Wohnungen	759	6 %	646	6 %	616	6 %
	WBS *	196	5 %	208	5 %	220	6 %
Eilendorf B 2	Bevölkerung	15.287	6 %	15.129	6 %	15.157	6 %
	Wohnungen	7.515	6 %	7.592	6 %	7.631	6 %
	geförderte Wohnungen	453	3 %	440	4 %	446	4 %
	WBS *	87	2 %	109	3 %	109	3 %
Haaren B 3	Bevölkerung	12.108	5 %	11.985	5 %	12.059	5 %
	Wohnungen	5.503	4 %	5.529	4 %	5.625	4 %
	geförderte Wohnungen	471	4 %	468	4 %	447	4 %
	WBS *	99	3 %	96	3 %	90	2 %
Kornelim./ Walheim B 4	Bevölkerung	16.006	6 %	15.903	7 %	15.717	6 %
	Wohnungen	7.046	5 %	7.171	5 %	7.186	5 %
	geförderte Wohnungen	635	5 %	599	6 %	447	5 %
	WBS *	86	2 %	72	2 %	70	2 %
Laurensberg	Bevölkerung	19.735	8 %	19.301	8 %	19.296	8 %
	Wohnungen	9.448	7 %	9.503	7 %	9.536	7 %
	geförderte Wohnungen	1.055	8 %	1.031	10 %	1.018	10 %
	WBS *	115	3 %	98	3 %	116	3 %
Richterich	Bevölkerung	9.319	4 %	8.988	4 %	8.783	4 %
	Wohnungen	4.290	3 %	4.296	3 %	4.298	3 %
	geförderte Wohnungen	473	4 %	404	4 %	384	4 %
	WBS *	63	2 %	61	2 %	49	1 %
Gesamt	Bevölkerung	250.667		244.509		246.865	
	Wohnungen	133.244		134.052		134.779	
	geförderte Wohnungen	13.177	10 %	10.823	8 %	10.369	8 %
	WBS *	3.873		3.818		3.636	

*WBS = Wohnberechtigungsschein; die Differenz zwischen der Gesamtsumme und der Summe der Einzelwerte resultiert aus der Position 'WBS von außerhalb', die in der o.a. Tabelle nicht erfasst wird

Geförderter Wohnungsbau

Grundsätzlich sind die **Gesamtkosten** eines Objektes von großer Wichtigkeit bei der Projektplanung; im geförderten Wohnungsbau insbesondere, weil die Kosten Einfluss auf die später zu erzielenden Mieteinnahmen haben. Verlässliche Werte je Quadratmeter Wohnfläche stellt die NRW.Bank Düsseldorf auf der Basis der Bewilligungen von Fördermittel in ihren Jahresberichten zur Verfügung.

Tab. 8:

Jahr	Mietwohnungen	Eigenheime	Eigentumswohnungen
2007	2.004 €	1.689 €	k. A.
2008	1.998 €	1.876 €	2.029 €
2009	2.148 €	1.997 €	1.355 €
2010	2.182 €	1.809 €	k. A.
2011	1.864 €	1.879 €	1.226 €

Nicht immer sind Kostensteigerungen zum Beispiel einzelner Gewerke der Grund für die heftigen Schwankungen der einzelnen Wertereihen. Dies hängt vielmehr mit den Besonderheiten des einzelnen Objektes zusammen. So können beispielsweise die Abrisse vorhandener Altgebäude, die Schaffung neuer Gebäude auf **Brachflächen** oder zusätzlich erforderliche Gebäudeteile wie Kindergarten etc. zur Erhöhung der Gesamtkosten führen. Ein weiterer Grund kann möglicherweise durch eine geringe Objektzahl in rechnerischer Hinsicht ein kleinerer Teiler sein.

Wurden 2010 in der Einkommensgruppe A (früher **1. Förderweg**) nur 49 Wohnungen gefördert, erfolgte 2011 mit 74 Wohnungen eine Steigerung. Bei den **Eigentumsmaßnahmen** ging es stetig bergab; 2010 waren es 52 Einheiten und in 2011 sogar nur 14 Einheiten.

Die Wohnungssuchenden nehmen zwar in 2011 leicht ab, die Minderverdienenden liegen mit einem Anteil von 90 % auf einem sehr hohen Niveau.

Weiterer Gradmesser für die Einschätzung des geförderten Wohnraums ist neben der bereits beschriebenen Belegungsquote auch die Anzahl der Wohnungssuchenden und hier insbesondere die Einkommensgruppe der 'Minderverdienenden'. Diese Einkommensgruppe ist nämlich nach wie vor die größte Nachfragergruppe nach preiswertem Wohnraum. Dies zeigen die Zahlen eindeutig.

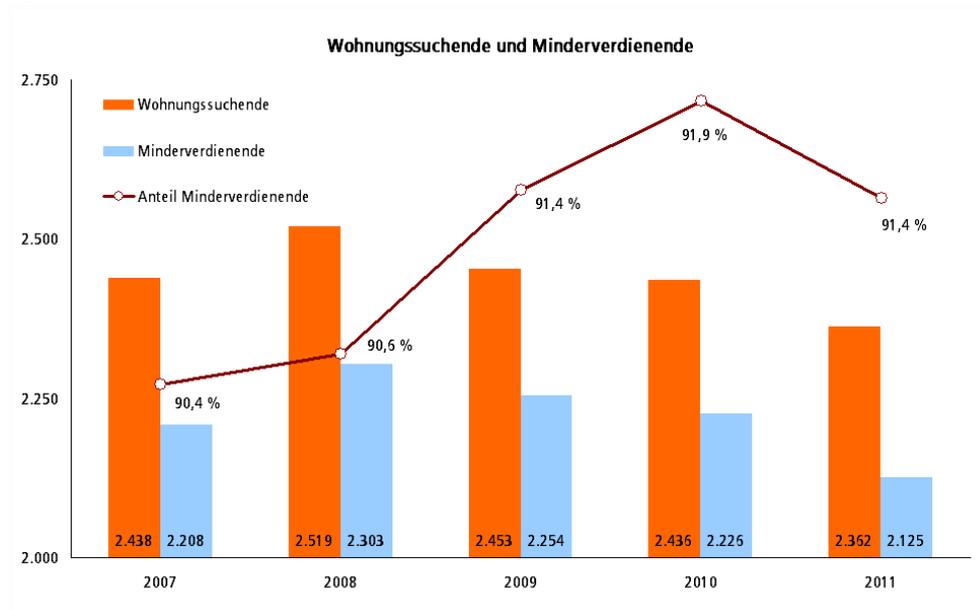
Tab. 9:

Jahr	Wohnungssuchende gesamt	darin enthaltene 'Minderverdienende'					Anteil an den Wohnungssuchenden
2007	2.438	2.208					90,6 %
2008	2.519	2.303					91,4 %
2009	2.453	2.254					91,9 %
2010	2.436	2.226					91,4 %
2011	2.362	2.125					90,0 %

Jahr	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.	6 u.m. Pers.	gesamt
2007	1.269	490	305	205	101	68	2.438
2008	1.308	474	338	251	89	59	2.519
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

Die Singlehaushalte mit 1.208 Personen in 2010 und 1.260 Personen in 2011 sind neben den Zwei-Personenhaushalten (2010 = 547, 2011 = 529) die Haushaltsgrößen mit der größten Nachfrage.

Abb. 10:



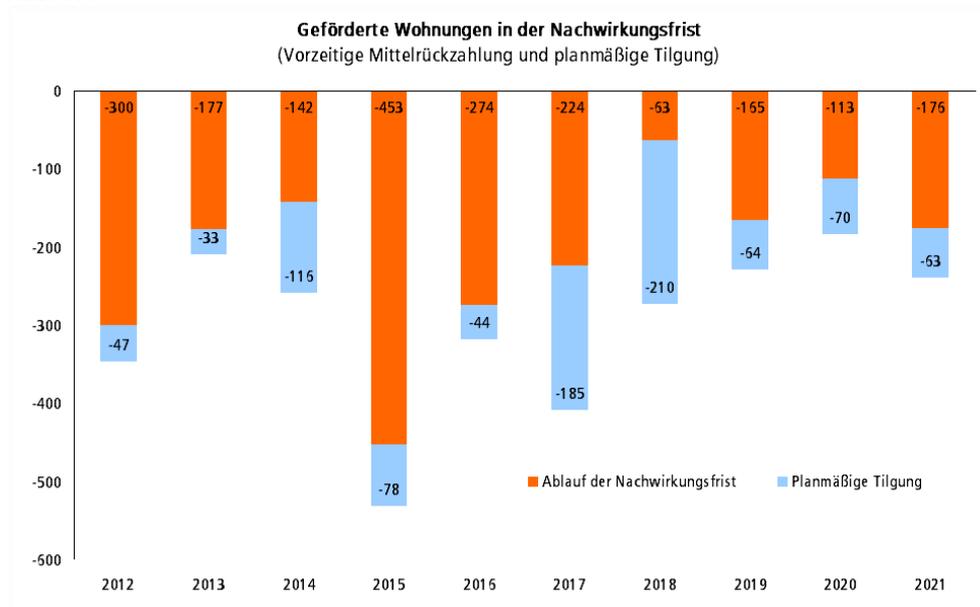
Quelle:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen
Basis: NRW.Bank-
Statistik

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen

Zum guten Schluss ist noch ein Blick auf die 10-Jahresentwicklung des geförderten Wohnungsbestandes erforderlich. Im Zeitraum von 2012 bis 2021 werden nach heutigem Stand 2.997 Wohneinheiten aus Bindung fallen und daher diesem Marktsegment nicht mehr zur Verfügung stehen. Dies sind 2.087 Einheiten mit verkürzter, 10-jähriger Bindungsfrist und 910 Einheiten, die planmäßig getilgt werden. Ob diese danach in Gänze weiterhin als preiswerter Wohnraum beispielsweise im unteren freifinanzierten Preissegment angeboten werden, ist heute mangels entsprechender Informationen und Hinweise durch die vielen Einzeleigentümer in Aachen nicht einschätzbar. In Verbindung mit den in den letzten Jahren immer auf gleichem Niveau bleibenden Zahl der Wohnungssuchenden würde dies bedeuten, dass der heutige Belegungsfaktor 'jede/r zweite Wohnungssuchende wird vermittelt' durchaus auf 'jede/r vierte Wohnungssuchende wird vermittelt' sinken kann. Und dies bedeutet für das Marktsegment geförderter Wohnraum Anspannung pur.

Bis 2021 wird der geförderte Wohnungsbestand um weitere rund 3.000 Wohnungen reduziert.

Abb. 11:



Tab. 47, Seite 73

Quelle:
NRW.Bank

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen

03 Grundstücksmarkt

Bodenumsätze und Preisentwicklungen

Die bis zum Wohnungsmarktbericht 2010 herangezogene Bodenindexreihe wird nach Auskunft der Kommunalen Bewertungsstelle beim Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung der Stadt Aachen in der bisherigen Form nicht weiter fortgeschrieben. Die Datenreihe soll als veränderter Bodenindex mit dem Basisjahr 2010 = 100 neu generiert werden. Für das Jahr 2011 gibt die Bewertungsstelle für den Individualwohnungsbau einen Wert von 101,9 und für den Geschosswohnungsbau von 100,0 an. Auslöser für die neuen Indexreihen sind die seit 2011 durch die Landesregierung geforderten zonalen Bodenrichtwerte. Dies führt dazu, dass es jetzt eine größere Anzahl von Richtwerten gibt als in der Vergangenheit. Und aufgrund dieser höheren Werteanzahl ist es nun erforderlich, neue Indexreihen aufzubauen.

Baulandpreise

Sinkende Baulandpreise können unter Umständen im Individual- und Geschosswohnungsbau Investitionsanreize schaffen. In Aachen bewegten sich diese Baulandpreise in den Jahren 2007 bis 2009 auf einem gleichbleibenden Niveau. Im Jahr 2010 sind sie angepasst worden.

Die Baulandpreise steigen im Individualwohnungsbau an; im Geschosswohnungsbau nur in der mäßigen Lage.

Tab. 10:

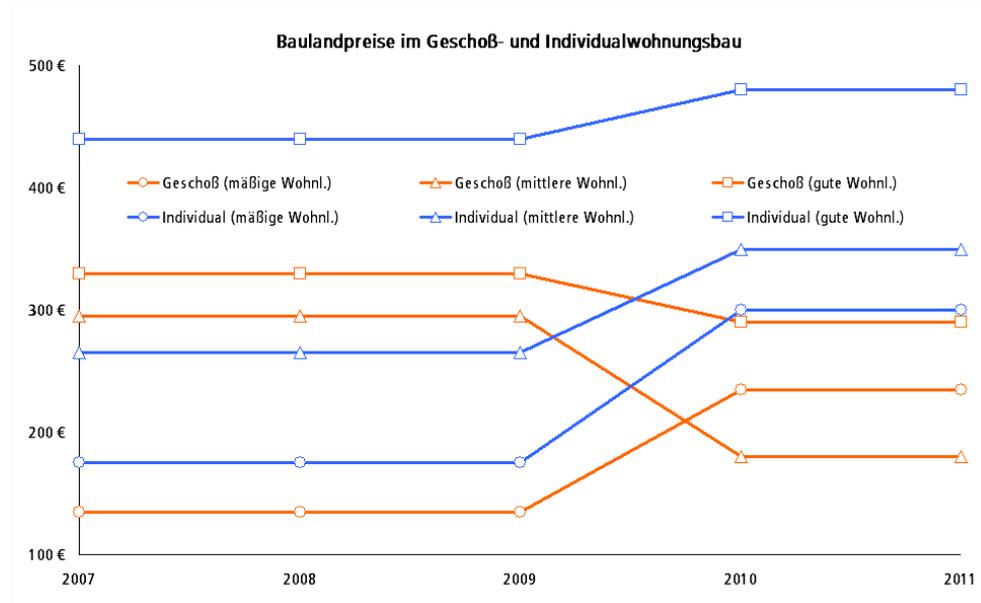
Jahr	Geschosswohnungsbau			Individualwohnungsbau		
	mäßig	mittel	gut	mäßig	mittel	gut
2007 – 2009	135 €	295 €	330 €	175 €	265 €	440 €
2010 – 2011	235 €	180 €	290 €	300 €	350 €	480 €

Im Vergleich mit anderen nordrhein-westfälischen Städten liegen die Aachener Werte im oberen Bereich.

Abb. 12:

*Quelle:
Stadt Aachen
Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung – Kommunale Bewertungsstelle*

*Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen*



04 Mieten und Belastung

Wohngeldmieten

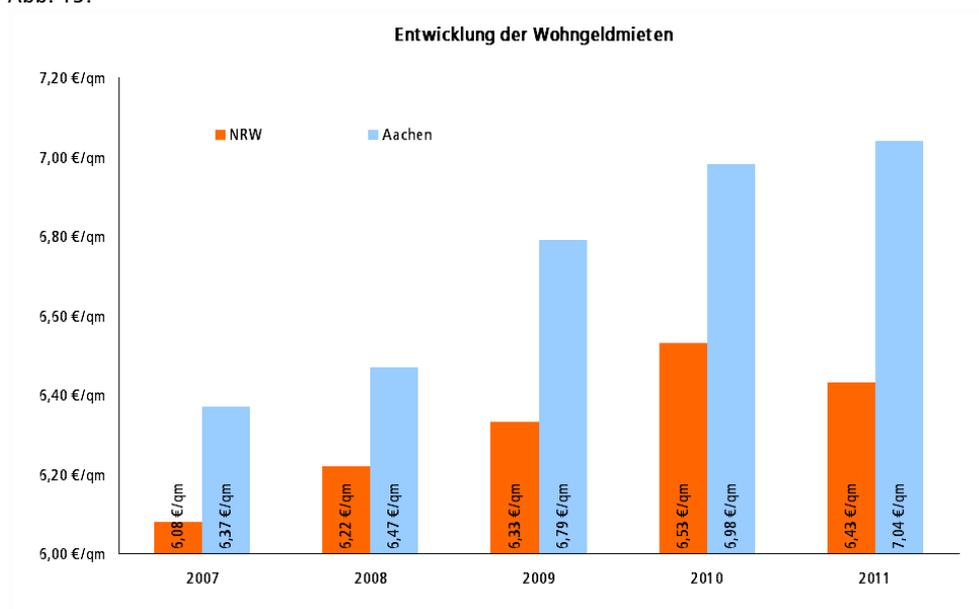
Die Beobachtung der sogenannten Wohngeldmieten hilft bei der umfassenden Beurteilung des Wohnungsmarktes, da diese Auskunft über die tatsächlich gezahlten Mieten geben.

In Nordrhein-Westfalen und Aachen steigen die Wohngeldmieten bis 2010 kontinuierlich. Im Jahr 2011 sinkt der NRW-Wert mit genau 10 Cent spürbar auf 6,43 €/qm ab.

Für Aachen hingegen steigt der Wert 2011 von 6,98 €/qm im Vorjahr auf 7,04 €/qm und zeigt, dass hier Wohnraum insgesamt teurer geworden ist als im Landesdurchschnitt, womöglich auch knapper.

Der Wohngeldmietenwert für Aachen liegt mit 7,04 € in 2011 weit über dem Landeswert.

Abb. 13:



Tab. 49, Seite 73

Quelle:
IT.NRW

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen

Freifinanzierter Wohnraum

In diesem Segment ist als wichtiger Beurteilungsfaktor die Entwicklung der Mietspiegelwerte in den letzten Jahren anzusehen. In der Regel bleiben diese für 2 Jahre gleich, da der jeweilige **Mietspiegel** mit einer Gültigkeit von 2 Jahren erstellt wird; es kann in der Zeitreihe Ausnahmen geben. Die Daten basieren auf einer permanenten Umfrage bei Vermietern und Verwaltern von Wohnungen und können somit als recht repräsentativ angesehen werden. Die Erstellung des Mietspiegels erfolgt in der Verantwortung der Interessenverbände von Vermietern und Mietern. Hierbei leistet der Fachbereich Wohnen Unterstützung durch Moderation und Verfügbarkeit von Daten.

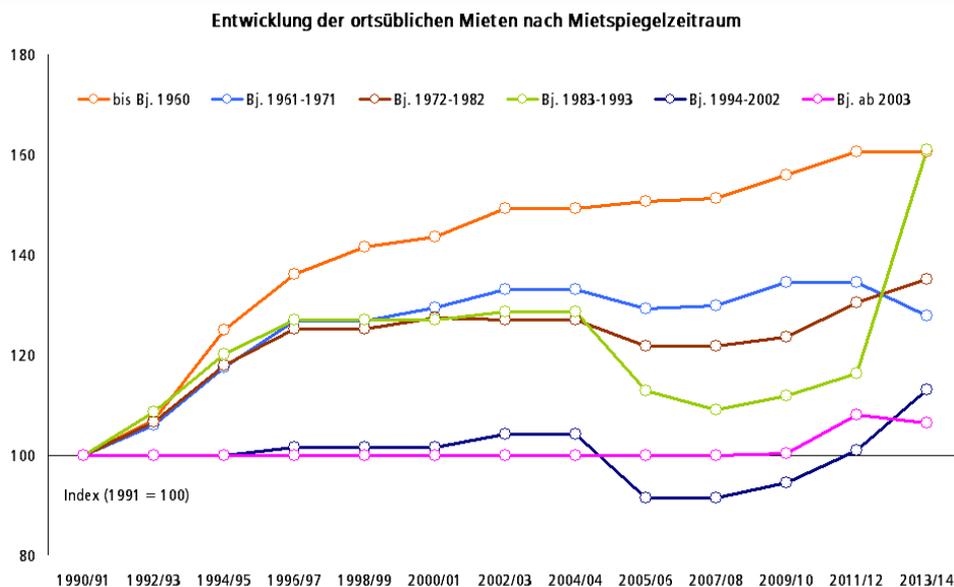
Zur Indexermittlung wird von einem einheitlichen Wohnungstyp in mittlerer Wohnlage mit einer Größe von rund 70 qm und einer Normalausstattung mit Dusche/Bad, WC und Sammelheizung als Referenzwohnung ausgegangen. Es gilt das Jahr 1990/91 als Basisjahr mit dem Wert 100.

Bereits zu Beginn der Wohnungsmarktbeobachtung waren Tendenzen zu erkennen, dass sich **Wohnungen** der 80er und 90er Baujahre dem Mietniveau von Neubauten immer mehr annähern würden. Die Altbautenmieten steigen bis zum Gültigkeitsende des aktuellen Mietspiegels 2013/2014 bezogen auf das Basisjahr um rund 50 %. Dies bedeutet, dass sich die Mietwerte der vermeintlich preiswerten Altbauwohnungen immer mehr denen der teuren Neubauwohnungen annähern. Grund hierfür sind sicherlich u.a. neben der derzeit großen Nachfrage auch die in den vergangenen Jahren durchgeführten und auch in Zukunft noch durchzuführenden Modernisierungsmaßnahmen, die dann mietwirksam werden.

Abb. 14:

Quelle:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen



05 Zukünftige Entwicklungen

Rahmenbedingungen

War es im Wohnungsmarktbericht 2010 noch eine vorsichtige Prognose, so muss man heute sagen, dass die veränderte Förderlandschaft, die sinkenden Bestandszahlen im geförderten Wohnraum, die auf gleichem Niveau bleibenden Wohnungssuchendenzahlen und die Veränderungen durch die Hartz IV-Gesetzgebung den Aachener Wohnungsmarkt stark beeinflusst haben.

Die Neubauförderzahlen gehen 2011 mit insgesamt 74 Wohnungen stark hinter den Vorjahreswert zurück.

Sieht man sich die Entwicklung der Förderzahlen an, bleibt nur die Feststellung, dass sich die allmähliche Zunahme der geförderten Wohneinheiten in den Jahren 2008 und 2009 in 2010 positiv fortgesetzt hat. In 2011 hingegen zeigt mit weniger als der Hälfte an Fallzahlen des Vorjahres der Daumen nun doch wieder stark nach unten. Waren es 2010 noch insgesamt 185 Wohneinheiten, wurden in 2011 insgesamt nur 74 Einheiten gefördert.

Tab. 11:

Jahr	gesamt	davon Einkommensgruppe		Eigentumsmaßnahmen
		Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B	
2007	78	45	2	31
2008	125	74	4	47
2009	124	58	0	66
2010	185	118	15	52
2011	74	60	0	14

Die Reduzierung des geförderten Wohnungsbestandes wird in der Zukunft nicht aufhören. Da die Wohnungssuchendenzahlen mit der stärksten Nachfragegruppe 'Minderverdienende' seit Jahren auf dem gleichen Niveau sind und sich eine Reduzierung nicht erkennen lässt, müssen Maßnahmen ergriffen werden, die auf das geförderte Marktsegment einen positiven Einfluss nehmen. Dies kann nur durch eine Attraktivitätssteigerung der Förderlandschaft erfolgen. Hier ist dann der Landesgesetzgeber in erster Linie gefragt. Die Fördergelder müssen daher mit gleichbleibendem niedrigen Zins für einen langen Zeitraum zu versehen werden, damit Investoren Planungssicherheit haben und auf Dauer eine moderate Miete für Wohnungsnehmer gegeben ist.

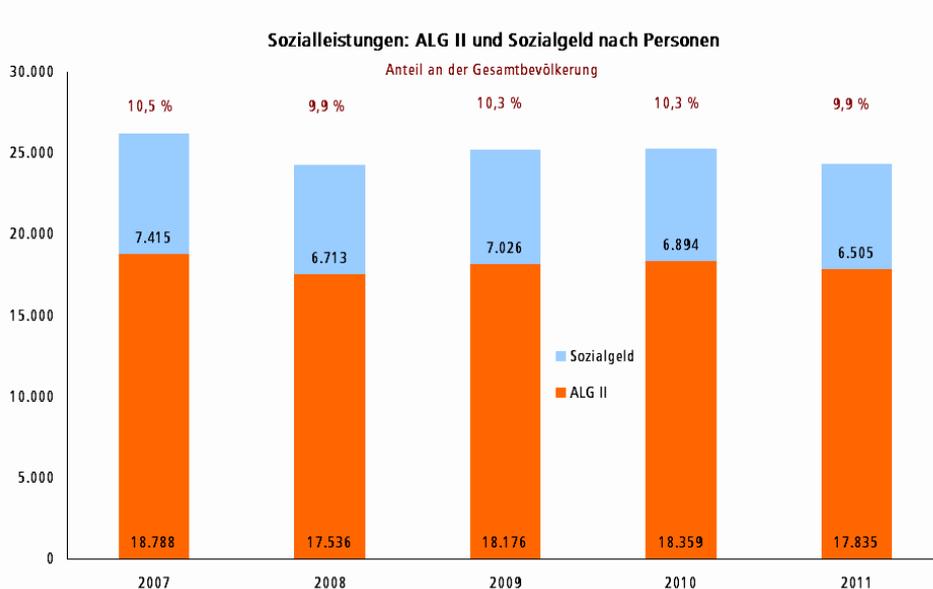
Die niedrige Belegungsquote zeigt die Anspannung bei der Wohnraumvermittlung deutlich auf.

Die weiterhin sehr niedrige Belegungsquote mit einem Wert unter 60 % belegt eindeutig, dass es eine Wohnungsmarktflexibilität mit wenigen Hindernissen bei der Wohnungssuche und der Unterbringung problembehafteter Einzelfälle in der gewünschten Form derzeit in Aachen nicht gibt.

Auch wenn sich die Arbeitslosigkeit in Aachen in den letzten Jahren zum positiven hin verändert hat, darf man sie nicht vernachlässigen. Finanzkrise, Konjunkturschwäche und Wegfall von Arbeitsplätzen können immer wieder kurzfristig und massiv in negativer Form auf die Wohnungsmärkte einwirken.

Weiterhin ist auch die Entwicklung der Fallzahlen mit Sozialleistungen zu beachten. Seit 2007 liegen diese mit um die 10 %-Anteil an der Bevölkerung auf einem kontinuierlich gleichen Niveau.

Abb. 15:



Quelle:
Stadt Aachen
Fachbereich Wirtschaftsförderung /
Europäische Angelegenheiten – Statistik
und Stadtforschung

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen

All dies zeigt, dass es weiterhin gemeinsame Anstrengungen von Politik und Verwaltung sowie aller auf dem Wohnungsmarkt agierenden Personen geben muss, künftig den einkommensschwachen Personengruppen unserer Gesellschaft bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können. Dies können sowohl schnelle politische Entscheidungen als auch verkürzte Genehmigungszeiten gepaart mit intensiven Vorgesprächen sein. Es darf nicht passieren, dass im Vorfeld abschätzbare Hindernisse im Verlauf der Projektverwirklichung auftreten und zu unnötigen Verzögerungen und möglicherweise damit auch zu Kostensteigerungen führen. Investoren dürfen nicht durch unüberwindbare und nicht kalkulierbare Voraussetzungen von vorn herein abgeschreckt werden. Es sind Investitionsabwanderungen mit allen zur Verfügung stehenden politischen und verwaltungstechnischen Mitteln zu verhindern. Nur so ist gewährleistet, dass sich der Aachener Wohnungsmarkt erholt und in eine Entspannungsphase eintreten kann.

Das Schließen von Baulücken, Grundrissänderungen mit gleichzeitiger Schaffung von 'echter' Barrierefreiheit und die Um- und/oder Neugestaltung von Wohnquartieren einschließlich der Infrastruktur sind an dieser Stelle gefragte Maßnahmen.

Was die bei der Stadt Aachen existierende Arbeitsgruppe 'Strategische Planungen' bisher mit ihrer Forderung erreicht hat, nämlich dass in Planverfahren der geförderte Wohnraum mit einem 20 %igen Anteil im räumlichen und zeitlichen Mittel zu berücksichtigen ist, muss künftig nicht nur weiterhin fortgeführt, sondern auch verstärkt umgesetzt werden.

Die Verfügbarkeit von preiswertem, durch die Kommune zur Verfügung gestelltem Bauland ist ebenso wichtig und rundet den Maßnahmenkatalog ab.

Ergebnisse und Ziele

Die Wohnraumversorgung ist ein ernst zu nehmendes Handlungsfeld von Bedeutung einer Querschnittsaufgabe. Davon ausgehend hat der Rat der Stadt Aachen im Dezember 2010 einstimmig das Handlungskonzept 'Aachen-Strategie-Wohnen' verabschiedet. Auch aus den Erkenntnissen der Wohnungsmarktbeobachtung heraus erfolgte eine Aktualisierung / Fortschreibung dieses Handlungskonzeptes durch Beschlüsse des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 04.09. und des Planungsausschusses vom 04.12.2012 mit Arbeitsaufträgen an die Verwaltung, unter anderem zur Erarbeitung eines Konzeptes für ein kommunales Wohnungsbauförderungsprogramm. Es darf allerdings nicht nur auf den geförderten Wohnraum geschaut werden.

Daher sind die Ziele des Handlungskonzeptes wichtig, insbesondere, dass

- ▶ Menschen in jeder Lebenslage ein angemessenes Wohnungsangebot in Aachen finden;
- ▶ das Wohnraumangebot an die veränderte Bedarfslage (demografische Entwicklung) angepasst wird.

Die Verkleinerung der Haushaltsgröße in Verbindung mit einem pro Kopf und Wohneinheit steigenden Wohnflächenkonsum wird sich auch in Zukunft fortsetzen.

Der geförderte Wohnungsbestand wird im Zeitraum 2012 bis 2021 um rund 3.000 Wohneinheiten geschmälert. Dem muss mit griffigen Konzepten entgegen gewirkt werden. Neben dem notwendigen Neubau in diesem Marktsegment muss auch der Einsatz gezielter Förderungen im Bestand (Erwerb von Bindungen; mittelbare Belegung) beworben, ausgeweitet und verfolgt werden.

Aachen hat eine zerklüftete Eigentümerlandschaft. Während andere Kommunen in Nordrhein-Westfalen den Großteil der Wohnungsbestände mit wenigen Großeigentümern abgedeckt haben, gibt es in Aachen eine Vielzahl von privaten Einzeleigentümern. Es ist schwierig, hier ein geschlossenes Agieren zu erwirken. Dennoch sollten Anstrengungen unternommen werden, diese Eigentümer an einen 'runden' Tisch zu bekommen. Die Stadt Aachen als Wohnungseigentümer und die gewoge Aachen können hier eine wichtige Vorreiterrolle übernehmen.

Die Wohnungssuchendenzahl mit der größten Nachfragegruppe 'Minderverdienende' liegt seit Jahren auf einem hohen Niveau. Es wird immer schwieriger, eine ausreichende Wohnraumversorgung für diese Personengruppe sicher zu stellen. Gleiches gilt auch für die Transferleistungsempfänger.

Die Wohnungsmarktanspannungen sind sowohl im geförderten als auch unteren freifinanzierten bis hin zum mittleren freifinanzierten Preissegment spürbar. Die Wohnungsmarkexperten sehen sogar in mittelfristiger Zukunft die Anspannung bis in das obere freifinanzierte Marktsegment. Dies ergab die an andere Stelle im Bericht ausführlich beschriebene Auswertung des Wohnungsmarktbarometers 2012; die kontinuierliche Umfrage unter den Wohnungsmarktakteuren.

Die neue Bevölkerungsvorausberechnung 2011 – 2030/2050 von IT.NRW sieht für Aachen bis 2030 abweichend von dem bisherigen Anstieg nach der Bevölkerungsvorausberechnung 2008 – 2030/2050 mit + 2,6 % nur noch einen Anstieg von 0,7 %. Was beiden Berechnung gleich ist, ist die Aussage, dass Personen über dem 60. Lebensjahr deutlich zunehmen werden, während bei Kindern und Jugendlichen ebenso deutlich Rückgänge zu verzeichnen sind. Dieser demografische Wandel wird sich in Zukunft auch auf dem Aachener Wohnungsmarkt auswirken, und zwar in quantitativer und qualitativer Hinsicht. Es werden sich veränderte und neue Wohnbedarfe entwickeln, um der sich wandelnden Alterstruktur gerecht zu werden. Damit einher geht eine strategische Steuerung in Handlungsfeldern mit anschließender Überprüfung der infrastrukturellen Angebote in den Sozial- und Lebensräumen.

Das für Aachen bestehende Handlungskonzept Wohnen muss nicht nur konsequent umgesetzt sondern auch dem veränderten Gegebenheiten angepasst werden.

Neben anderen Mitteln kann die Kommune die Wohnraumsicherung durch die Bereitstellung von Bauland zu attraktiven Preisen und die zügige und damit investitionsfördernde Abwicklung von Plan- und Genehmigungsverfahren unterstützen.

Wohnungsmarktbericht 2012 der Stadt Aachen

Die durch die Wohnungsmarktakeure im Wohnungsmarktbarometer 2012 aufgezeigten Investitionshemmnisse sind weiter abzubauen.

Problembehaftete Wohnquartiere können nur durch die Einbeziehung aller möglichen und beteiligten Handlungsakteure einer Besserung zugeführt werden. Ein strukturiertes Quartiersmanagement kann hier wichtige Impulse setzen.

Die gute Wohnraumversorgung leistungsfähiger Haushalte in infrastrukturell gut ausgebauten Wohngebieten ist zu stabilisieren, besser zu erhöhen, damit der Wanderungssaldo positiv beeinflusst wird.

Leben im Alter muss eine erhöhte Aufmerksamkeit gelten. Neue Wohnformen (z.B. Mehrgenerationenwohnen) sind zu fördern und zu berücksichtigen, um ein selbstständiges Leben im Alter zu gewährleisten.

Eine qualitative Verbesserung der Ausstattungsstandards von Wohngebäuden ist geboten. Vorrangig ist der Abbau von Barrieren zu betreiben. Es darf allerdings nicht der individuelle Wohnwunsch des Einzelnen darunter leiden.

Was für das Privateigentum gilt, muss auch Gültigkeit für den städtischen Hausbesitz haben. Es muss gelten, dass eine Wohnqualitätsverbesserung durch geeignete Maßnahmen (Infrastrukturänderungen, Barrierefreiheit, Standardausstattung etc.) erreicht wird. Der städtische Wohnungsbestand ist im Zuge des Portfolio-Managements für die nachhaltige Wohnraumversorgung zu definieren.

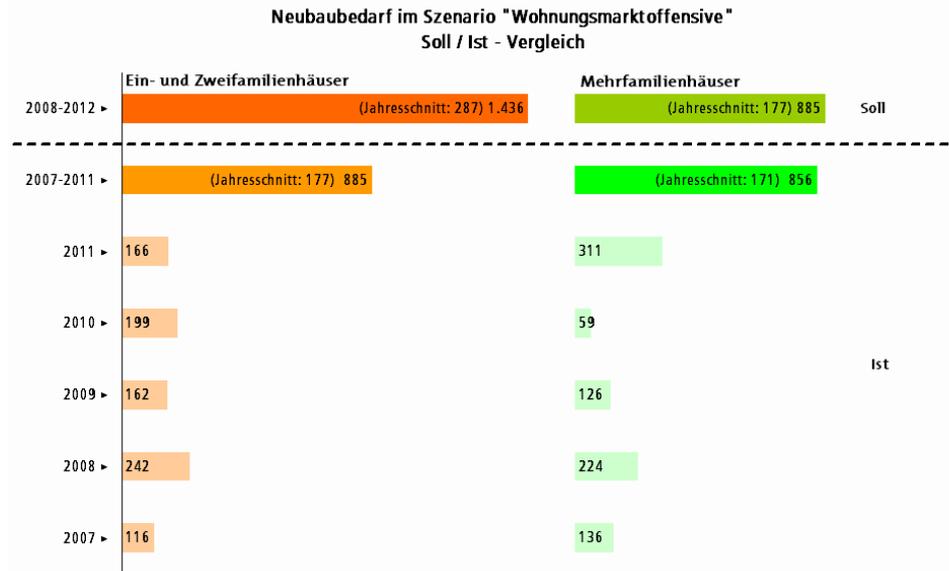
Ein Blick auf die fertig gestellten Wohnungen zeigt, dass Aachen hinter den Vorgaben des empirica Gutachtens 'Szenarien zur Entwicklung des Wohnungsmarktes und wohnungspolitische Folgerungen' aus dem Jahr 2009 als wissenschaftliche Grundlage für das 'Aachener Handlungskonzept Wohnen' zurück liegt.

Das Gutachten geht im Szenario 'Wohnungsmarktoffensive' als Soll von einem Neubauplus im Ein- und Zweifamilienhaussegment für die Jahre 2008 – 2012 in Höhe von 1.436 Objekten (Jahresdurchschnitt 287 Objekte) und im Mehrfamilienhaussegment von 885 Objekten (Jahresdurchschnitt 177 Objekte) aus, die erforderlichen sind, um die entsprechenden Nachfragen abzudecken. Das Ist im Zeitraum von 2007 bis 2011 sieht bei Betrachtung der tatsächlich fertig gestellten Objekte anders aus. 885 Objekte (Durchschnitt 177 Objekte) im Ein- und Zweifamilienhaussegment und 856 Objekte (Durchschnitt 171 Objekte) im Mehrfamilienhaussegment wurden fertig gestellt. Ohne den Werten 2012 vorausgreifen zu wollen ergibt sich aus dem Soll- / Ist-Vergleich, dass im Mehrfamilienhaussegment mit einem sehr geringen Minus fast die Vorgaben des Gutachtens erreicht werden. Im Ein- und Zweifamilienhaussegment hingegen klafft eine Lücke von rund 600 Objekten.

Abb. 16:

Quelle:
empirica Gutachten
'Wohnungsmarkt-
offensive' 2009 –
Abbildung 15: Neu-
baubedarf im Szenario
'Wohnungsmarkt-
offensive' und
Stadt Aachen
Fachbereich Wirt-
schaftsförderung /
Europäische Angele-
genheiten – Statistik
und Stadtforschung

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen

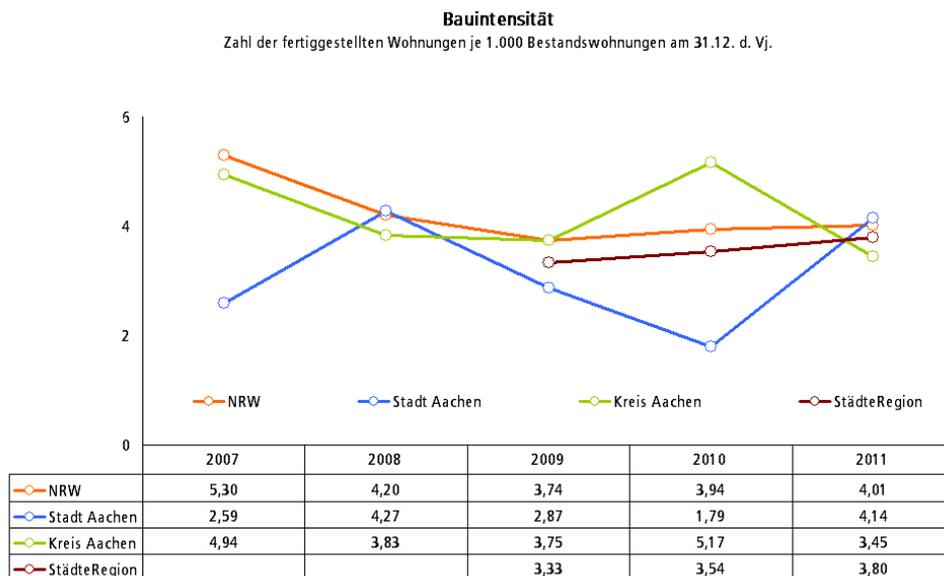


Weiterhin gibt die Bauintensität Auskunft über den Markt. Die Zahl der fertig gestellten Wohnungen am 31.12. des Vorjahres in Relation zu je 1.000 Bestandswohnungen gibt Hinweise über die Entwicklung des Wohnungsmarktes. In Aachen ging die Bauintensität seit 2008 kontinuierlich nach unten und lag zuletzt 2010 bei einem Wert von 1,79. 2011 hingegen gibt es eine 'Erholung'. Die Bauintensität liegt mit 4,14 fast wieder auf dem 2008er Niveau. Es ist möglich, dass dies mit den hohen Zahlen der Baugenehmigungen in den Jahren 2009 und 2010 einhergeht und vermutlich dort genehmigte Objekte erst in 2011 fertig gestellt wurden.

Abb. 17:

Quelle:
IT.NRW

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen



06 Zusätzliche ortsspezifische Indikatoren

Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Raumzahl

Die durch IT.NRW geführte Wohnungsbestandsstatistik enthält aufgrund einer aufwändigeren kommunalen Zählmethode abweichende Werte zu den kommunalen Daten.

Die Statistikstelle der Stadt Aachen hat für 2011 insgesamt 134.779 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ohne Wohnheimplätze jedoch mit Küche erfasst. IT.NRW geht für Aachen aufgrund anderer Zählmethoden nur von 130.607 Wohnungen. Die Werte von IT.NRW zeigen hinsichtlich der Ab- und Zunahmen aber das gleiche Verhalten wie die kommunalen Werte.

3 Raum- und 4 Raum-Wohnungen haben den höchsten Anteil am Wohnungsbestand.

Für 2011 ergeben sich nach Raumzahlen differenziert die nachfolgenden Anteile für den Gesamtwohnungsbestand und den darin enthaltenen geförderten Mietwohnungen.

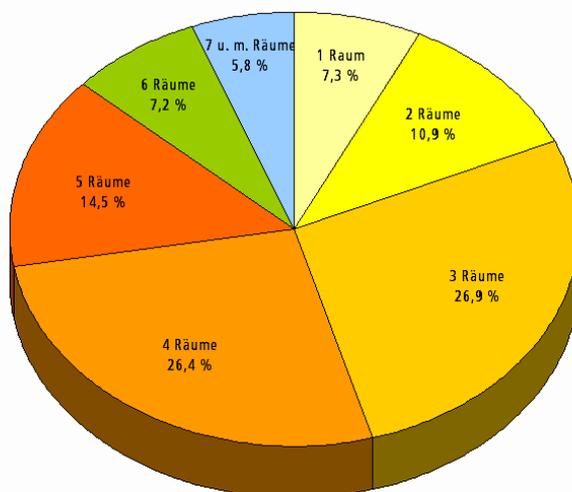
Tab. 12:

Wohnungsgrößen nach Raumzahl	Wohnungen absolut	Anteil am Gesamtbestand	darin geförderte Mietwohnungen absolut	Anteil am Gesamtbest.
1 Raum-Wohnungen	9.562	7,30 %	1.828	1,40 %
2 Raum-Wohnungen	14.327	10,90 %	3.816	2,90 %
3 Raum-Wohnungen	35.391	26,90 %	2.714	2,10 %
4 Raum-Wohnungen	34.757	26,40 %	901	0,70 %
5 Raum-Wohnungen	19.200	14,50 %	270	0,20 %
6 Raum-Wohnungen	9.634	7,20 %	58	0,04 %
7 u. m. Raum-Wohnungen	7.736	5,80 %	2	0,00 %

Mit rund 54 % stehen die 3 Raum- und 4 Raum-Wohnungen dem Markt zur Verfügung. Mit Werten unter 10 % weisen die 1 Raum-, 6 Raum- und 7 und mehr Raum-Wohnungen die geringsten Anteile aus. Während die 1 Raum- bis 3 Raum-Wohnungen 45 % des Marktes abdecken, liegt der Anteil der 4 Raum- bis 7 und mehr Raum-Wohnungen bei 55 %.

Abb. 18:

Wohnungen gesamt in Aachen nach Raumzahl 2011



Quelle:
IT.NRW

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen

Generierung der Haushalte nach Personen (mit Kindern)

Die Werte sind aus dem Melderegister generiert und geben eine detaillierte Auskunft über die Haushaltesituation in Aachen. Die einzelnen Haushaltgruppen liegen seit Jahren bei annähernd gleichen Werten.

Tab. 13:

Haushaltgruppe	2007	2008	2009	2010	2011
Haushalte gesamt	137.214	132.816	132.528	134.333	136.790
Haushalte (1 Pers.)	74.234	69.894	70.139	72.091	74.450
Anteil	54,1 %	52,6 %	52,9 %	53,7 %	54,4 %
davon 60 Jahre und älter	18.105	17.725	17.773	18.087	18.442
Haushalte (2 Pers.)	35.295	35.493	35.172	35.509	36.026
Haushalte (3 Pers.)	13.526	13.424	13.323	13.158	12.951
Haushalte (4 Pers.)	9.677	9.612	9.551	9.415	9.364
Haushalte (5 Pers.)	3.316	3.231	3.233	3.085	2.942
Haushalte (6 Pers.)	859	865	821	794	782
Haushalte (7 Pers.)	200	185	188	185	170
Haushalte (8 u.m. Pers.)	107	112	101	96	105
gesamt	62.980	62.922	62.389	62.242	62.340
Anteil	45,9 %	47,4 %	47,1 %	46,3 %	45,6 %
Haushalte (1 Kind)	11.587	11.462	11.357	11.146	11.111
Haushalte (2 Kinder)	8.033	7.950	7.791	7.727	7.584
Haushalte (3 Kinder)	2.169	2.107	2.110	2.065	2.022
Haushalte (4 Kinder)	499	493	488	473	460
Haushalte (5 und mehr Kinder)	125	135	140	125	118
gesamt	22.413	22.147	21.886	21.536	21.295
Anteil	16,3 %	16,7 %	16,5 %	16,5 %	15,6 %
Alleinerziehend (1 Kind)	4.701	4.709	4.628	4.585	4.566
Alleinerziehend (1 Kind) + zusätzliche Person	1.131	1.177	1.196	1.102	1.052
Paare ohne Kinder	27.206	27.375	27.174	27.506	27.942
Anteil	19,8 %	20,6 %	20,5 %	20,5 %	20,43 %
Paare (1 Kind bis 18 Jahre)	16.646	16.260	16.062	15.849	15.676

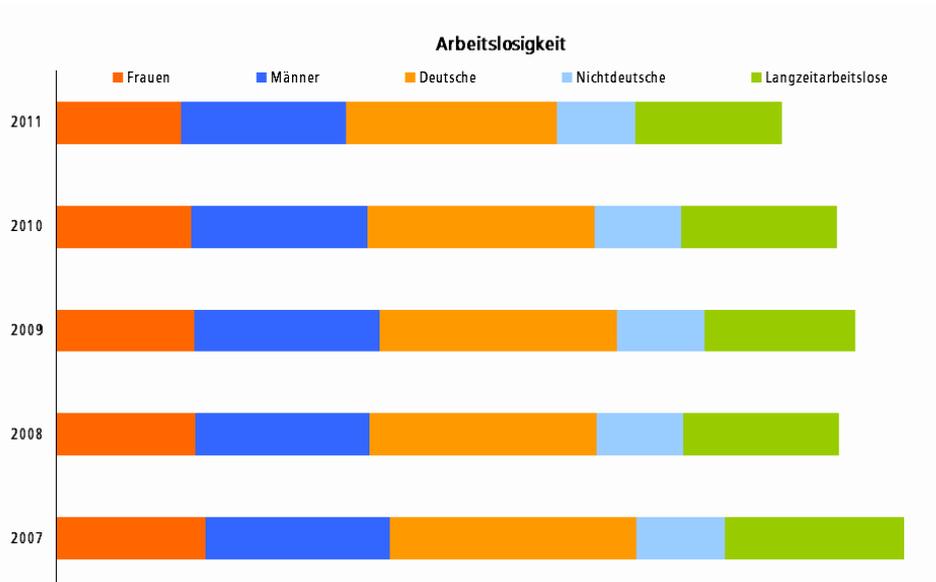
Bestand an Arbeitslosen

Die Arbeitslosigkeit als solche ist in den letzten Jahren auch in Aachen insgesamt zurück gegangen. Ein Blick auf die Arbeitslosenstruktur zeigt jedoch, dass die einzelnen Arbeitslosengruppen unverändert geblieben sind. Beispielsweise lag der Anteil der Arbeitslosen unter 20 Jahren im Jahr 2009 bei rund 1,3 % und bewegt sich im Jahr 2011 bei 1,4 %.

Abb. 19:

Quelle:
Stadt Aachen
Fachbereich Wirtschaftsförderung /
Europäische Angelegenheiten – Statistik
und Stadtforschung

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen



Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Arbeit und Liquidität gehören zusammen. Der Personenkreis der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten generiert sein erforderliches Einkommen in der Regel ohne staatliche Leistungen und ist in der Lage, seine Wohnbedürfnisse ausreichend zu befriedigen. Der Wert lag für Aachen im Jahr 2009 bei rund 72.000 Personen. Er ist sowohl in 2010 (= 72.858) als auch nochmals kräftig im Jahr 2011 auf 74.858 Personen angestiegen.

Abb. 20:



Tab. 52, Seite 74

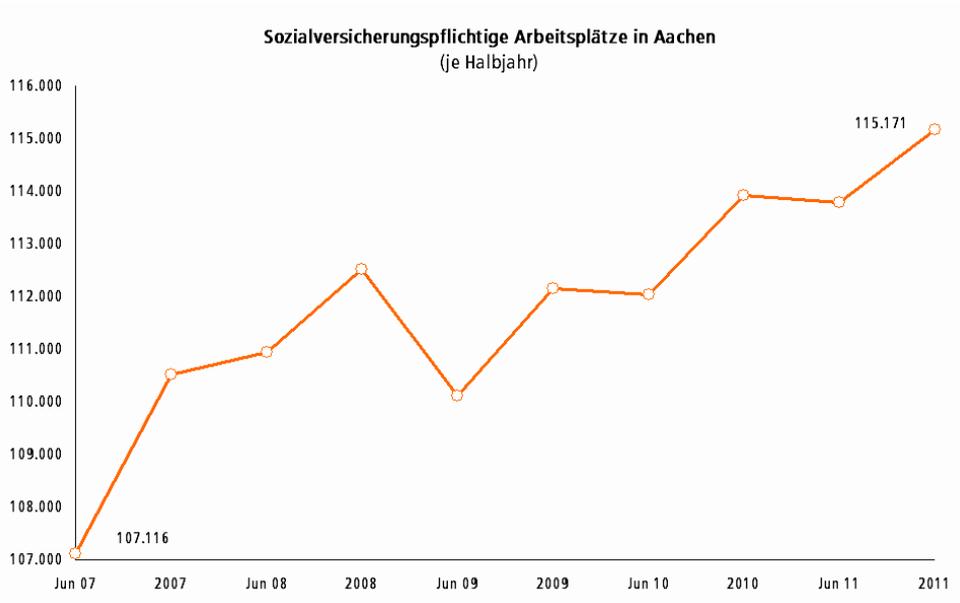
Quelle:
Stadt Aachen
Fachbereich Wirtschaftsförderung /
Europäische Angelegenheiten – Statistik
und Stadtforschung

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen

Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze

Dieser Indikator zeigt auf, welche Arbeitsplatzreserven vorhanden sind, um mögliche Arbeitnehmerwünsche bezüglich ihrer Arbeitsplatzmöglichkeiten und –gewohnheiten zu befriedigen. Der Wert ist kontinuierlich auf 115.171 Arbeitsplätze im Jahr 2011 angestiegen.

Abb. 21:



Tab. 53, Seite 74

Quelle:
Stadt Aachen
Fachbereich Wirtschaftsförderung /
Europäische Angelegenheiten – Statistik
und Stadtforschung

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen

Der Wanderungssaldo wird in den Jahren 2010 (+ 668) und 2011 (+ 1.280) positiv.

Bevölkerungsbewegungen nach dem Melderegister

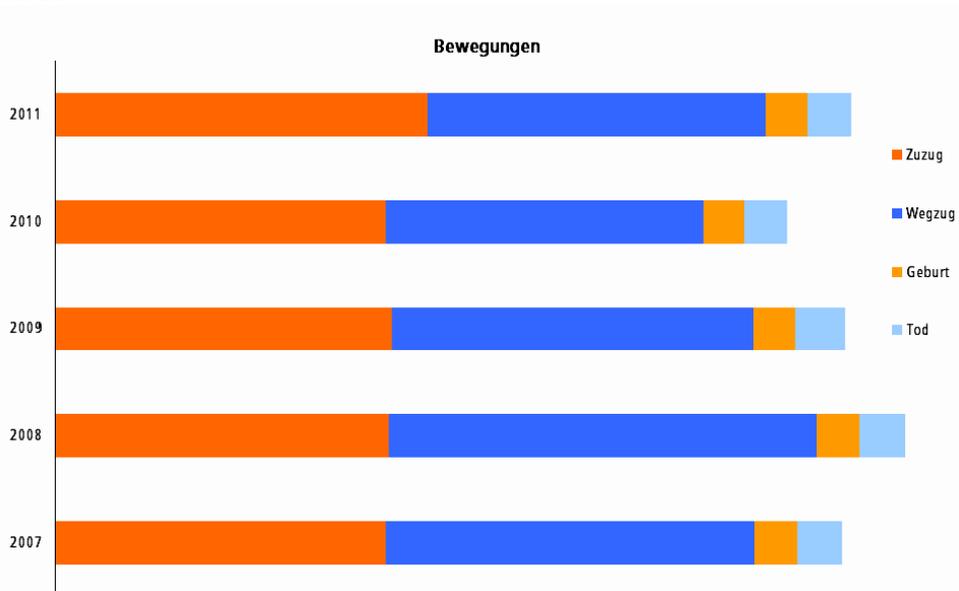
Was im Wohnungsmarktbericht 2010 noch mit einem negativen Ergebnis endete, hat sich 2010 und 2011 zum Positiven gewendet. Der Wanderungssaldo liegt im Plus; 2010 mit + 668 und 2011 mit + 1.280 Personen. Die Zuzüge haben zugenommen, während die Fortzüge gesunken sind. Die Sterbefälle liegen zwar in beiden Jahren über den Geburtenzahlen, aber nur so geringfügig, dass das große Plus zwischen Zu- und Fortzügen diese negative Differenz auffangen kann und letztendlich zu den positiven Salden führt.

Abb. 22:

Tab. 54, Seite 74

Quelle:
Stadt Aachen
Fachbereich Wirtschaftsförderung / Europäische Angelegenheiten – Statistik und Stadtforschung

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen



Bevölkerung nach Wohnsitz, Altersstruktur und Nationalitäten

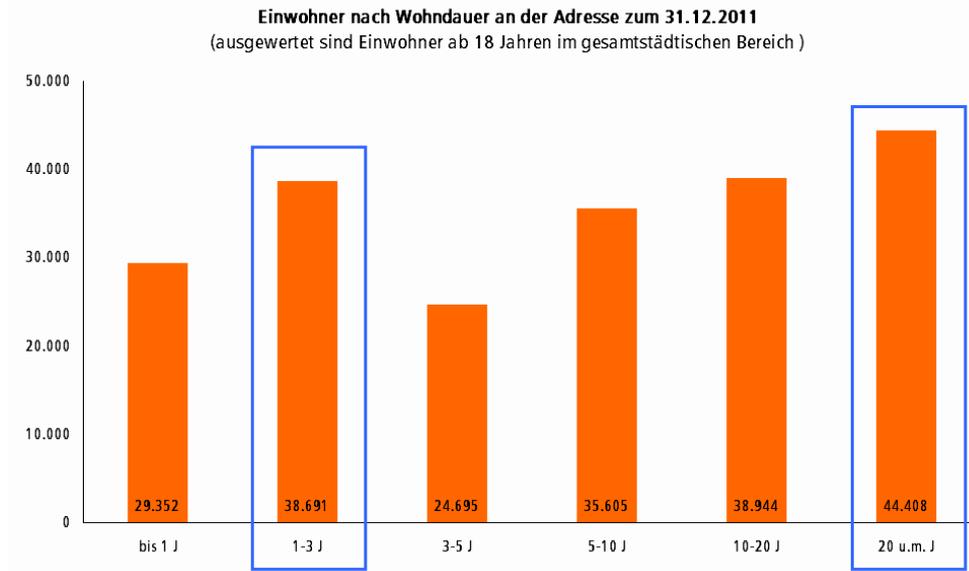
Das beim Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) angesiedelte Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumordnung (BBSR) ermittelt die sogenannte IRB-Bevölkerung im Rahmen der Raumbewertung gemäß dem Indikator 'Bevölkerungsentwicklung – innerstädtisch' und schaut dabei auf das Verhalten bestimmter Bevölkerungsgruppen. Diese Bevölkerungsgruppen werden dann in die durch das Institut gebildeten Zonen für die jeweilige Stadt (= City, Cityrand, Innenstadtrand und Stadtrand) beobachtet.

Auf Basis dieser Vorgaben werden durch die Statistikstelle Auswertungen generiert. Interessant ist hier die Wohndauer von Personen an der gleichen Adresse. Bereits 2009 war zu erkennen, dass in den Wohndauergruppen '1 – 3 Jahre' und '20 und mehr Jahre' die meisten Personen an der gleichen Adresse wohnen bleiben. Dies bestätigt sich auch bei einem Blick auf die Daten aus dem Jahr 2011. Auch hier sind beide Wohndauergruppen wieder weit vorne, wobei sich die Zahl der '1 – 3 Jahre' wohnenden Personen zum Vorjahr (39.326 Personen) leicht auf 38.691 Personen verringert hat. Auch die Personenanzahl der Gruppe '20 und mehr Jahre' ist leicht zurückgegangen ist auf 44.408 (Vorjahr 44.753).

Die Auswertungen enthalten nur solche Personen, die in der Stadt Aachen wohnberechtigt sind und das 18. Lebensjahr vollendet haben. Somit weichen die Gesamtpersonenzahlen von den übrigen Einwohnerzahlen in diesem Bericht ab.

Man kann ablesen, wie die Beständigkeit der Wohndauer bei diesen Personen ist, weil eine Eigenständigkeit bei der Wohnsitzwahl gegeben ist. Das Ergebnis zeigt, dass einerseits ein Bevölkerungsanteil von rund 16 % nach maximal 3 Jahren den Wohnsitz in Aachen aufgibt. Dies passt in das Bild der Studentenstadt Aachen. Andererseits gibt es 18 % der Bevölkerung, die Aachen mit 20 und mehr Jahren als ihren Lebensmittelpunkt sehen und die Attraktivität der Stadt schätzen.

Abb. 23:



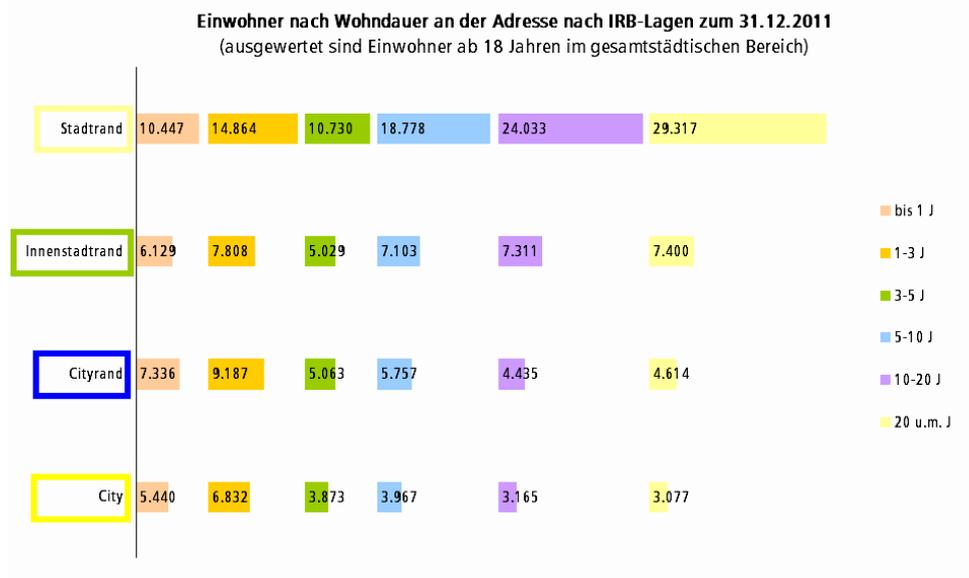
Quelle:
Stadt Aachen
Fachbereich Wirtschaftsförderung /
Europäische Angelegenheiten – Statistik
und Stadtforschung

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen

Die Auswertung nach den IRB-Wohnzonen zeigt deutlich, dass Wohndauer ab 5 Jahre aufwärts die Stadtrandzone dominiert. Die Zone Innenstadtrand hat mit Ausnahme der Wohndauergruppe '3 – 5 Jahre' eher ein relativ ausgeglichenes Gemenge der übrigen Wohndauergruppen, wobei hier die Wohndauer '1 – 3 Jahre' dominierend ist. Die Zone Cityrand zeigt eine 'zerklüftete' Wohndauerlandschaft, in der allerdings auch wieder die Wohndauergruppe '1 – 3 Jahre' führend ist.

Die Zone City weist insgesamt die wenigsten Personen aus, wird aber auch von der Wohndauergruppe '1 -3 Jahre' als stärkste Gruppe beherrscht.

Abb. 24:



Quelle:
Stadt Aachen
Fachbereich Wirtschaftsförderung /
Europäische Angelegenheiten – Statistik
und Stadtforschung

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen

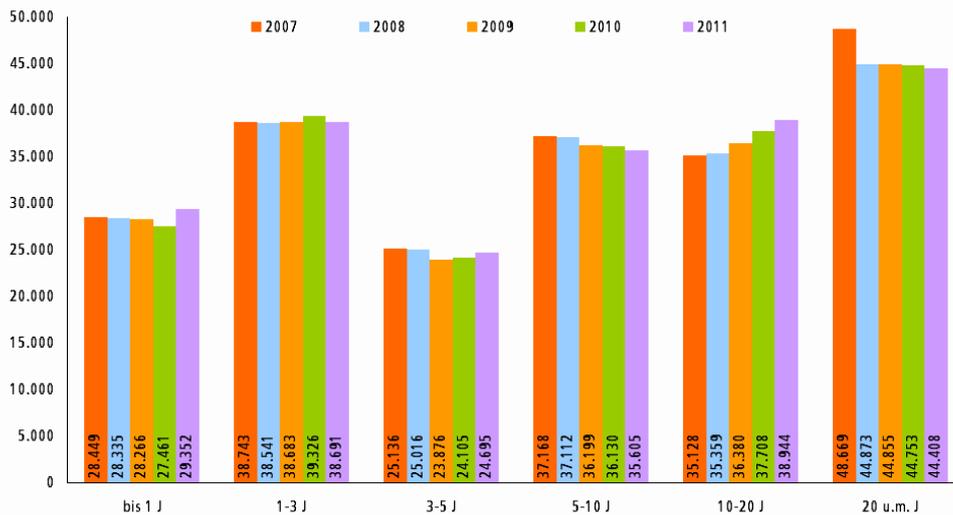
Anmerkung:

Die Karte der Stadt Aachen mit den eingetragenen IRB-Wohnzonen befindet sich im Anhang auf Seite 77.

Die Betrachtung der Wohndauergruppen über den Zeitraum von 2007 bis 2011 zeigt auf, dass in der Wohngruppe 'bis 1 Jahr' mit einem leichten Unterschreiten des Niveaus der Vorjahre in 2010 im Jahr 2011 um rund 2.000 Personen angestiegen ist. Die 'Schwankungen' in den Wohndauergruppen '1 – 3 Jahre' und '3 -5 Jahre' sind eher gering. Die Gruppe '5 – 10 Jahre' nimmt im Beobachtungszeitraum kontinuierlich ab. Die Wohndauergruppe '10 – 20 Jahre' hingegen ist seit 2008 stetig an Personen gestiegen und liegt aktuell bei 38.944; dies sind rund 17 % der Gesamtbevölkerung. Dominierend ist nach wie vor in der Gesamtsicht die Wohndauergruppe '20 und mehr Jahre'. Und dies, obwohl sie von 2007 nach 2008 um rund 4.000 Personen absolut zurückgegangen ist, sich seit dem aber auf annähernd gleichem Niveau hält.

Abb. 25:

Einwohner nach Wohndauer an der Adresse: Vergleich 2007 bis 2011
(ausgewertet sind Einwohner ab 18 Jahren im gesamtstädt. Bereich)

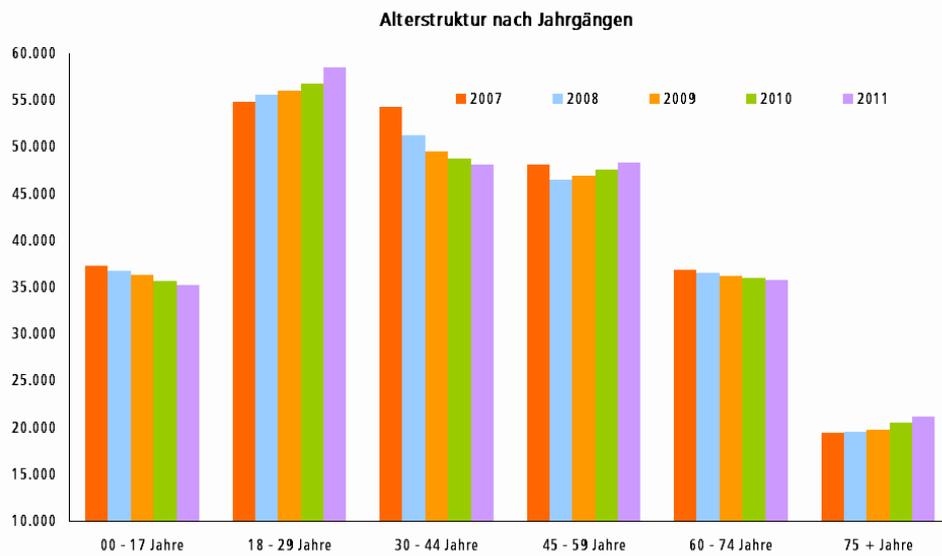


Quelle:
Stadt Aachen
Fachbereich Wirtschaftsförderung /
Europäische Angelegenheiten – Statistik
und Stadtforschung

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen

Absolute und anteilige Bevölkerungszahlen geben beispielsweise Auskunft über die Verteilung von Haupt- und Nebenwohnsitzen, der Altersstruktur und der Nationalitätenverteilung innerhalb der Bevölkerung.

Abb. 26:



Tab. 56, Seite 74

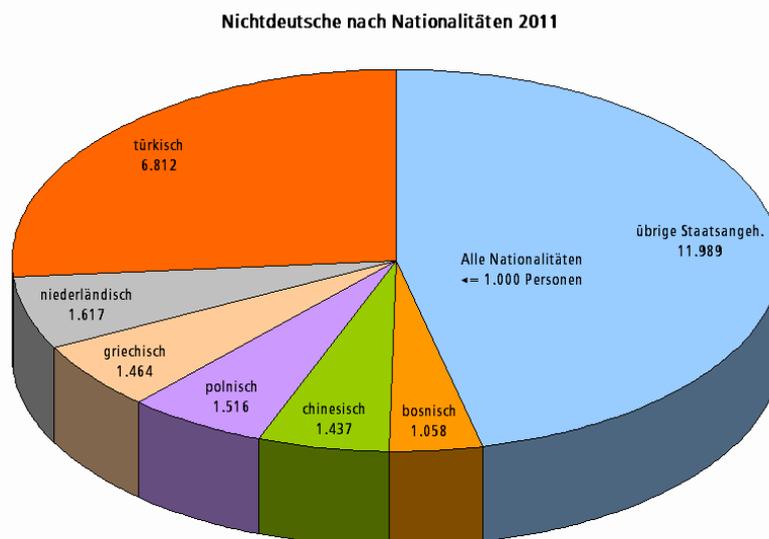
Quelle:
Stadt Aachen
Fachbereich Wirtschaftsförderung /
Europäische Angelegenheiten – Statistik
und Stadtforschung

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen

Während die 'bis 17jährige' in den letzten 5 Jahren stetig sinken, steigt die Altersgruppe der '18 - 29jährigen' auch in 2011 weiter an. Die '30 – 44jährigen' hingegen sinken im aktuellen Beobachtungsjahr weiter. Die Altersgruppe der '45 – 59jährigen' steigt seit 2008. Die '60 – 74jährigen' nehmen in fast identischen Schritten weiter ab und die 'über 75jährigen' nehmen kontinuierlich zu. Der demografische Wandel in Aachen findet also statt.

Der Blick auf die Bevölkerung nach Nationalitäten zeigt auf, dass bei der nichtdeutschen Bevölkerung die Menschen aus der Türkei den größten Anteil mit rund 20 % darstellen. Es folgen die Niederländer mit 4,7 %, die Polen mit 4,4 %, die Griechen mit 4,3 %, die Chinesen mit 4,2 % und die Bosnier mit 3,1 %. In der grafischen Darstellung wurden die Nationalitäten, die weniger als 1.000 Personen haben, zusammen gefasst.

Abb. 27:



Tab. 57, Seite 75

Quelle:
Stadt Aachen
Fachbereich Wirtschaftsförderung /
Europäische Angelegenheiten – Statistik
und Stadtforschung

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen

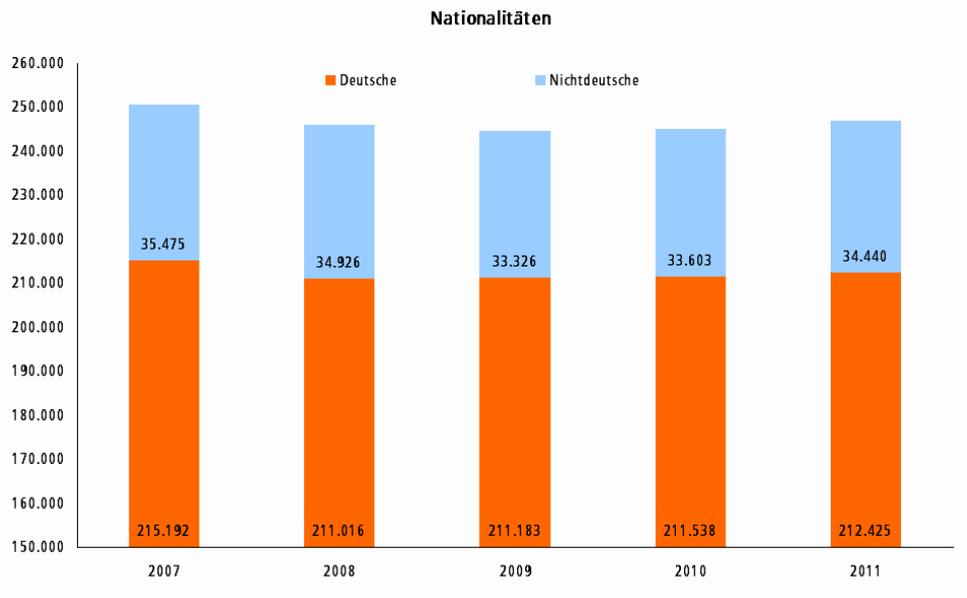
Bei der Gegenüberstellung der Bevölkerung nach Deutschen und Personen mit nichtdeutscher Nationalität kann festgestellt werden, dass beide Bevölkerungsgruppen nach ihrem Absinken bis 2008 seit 2009 jährlich leicht ansteigen.

Abb. 28:

Tab. 58, Seite 75

Quelle:
Stadt Aachen
Fachbereich Wirtschaftsförderung /
Europäische Angelegenheiten – Statistik
und Stadtforschung

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen



07 Wohnungsleerstände

Leerstandsdaten gesamt 2007 - 2010

Die Stadt Aachen erstellt seit 2003 die Gesamtleerstandsquote auf Basis der bestehenden Kooperation mit den Stadtwerken Aachen (STAWAG) als größter Stromanbieter in Aachen nach der sogenannten Stromzählermethode. Aufgrund des rollierenden Abrechnungssystems der STAWAG stehen die Jahresdaten erst mit einem zeitlichen Versatz von rund 14-16 Monaten zur Verfügung. Daraus resultiert, dass in diesem Wohnungsmarktbericht aktuell die Daten zum Stichtag 31.12.2010 analysiert werden können. Im Vorbericht wurden die Ergebnisse 2007 und 2008 aufgezeigt, die hier um die Daten 2009 und 2010 ergänzt werden.

Ein Leerstand nach der Stromzählermethode liegt dann vor, wenn folgende Bedingungen im Einzelfall zutreffend sind:

- ▶ jede gezählte Wohnung hat ein eigenen Stromzähler,
- ▶ es darf sich dabei nicht um einen Gewerbezähler handeln,
- ▶ der Stromverbrauch je Zähler muss pro Jahr kleiner gleich 150 kWh sein,
- ▶ der Stromzähler erfüllt diesen Niedrigverbrauch länger als 3 Monate,
- ▶ bei mehreren Niedrigverbräuchen kleiner gleich 150 kWh pro Jahr wird der aktuelle gezählt,
- ▶ die Daten werden kleinräumig und anonymisiert nach den statistischen Bezirken der Stadt ermittelt und als Gesamtzahl.

Die auf SAP basierenden Daten werden der Stadt Aachen kostenfrei zur Verfügung gestellt, da es bei der Erstprogrammierung eine städtische Kostenbeteiligung gegeben hat.

Die Stadtwerke Aachen beliefern seit Jahren rund 90 % der Aachener Haushalte, so dass die ermittelten Daten und somit auch die errechneten Quoten aussagekräftig und repräsentativ sind.

Bei der Leerstandsanalyse werden die beiden folgenden Annahmen unterstellt:

- ▶ Die Differenz zwischen der Gesamtzahl der durch die Stadtwerke betrachteten Verträge (= Wohnungen) und der statistischen Gesamtwohnungszahl wird mit je einem Zähler durch Drittanbieter bedient.
- ▶ In Aachen ist ein nichtstruktureller Leerstand (beispielsweise wegen durchzuführender Modernisierungen) von rund 1 – 2 % erforderlich, damit die Vermietbarkeit von Wohnungen funktioniert und erforderliche Instandhaltungen durchgeführt werden können. Da es zu dieser Annahme keine verlässlichen Daten gibt, kann dies nur geschätzt werden.

In die Analyse sind die in der folgenden Tabelle dargestellten Daten eingeflossen.

Tab. 14:

Jahr	Verträge der Stadtwerke Aachen	Gesamtwohnungsbestand (statistisch)	Differenz aus Sicht der Stadtwerke	Leerstände
2007	123.555	133.244	- 9.689	5.127
2008	118.731	133.716	- 14.985	6.173
2009	118.801	134.052	- 15.251	6.674
2010	117.105	134.268	- 17.163	6.542

Bei der Analyse werden zwei Berechnungsverfahren angewendet und die Ergebnisse verglichen:

- ▶ Berechnung ausschließlich mit den Werten der Stadtwerke Aachen mit einer Herunterrechnung des Gesamtwohnungsbestandes,
- ▶ Hochrechnung der Leerstandszahlen in Bezug auf den Gesamtwohnungsbestand.

In den nachfolgend aufgeführten Leerstandsquoten sind die o.a. nichtstrukturellen Leerstände von rund 1 – 2 % enthalten, so dass diese eigentlich faktisch in Abzug zu bringen wären:

Tab. 15:

Städtischer Bezirk	2007	2008	2009	2010
Bezirksamt 0 – Aachen – Mitte	4,70 %	5,77 %	6,09 %	6,03 %
Bezirksamt 1 – Brand	2,79 %	3,92 %	4,69 %	4,99 %
Bezirksamt 2 – Eilendorf	3,01 %	4,15 %	5,04 %	5,10 %
Bezirksamt 3 – Haaren	4,19 %	5,30 %	6,16 %	6,14 %
Bezirksamt 4 – Kornelimünster/Walheim	2,92 %	4,00 %	4,37 %	4,08 %
Bezirksamt 5 – Laurensberg	2,49 %	3,23 %	3,57 %	3,63 %
Bezirksamt 6 – Richterich	2,46 %	3,30 %	4,15 %	4,14 %
Gesamtstadt	4,15 %	5,20 %	5,62 %	5,59 %

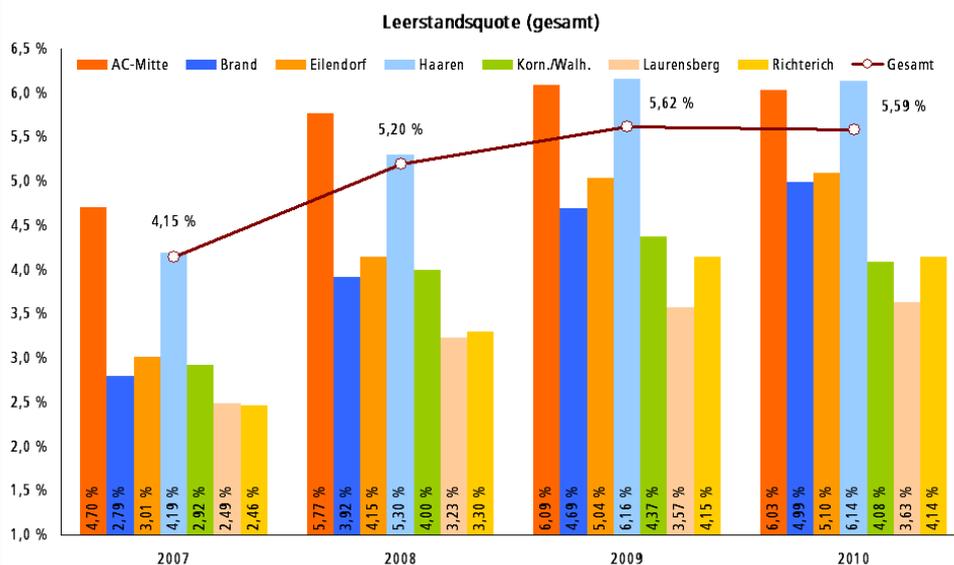
Die Gesamtleerstandsquote nach der Stromzählermethode hält sich 2010 auf Vorjahresniveau mit 5,59 % ohne Abzug evtl. nichtstruktureller Leerstände.

Der Blick auf die Entwicklung der Gesamtleerstandsquote zeigt, dass sie seit 2007 ständig gestiegen ist, sich im Jahr 2010 aber auf dem Niveau des Vorjahres einpendelt. Zieht man von der Leerstandsquote 2010 in Höhe von 5,59 % die für die nichtstrukturellen Leerstände kalkulierten 1 – 2 % ab, kann man von einer tatsächlichen Leerstandsquote von rund 3,5 % ausgehen. Diese ist vom Grundsatz her als unbedenklich anzusehen. Eine Gegenrechnung auf Stimmigkeit ist nicht möglich, da echte Leerstandsgaben aufgrund fehlender Rückmeldungen der in Aachen vorhandenen vielen Privateigentümer fehlen und selbst die Wohnungsgesellschaften im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers nur spärlich Angaben zu den Wohnungsleerständen machen.

Abb. 29:

Quelle: Stadtwerke Aachen AG aufbereitet durch Stadt Aachen Fachbereich Wohnen

Grafik: Stadt Aachen Fachbereich Wohnen



Schaut man auf die einzelnen Stadtbezirke, wird schnell sichtbar, dass überall die Leerstände angestiegen sind. Mit einem Anstieg von 2,10 % zwischen 2007 und 2010 von 2,79 % auf 4,99 % sticht das Bezirksamt 1 – Brand hervor. Die Bezirksämter 2 – Eilendorf und 3 – Haaren liegen mit einem Anstieg von knapp unter 2 % im Beobachtungszeitraum nur kurz dahinter.

Leerstandsdaten geförderter Wohnraum 2007 - 2011

Im geförderten Wohnraum liegt die Leerstandsquote in 2011 mit 2,4 % erneut unterhalb der als unbedenklich anzusehenden 3 %-Grenze.

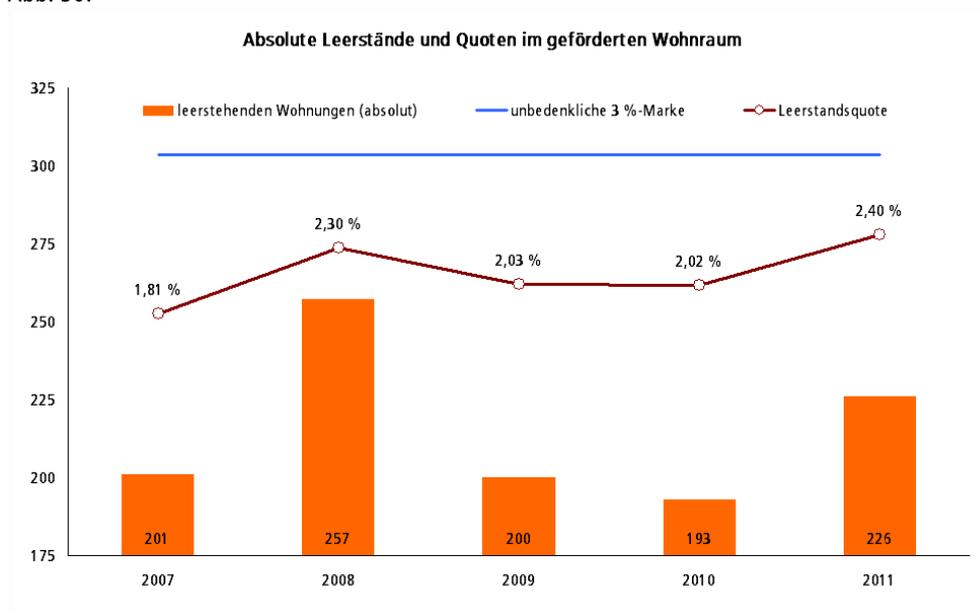
Im Gegensatz zur Stromzählermethode werden die Leerstandszahlen im geförderten Wohnraum direkt aus der im Fachbereich Wohnen eingesetzten Fachsoftware generiert. Dort liegen die exakten Leerstandszeiträume vor. Hier werden die Wohnungen gezählt, die exakt mindestens einmal pro Jahr 90 Tage leer standen, weil eine eingetragene Mietpartei beim Fachbereich Wohnen nicht registriert ist. Die Ermittlung der Leerstandsquote im geförderten Wohnraum wird mittels einer Verhältnisrechnung zwischen den absoluten Leerständen und dem entsprechenden geförderten Mietwohnungsbestand vorgenommen. Im Hinblick auf auch im geförderten Wohnraum erforderliche, nicht separat ermittelte nichtstrukturelle Leerstände (z.B. wegen Modernisierungen) gilt hier eine Leerstandsquote bis einschließlich 3 % als unbedenklich.

Tab. 16:

Jahr	Leerstände	Mietwohnungsbestand	Leerstandsquote	Ergebnis zum Vorjahr
2007	217 WE	11.965 WE	1,81 %	↓
2008	257 WE	11.151 WE	2,30 %	↑
2009	200 WE	9.858 WE	2,03 %	↓
2010	193 WE	9.540 WE	2,02 %	↓
2011	226 WE	9.412 WE	2,40 %	↑

Mit 2,40 % liegt die Leerstandsquote zwar über dem Vorjahresergebnis (2,02 %), aber immer noch weit unter der als unbedenklich anzusehenden 3 %-Grenze. Für das Jahr 2012 konnten bereits die Leerstände im geförderten Wohnraum ermittelt werden. Bei 135 gezählten Leerständen liegt daher die Leerstandsquote 2012 nur noch bei 1,4 %.

Abb. 30:



Quelle:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen

Die Leerstände unterteilen sich in solche, bei denen die betroffenen Wohnungen maximal 3 Monate im Beobachtungszeitraum leer standen oder länger als 3 Monate. Datensätze, bei denen dabei Angaben zu den Mieten und Nebenkosten etc. fehlen, werden nicht ausgewertet.

Tab. 17:

Jahr	gesamt	Leerstände			
		maximal 3 Monate		über 3 Monate	
		absolut	Anteil	absolut	Anteil
2007	217 WE	28 WE	13 %	189 WE	87 %
2008	257 WE	119 WE	46 %	138 WE	54 %
2009	200 WE	25 WE	13 %	175 WE	87 %
2010	193 WE	40 WE	21 %	153 WE	79 %
2011	226 WE	70 WE	31 %	156 WE	69 %

Interessant ist, dass bei Verteilung der Leerstände nach Raumanzahl der leeren Wohnungen eher die 2-Raum-Wohnungen betroffen sind, während Auswertungen nach anderen Kriterien in der Regel eher die 3-Raum-Wohnungen auf Platz 1 sehen (z.B. Wohnungsnachfrage). Die meisten Leerstände sind fast nur innerhalb der 1- bis 3-Raum-Wohnungen. Die sind die Wohnungstypen, die einer hohen Fluktuation unterliegen.

Tab. 18:

Raumzahl	2007		2008		2009		2010		2011	
	absolut	Anteil								
1 – Raum	39 WE	21 %	35 WE	25 %	38 WE	22 %	30 WE	16 %	43 WE	19 %
2 – Raum	85 WE	45 %	64 WE	47 %	96 WE	55 %	98 WE	50 %	108 WE	48 %
3 – Raum	56 WE	29 %	32 WE	23 %	30 WE	17 %	47 WE	24 %	49 WE	21 %
4 – Raum	9 WE	5 %	4 WE	3 %	5 WE	3 %	13 WE	7 %	21 WE	9 %
5 – Raum	0 WE	0 %	1 WE	1 %	6 WE	4 %	4 WE	2 %	4 WE	2 %
6 – Raum	0 WE	0 %	2 WE	2 %	0 WE	0 %	1 WE	1 %	1 WE	1 %

Die Angaben zu den Mietwerten und Nebenkosten sind verbunden mit einem größeren Anteil an den Gesamtleerständen quantitativ ausreichend, um hier entsprechende Aussagen treffen zu können.

Tab. 19:

Jahr	Kaltmiete		Warmmiete		Nebenkosten		Heizkosten	
	absolut	Anteil	absolut	Anteil	absolut	Anteil	absolut	Anteil
2007	204 WE	94 %	204 WE	94 %	198 WE	91 %	148 WE	68 %
2008	250 WE	97 %	251 WE	98 %	251 WE	98 %	150 WE	58 %
2009	185 WE	93 %	186 WE	93 %	180 WE	90 %	111 WE	56 %
2010	175 WE	91 %	156 WE	81 %	156 WE	81 %	61 WE	32 %
2011	117 WE	52 %	177 WE	78 %	134 WE	59 %	94 WE	42 %

Die Betrachtung der Daten nach differenzierten Mittelwerten lässt bis zum Jahr 2009 durchaus den Schluss zu, dass Wohnraum bis dahin noch bezahlbar war. Die Werte der Jahre 2010 und 2011 bestätigen dies so nicht mehr in Gänze.

Die Tabelle 20 geht von folgenden Durchschnittswerten aus:

- ▶ **Kaltmiete** kleiner / gleich 5,00 € / qm,
- ▶ **Warmmiete** kleiner / gleich 10,00 € / qm,
- ▶ **Nebenkosten** kleiner / gleich 3,00 € / qm.

In der Tabelle 21 werden diese Durchschnittswerte angenommen mit:

- ▶ Kaltmiete größer 5,00 € / qm,
- ▶ Warmmiete größer 10,00 € / qm,
- ▶ Nebenkosten größer 3,00 € / qm.

Tab. 20:

Jahr	Kaltmiete		Warmmiete		Nebenkosten	
	absolut	Anteil	absolut	Anteil	absolut	Anteil
2007	171 WE	85 %	202 WE	99 %	197 WE	99 %
2008	193 WE	77 %	251 WE	100 %	244 WE	97 %
2009	168 WE	84 %	176 WE	88 %	169 WE	85 %
2010	37 WE	19 %	183 WE	95 %	37 WE	19 %
2011	123 WE	54 %	117 WE	52 %	128 WE	57 %

Tab. 21:

Jahr	Kaltmiete		Warmmiete		Nebenkosten	
	absolut	Anteil	absolut	Anteil	absolut	Anteil
2007	33 WE	16 %	2 WE	1 %	1 WE	1 %
2008	57 WE	23 %	0 WE	0 %	7 WE	3 %
2009	17 WE	16 %	10 WE	12 %	11 WE	15 %
2010	156 WE	81 %	10 WE	5 %	156 WE	81 %
2011	53 WE	23 %	2 WE	1 %	6 WE	3 %

Der durch den Deutschen Mieterschutzbund veröffentlichte Betriebskostenspiegel 2011 geht von rund 2,94 € / qm monatlichen Betriebskosten aus. Hierin enthalten sind 0,84 € / qm für Heizkosten und 0,25 € / qm für Warmwasser. Das entspricht einer Nettobelastung für Betriebskosten von 1,85 € / qm und liegt damit rund 0,05 € / qm über dem Wert aus dem Jahr 2008, der im Wohnungsmarktbericht 2010 zitiert wurde. Bei der Aufschlüsselung einer Pauschalmiete in Grundmiete und Betriebskosten kann dieser Wert ein Anhaltspunkt sein. In allen anderen Fällen sind jedoch die tatsächlich entstehenden Betriebskosten zu berücksichtigen und zu prüfen. Bei verbrauchsabhängigen Abrechnungen sind diese begrenzt auf ein angemessenes Maß, beispielsweise bei allen Sozialhilfebedarfsberechnungen.

Die Angemessenheit wird bei zentral beheizten Objekten nicht nach Flächenanteil sondern nach dem Durchschnittsverbrauch geprüft. Für die durch die Stadtwerke Aachen belieferten Objekte gilt als Angemessenheitsparameter der gesamtstädtische Durchschnittsverbrauch. Bei Individualheizungen (Öl oder Kohle) finden die Angemessenheitsprüfungen nach DIN 4701 in Verbindung den VDI-Richtlinien 2067 statt. Der von **altbau^{plus}** 2009 herausgegebene Heizspiegel weist solche Kosten aus, die sich auf festgesetzte Flächengemenge und Jahr beziehen. Diese können für eine Vergleichsrechnung bei der Leerstandsanalyse jedoch nicht herangezogen werden. Der Heizspiegel befindet sich aktuell in der Fortschreibung.

Im Wohnungsmarktbericht 2010 wurde bereits auf die sinkende Anzahl der Freimeldungen von Wohnungen in den Vorjahren hingewiesen. Dies hat sich in den Jahren 2010 und 2011 fortgesetzt. Folge ist ein Rückgang von Wohnungsumzügen (die Fluktuation sinkt) und es standen weniger Wohnungen dem Markt zur Verfügung. Das Niveau der Wohnungsleerstände im Beobachtungszeitraum 2007 bis 2011 ist ebenfalls gesunken. Da ein Herausrechnen des nichtstrukturellen Leerstandes im geförderten Wohnraum nicht erfolgt, ist davon auszugehen, dass die echten Leerstände im geförderten Wohnraum noch niedriger sind, als dies in der folgenden Tabelle für die einzelnen Bezirke absolut dargestellt wird.

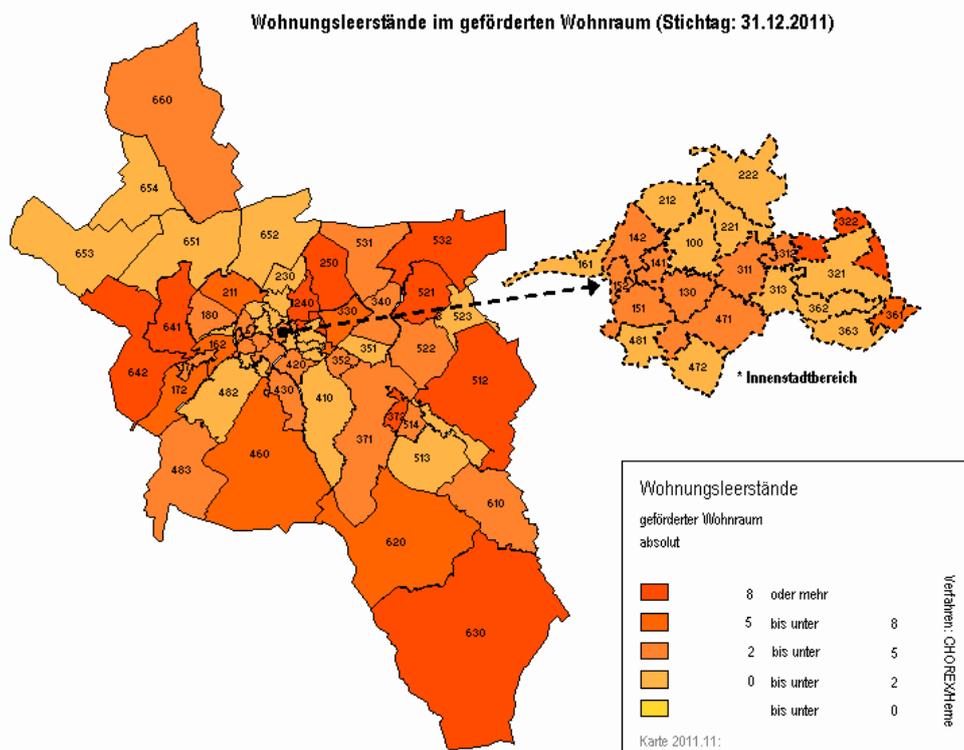
Der Rückgang der Freimeldungen von Wohnungen hat sich 2010 und 2011 zu den Vorjahren weiter fortgesetzt.

Tab. 22:

Bezirk	AC-Mitte	Brand	Eilendorf	Haaren	Korn./Walh.	Laurensberg	Richterich
2007	141 WE	16 WE	6 WE	7 WE	20 WE	5 WE	15 WE
2008	184 WE	10 WE	4 WE	13 WE	19 WE	14 WE	13 WE
2009	128 WE	11 WE	10 WE	6 WE	25 WE	18 WE	2 WE
2010	130 WE	8 WE	9 WE	15 WE	9 WE	9 WE	3 WE
2011	139 WE	13 WE	6 WE	16 WE	25 WE	23 WE	4 WE

Schaut man bei den Leerständen im geförderten Wohnungsbau zum 31.12.2011 auf das Stadtgebiet Aachen, stellt man fest, dass bei dieser Betrachtung die Mehrzahl an Leerständen eher außerhalb des Stadtzentrums zu finden sind. Im Aachener Nordwesten gibt es in Sachen Leerstand im geförderten Wohnraum keine nennenswerten Zahlen.

Abb. 31:



*Quelle:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen*

*Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen
nach dem Verfahren
CHOREX aus Herne*

Anmerkung: Die Bezeichnungen der Lebensräume sind auf Seite 76 zu finden.

08 empirica Mietpreisdatenbank

Wohnungs- und Immobilienangebote

Als Ersatz für die zeit- und personalaufwendige Zeitungsanalyse wurde 2007 erstmals die Analyse nach der empirica Preisdatenbank (bis zum 31.12.2011 = IDN ImmoDaten GmbH; ab 01.01.2012 = Basis: empirica systeme) für Aachen durchgeführt. Entgegen der wenigen Datensätze aus den Zeitungsauswertungen kann nun mit einer weitaus größeren Menge an Datensätzen gearbeitet werden. Diese stammen aus dem Internet und werden aus rund 50 regionalen und überregionalen Datenquellen, ergänzt durch Lokalinformationen (z.B. Tageszeitungen) zusammengestellt.

Aufgrund der geringen Nachfragedatensätze werden diese nicht ausgewertet.

Was bei den Zeitungsanalysen vor 2007 bereits deutlich erkennbar war, gilt auch bei der Preisdatenanalyse seit 2007. Es gibt im Verhältnis zur großen Menge der Angebote nur wenige Datensätze für Wohnungsnachfragen, so dass es hier keine qualifizierten Auswertungen geben kann.

Tab. 23

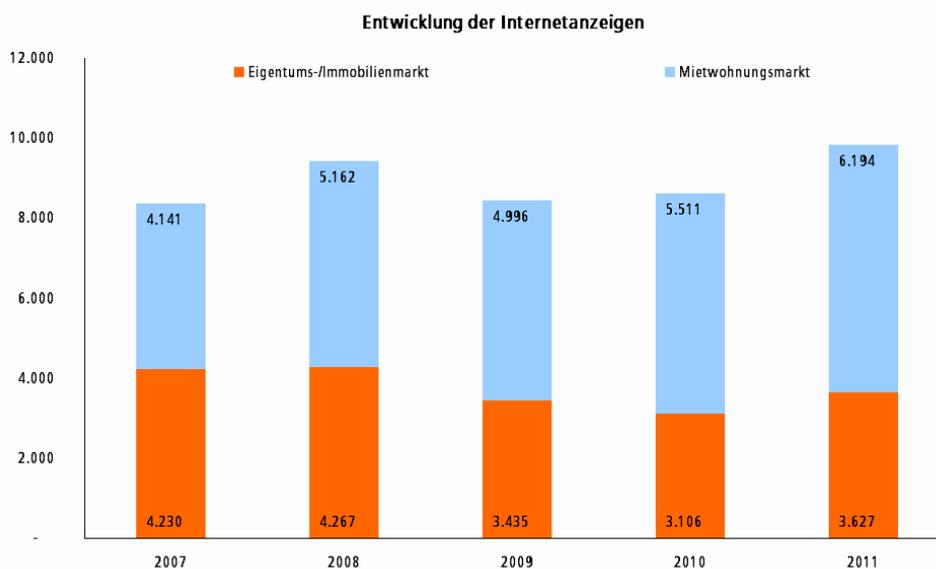
Jahr	Anzahl Datensätze	
	Mietwohnungsmarkt	Eigentums-/Immobilienmarkt
2007	4.141	4.230
2008	5.162	4.267
2009	4.996	3.425
2010	5.511	3.106
2011	6.194	3.627

Im 2011 standen somit rund 10.000 Angebote für die Auswertung zur Verfügung. Bei dieser Menge an Angeboten ist dann unschädlich, wenn diese in der jeweiligen Kategorie nicht alle verwertbar sind. Beispielsweise sind für den Mietwohnungsmarkt im Jahr 2009 von den 4.996 Angeboten insgesamt 4.555 in die Analyse eingeflossen. Dies ist ein Anteil von über 90 %.

Abb. 32:

Quelle: empirica Preisdatenbank (Basis: empirica systeme)

Grafik: Stadt Aachen Fachbereich Wohnen



Der Mietwohnungsmarkt in Aachen 2007 – 2011: angebotene Mietwohnungen und Preise

Die Angebotsanzeigen werden nach Raumzahl und Häuser zur Miete sortiert. Damit ist gewährleistet, dass evtl. vom Durchschnitt abweichende Einzelwerte erkannt werden können.

Tab. 24:

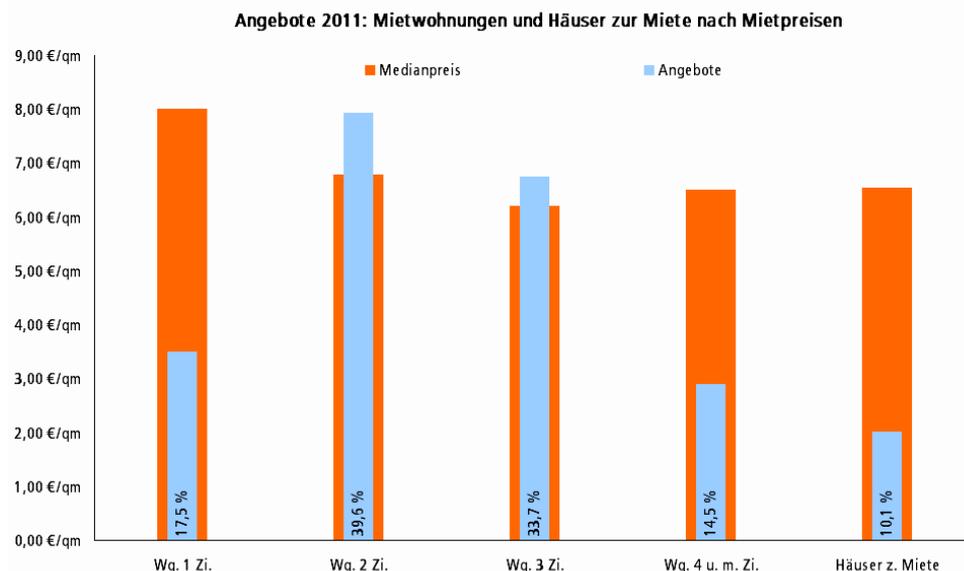
Angebotskategorie	2007	2008	2009	2010	2011
1 Raum - Wohnung	654	660	675	757	872
2 Raum – Wohnung	1.357	1.531	1.491	1.694	1.980
3 Raum – Wohnung	1.142	1.343	1.401	1.624	1.683
4 u.m. Raum - Wohnung	473	557	403	645	724
WE ohne Raumangabe	232	577	403	350	503
gesamt	3.858	4.668	4.555	5.070	5.762
Anteil an allen Angeboten	93 %	90 %	91 %	92 %	93 %
Häuser zur Miete	283	494	441	441	432

Der Anteil auswertbarer Angebote liegt seit 2007 kontinuierlich um die 90 %, mit 93 % im Jahr 2011 am höchsten und spiegelt so die Angebotslage in diesem Marktsegment repräsentativ wieder.

Der Nettomedianpreis liegt 2011 mit 6,67 € / qm gut über dem des Vorjahres (6,36 € / qm) und steht damit sogar noch über dem recht hohen Wert aus 2007 (6,40 € / qm) bei Einstieg in die Preisdatenbankanalyse. Die allgemeine Preisentwicklung auf den Wohnungsmarktsegmenten mit weniger verfügbarem Wohnraum und höherer Nachfrage sowie die Tatsache, dass die zur Analyse verwertbaren Angebotszahlen angestiegen sind, tragen dazu sicherlich bei. Auch in der 5-Jahres-Betrachtung gibt es eine Angebotsdominanz zu Gunsten des Geschosswohnungsbaus. Häuser zur Miete wurden wie in den Vorjahren nur in relativ geringer Menge angeboten. Die 2 – und 3 – Raum Wohnungen werden nach wie vor mit einem Gesamtanteil von 64 % der verwertbaren Anzeigen am häufigsten angeboten. Preislich liegen weiterhin die 2 – Raum Wohnungen (2011 = 6,89 € / qm) vor den 3 – Raum Wohnungen (2011 = 6,20 € / qm). Die Häuser zur Miete sind ebenfalls mit ihrem Durchschnittswert von 6,54 € / qm am Vorjahreswert (6,25 € / qm) vorbeigezogen. Der teuerste Wohnungstyp ist und bleibt die 1 – Raum Wohnung mit mittlerweile 8,00 € / qm im Jahr 2011. Gleichzeitig bleibt er auch der am dritthäufigsten angebotene Wohnungstyp innerhalb der gesamten Zeitreihe. Der Wohnungstyp ohne Raumangabe wird weiterhin mit nur rund 10 % der Gesamtdatensätze ausgegeben und liegt im Preis erheblich unter dem Durchschnitt.

2- und 3-Raum Wohnungen werden am häufigsten angeboten, wobei die 2-Raum Wohnungen durchschnittlich teurer sind als die 3-Raum Wohnungen.

Abb. 33:



Quelle: empirica Preisdatenbank (Basis: empirica systeme)

Grafik: Stadt Aachen Fachbereich Wohnen

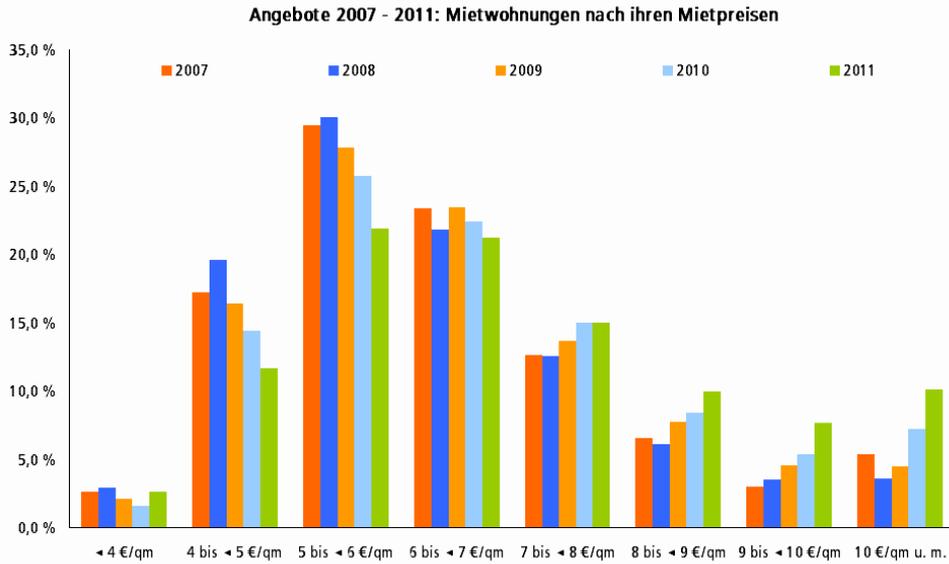
Angebotene Mietwohnungen nach Preisen und Größen

Im Beobachtungszeitraum wird die größte Anzahl an Wohnungen zu einem Mietpreis zwischen 5,00 € / qm und 6,00 € / qm angeboten. Allerdings sinkt dieser Wert seit 2009 stetig. Die Hälfte aller angebotenen Mietwohnungen werden für 6,00 € / qm und mehr angeboten. Den größten Angebotszuwachs haben in den letzten beiden Jahren die Wohnungen mit Mieten über 9,00 € / qm gehabt.

Abb. 34

Quelle:
empirica Preisdaten-
bank (Basis: empirica
systeme)

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen

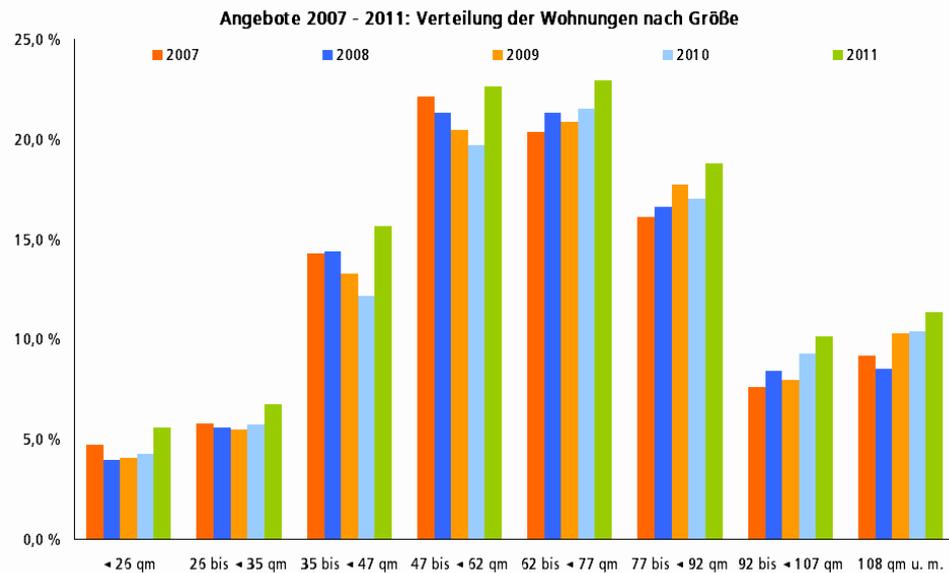


Bei der Verteilung nach Wohnungsgrößen ist erkennbar, dass in 2011 die 47 – 52 qm und die 62 – 77 qm großen Wohnungen am meisten angeboten wurden. Auch bei den Kategorien ab 77 qm aufwärts nahm die Anzahl der Angebote im Vergleich zu den Vorjahren nicht unerheblich zu. Mittelgroße Wohnungen bleiben zwar die Angebotsfavoriten, aber auch die großen und ganz großen Wohnungen werden dem Markt zugeführt.

Abb. 35:

Quelle:
empirica Preisdaten-
bank (Basis: empirica
systeme)

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen



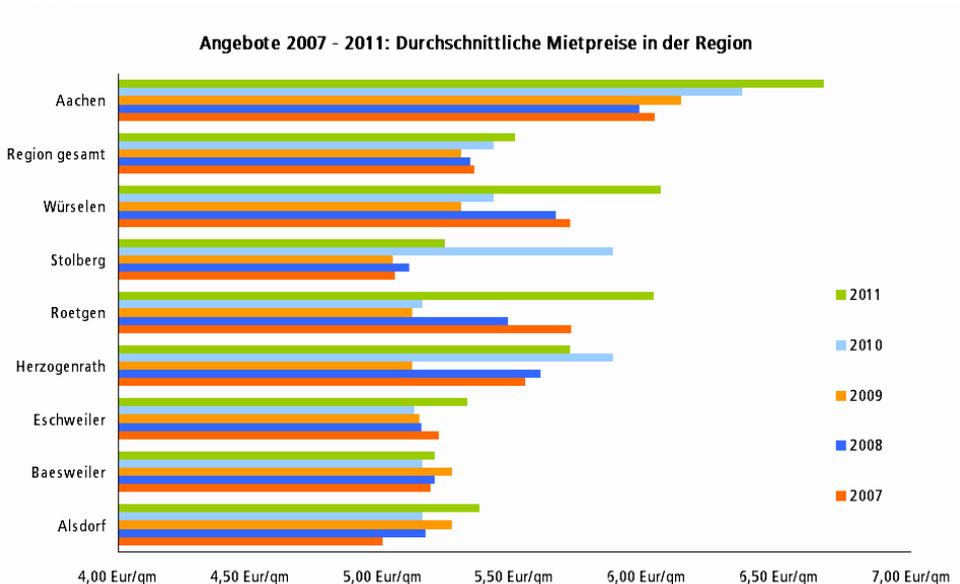
Die Hälfte der angebotenen Wohnungen liegt zwischen 5,00 € und 7,00 €.

Was bereits die früheren Zeitungsanalysen verdeutlicht haben, bestätigt sich bei der Auswertung der empirica Preisdatenbank, nämlich die Minderangebote von Wohnraum für größere Familienhaushalte (4 – Raum und mehr Wohnungen). Die Hälfte der Kleinwohnungen (1 – Raum Wohnungen) liegen unterhalb einer Wohnfläche von 26 qm sind aber rund 3,00 € / qm im Schnitt teurer als die übrigen Wohnungen. Die Kleinwohnungen mit Größen zwischen 26 und 35 qm stellen die zweite Hälfte dar und zählen mit rund 1,70 € / qm über dem Durchschnittspreis ebenfalls zu den teuren Wohnungen.

Mietpreise in der Region Aachen

Im Beobachtungszeitraum werden in der Stadt Aachen stets die höchsten Preise gefordert, wobei der Sprung von 2010 nach 2011 mit rund 0,30 € / qm bemerkenswert ist. In der Regionsbetrachtung nehmen Würselen, Roetgen und Herzogenrath im Jahr 2011 zwar wieder die Spitzenplätze ein, liegen aber weit hinter der Stadt Aachen zurück. Die Region gesamt liegt mit rund 1,50 € / qm ebenfalls hinter dem Wert für die Stadt Aachen. Bisher war an dieser Stelle nur ein Vergleich mit 7 ausgesuchten Kommunen möglich. Ab dem Jahr 2012 wird es an dieser Stelle den Vergleich mit allen Kommunen der Städteregion Aachen geben.

Abb. 36:



Quelle: empirica Preisdatenbank (Basis: empirica systeme)

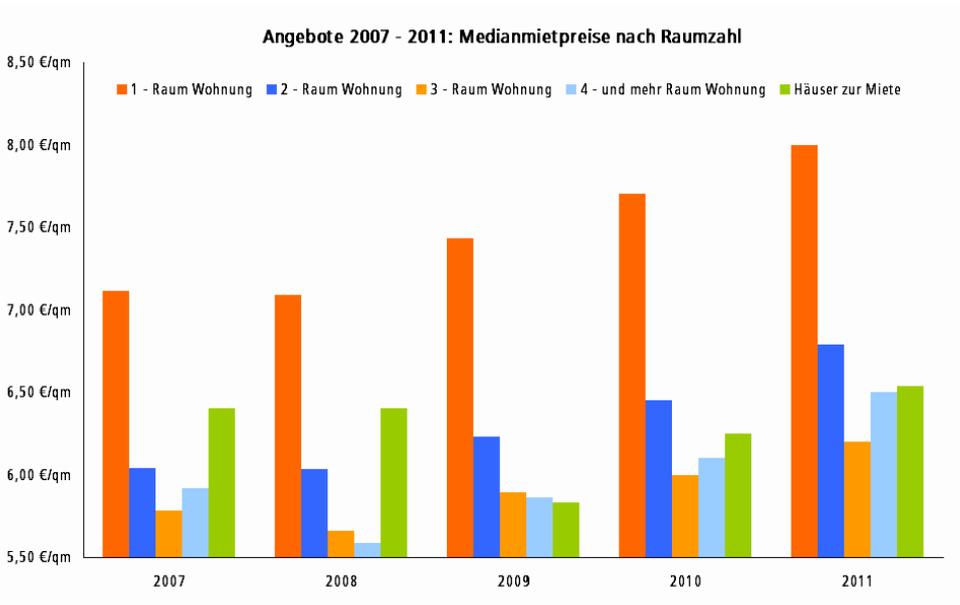
Grafik: Stadt Aachen Fachbereich Wohnen

Entwicklungen von 2007 bis 2011

Die 1 – Raum Wohnungen sind seit 2007 stetig im Preis gestiegen und liegen im Jahr 2011 bei 8,00 € / qm. Auch die 2 – Raum und 3 – Raum Wohnungen steigen in den Angebotspreisen kontinuierlich. Nach dem Tiefststand im Jahr 2008 steigen auch die 4 – Raum Wohnungen bis 2011 an. Die Häuser zur Miete haben in den Jahren 2007 und 2008 ein gleiches Preisniveau, das dann im Jahr 2009 erheblich sinkt. In den Jahren 2010 und 2011 steigen die Preise wieder auf das alte Niveau.

Aachen bleibt auch in 2011 im Vergleich mit den ausgewählten Umlandgemeinden hochpreisig.

Abb. 37:



Quelle: empirica Preisdatenbank (Basis: empirica systeme)

Grafik: Stadt Aachen Fachbereich Wohnen

Weniger als 1/5 der Angebote liegen unterhalb der Angemessenheitsgrenze nach Hartz IV.

Angebotener angemessener Wohnraum nach den Vorgaben von Hartz IV

Es muss festgestellt werden, dass in den Jahren 2007 bis 2011 maximal nur knapp ein Drittel der angebotenen Wohnungen für Personen, die Leistungen nach Hartz IV erhalten, geeignet sind. Im Jahr 2011 fällt der Anteil der angemessenen Angebote erstmals unter 20 %. Dies zeigt den Anstieg der Mietpreise bei einer Vielzahl von Wohnungen.

Tab. 25:

Jahr	Angebote	angemessen		nicht angemessen	
		absolut	Anteil	absolut	Anteil
2007	4.519	1.192	26,4 %	3.327	73,6 %
2008	4.668	1.351	28,9 %	3.317	71,1 %
2009	10.636	2.505	23,6 %	8.131	76,4 %
2010	11.848	2.477	20,9 %	9.371	79,1 %
2011	13.168	2.398	18,2 %	10.770	81,8 %

Nach wie vor geben viele Angebote keine Hinweise zur entsprechenden Baujahresklasse, so dass aus diesem Blickwinkel keine verlässlichen Aussagen gemacht werden können. Betrachtet man die angemessenen Angebote nach Wohnungsgrößen, ist deutlich feststellbar, dass Wohnungen bis 90 qm am häufigsten angeboten werden. Je größer die angebotenen Wohnungen sind, umso geringer sind die Angebotszahlen.

Tab. 26:

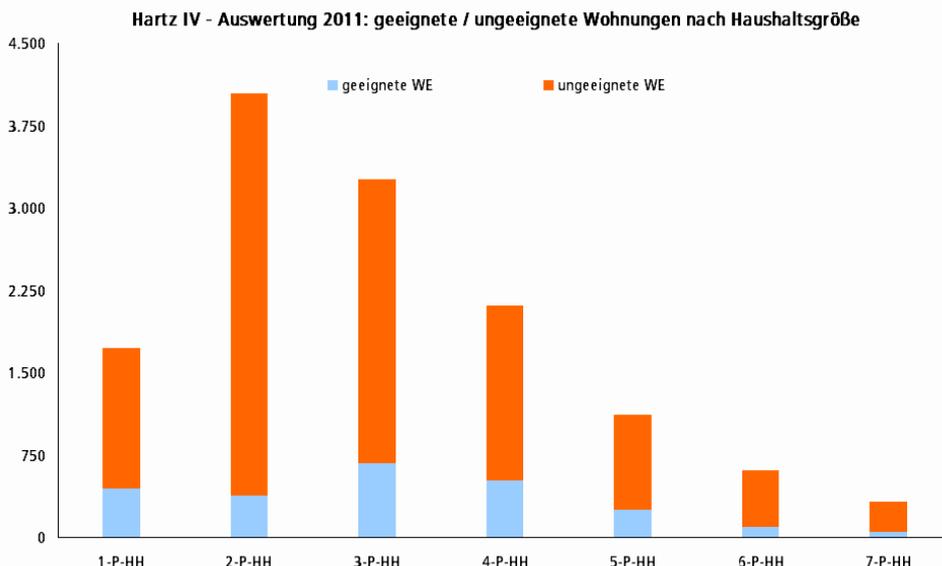
Größe in qm	2007		2008		2009		2010		2011	
	absolut	Anteil	absolut	Anteil	absolut	Anteil	absolut	Anteil	absolut	Anteil
bis 50	530	44,5 %	542	40,1 %	463	18,5 %	450	18,2 %	444	18,5 %
51-75	385	32,3 %	413	30,6 %	873	34,9 %	870	35,1 %	886	37,0 %
76-90	141	11,8 %	171	12,7 %	610	24,4 %	658	26,6 %	588	24,5 %
91-105	71	6,0 %	100	7,4 %	293	11,7 %	282	11,4 %	285	11,9 %
106-120	33	2,8 %	70	5,2 %	172	6,9 %	147	5,9 %	121	5,1 %
121-135	14	1,2 %	30	2,2 %	69	2,8 %	53	2,1 %	55	2,3 %
ab 136	18	1,8 %	25	1,9 %	25	1,0 %	17	0,7 %	19	0,8 %

In der empirica Preisdatenbank werden für die Auswertung der Mietwohnungen nur solche Angebote gezählt, die eine eindeutige Raumanzahl enthalten. Für die Hartz IV – Auswertungen sind dagegen die Angebote mit einer Flächenangabe berücksichtigt worden. Dies beruht auf den Vorgaben durch den Fachbereich Wohnen, für Transferleistungsempfänger eine flächenbezogene Angemessenheitsanalyse vorzunehmen. Unter der Vorgabe **"eine bestimmte Fläche entspricht einer bestimmten Raumzahl und damit auch einer bestimmten Personenzahl"** wurde entsprechend selektiert und bewertet. Dies führt grundsätzlich zu einer anderen Trefferzahl und suggeriert dem Betrachter eine offensichtliche Nichtübereinstimmung der Werte, was aber unzutreffend ist.

Abb. 38:

Quelle: empirica Preisdatenbank (Basis: empirica systeme)

Grafik: Stadt Aachen Fachbereich Wohnen



Wohnungsmarktbericht 2012 der Stadt Aachen

Für 2 – und 3 – Personenhaushalte werden in 2011 – und dies setzt sich aus den Vorjahren hier fort – die meisten Angebote gezählt. Es zeigt sich aber auch, dass für diese Haushaltsgrößen zugleich auch die meisten Angebote wegen Nichtangemessenheit für die Auswertung ungeeignet sind. Es ist also für Transferleistungsempfänger schwieriger, angemessenen Wohnraum zu finden.

Der Immobilienmarkt in Aachen 2007 bis 2011

Zur Beurteilung des Immobilienmarktes werden sowohl die Werte für den Neubau als auch Bestand herangezogen. Nur so ist der Gesamtüberblick gewährleistet.

Tab. 27:

Jahr	Angebote	Neubau		Bestand	
		absolut	Anteil	absolut	Anteil
2007	4.230	580	13,7 %	3.650	86,3 %
2008	4.267	540	12,7 %	3.727	87,3 %
2009	3.435	567	16,5 %	2.868	83,5 %
2010	3.106	481	15,5 %	2.625	84,5 %
2011	2.628	384	14,6 %	2.244	85,4 %

Das Angebotsvolumen geht seit 2008 stetig zurück auf aktuell im Jahr 2011 mit insgesamt 2.628 verwertbaren Anzeigen. Während die Neubauangebote weiter abnehmen steigen die Bestandsangebote im gleichen Verhältnis.

Die Bestandsangebote liegen seit 2007 über 80 %.

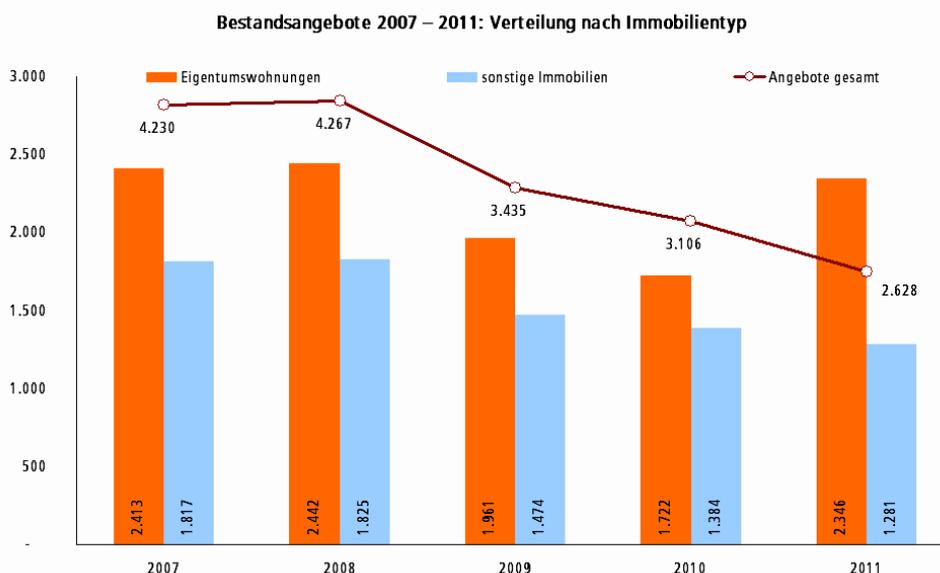
Die Gegenüberstellung dieser Angebotszahlen nach Eigentumswohnungen und anderen Immobilien in Addition von Neubau und Bestand zeigt deutlich auf, dass mehr Eigentumswohnungen angeboten werden. Im Jahr 2011 steigt dieser Anteil sogar auf rund 90 %.

Tab. 28:

Jahr	Angebote	Eigentumswohnungen		Sonstige Immobilien	
		absolut	Anteil	absolut	Anteil
2007	4.230	2.413	57,0 %	1.817	43,0 %
2008	4.267	2.442	57,2 %	1.825	42,8 %
2009	3.435	1.961	57,1 %	1.474	42,9 %
2010	3.106	1.722	55,4 %	1.384	44,6 %
2011	2.628	2.346	89,3 %	1.281	10,7 %

Die Mehrzahl der Angebote erfolgt im Bestand für den Immobilientyp der Eigentumswohnung. Diese sind seit 2008 ständig zurück gegangen, konnten in 2011 aber einen Anstieg verzeichnen.

Abb. 39:



Quelle: empirica Preisdatenbank (Basis: empirica systeme)

Grafik: Stadt Aachen Fachbereich Wohnen

Die Immobilienangebote im Neubausegment

Die Eigenheimangebote sind im Neubausegment dominierend. Fast die Hälfte dieser Angebote haben keine oder keine näheren Angaben zum Immobilientyp. Angebote zu Eigentumswohnungen sind im Beobachtungszeitraum annähernd identisch geblieben.

Tab. 29:

Immobilientyp		2007	2008	2009	2010	2011
Einfamilienhäuser ohne Angabe	= EFH o.A.	164	176	199	162	125
Reihenhäuser	= RH	56	46	40	30	37
Doppelhaushälften	= DHH	113	108	100	88	72
freistehende Einfamilienhäuser	= freist. EFH	65	53	66	52	48
Immobilien gesamt		398	383	405	332	282
Eigentumswohnungen	= ETW	182	157	162	149	102

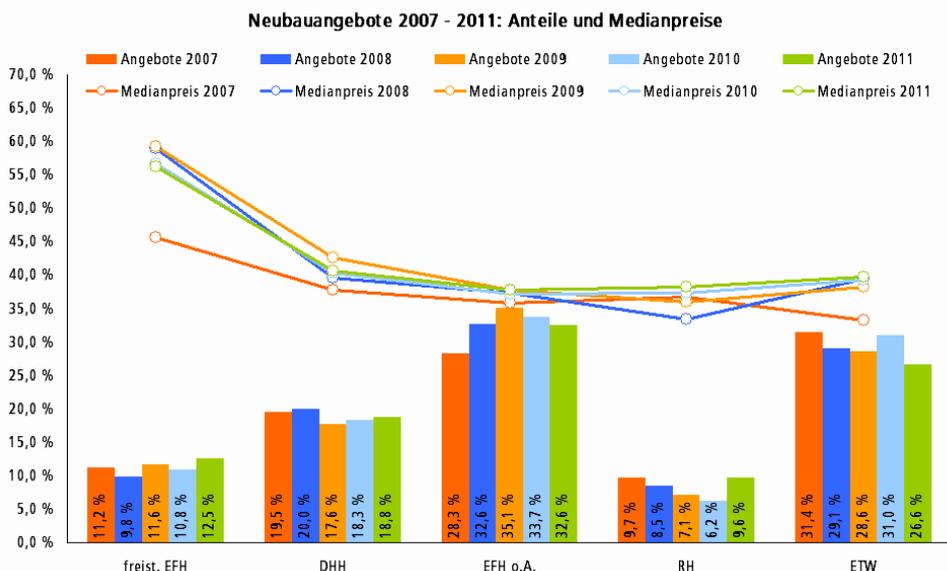
Der Medianpreis aller angebotenen Eigenheime hat sich von seinem Tiefststand im Jahr 2007 (246.411 €) in den Folgejahren auf eine Niveau von um die 260.000 € eingependelt und liegt im Jahr 2011 bei 264.700 €.

Die Neubauangebote betrachtet nach Prozentanteilen und Medianpreisen nach den einzelnen Immobilientypen zeigen auf, dass die Einfamilienhäuser (ohne nähere Angaben) und die Eigentumswohnungen weiterhin am häufigsten angeboten werden. Die teuersten angebotenen Objekte sind nach wie vor die freistehenden Einfamilienhäuser. Obwohl sie nur die zweithäufigsten Angebote haben, liegen sie im Medianpreis mit aktuell im Jahr 2011 in Höhe von 347.450 € weit vorne. Die Reihenhäuser halten ihr Preisniveau, während die Eigentumswohnungen stark im Preis gestiegen sind. Eine vermutlich große Nachfrage ist der Grund dafür.

Abb. 40:

Quelle:
empirica Preisdatenbank (Basis: empirica systeme)

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen



Auch in 2011 werden die Reihenhäuser am wenigsten angeboten.

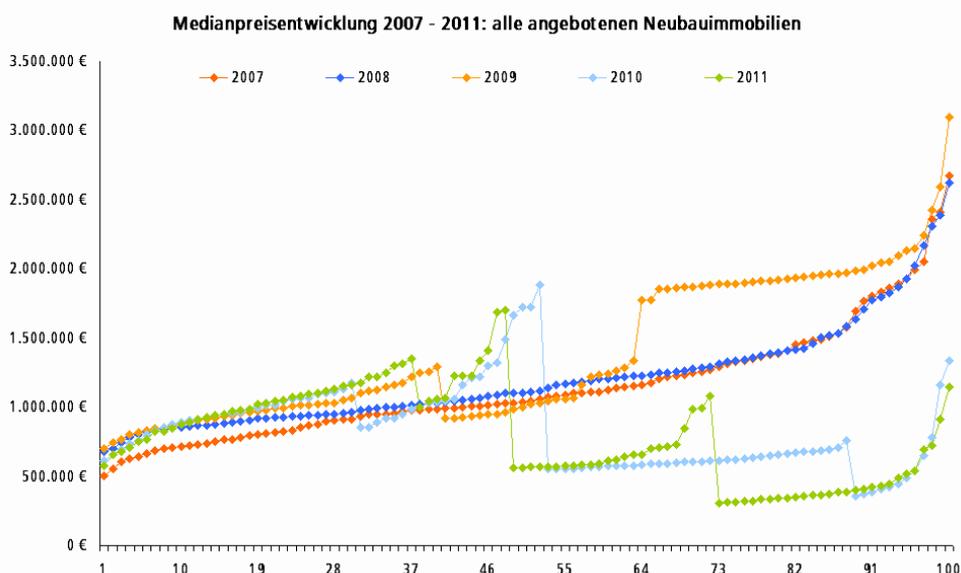
Reihenhäuser werden bei den Immobilien weiterhin am wenigsten angeboten, obwohl der Wert für 2011 mit 9,6 % durchaus höher ist als der Vorjahreswert (6,2 %). Der Medianpreis hat sich mit Ausnahme des Jahres 2008 stets noch oben bis auf aktuell im Jahr 2011 mit 252.500 € entwickelt. Die Angebotszahlen für Einfamilienhäuser ohne nähere Angaben stiegen bis 2009 und fallen seit dem kontinuierlich auf rund 33 %. Der Medianpreis stieg in 2008 an und hält seit dem ungefähr sein Niveau. Er liegt 2011 bei rund 250.000 €. Die freistehenden Einfamilienhäuser lagen in den Vorjahren zwischen 10 und 11 %. In 2011 ist der Angebotsanteil auf 12,5 % gestiegen. Der Medianpreis für diesen Immobilientyp hatte 2007 seinen Tiefststand. Danach ist er nicht unerheblich gestiegen und liegt im Jahr 2011 nunmehr bei rund 350.000 €. Dieser Immobilientyp wird eindeutig am teuersten angeboten. Die Doppelhaushälften haben sich 2011 bei einem Angebotsanteil von 18,8 % eingefunden und halten so in etwa das Niveau. Der Medianpreis liegt mit rund 265.000 € weiterhin hoch aber dennoch weit unterhalb des Spitzenwertes von 275.000 € im Jahr 2009.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Angebotsanteile je Jahr des Beobachtungszeitraumes variieren und in 2011 bei den Immobilientypen 'freistehendes Einfamilienhaus', 'Reihenhaus' und 'Doppelhaushälfte' gestiegen sind, während sie bei den 'Einfamilienhäusern ohne nähere Angaben' und den 'Eigentumswohnungen' sinken. Die Medianpreise steigen bei den 'Einfamilienhäusern ohne nähere Angaben', den 'Reihenhäusern' und den 'Eigentumswohnungen' moderat. Bei den 'freistehenden Einfamilienhäuser' und den 'Doppelhaushälften' nehmen sie um rund 6 % ab. Steigende Medianpreise stellen in der Regel eine Anspannung des entsprechenden Segments dar.

Viele angebotene Einfamilienhäuser enthalten keine ausreichenden Angaben zur Typbestimmung. Insofern wird das Kriterium 'freistehend' nur dann unterstellt, wenn neben dem 'Einfamilienhaus' ein Grundstück von mindestens 500 qm Fläche angeboten wird.

Ein Blick auf die Entwicklung aller Immobilienangebote zeigt, dass die Neubauangebote eher einen unruhigen Gesamtverlauf haben und die Bestandsangebote eine Kontinuität aufweisen.

Abb. 41:



Quelle:
empirica Preisdatenbank (Basis: empirica systeme)

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen

Die 'Unruhe' bei den Angeboten an Neubauimmobilien ist teilweise mit nicht geschlossenen Jahresdatenreihen zu erklären. Während die Jahre 2007 und 2008 preislich noch relativ eng auf gleichem Niveau liegen, gibt es in den Folgejahren bis 2011 neben den genannten 'Zerklüftungen' auch in den vergleichbaren Teilbereichen weiter von einander entfernt liegende Preisdaten, die doch große Schwankungen bei bestimmten Immobilientypen signalisieren. Ausreißer gibt es in jedem Jahrgang. Diese liegen im entsprechenden Jahr in einem verträglichen Rahmen.

Die Neubauimmobilien geben über den Beobachtungszeitraum betrachtet ein uneinheitliches Bild wegen teilweiser Unvollständigkeit von Datenreihen.

Die Immobilienangebote im Bestand

Die Zahlen der angebotenen Bestandsimmobilien, hier insbesondere bei den 'Eigentumswohnungen', liegen um einiges über denen der Neubauimmobilien.

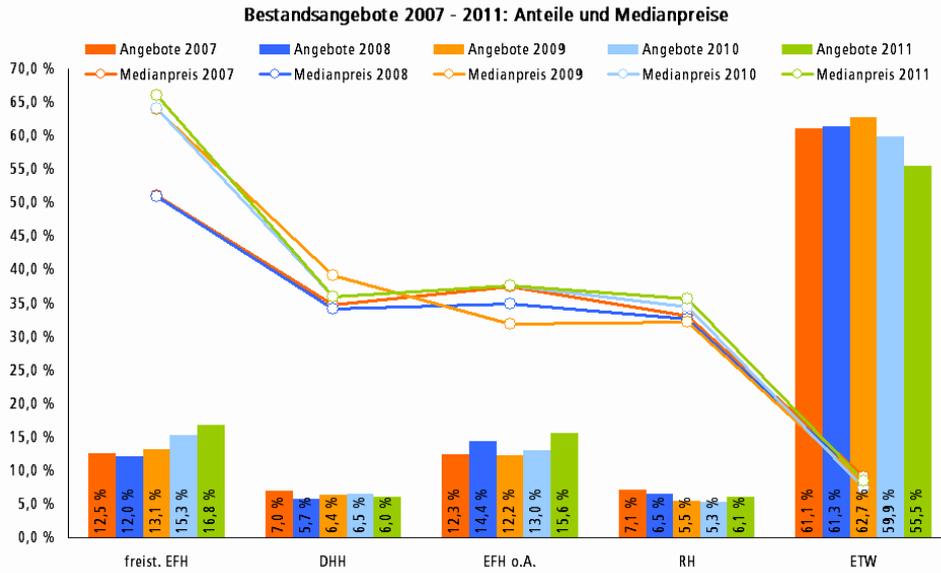
Tab. 30:

Immobilientyp		2007	2008	2009	2010	2011
Einfamilienhäuser ohne Angabe	= EFH o.A.	450	538	351	341	351
Reihenhäuser	= RH	258	242	158	138	136
Doppelhaushälften	= DHH	255	213	183	171	135
freistehende Einfamilienhäuser	= freist. EFH	456	449	377	402	377
Immobilien gesamt		1.419	1.442	1.069	1.052	999
Eigentumswohnungen	= ETW	2.231	2.285	1.799	1.573	1.245

Abb. 42:

Quelle:
empirica Preisdaten-
bank (Basis: empirica
systeme)

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen



Im Bestand werden trotz eines Absinkens der Angebotszahlen in 2011 am häufigsten immer noch die Eigentumswohnungen angeboten.

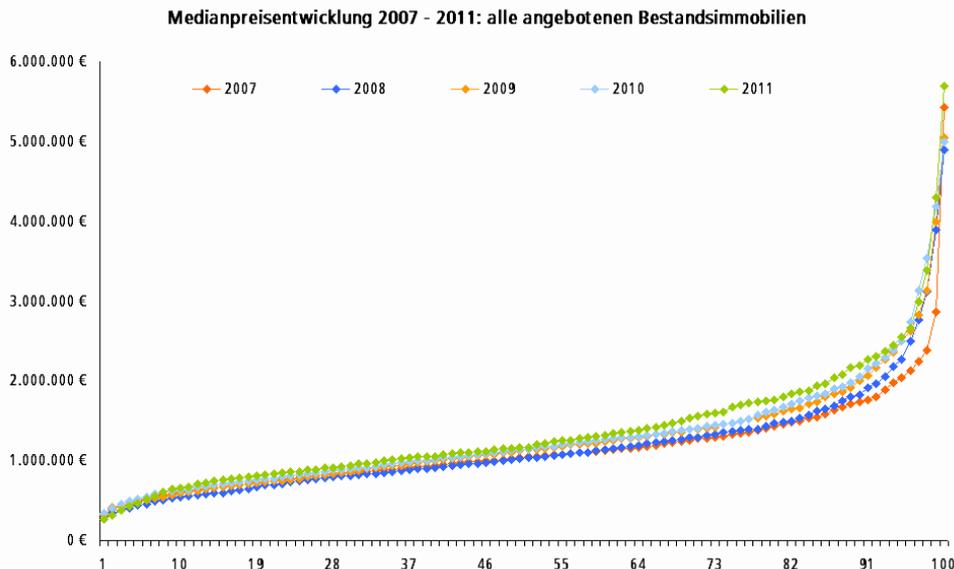
Die 'freistehenden Einfamilienhäuser' werden im Bestand in der Regel öfters angeboten als im Neubau. Im Jahr 2011 liegt der Anteil mit rund 17 % um 4,5 % höher als bei den Neubauangeboten. Die Angebote zu den Eigentumswohnungen dominieren mit einem Anteil von 55,5 % (in den Vorjahren sogar rund 60 % und höher) eindeutig. Die 'Einfamilienhäuser ohne nähere Angaben' werden nur halb so oft wie im Neubau angeboten. Die Medianpreise haben über den Beobachtungszeitraum hinweg bei den Immobilientypen 'Doppelhaushälften' und 'Einfamilienhäuser ohne nähere Angaben' ein relativ gleichbleibendes Niveau mit durchschnittlich rund 240.000 €. Die 'Reihenhäuser' liegen mit rund 230.000 € leicht darunter. 'Die freistehenden Einfamilienhäuser' sind mit einem Durchschnitt von 363.000 € weit oben, während die 'Eigentumswohnungen' trotz des höchsten Angebotanteils mit um die 94.000 € sehr moderat abschneiden.

Die Kontinuität der angebotenen Bestandsimmobilien lässt sich am Verlauf der Jahreskurven eindeutig ablesen. Ausschläge in bestimmte Richtungen sind nicht erkennbar. Die wenigen Ausreißer schlagen allerdings heftig zu Buche, gehen sie doch in Einzelfällen bis an die 6 Millionen-Euro-Grenze heran.

Abb. 43:

Quelle:
empirica Preisdaten-
bank (Basis: empirica
systeme)

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen

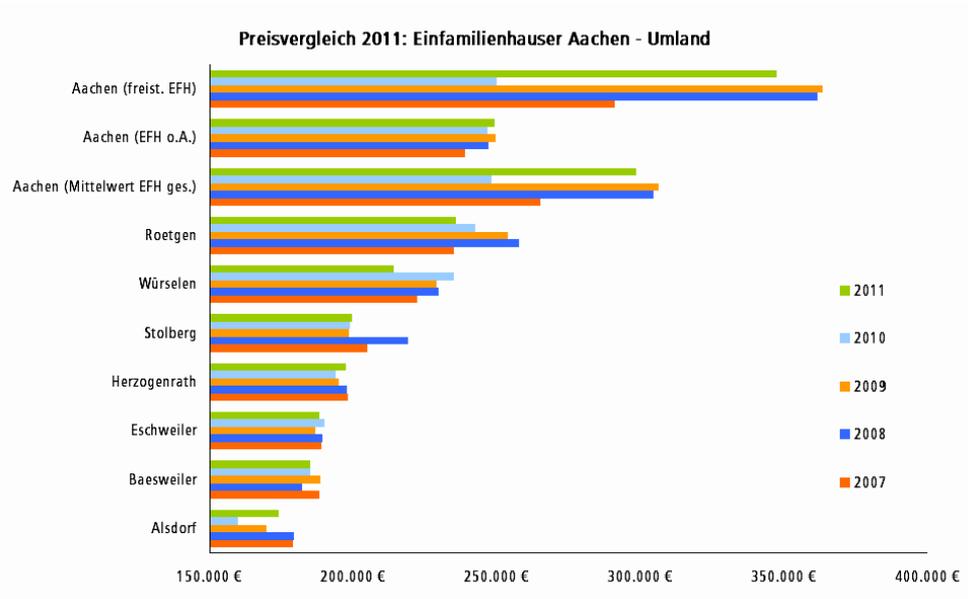


Angebotspreise in der Region

Ein Vergleich der Preise für Neubau- und Bestandsimmobilien mit ausgesuchten Umlandstädten und –gemeinden zeigt bei einem Blick beispielsweise auf die 'Einfamilienhäuser' deutlich, dass in Aachen die höchsten Preise gefordert werden.

Bei der Betrachtung der Immobilientypen 'freistehendes Einfamilienhaus' und 'Einfamilienhaus ohne nähere Angaben' sowie dem gebildeten Mittelwert aus beiden Typen liegen in Aachen die Preise deutlich über denen der Umlandgemeinden. Es bestätigt sich zwar, dass Roetgen die preisintensivste Umlandgemeinde im Beobachtungszeitraum ist. Sie liegt aber weit unter den Werten in der Stadt Aachen.

Abb. 44:

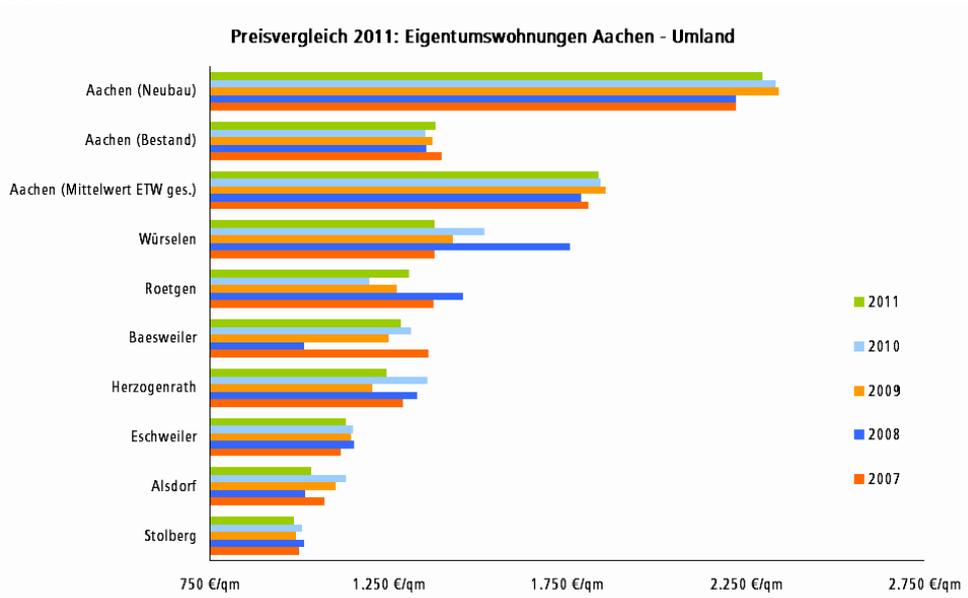


Quelle: empirica Preisdatenbank (Basis: empirica systeme)

Grafik: Stadt Aachen Fachbereich Wohnen

Bei den 'Eigentumswohnungen' findet man die höchsten Einzelpreise. Im Bestand hingegen gibt es höherpreisigere Umlandgemeinden. Bei diesem Immobilientyp hat dann Würselen einen leichten Vorsprung vor Roetgen. Insgesamt liegen aber auch hier die Umlandgemeinden hinter den Aachener Preisen zurück.

Abb. 45:



Quelle: empirica Preisdatenbank (Basis: empirica systeme)

Grafik: Stadt Aachen Fachbereich Wohnen

Mit einem relativ hohen Medianpreis werden Objekte der Baujahresklasse ab 2033 am meisten angeboten.

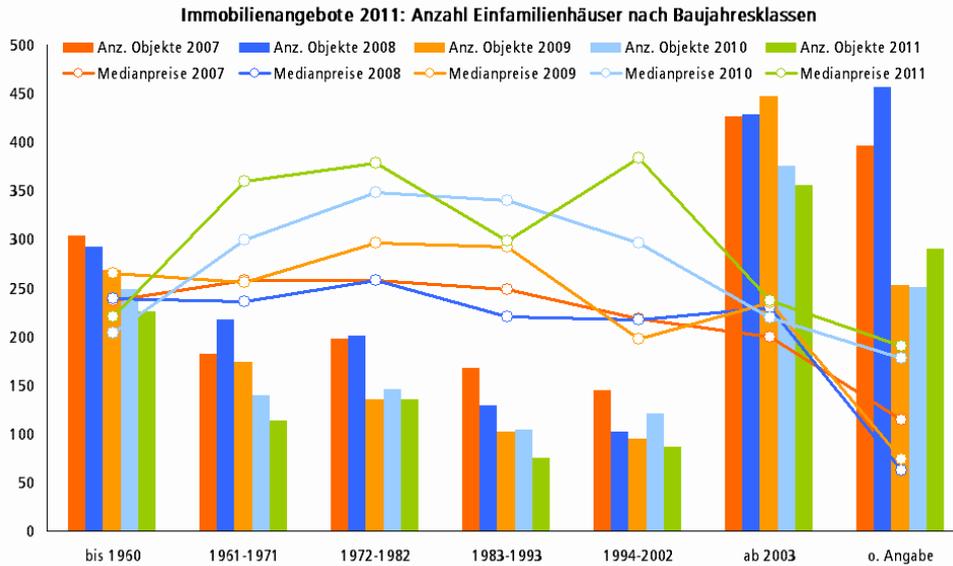
Preise der angebotenen Immobilien nach Baujahren

Die Betrachtung nach Baujahresklassen zeigt deutlich, dass es ab dem Baujahr 2003 die meisten Immobilienangebote insgesamt gibt. Das Preisniveau liegt mit 250.000 € bis 270.000 € für die Stadt Aachen durchaus im oberen Bereich. Von der Baujahresklasse 'bis 1960' bis zur Baujahresklasse '1994 – 2002' sinken die Angebotszahlen. Die Medianpreise haben keine erkennbare Kontinuität. Dies lässt auf eine schwankende Nachfrage und ein unterschiedliches Angebot schließen. Bis zur Baujahresklasse '1994 – 2002' sind die in dieser Zeit großzügiger geschnittenen Grundstücke und das geringer werdende Angebot u.a. Gründe für hohen Preise.

Abb. 46:

Quelle: empirica Preisdatenbank (Basis: empirica systeme)

Grafik: Stadt Aachen Fachbereich Wohnen



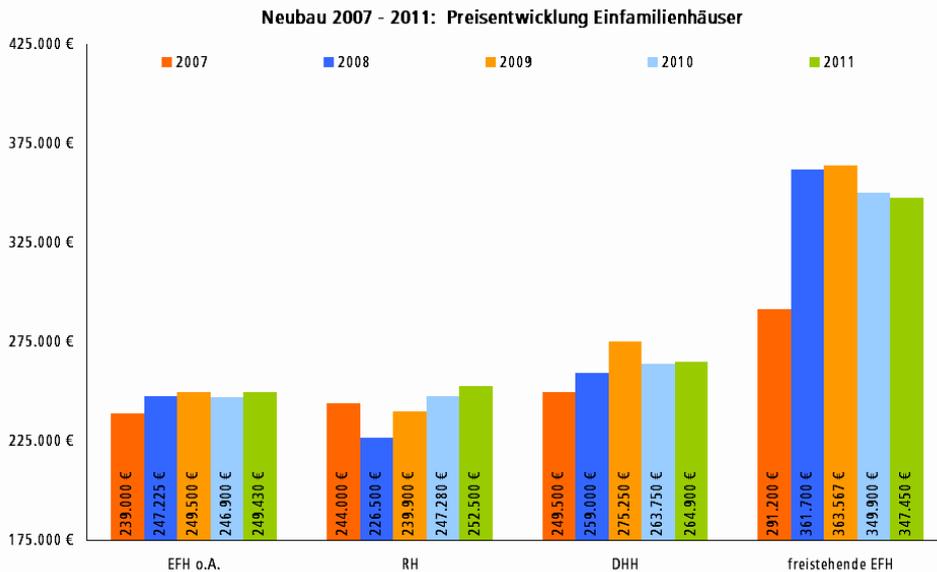
Entwicklung der Angebotspreise 2007 bis 2011

Mit rund 250.000 € halten die 'Einfamilienhäuser ohne nähere Angaben' im Beobachtungszeitraum, zumindest ab 2008 ihr Preisniveau. Die 'Reihenhäuser' liegen im Jahr 2011 mit rund 250.000 € über dem Wert aus dem Jahr 2007. Seit 2008 steigen sie stetig im Preis. Die 'Doppelhaushälften' hatten den Höchstpreis mit 275.000 € im Jahr 2009 und halten sich in den Jahren 2010 und 2011 bei einem gleichbleibenden Preis von rund 265.000 €. Die 'freistehenden Einfamilienhäuser' liegen im gesamten Beobachtungszeitraum grundsätzlich über den Preisen der anderen Immobilientypen. Nach dem Preisanstieg in den Jahren 2008 und 2009 auf etwas mehr als 360.000 € haben sie sich 2010 und 2011 bei etwas 350.000 € eingependelt.

Ab. 47:

Quelle: empirica Preisdatenbank (Basis: empirica systeme)

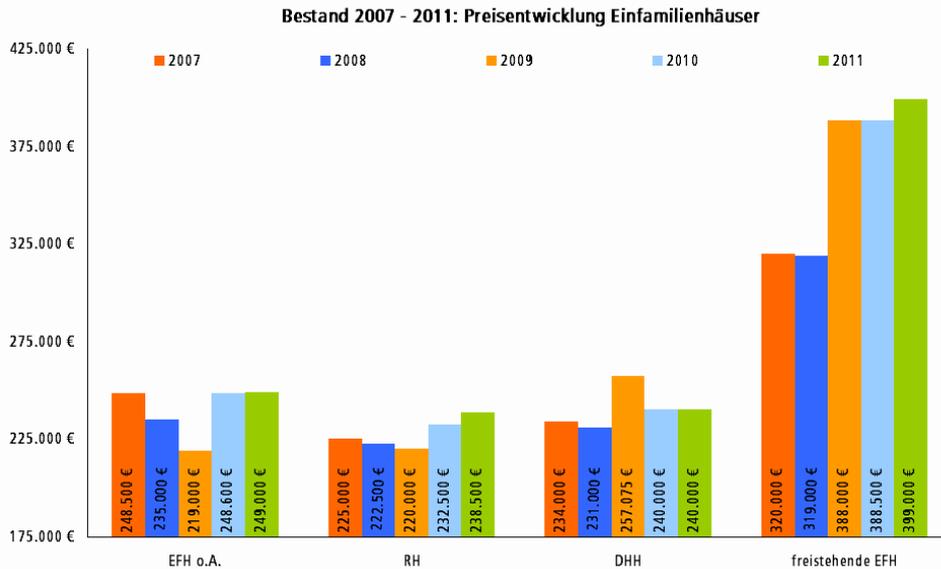
Grafik: Stadt Aachen Fachbereich Wohnen



Das Preisverhalten im Bestand ist bei den 'Reihenhäusern' und 'Doppelhaushälften' fast identisch wie im Neubau, teilweise nur auf einem niedrigeren Preisniveau. Beide haben sich bei rund 240.000 € eingefunden. Bei den 'Einfamilienhäusern ohne nähere Angaben' gab es im Jahr 2009 einen beachtlichen Preisrückgang. Für die Jahre 2010 und 2011 liegen sie nun bei rund 250.000 €. Die 'freistehenden Einfamilienhäuser' hatten in den Jahren 2007 und 2008 einen Preis von rund 320.000 €. Dieser ist dann in den Jahren 2009 und 2010 auf gut 390.000 € angestiegen und liegt in 2011 sogar bei 400.000 €. Bei solchen Preissteigerungen kann man von einer gestiegenen Nachfrage ausgehen. Dies führt zu Wohnungsmarktanspannungen.

Die Angebote für freistehende Einfamilienhäuser dominieren sowohl im Neubau- als auch Bestandssegment.

Abb. 48:

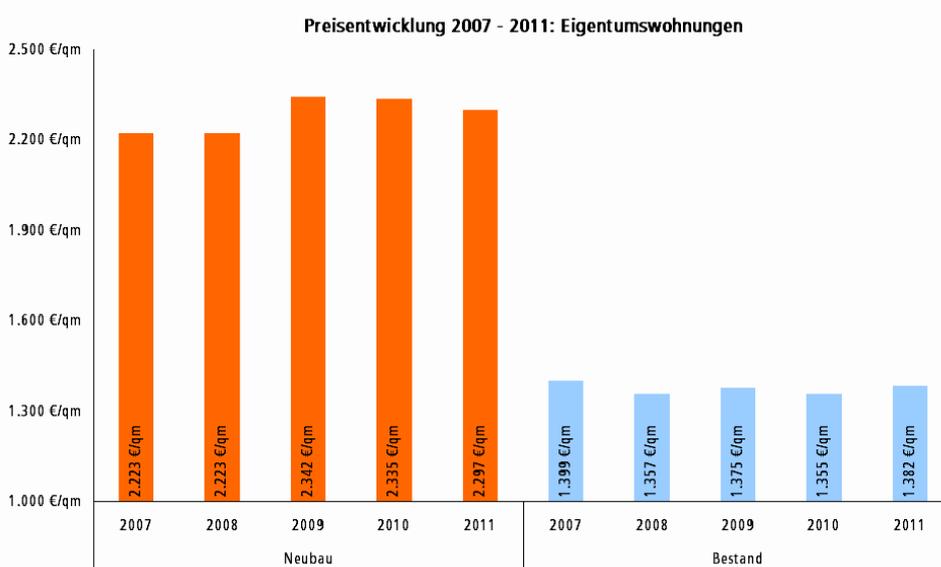


Quelle: empirica Preisdatenbank (Basis: empirica systeme)

Grafik: Stadt Aachen Fachbereich Wohnen

Die Preise von 'Eigentumswohnungen' sind im Neubau fast doppelt so hoch wie im Bestand. Sie liegen über den Gesamtzeitraum der Beobachtung betrachtet im Neubau bei rund 2.300 €/qm und im Bestand bei um die 1.400 €/qm. Im Neubau schwächte der Medianpreis im Jahr 2011 zum Vorjahr leicht ab, im Bestand nahm er minimal mit rund 30 €/qm zu.

Abb. 49:



Quelle: empirica Preisdatenbank (Basis: empirica systeme)

Grafik: Stadt Aachen Fachbereich Wohnen

09 Wohnungsmarktbarometer 2012

Befragung der Wohnungsmarktexpertinnen und -experten

2012 wurde durch den Fachbereich Wohnen das nunmehr sechste Wohnungsmarktbarometer durchgeführt. Nach 2010 wurde der Fragebogen in 2012 erneut auf der Grundlage des Bielefelder Wohnungsmarktbarometers und mit der Zustimmung aus Bielefeld modifiziert. Der energetische Aspekt, der Raumbezug von Nachfragen, die Ergänzung der Kategorien um Eigentumswohnungen und Eigenheime und eine Frage zu den Kosten der Unterkunft (KdU) wurden erstmals in den Fragebogen aufgenommen. Auch die Auswertungen wurden angepasst und optisch aussagekräftiger aufbereitet. Aufgrund der Erfahrungen aus den vergangenen Befragungen ist die Adressatenliste aktualisiert worden. Mit einer Rücklaufquote von 90 % ist ein Traumergebnis erzielt worden. Von den Rückläufen konnten 95 % der Fragebogen in die Auswertung einfließen. Damit ist das Wohnungsmarktbarometer bei den Wohnungsmarktexpertinnen und -experten angekommen. Bedauerlich ist aber weiterhin, dass die ebenfalls stark modifizierten Fragen zu den Wohnungsleerständen nur von vier UmfrageteilnehmerInnen und auch nur teilweise beantwortet worden sind. Zu dieser Thematik gibt es daher keine Auswertung innerhalb des Wohnungsmarktbarometers 2012.

Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse

Was bei der Auswertung des Wohnungsmarktbarometers 2010 schon deutlich zu erkennen war, ist im Wohnungsmarktbarometer 2012 verstärkt als Ergebnis festgestellt worden. Die aktuelle Marktlage sehen die Expertinnen und Experten in fast allen Segmenten mehr als angespannt. Über 60 % sehen sowohl das geförderte wie auch untere freifinanzierte Preissegment als angespannt an. Je weitere 30 % sehen sogar eine hohe Anspannung in diesen beiden Segmenten. Das mittlere freifinanzierte Preissegment sehen 43 % als angespannt und 15 % als sehr angespannt. Selbst das obere freifinanzierte Segment sehen etwas über 40 % als angespannt an. Die neu eingesetzten Kategorien Eigentumswohnung und Eigenheime sehen die Experten als sehr angespannt. Bei den Eigentumswohnungen gehen über 60 % der Befragten von einer Anspannung aus. Die Eigenheime werden mit einer Anspannung von über 70 % und einer hohen Anspannung von rund 30 % bewertet.

Bei der mittelfristigen Betrachtung der Wohnungsmarktlage in den drei nächsten Jahren kann man nicht unbedingt von einer Besserung sprechen. Das geförderte Preissegment wird mit 40 % Anspannung und 60 % hoher Anspannung bewertet. Das untere Preissegment wird rund 20 % als angespannt und mit über 70 % als sehr angespannt eingeschätzt. Beim mittleren Preissegment ist man sich eigentlich uneins. Je 30 % der Befragten sehen dieses Segment als ausgewogen, angespannt und sehr angespannt an. Im oberen Preissegment sehen 70 % eine Ausgewogenheit. Die Eigentumswohnungen werden zu 50 % als ausgewogen und mit über 40 % als angespannt gewertet. Die Eigenheime hingegen sehen über 60 % als angespannt und weitere rund 20 % als sehr angespannt.

Die Einschätzungen für das geförderte Preissegment korrespondieren mit den Feststellungen zum sinkenden geförderten Wohnungsbestand bei gleicher Zahl an Wohnungssuchenden und gleichzeitig fallender Belegungsquote.

Erstmals konnten die Befragten unter der Überschrift '5 Aussagen, die für den Aachener Wohnungsmarkt am stärksten gelten' Feststellungen treffen, die sich nicht unbedingt in Zahlen fassen lassen. Die wichtigste Feststellung war, dass 'es zu wenig Bauland in zentralen Lagen gibt'. Auf den weiteren Plätzen folgten die 'zu hohen Betriebskosten' und 'die starke Verringerung der Sozialwohnungsbestände'. Abgerundet wird diese Liste mit der Feststellung, dass 'es zu wenig große Wohnungen im mittleren und unteren Preissegment gibt'.

An Investitionshemmnissen sehen die Expertinnen und Experten beim Neubau im Eigentumsbereich in erster Linie die Planungs- und Genehmigungspraxis mit rund 70 %. Es folgen das fehlende Bauland, die Arbeitsmarktsituation und das Angebot an Bestandsimmobilien. Beim Neubau von Mietwohnungen ist wiederum die Planungs- und Genehmigungspraxis mit über 65 % auf Platz 1, gefolgt vom fehlenden Bauland und dem Mietrecht. Bei den energetischen Baumaßnahmen werden derzeit keine großen Hemmnisse erkannt.

Die Wohnungsnachfragen sind bei Mietwohnungen eher innerstädtisch priorisiert und beim Eigentum je zur Hälfte innerstädtisch und stadtteilorientiert. Grundsätzlich sind energetisch versorgte Objekte mehr nachgefragt als nicht energetisch versorgte.

Den in Aachen geltenden Wert für die Kosten der Unterkunft (KdU) sehen 40 % als zu niedrig und 33 % als zu pauschal. Nur 20 % erachten ihn als ausreichend.

Die Wohnungsmarktexpertinnen und -experten beurteilen mehrheitlich den aktuellen Aachener Wohnungsmarkt als angespannt bis sehr angespannt.

Sowohl im Eigentumsbereich wie auch beim Neubau von Mietwohnungen wird die Planungs- und Genehmigungspraxis als Investitionshemmnis Nr. 1 ausgemacht.

Die Ergebnisse im einzelnen

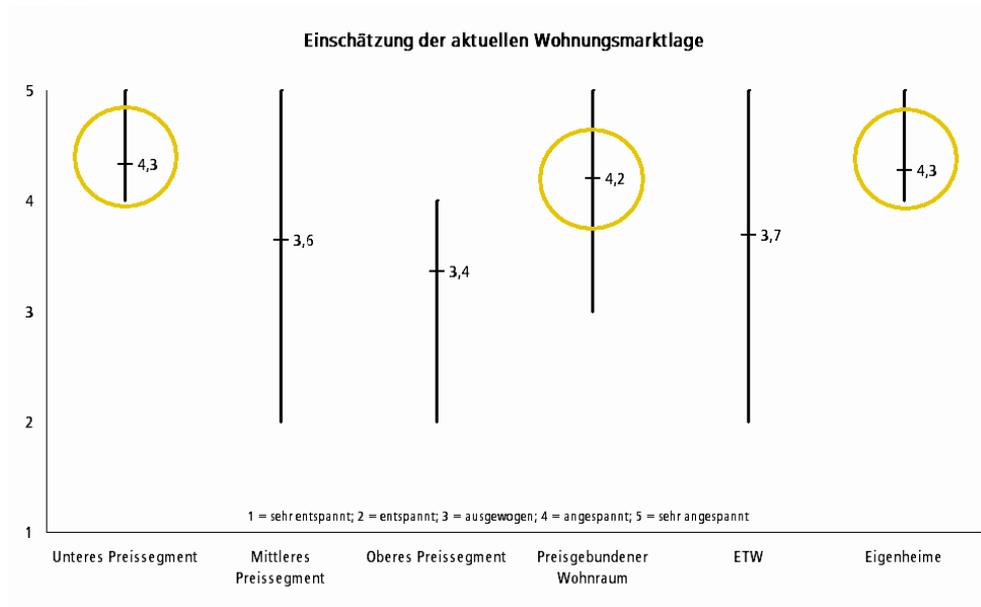
Frage 1

Die **aktuelle** Wohnungsmarktlage ergibt folgendes ...

Tab. 31:

Aus der Nachfragersicht	Eigentum		Mietwohnungsmarkt nach Preissegmenten			
	Eigenheime	Eigentumswohnungen	oberes > 7,50 €	mittleres 4,50-7,50 €	unteres < 4,50 €	gefördert
sehr geringes Angebot	27,3 %	7,7 %	0,0 %	14,3 %	33,3 %	30,0 %
geringes Angebot	72,7 %	61,5 %	45,5 %	42,9 %	66,7 %	60,0 %
ausgewogen	0,0 %	23,1 %	45,5 %	35,7 %	0,0 %	10,0 %
Überangebot	0,0 %	7,7 %	9,1 %	7,1 %	0,0 %	0,0 %
großes Überangebot	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Abb. 50:



Frage 2

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

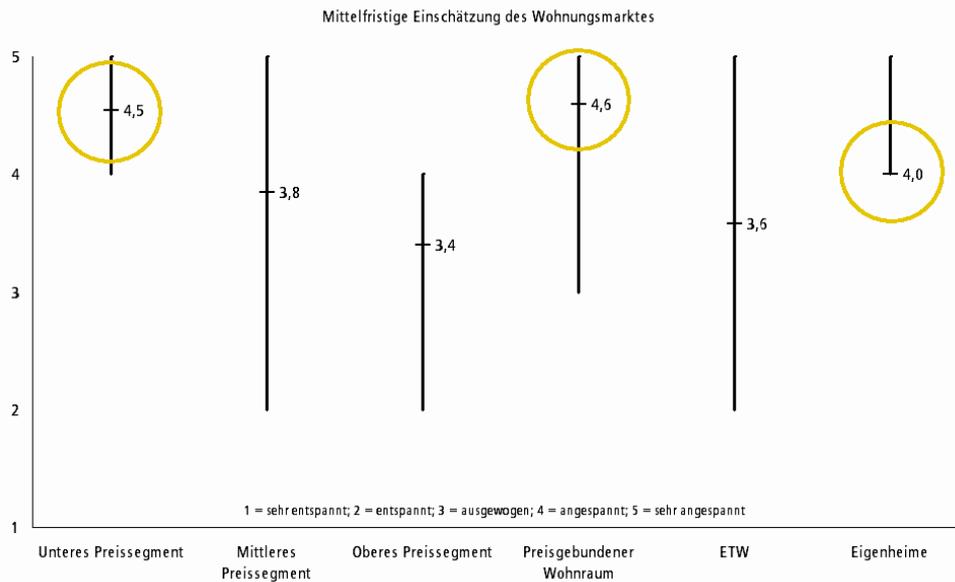
Tab. 32:

Aus der Nachfragersicht	Eigentum		Mietwohnungsmarkt nach Preissegmenten			
	Eigenheime	Eigentumswohnungen	oberes > 7,50 €	mittleres 4,50-7,50 €	unteres < 4,50 €	gefördert
sehr geringes Angebot	18,2 %	8,3 %	10,0 %	30,8 %	72,7 %	60,0 %
geringes Angebot	63,6 %	41,7 %	20,0 %	30,8 %	18,2 %	40,0 %
ausgewogen	18,2 %	50,0 %	70,0 %	30,8 %	0,0 %	0,0 %
Überangebot	0,0 %	0,0 %	0,0 %	7,7 %	9,1 %	0,0 %
großes Überangebot	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Abb. 51:

Quelle:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen

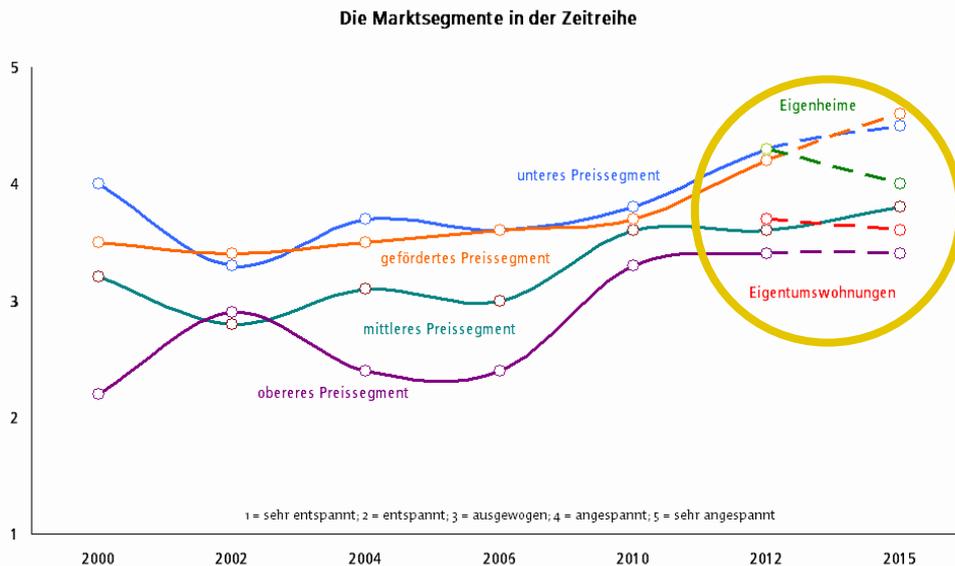


Betrachtet man die Entwicklung der einzelnen Marktsegmente seit dem Bestehen des Wohnungsmarktbarometers im Jahr 2000, steht fest, dass sich das geförderte und das untere freifinanzierte Preissegment von Anfang an in Richtung Anspannung bewegten. Mit dem Wohnungsmarktbarometer 2012 und der mittelfristigen Entwicklung in den nächsten 3 Jahren bis 2015 sind beide Preissegmente doch als sehr angespannt zu bewerten. Die neue Kategorien Eigenheime und Eigentumswohnungen steigen direkt mit einer relativ hohen Anspannung in die Zeitreihe ein. Selbst das mittlere freifinanzierte Preissegment macht – zumindest bis 2015 – Anstalten, in eine höhere Anspannung zu fallen. Lediglich das obere Preissegment macht einen weniger beunruhigenden Eindruck.

Abb. 52:

Quelle:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen



Frage 3

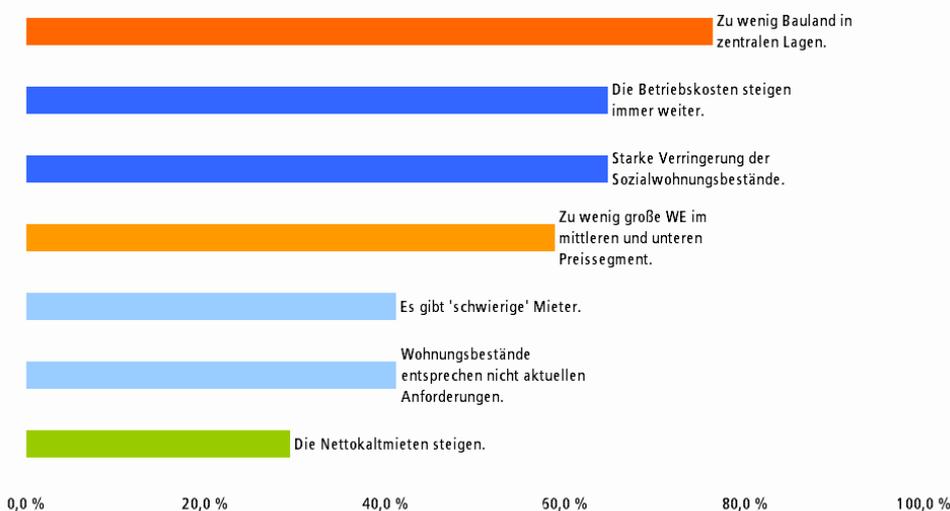
Ich sehe **maximal fünf** Aussagen, die für den Aachener Wohnungsmarkt am stärksten gelten ...

Tab. 33:

0,0 %	Ich sehe derzeit keine Probleme.
76,5 %	Es gibt zu wenig Bauland in zentralen Lagen.
23,5 %	Die Neubautätigkeit ist zu gering.
64,7 %	Die starke Verringerung der Sozialwohnungsbestände ist als sehr bedenklich anzusehen.
58,8 %	Es gibt zu wenig große Wohnungen im mittleren und unteren Preissegment.
23,5 %	Es gibt zu wenig kleine Wohnungen im mittleren und unteren Preissegment.
41,2 %	Die Wohnungsbestände entsprechen nicht den aktuellen Anforderungen (z.B. fehlende Balkone).
29,4 %	Die Nettokaltmieten (z.B. durch Wärmedämmung und andere Wohnwertverbesserungen) steigen.
64,7 %	Die Betriebskosten steigen immer weiter.
5,9 %	Es gibt Vermietungsschwierigkeiten und Leerstände.
41,2 %	Es gibt 'schwierige' Mieter (Verhalten als Mieter/Mitbewohner; Mietausfall etc.).
5,9 %	Die Mietersuche und -auswahl sind problematisch.
5,9 %	Es gibt Probleme durch Segregation.
23,5 %	Es gibt Schwierigkeiten für Migranten bei der Wohnungssuche.
0,0 %	Welches Problem sehen Sie noch:

Abb. 53

Die fünf Aussagen zum Aachener Wohnungsmarkt, die am meisten genannt wurden



Quelle:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen

Frage 5

Das **aktuelle** Investitionsklima wird folgendermaßen eingeschätzt ...

Tab. 34:

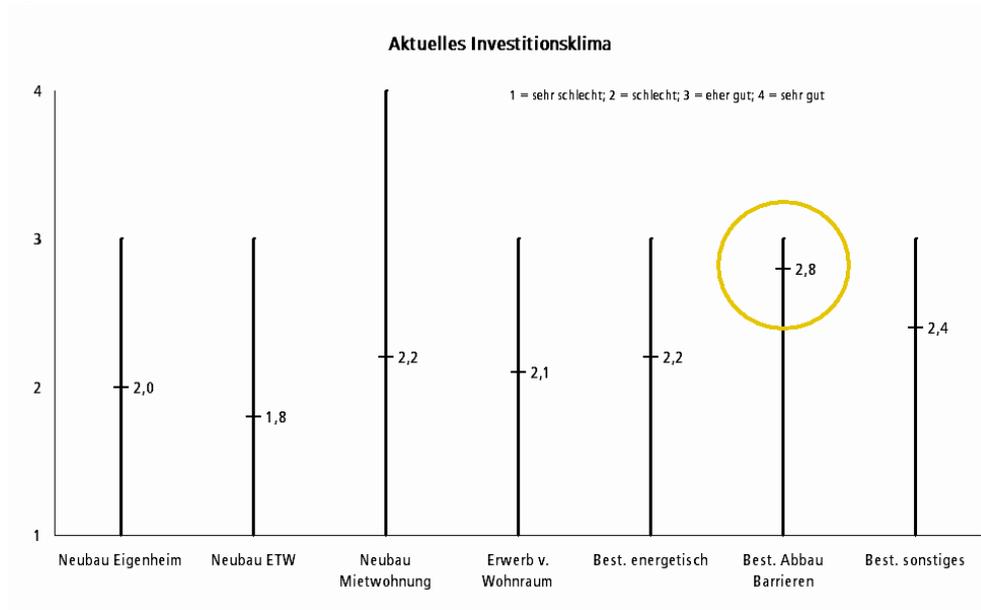
	Neubau von			Erwerb von bestehendem Wohnraum	Bestandsmaßnahmen		
	Eigenheime	Eigentumswohnungen	Mietwohnungen		energetisch	Abbau von Barrieren	sonstige
sehr schlecht	0,0 %	0,0 %	7,1 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
eher schlecht	13,3 %	7,1 %	21,4 %	23,1 %	23,1 %	76,9 %	40,0 %
eher gut	73,3 %	64,3 %	57,1 %	61,5 %	76,9 %	23,1 %	60,0 %
sehr gut	13,3 %	28,6 %	14,3 %	15,4 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Das aktuelle Investitionsklima wird durchweg als positiv beurteilt. Nur der Abbau von Barrieren in den Bestandsmaßnahmen wird als schwierig eingestuft.

Abb. 54:

Quelle:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen



Frage 6

Das Investitionsklima wird sich in den nächsten drei Jahren so entwickeln ...

Tab. 35:

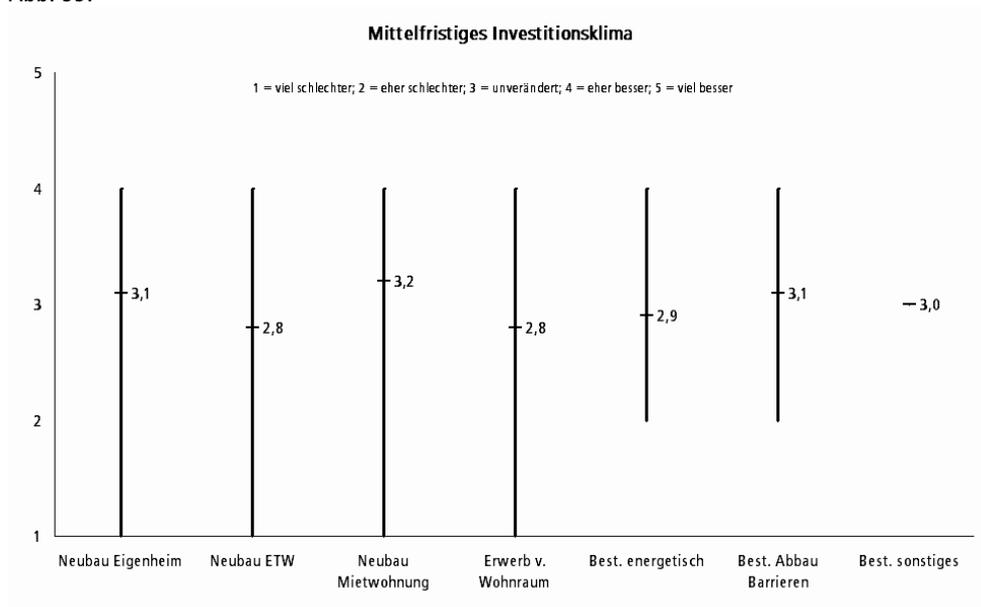
	Eigen- heime	Neubau von Eigentums- wohnungen	Mietwoh- nungen	Erwerb von bestehendem Wohnraum	energetisch	Bestandsmaßnahmen Abbau von Barrieren	sonstige
viel schlechter	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
eher schlechter	14,3 %	15,4 %	21,4 %	27,3 %	23,1 %	15,4 %	0,0 %
unverändert	71,4 %	46,2 %	57,1 %	36,4 %	38,5 %	69,2 %	100,0 %
eher besser	7,1 %	30,8 %	14,3 %	27,3 %	38,5 %	15,4 %	0,0 %
viel besser	7,1 %	7,7 %	7,1 %	9,1 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Die mittelfristige Entwicklung des Investitionsklimas wird in allen Kategorien eher positiv eingeschätzt.

Abb. 55:

Quelle:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen



Frage 7.1

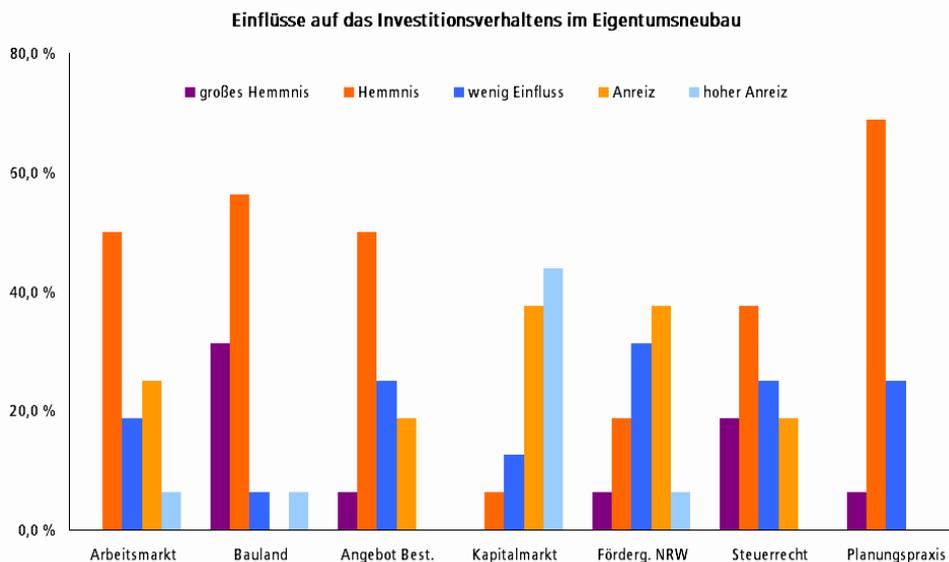
Folgende Faktoren fördern bzw. hemmen **derzeit** das Investitionsverhalten für den Neubau von Eigenheimen bzw. Eigentumswohnungen ...

Tab. 36:

Neubau im Eigentumsbereich	hoher Anreiz	Anreiz	wenig Einfluss	Hemmnis	großes Hemmnis
Arbeitsmarktsituation	6,3 %	25,0 %	18,8 %	50,0 %	0,0 %
Bauland (Kosten / Verfügbarkeit)	6,3 %	0,0 %	6,3 %	56,3 %	31,3 %
Angebot an Bestandsimmobilien	0,0 %	18,8 %	25,0 %	50,0 %	6,3 %
Kapitalmarktbedingungen	43,8 %	37,5 %	12,5 %	6,3 %	0,0 %
Förderung des Landes NRW	6,3 %	37,5 %	31,3 %	18,8 %	6,3 %
Steuer- / Abschreibungsrecht	0,0 %	18,8 %	25,0 %	37,5 %	18,8 %
Planungs- / Genehmigungspraxis	0,0 %	0,0 %	25,0 %	68,8 %	6,3 %
Sonstiges:	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Beim Neubau im Eigentumsbereich sehen die Expertinnen und Experten die 'Planungs- / Genehmigungspraxis nicht nur als Hemmnis an, sondern geben hier mit 68,8 % die höchste Wertung ab.

Abb. 56:



Quelle:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen

Frage 7.2

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

Tab. 37:

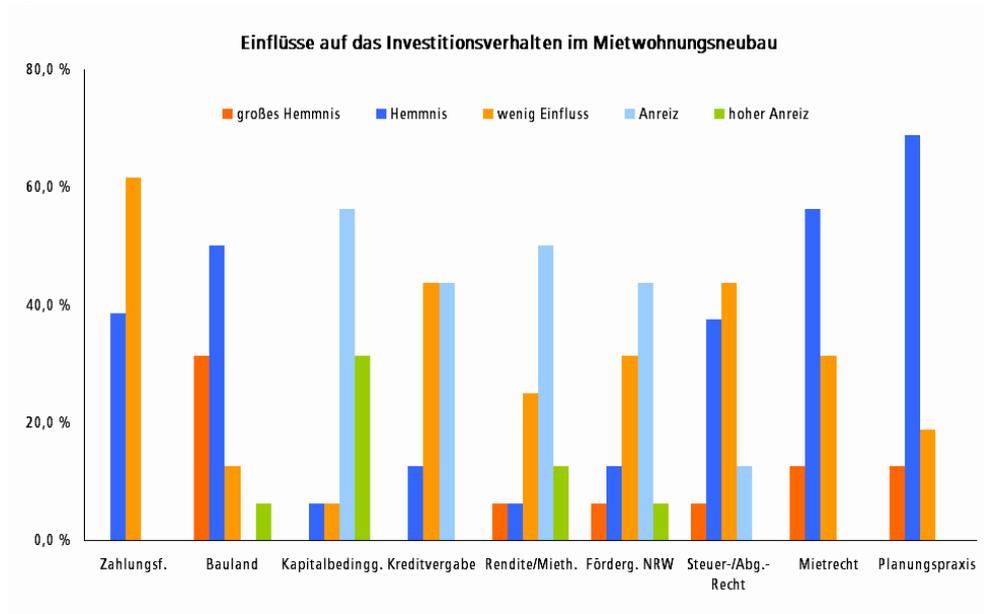
Neubau von Mietwohnungen	hoher Anreiz	Anreiz	wenig Einfluss	Hemmnis	großes Hemmnis
Zahlungsfähigkeit der Mieter	0,0 %	0,0 %	61,5 %	38,5 %	0,0 %
Bauland (Kosten / Verfügbarkeit)	6,3 %	0,0 %	12,5 %	50,0 %	31,3 %
Kapitalmarktbedingungen	31,3 %	56,3 %	6,3 %	6,3 %	0,0 %
Kreditvergabe	0,0 %	43,8 %	43,8 %	12,5 %	0,0 %
Renditeerwartung / realisierbare Miethöhe	12,5 %	50,0 %	25,0 %	6,3 %	6,3 %
Förderung des Landes NRW	6,3 %	43,8 %	31,3 %	12,5 %	6,3 %
Steuer- / Abgabenrecht	0,0 %	12,5 %	43,8 %	37,5 %	6,3 %
Mietrecht	0,0 %	0,0 %	31,3 %	56,3 %	12,5 %
Planungs- / Genehmigungspraxis	0,0 %	0,0 %	18,8 %	68,8 %	12,5 %
Sonstiges:	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Beim Neubau von Mietwohnungen wird gleichfalls von den Befragten als Hemmnis Nr. 1 die 'Planungs- / Genehmigungspraxis mit einem gleich hohen Wert von 68,8 % genannt.

Abb. 57:

Quelle:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen



Frage 7.3

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

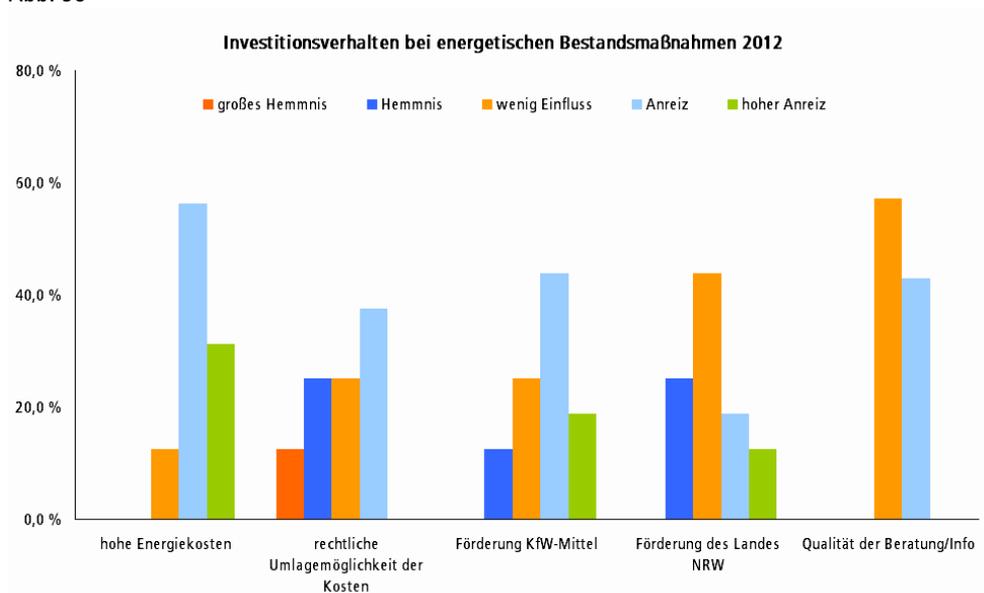
Tab. 38:

Energetische Bestandsmaßnahmen (z.B. Wärmedämmung / Heizung / Solar)	hoher Anreiz	Anreiz	wenig Einfluss	Hemmnis	großes Hemmnis
hohe Energiekosten	31,3 %	56,3 %	12,5 %	0,0 %	0,0 %
rechtliche Umlagemöglichkeit der Kosten	0,0 %	37,5 %	25,0 %	25,0 %	12,5 %
Förderung durch KfW-Mittel	18,8 %	43,8 %	25,0 %	12,5 %	0,0 %
Förderung des Landes NRW	12,5 %	18,8 %	43,8 %	25,0 %	0,0 %
Qualität der Beratungsangebote / Infos	0,0 %	42,9 %	57,1 %	0,0 %	0,0 %

Abb. 58

Quelle:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen



Frage 8

Diese Marktsegmente werden auf dem Aachener Wohnungsmarkt **aktuell** hauptsächlich nachgefragt ...

Tab. 39:

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 *		energetisch saniert *	
		ja	nein	ja	nein	ja	nein
Preisniveau	höchstes (Miete: > 9 € / qm)	27%	11%	24%		13%	25%
	oberes (Miete: 7,5-9 € / qm)	27%	33%	33%	20%	26%	50%
	mittleres (Miete: 4,5-7,5 € / qm)	13%	22%	24%		26%	13%
	unteres (Miete: < 4,5 € / qm)	20%	11%	10%	40%	13%	13%
	gefördert	13%	22%	10%	40%	22%	
Raumbezug	innerstädtisch	20%	17%	53%	50%	50%	50%
	stadtteilzentriert	67%	50%	30%	50%	50%	33%
	ländlich	13%	33%	17%			17%

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 € / qm)	13%	17%	13%		17%	25%
	oberes (Miete: 7,5-9 € / qm)	24%	35%	20%		22%	25%
	mittleres (Miete: 4,5-7,5 € / qm)	38%	17%	30%	67%	33%	25%
	unteres (Miete: < 4,5 € / qm)	13%	17%	17%	33%	11%	25%
	gefördert	13%	17%	20%		17%	
Raumbezug	innerstädtisch	53%	67%	63%	100%	45%	42%
	stadtteilzentriert	37%	33%	25%		36%	29%
	ländlich	10%		12%		19%	29%

* umfassende bauliche wärmedämmende Maßnahmen gemäß Wärmeschutzverordnung oder besser

Die Nachfragen insgesamt sind eher auf energetisch sanierte Objekte gerichtet, als auf solche, denen eine energetische Sanierung fehlt. Eigenheime und Eigentumswohnungen werden mehr in den oberen Preissegmenten nachgefragt. Nachfragen nach 'großen' Mietwohnungen reichen vom oberen in das mittlere Preisniveau. Die 'mittleren' und 'kleineren' Wohnungen werden hauptsächlich bei den Expertinnen und Experten im mittleren Preissegment nachgefragt. Die 'seniengerechte' Wohnung wird wenig nachgefragt und wenn, dann im mittleren Preissegment. Bei der Bewertung der Nachfragen nach Raumbezug (wo will ich wohnen) ist klar zu erkennen, dass meistens für den 'innerstädtischen' Bereich nachgefragt wird.

Abb. 59:

Quelle:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen

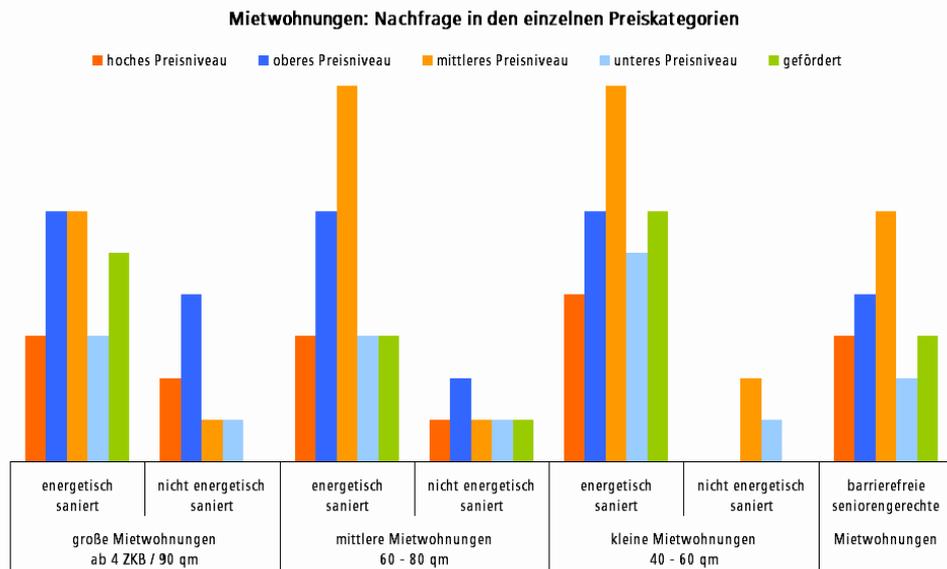


Abb. 60:

Quelle:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen

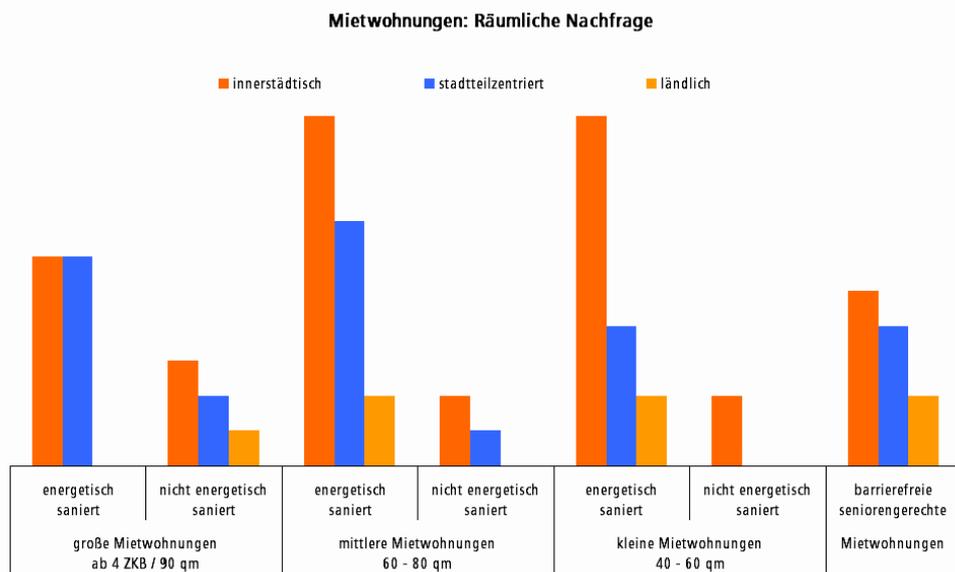
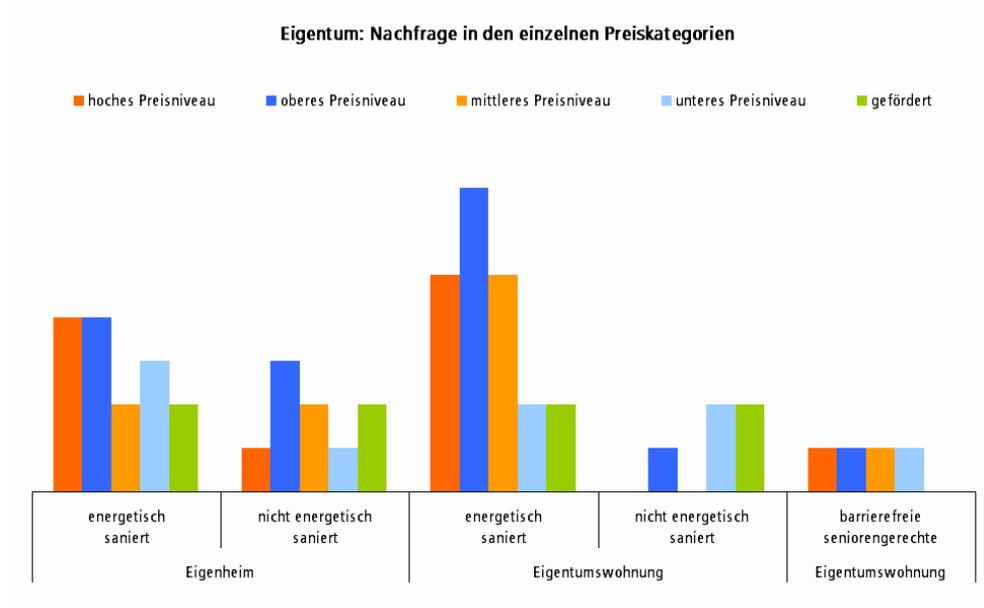


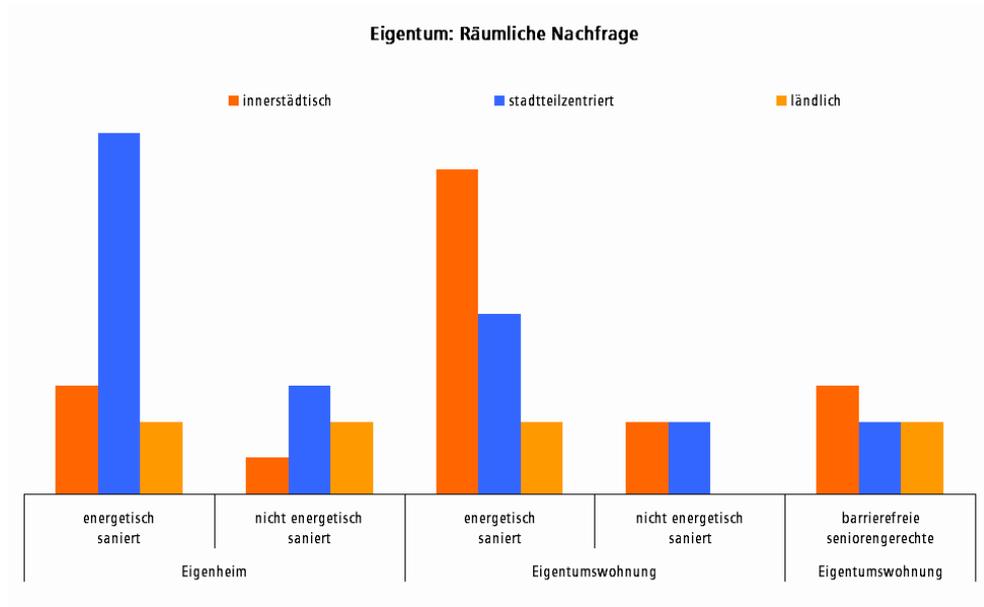
Abb. 61:



Quelle:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen

Abb. 62:



Quelle:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen

Frage 9

Der **aktuelle** Richtwert für die Kosten der Unterkunft (KdU) von 5,33 € / qm für Transferleistungsempfänger in Aachen ist ...

Tab. 40:

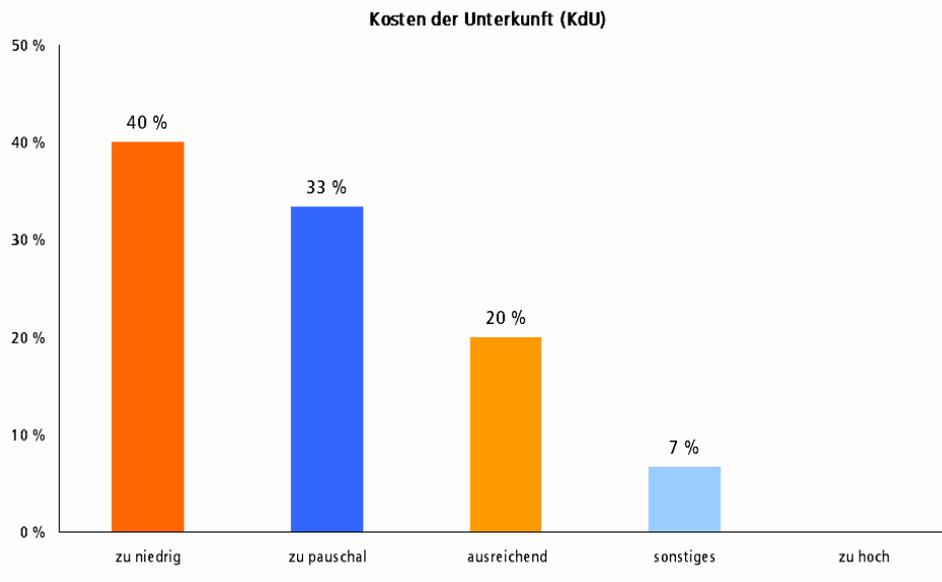
20 %	... ausreichend, weil es genügend Wohnraum in diesem Mietpreissegment gibt.
40 %	... zu niedrig; der Richtwert entspricht nicht mehr dem unteren Preissegment.
0 %	... zu hoch; der Richtwert führt zu Mitnahmeeffekten und sollte gesenkt werden.
33 %	... zu pauschal. Verschiedene Wohnungsgrößen und die einzelnen Stadtbezirke sind differenziert zu sehen.
7 %	Sonstiges:

40 % der befragten Expertinnen und Experten sehen den derzeit für Aachen aktuell eingesetzten KdU-Richtwert als zu niedrig an, weil dieser wohl nicht mehr dem unteren freifinanzierten Preissegment entspricht. Rund ein Drittel der Befragten sieht den Richtwert als zu pauschal, weil entsprechende Differenzierungen bei verschiedenen Wohnungsgrößen in bestimmten Stadtteilen nicht eingeschätzt werden können. Ein Fünftel der Befragten geht davon, dass der Richtwert ausreichend ist. Dem entgegen stehen allerdings die Feststellungen über die hohen Anspannungen im geförderten Segment, die bis in das untere freifinanzierte Preissegment reichen.

Abb. 63:

Quelle:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen



Trotz einer Modifizierung der Fragen zu den Mietwohnungsbeständen und Leerständen wurde hierzu nur 4 Fragebogen zurück gegeben und diese waren sogar nur teilweise ausgefüllt. Daher können innerhalb des Wohnungsbarometers 2012 hierzu keine Aussagen gemacht werden.

10 Anhang

Mietspiegel für das Stadtgebiet Aachen 2013 / 2014

Mietspiegel

gemäß § 558c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) für nicht preisgebundene Wohnungen
im Stadtgebiet Aachen
Gültigkeit vom 01.01.2013 bis 31.12.2014

Herausgeber:

Gemeinschaftlich erarbeitet und vereinbart zwischen:

Aachener Haus- und Grundbesitzerverein e.V.

Mieterschutzverein für Aachen und Umgegend e.V.

unter Mitwirkung der Stadt Aachen, Der Oberbürgermeister, Fachbereich Wohnen

Erläuterungen zum Mietspiegel:

1. Allgemeines

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

2. Mietbegriff

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die Nettokaltmieten je qm Wohnfläche. Dies ist die Grundmiete ohne Kosten für Sammelheizung und Warmwasser (Heizkosten) und Betriebskosten. Unberücksichtigt bleiben Vergütungen und Zuschläge für Leistungen, die neben der Wohnraumnutzung gewährt und vertraglich vereinbart werden wie z.B. Kosten einer Garage. Schönheitsreparaturen in den Wohnungen sind nicht in den Mietwerten enthalten.

3. Betriebskosten

Umlagefähige Betriebskosten gem. § 2 Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 sind z.B. Wassergeld, Entwässerungsgebühren, Heizungs- und Warmwasserkosten, Hausbeleuchtung, Schornsteinfegergebühren, Grundsteuer, Hausversicherungen, Müllabfuhrgebühren, Straßenreinigungsgebühren, Gartenpflege, Kosten des Fahrstuhls und der Gemeinschaftsantenne sowie Hauswartkosten. Die Umlage richtet sich nach den jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen. Für Teil- oder Vollmöblierung ist ein angemessener Zuschlag, der sich nach dem Zeitwert richtet, zulässig.

4. Lagemerkmale

a) einfache Wohnlage

Beeinträchtigungen des Wohnens durch Handwerks- und Gewerbebetriebe, Fehlen von Frei- und Grünflächen, starke Verkehrsbelästigung, keine öffentlichen Verkehrsmittel bzw.

Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, starke Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung.

b) mittlere Wohnlage

Wohnstraße bzw. -gegend ohne Lagevorteile, meist Wohnungen ohne Begrünung, Wohn- und Geschäftsstrasse mit Durchgangsverkehr, öff. Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten bis ca. 10 Min. Fußweg, sowohl Innenstadt als auch Vorortlage.

c) gute Wohnlage

Bevorzugte und ruhige Wohnviertel in der Nähe von Grünanlagen oder Wohnlage mit Gärten bzw. Vorgärten.

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

5. Ausstattungsmerkmale

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

Heizung

Eine Heizung ist dann vorhanden, wenn es sich um eine Sammel-/Etagenheizung handelt. Einzelgas- oder -öelöfen in einzelnen Räumen erfüllen das Merkmal ‚Heizung‘ nicht. Unter einer Sammelheizung sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme- und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle aus erfolgt. Auf die Art der Beheizung kommt es, anders als bei der Etagenheizung, nicht an. Eine Etagenheizung ist mit einer Sammelheizung gleichzusetzen, wenn sie sämtliche Wohnräume sowie Küche und Bad erwärmt und die Brennstoffversorgung automatisch erfolgt.

Bad

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

Wert steigernde Ausstattungsmerkmale

z.B. Fußbodenheizung, offener Kamin, ausgesprochen komfortable Sanitärausstattung (Gäste-WC, Bidet, zweites Waschbecken im Bad, Einhandarmaturen, Dusche und Wanne), Parkett- oder Marmorfußboden, hochwertiger Teppichboden, Einbauschränke. Isolierglasfenster oder andere Wärme- und Schallschutzmaßnahmen sind nur dann wertsteigernd, wenn sie nicht baujahrtypisch sind.

Wert mindernde 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

Tab. 41

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 – 4,70
	B	2,50 – 3,00	3,00 – 4,60	4,30 – 6,20
	C	-----	-----	5,50 – 6,50
Baujahr 1961-1971 einfache mittlere gute	D		-----	3,70 – 4,60
	E		3,40 – 4,00	4,30 – 5,50
	F		-----	5,60 – 7,40
Baujahr 1972-1982 einfache mittlere gute	G		-----	4,50 – 5,00
	H		-----	5,00 – 6,60
	I		-----	5,80 – 7,90
Baujahr 1983-1993 einfache mittlere gute	J			-----
	K			6,40 – 8,00
	L			6,70 – 8,10
Baujahr 1994-2002 einfache mittlere gute	M			-----
	N			5,80 – 8,10
	O			6,30 – 9,10
Baujahr 2003-2012 einfache mittlere gute	P			-----
	Q			5,50 – 8,30
	R			7,10 – 9,90

Der Mietspiegeltabelle liegt die Auswertung von 12.139 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 20 v.H. erhöht.
- Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach Zugang des Erhöhungsverlangens. Soweit der Mieter nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach Zugang zustimmt, kann der Vermieter auf Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden.

Bei Mietpreisvereinbarungen sind die Vorschriften des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz bzw. § 291 Strafgesetzbuch zu beachten.

Mietentgelte, die in zulässiger Weise durch Mietfestsetzungen oder Mietzinsvereinbarungen entstanden sind, bleiben auch nach dem Erscheinen des Mietspiegels bestehen.

Wohnungsmarktbericht 2012 der Stadt Aachen

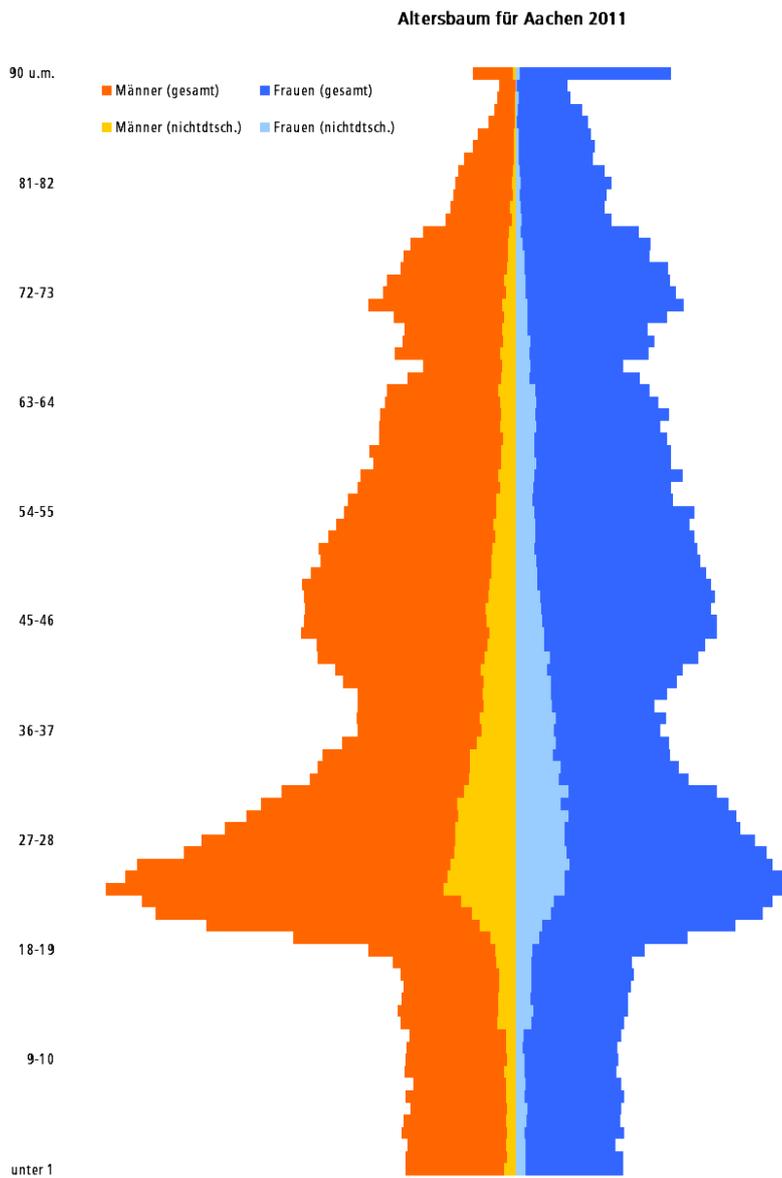
Stadtverwaltung Aachen
Fachbereich Wohnen
Verwaltungsgebäude Bahnhofplatz
52058 Aachen
Tel.: 0241 / 432-0
Fax: 0241 / 432-6418
e-mail: freier.wohnungsmarkt@mail.aachen.de
Internet: www.aachen.de

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

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

Altersbaum für Aachen

Abb. 64:



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

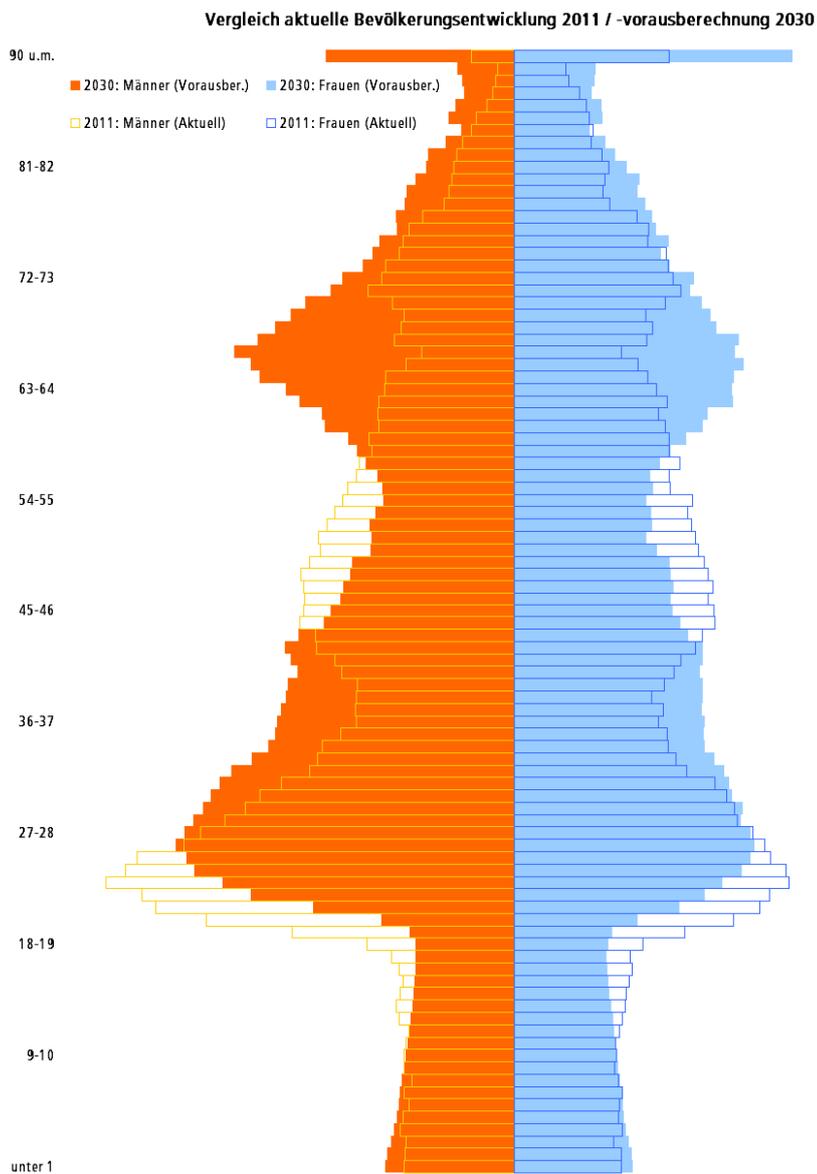
Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen

Demografischer Wandel in Aachen

Abb. 65:

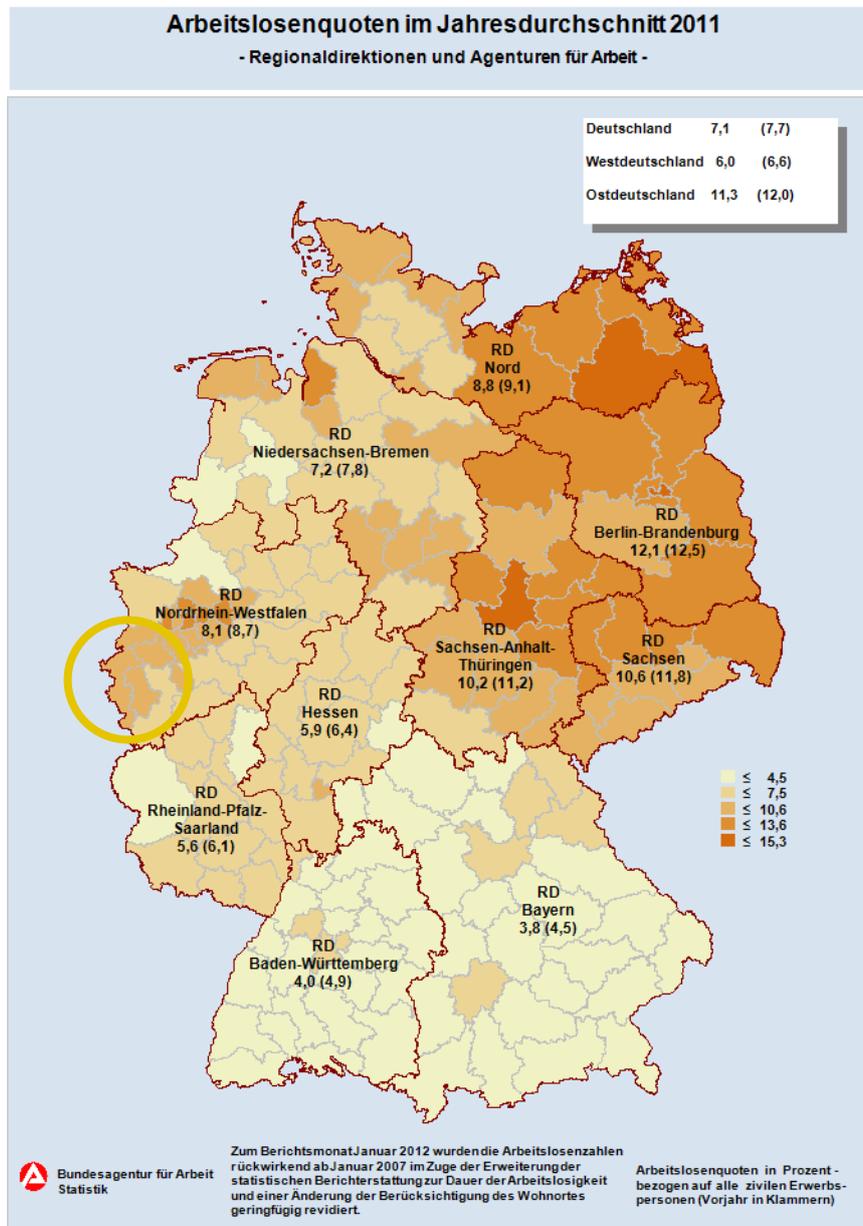
Quelle:
Stadt Aachen
Fachbereich Wirtschaftsförderung und Europäische Angelegenheiten, Statistik und Stadtforschung und IT.NRW

Grafik:
Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen



Arbeitslosigkeit (Regionaldirektionen und Agenturen für Arbeit)

Abb. 66:



Quelle:
Bundesagentur für Arbeit

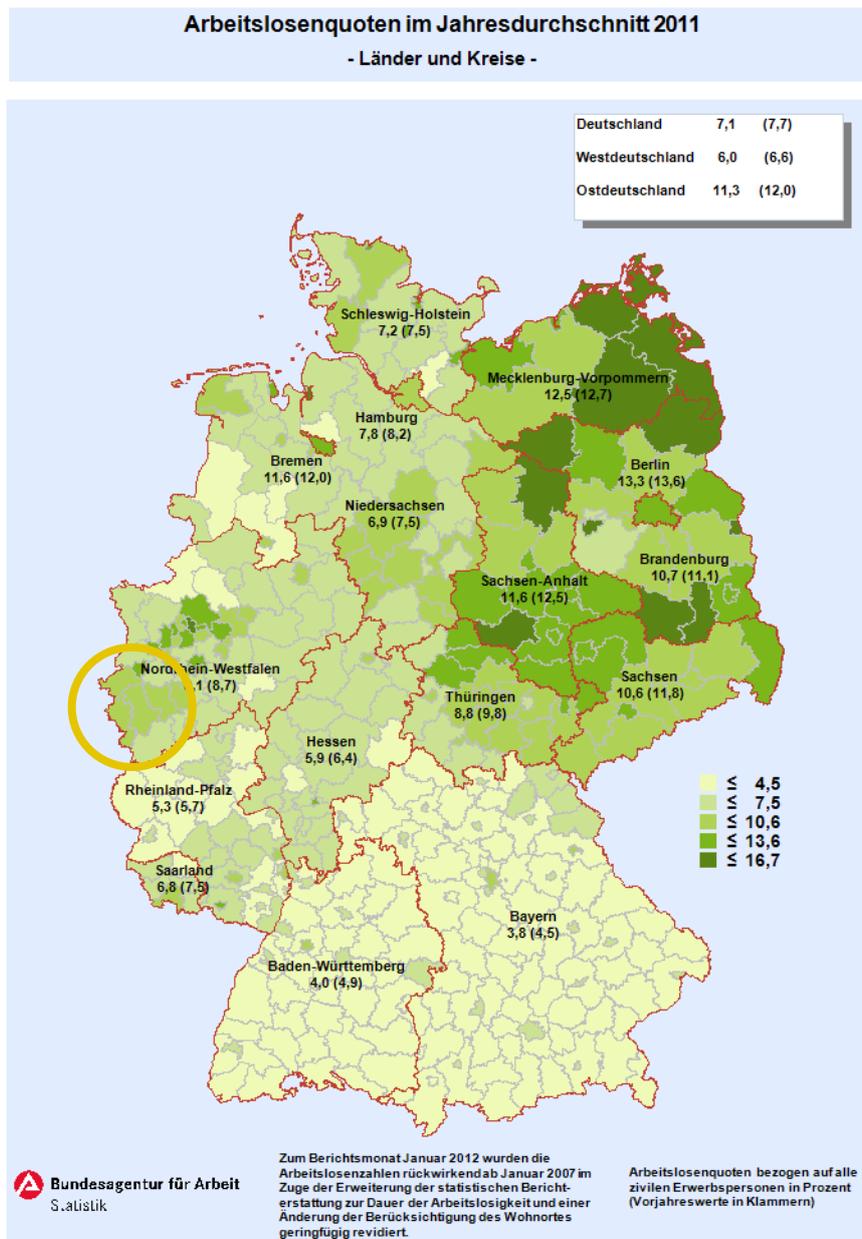
Grafik:
Bundesagentur für Arbeit

Arbeitslosigkeit (Jahresdurchschnitt)

Abb. 67:

Quelle:
Bundesagentur für
Arbeit

Grafik:
Bundesagentur für
Arbeit



Neue Wohnformen – Guter Rat zu neuen Plänen

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und einer immer älter werdenden Bevölkerung ist es wichtig, die Bedürfnisse nach neuen Wohnformen zu unterstützen. Die Stadt tut dies aktiv. Sie hat im Fachbereich Wohnen die ‚Kontaktstelle Neue Wohnformen‘ eingerichtet. Was anfänglich zunächst als 2-jähriges Projekt angedacht war, ist zwischenzeitlich zu einer festen Einrichtung geworden.

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

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

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

Es gilt gemeinsam die Wohnqualität in Aachen zu stärken.

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'**
Mietwohnungen für 15 – 20 Personen
- ▶ **'PatchWorkHaus'**
Wohnen aller Generationen in solidarischer und ökologisch bewusster Gemeinschaft
- ▶ **'Freundschaftliche Senioren-WG'**
Separate Wohnungen im modernisierten Altbau

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** oder unter der Emailadresse **Neue.Wohnformen@mail.aachen.de**, jeweils Dienstag bis Donnerstag.

Weitere Informationen zu diesem Thema gibt es auch unter **www.aachen.de**.

Tabellen

Belegungsquote

Tab. 42:

Seite 10

Jahr	Wohnungssuchende	Belegungen gesamt	Quote
2007	2.438	1.658	68,0
2008	2.519	1.547	61,4
2009	2.453	1.466	59,8
2010	2.436	1.289	52,9
2011	2.362	1.316	55,7

Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit (je 1.000 Einwohner)

Tab. 43:

Seite 11

Jahr	Mittlere Bevölkerung	umgezogene Personen	Faktor
2007	250.747	20.838	83,1
2008	246.798	20.351	82,5
2009	244.400	19.896	81,4
2010	244.380	19.039	77,9
2011	245.163	19.124	78,0

Bevölkerungsvorausberechnung 2011 bis 2030 für Aachen

Tab. 44:

Seite 12

Altersgruppe	2011 Melderegister	2011 Vorausberechnung	2030 Vorausberechnung	Veränderung
unter 3 Jahre	5.736	5.978	6.410	+ 7,2 %
3 – 6 Jahre	5.796	5.787	6.138	+ 6,1 %
6 – 10 Jahre	7.584	7.611	7.942	+ 4,3 %
10 – 16 Jahre	11.839	12.064	11.150	- 7,6 %
16 – 19 Jahre	6.681	6.714	5.324	- 20,7 %
19 – 25 Jahre	31.258	29.299	22.101	- 24,6 %
25 – 40 Jahre	56.237	55.458	65.041	+ 17,3 %
40 – 60 Jahre	64.921	89.541	73.186	- 18,3 %
60 – 80 Jahre	44.810	33.393	45.715	+ 36,9 %
über 80 Jahre	12.003	12.819	17.486	+ 36,4 %

Hypothekenzinsentwicklung

Tab. 45:

Seite 16

Jahr	bis 1 Jahr	über 1 Jahr bis 5 Jahre	über 5 Jahre bis 10 Jahre
2007	5,69 %	5,18 %	4,96 %
2008	5,99 %	5,21 %	5,04 %
2009	3,77 %	3,98 %	4,42 %
2010	3,21 %	3,42 %	3,89 %
2011	3,67 %	3,59 %	3,94 %

Bestand geförderter Wohnungen

Tab. 46:

Jahr	gesamt	davon		davon Förderung	
		Eigentumswohnungen	Mietwohnungen	EKG A	übrige
2008	11.646	1.095	10.551	10.226	325
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

Geförderte Wohnungen in der Nachwirkungsfrist

Tab. 47:

Seite 19

Jahr	gesamt	Nachwirkung (10 Jahre)	Planmäßige Tilgung
2012	- 347	- 300	- 47
2013	- 210	- 177	- 33
2014	- 258	- 142	- 116
2015	- 531	- 453	- 78
2016	- 318	- 274	- 44
2017	- 409	- 224	- 185
2018	- 273	- 63	- 210
2019	- 229	- 165	- 64
2020	- 183	- 113	- 70
2021	- 239	- 176	- 63
gesamt	- 2.997	- 2.087	- 910

Entwicklung der Teilmärkte nach Anzahl der Kaufverträge

Tab. 48:

Jahr	gesamt	davon unbebaut	bebaut	Eigentumswohnungen
2007	2.091	209	821	1.061
2008	1.992	199	781	1.012
2009	2.486	293	804	1.389
2010	2.321	218	740	1.363
2011	2.563	235	816	1.512

Entwicklung der Wohngeldmieten

Tab. 49:

Seite 21

Jahr	Allgemeiner Mietzuschuss	
	Aachen	Nordrhein-Westfalen
2007	6,37 €	6,08 €
2008	6,47 €	6,22 €
2009	6,79 €	6,33 €
2010	6,98 €	6,53 €
2011	7,04 €	6,43 €

Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Anzahl der Räume

Tab. 50:

Jahr	gesamt	1 – 3 Räume	4 – 7 und mehr Räume
2007	128.345	58.596	69.749
2008	128.836	58.752	70.084
2009	129.181	58.832	70.349
2010	129.345	58.835	70.510
2011	130.607	59.280	71.327

Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden

Tab. 51:

Jahr	Wohn- und Nichtwohngebäude	fertig gestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	davon in	
			EZFH	MFH
2007	324	332	116	136
2008	502	548	242	224
2009	375	288	162	126
2010	158	258	199	59
2011	392	477	166	311

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Tab. 52:

Seite 29

Jahr	gesamt	davon		davon	
		Frauen	Männer	Deutsche	Nichtdeutsche
2007	70.242	31.673	38.599	61.511	8.731
2008	71.977	32.424	39.553	63.172	8.805
2009	71.793	32.898	38.895	63.344	8.449
2010	72.858	33.294	39.564	64.127	8.731
2011	74.858	34.136	40.722	65.759	9.099

Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze

Tab. 53:

Seite 29

Jahr	Anzahl
2007	110.511
2008	112.527
2009	112.163
2010	113.920
2011	115.171

Bewegungen nach dem Melderegister

Tab. 54:

Seite 30

Jahr	Zuzug	Wegzug	Geburten	Sterbefälle	Saldo
2007	+ 16.830	- 18.706	+ 2.149	- 2.289	- 2.016
2008	+ 16.968	- 21.728	+ 2.177	- 2.291	- 4.874
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

Bevölkerung nach Art des Wohnsitzes laut Melderegister

Tab. 55:

Jahr	gesamt	Hauptwohnsitz	Nebenwohnsitz
2007	250.667	242.987	7.680
2008	245.942	242.910	3.032
2009	244.509	241.577	2.932
2010	245.141	242.281	2.860
2011	246.865	244.100	2.765

Bevölkerung nach Altersgruppen laut Melderegister

Tab. 56:

Seite 33

Altersgruppe	2007	2008	2009	2010	2011
0 – 17 Jahre	37.324	36.706	36.250	33.415	33.040
18 – 29 Jahre	54.830	55.536	55.953	54.601	56.229
30 – 44 Jahre	54.211	51.278	49.488	49.524	48.778
45 – 59 Jahre	48.042	46.438	46.873	48.623	49.321
60 – 74 Jahre	36.835	36.478	36.230	36.269	36.002
75 und mehr Jahre	19.425	19.506	19.715	22.709	23.495
gesamt	250.667	245.942	244.509	245.141	246.865

Bevölkerung nach Nationalitäten laut Melderegister

Tab. 57:

Seite 33

Nationalität	2007	2008	2009	2010	2011
französisch	668	632	539	592	597
irakisch	628	594	603	602	603
ukrainisch	680	678	676	661	655
spanisch	841	843	780	788	838
iranisch	851	825	759	769	807
marokkanisch	834	822	744	705	639
belgisch	831	830	838	843	872
russisch	935	938	893	925	954
italienisch	905	898	838	863	898
kroatisch	989	1.008	953	911	899
bosnisch	1.131	1.120	1.089	1.061	1.058
chinesisch	1.330	1.317	1.329	1.341	1.437
polnisch	1.364	1.372	1.308	1.355	1.516
serbisch	1.399	813	816	817	785
griechisch	1.628	295	1.472	1.444	1.464
niederländisch	1.720	1.669	1.607	1.618	1.617
türkisch	7.352	7.206	7.037	6.891	6.812
übrige zusammen	11.389	13.066	19.484	11.417	11.989
gesamt	35.475	34.926	33.326	33.603	34.440

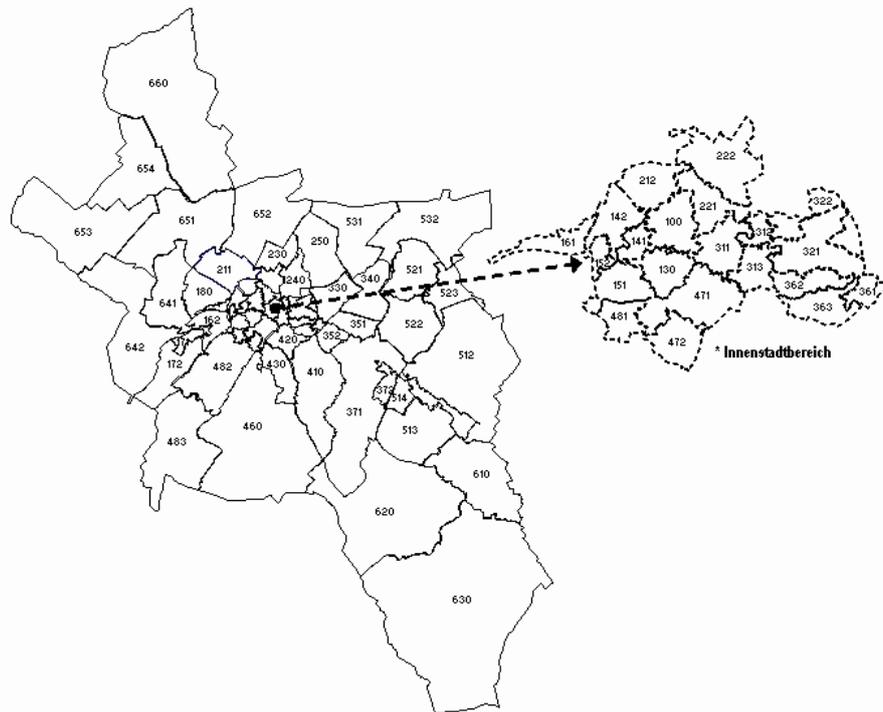
Bevölkerung nach Deutschen und Nichtdeutschen laut Melderegister

Tab. 58:

Seite 34

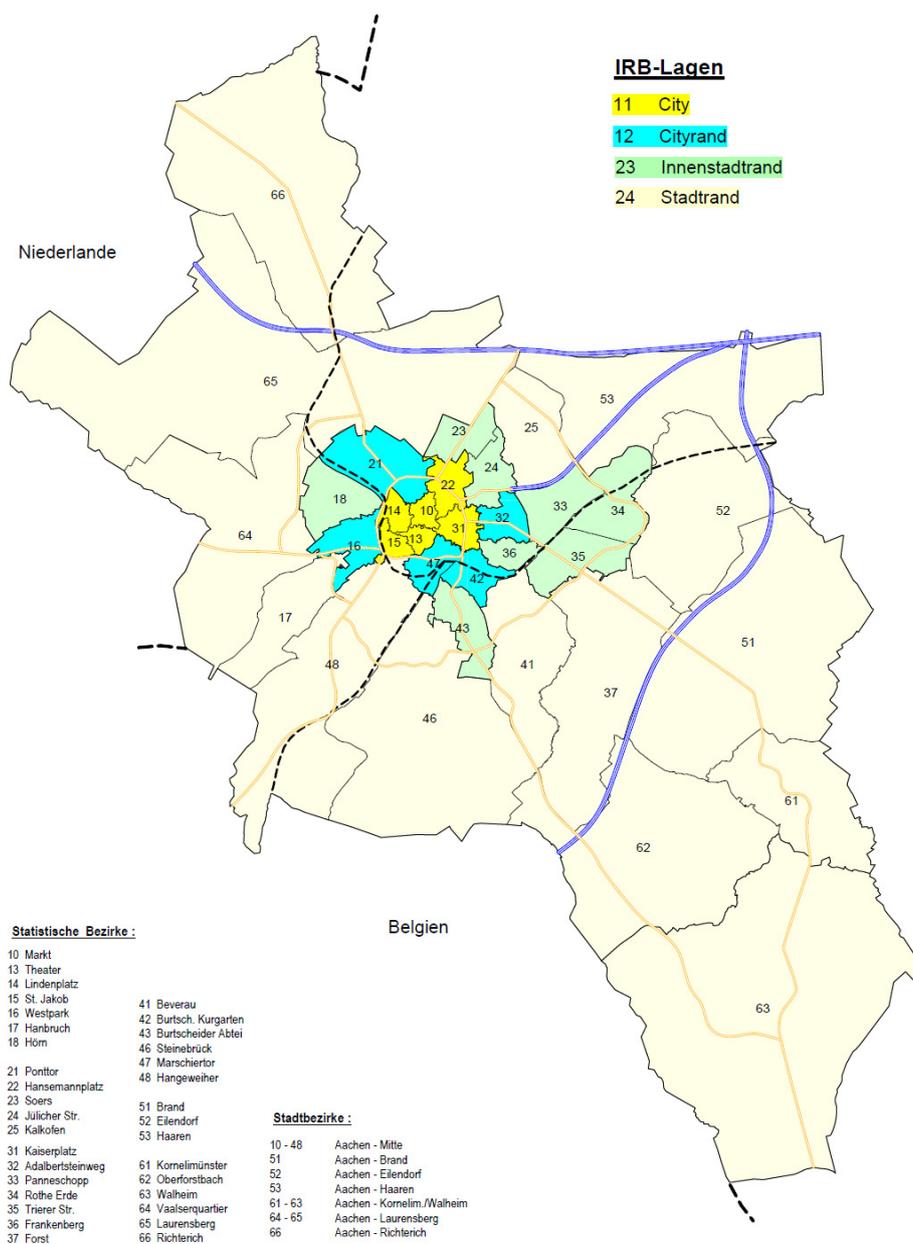
Jahr	gesamt	Deutsche	Nichtdeutsche
2007	250.667	215.192	35.475
2008	245.942	211.016	34.926
2009	244.509	211.183	33.326
2010	245.141	211.538	33.603
2011	246.865	212.425	34.440

Lebensräume in Aachen nach Vorgabe des Sozialentwicklungsplans



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

Stadtgebiet Aachen – IRB-Wohnzonen



Abbildungsverzeichnis

Seite Textteil	Abbildungs- nummer	Beschreibung
10	1	Belegungsquote im geförderten Wohnraum
11	2	Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit
12	3	Tats. Bevölkerungsentwicklung 2011 zu den Bevölkerungsvorausberechnungen
12	4	Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen
13	5	Entwicklung der Studentenzahlen
14	6	Arbeitslosenquoten 2011
15	7	Entwicklung der Sozialleistungen (Fallzahlen)
16	8	Hypothekarzins
16	9	Reduzierung des geförderten Wohnungsbestandes 2007 – 2011
19	10	Wohnungssuchende und Minderverdienende
19	11	Geförderte Wohnungen in der Nachwirkungsfrist
20	12	Baulandpreise im Geschoß- und Individualwohnungsbau
21	13	Entwicklung des allgemeinen Mietzuschusses
22	14	Entwicklung der ortsüblichen Mieten nach Mietspiegelzeitraum
23	15	Sozialleistungen: ALG II und Sozialgeld nach Personen
26	16	Neubaubedarf im Szenario 'Wohnungsmarktoffensive' – Soll- / Ist-Vergleich
26	17	Bauintensität
27	18	Wohnungen in Aachen nach Raumzahl 2011
28	19	Arbeitslosigkeit
29	20	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
29	21	Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze in Aachen
30	22	Bewegungen
31	23	Einwohner nach Wohndauer an der Adresse zum 31.12.2011
31	24	Einwohner nach Wohndauer an der Adresse nach IRB-Lagen zum 31.12.2011
32	25	Einwohner nach Wohndauer an der Adresse: Vergleich 2007 bis 2011
33	26	Altersstruktur nach Jahrgängen
33	27	Nichtdeutsche nach Nationalitäten
34	28	Nationalitäten
36	29	Leerstandsquote (gesamt)
37	30	Absolute Leerstände und Quoten im geförderten Wohnraum
39	31	Wohnungsleerstände im geförderten Wohnraum (Stichtag: 31.12.2011)
40	32	Entwicklung der Internetanzeigen
41	33	Angebote 2011: Mietwohnungen und Häuser zur Miete nach Mietpreisen
42	34	Angebote 2007 – 2011: Mietwohnungen nach ihren Mietpreisen
42	35	Angebote 2007 – 2011: Verteilung der Wohnungen nach Größe
43	36	Angebote 2007 – 2011: Durchschnittliche Mietpreise in der Region
43	37	Angebote 2007 – 2011: Medianmietpreise nach Raumzahl
44	38	Hartz IV- Auswertung 2011: geeignet / ungeeignete Wohnungsangebote nach Haushaltsgröße
45	39	Bestandsangebote 2007 – 2011: Verteilung nach Immobilientyp
46	40	Neubauangebote 2007 – 2011: Anteile und Medianpreise
47	41	Medianpreisentwicklung 2007 – 2011: alle angebotenen Neubauimmobilien
48	42	Bestandsangebote 2007 – 2011: Anteile und Medianpreise
48	43	Medianpreisentwicklung 2007 – 2011: alle angebotenen Bestandsimmobilien
49	44	Preisvergleich 2011: Einfamilienhäuser Aachen – Umland
49	45	Preisvergleich 2011: Eigentumswohnungen Aachen – Umland
50	46	Immobilienangebote 2011: Anzahl Einfamilienhäuser nach Baujahresklassen
50	47	Neubau 2007 - 2011: Preisentwicklung Einfamilienhäuser
51	48	Bestand 2007 - 2011: Preisentwicklung Einfamilienhäuser
51	49	Preisentwicklung 2007 - 2011: Eigentumswohnungen
53	50	Einschätzung der aktuellen Wohnungsmarktlage
54	51	Einschätzung der mittelfristigen Wohnungsmarktlage
54	52	Die Marktsegmente in der Zeitreihe
55	53	Die fünf Aussagen zum Aachener Wohnungsmarkt, die am meisten genannt wurden
56	54	Aktuelles Investitionsklima
56	55	Mittelfristiges Investitionsklima
57	56	Einflüsse auf das Investitionsverhalten im Eigentumsneubau
58	57	Einflüsse auf das Investitionsverhalten im Mietwohnungsneubau
58	58	Investitionsverhalten bei energetischen Bestandsmaßnahmen 2012
60	59	Mietwohnungen: Nachfrage in den einzelnen Preiskategorien
60	60	Mietwohnungen: Räumliche Nachfrage
61	61	Eigentum: Nachfrage in den einzelnen Preiskategorien
61	62	Eigentum: Räumliche Nachfrage
62	63	Kosten der Unterkunft (KdU)
67	64	Altersbaum für Aachen 2011
68	65	Vergleich aktuelle Bevölkerungsentwicklung 2011 / -vorausberechnung 2030
69	66	Arbeitslosigkeit (Regionaldirektionen und Agenturen für Arbeit)
70	67	Arbeitslosigkeit (Jahresdurchschnitt)

Tabellenverzeichnis

Seite Textteil	Tabellen- nummer	Beschreibung
11	1	Bevölkerungsentwicklung mit Vergleich zu den Bevölkerungsvorausberechnungen
12	2	Bevölkerung nach Altersgruppen laut Melderegister und Vorausberechnungen
13	3	Anzahl der Studierenden
14	4	Haushalteentwicklung in den Stadtbezirken
15	5	Sozialleistungen
17	6	Wohnungsbestand
17	7	Entwicklungen in den Stadtbezirken
18	8	Kosten im geförderten Wohnraum
18	9	Wohnungssuchende und Minderverdienende
20	10	Baulandpreise
22	11	Geförderte Wohnungen
27	12	Wohnungsgröße nach Raumzahl
28	13	Haushalte nach Personen
35	14	Leerstände gesamt nach Stromzählermethode
35	15	Leerstandsquoten in den Stadtbezirken
36	16	Leerstände im geförderten Wohnraum
37	17	Leerstände nach Leerstandsdauer
37	18	Leerstände nach Raumzahl
38	19	Mieten der leerstehenden Wohnungen
38	20	Leerstände nach Durchschnittswerten
38	21	Leerstände nach Durchschnittswerten
39	22	Absolute geförderte Leerstände in den Stadtbezirken
40	23	Aufteilung der Datensätze der empirica Preisdatenbank
41	24	Angebote nach Wohnungsgröße
44	25	Angemessene und nicht angemessene Angebote nach Hartz IV
44	26	Angebote nach Wohnungsgrößen
45	27	Immobilienangebote nach Neubau und Bestand
45	28	Immobilienangebote nach Eigentumswohnungen und sonstigen Immobilien
46	29	Angebote nach Immobilientypen im Neubau
47	30	Angebote nach Immobilientypen im Bestand
53	31	Wohnungsmarktbarometer 2012: Aktuelle Wohnungsmarktlage
53	32	Wohnungsmarktbarometer 2012: Mittelfristige Wohnungsmarktlage
55	33	Wohnungsmarktbarometer 2012: Aussagen zum Wohnungsmarkt
55	34	Wohnungsmarktbarometer 2012: Aktuelles Investitionsklima
56	35	Wohnungsmarktbarometer 2012: Mittelfristiges Investitionsklima
57	36	Wohnungsmarktbarometer 2012: Aktuelles Investitionsverhalten bei Eigenheimen
57	37	Wohnungsmarktbarometer 2012: Aktuelles Investitionsverhalten bei Mietwohnungen
58	38	Wohnungsmarktbarometer 2012: Aktuelles Investitionsverhalten bei energetischen Bestandsmaßnahmen
59	39	Preisniveau und Raumbezug
62	40	Richtwert zu den Kosten der Unterkunft (KdU)
65	41	Mietspiegeltable
72	42	Belegungsquote
72	43	Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit (je 1.000 Einwohner)
72	44	Bevölkerungsvorausberechnung 2011 bis 2030 für Aachen
72	45	Hypothekenzinsentwicklung
72	46	Bestand geförderter Wohnungen
73	47	Geförderte Wohnungen in der Nachwirkungsfrist
73	48	Entwicklung der Teilmärkte nach Anzahl der Kaufverträge
73	49	Entwicklung der Wohngeldmieten
73	50	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Anzahl der Räume
73	51	Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden
74	52	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
74	53	Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze
74	54	Bewegungen laut Melderegister
74	55	Bevölkerung nach Art des Wohnsitzes laut Melderegister
74	56	Bevölkerung nach Altersgruppen laut Melderegister
75	57	Bevölkerung nach Nationalitäten laut Melderegister
75	58	Bevölkerung nach Deutschen und Nichtdeutschen laut Melderegister

Glossar

Abgeschlossenheitsbescheinigung

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

Altbauwohnung

Für die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung gilt eine 'Altbauwohnung' als erstmals vor dem 01.01.1965 bezugsfertig geworden.

Antragsberechtigte Person

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

Barrierefreiheit

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

Baubeginn

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

Bauherrenwohnung

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

Baukosten

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

Baulast

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

Belastung

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

Belegungsbindung

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

Belegungsquote

Sie setzt die Zahl der Wohnungssuchenden zu den Belegungen ins Verhältnis. Die Quote weist als Quotient den Anteil der nicht vermittelten an den vermittelten Wohnungssuchenden, die die Belegungen darstellen, aus. Die Belegungsquote ist aussagekräftiger als die Fluktuationsquote.

Belegungsrecht

Nach WoFG gibt es 3 Arten von Belegungsrechten: 1. unmittelbare Belegung bei geförderten Wohnungen; 2. verbundene Belegung teilweise bei geförderten und anderen Wohnungen; 3. mittelbare Belegung ausschließlich bei anderen Wohnungen (Erwerb von Belegungsbindungen). Belegungsrechte wurden in der Förderzusage begründet. Hier bestimmt sich, ob die zu ständige Stelle ein allgemeines Belegungs- oder ein Besetzungsrecht ausüben kann. Seit dem WFNG (01.01.2010) gibt es nur noch ein Besetzungsrecht. Übriges kann per Satzung geregelt werden.

Besetzungsrecht

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

Wohnungsmarktbericht 2012 der Stadt Aachen

Betriebskosten

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

Bewilligungsmiete (Förderrecht ab 01.01.2003)

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

Bezugsschein

Er wird für Wohnungen des sogenannten 2. Förderweges oder nach Einkommensgruppe B ausgestellt.

Bindungsdauer

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

Bindungsende

Ende der Eigenschaft 'gefördert'.

Bonität

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

Brachfläche

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

Bruttomiete

Mietzins einschließlich Betriebskosten jedoch ohne Heizkosten.

Eigenleistung

Leistungen des Bauherrn zur Deckung der Gesamtkosten. Hierzu zählen Geldmittel, Sachleistungen (z.B. Baumaterial), Selbsthilfe (Arbeitsleistungen), der Gebäudewert wiederverwendeter Gebäudeteile und der Grundstückswert abzüglich Belastungen.

Eigentümerwohneinheit

Vom Eigentümer selbst bewohnt.

Eigentumsmaßnahmen

Im geförderten Wohnungsbau sind dies eigen genutzte Familienheime, Kleinsiedlungen oder Eigentumswohnungen.

Einkommen

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

Einkommensgrenze

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

Einkommensgruppen A und B

Förderfähige Einkommensgruppen je Förderprogramm, die eingehalten werden müssen.

Erbbaugrundstück

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

Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum

Davon spricht man, wenn ein Familienheim (Haus mit Grundstück) durch einen Erwerber von einem Bauträger innerhalb einer Frist von 2 Jahren nach Fertigstellung erworben wird und der Erwerber das Objekt selbst nutzt.

Erwerb vorhandenen Wohnraums

Kauf eines Familienheims oder einer Eigentumswohnung, die bereits genutzt wurden. Gleiches gilt für bereits länger als 2 Jahre fertig gestellte, aber noch nicht genutzte Objekte-

Wohnungsmarktbericht 2012 der Stadt Aachen

Familieneinkommen

Der Gesamtbetrag der Jahreseinkommen aller zum Haushalt zählender Personen.

Fluktuationsquote

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

Förderweg, 1.

Im 1. Förderweg wird der Wohnungsbau mit Baudarlehen im Sinne des § 6 II. WoBauG für die nach § 26 II. WoBauG begünstigten Personenkreise gefördert.

Förderweg, 2.

Im 2. Förderweg werden Darlehen, die nicht als Mittel gemäß § 6 II. WoBauG gelten, für steuerbegünstigte Bauvorhaben auch für Personen mit höheren Einkommen gewährt, wenn diese eine geförderte Wohnung freimachen oder das Jahreseinkommen 40 % bis 60 % nicht übersteigt. Es gibt keine Belegungsrechte; die Belegungsbindung besteht während der Zahlung der Aufwendungssubventionen (15 Jahre).

Förderweg, 3.

Bei dieser 'vereinbarten' Förderung können ohne gesetzliche Vorgaben Personenkreis, Einkommensgrenze; Miethöhe und Bindung freigestellt werden (keinerlei Beschränkungen).

Frei finanzierte Wohnung

Neugeschaffene Wohnung, die weder gefördert noch steuerbegünstigt ist.

Freistellung

Kann im Einzelfall auf Antrag dem Vermieter einer geförderten Wohnung erteilt werden.

Gesamtkosten

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

Haushalt

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

Höchstbetrag für Miete

Mietzuschuss wird nur bis zur Höhe des jeweiligen Höchstbetrages für Miete gezahlt. Dieser staffelt sich nach Mietstufen, Baujahr des Hauses und der Personenanzahl.

Hypothekenzins

Der durchschnittliche Zins für Hypotheken auf Wohngrundstücke zu Festzinsen (Effektivverzinsung) wird monatlich von der Deutschen Bank für verschiedene Laufzeitkategorien festgesetzt.

Kaltmiete

Siehe Nettomiete

Kinderreiche Familie

Familien mit mindestens 3 Kindern.

Kostenmiete

Zulässige Miete nach den gesetzlichen Bestimmungen für eine geförderte Wohnung.

Lastenzuschuss

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

Leerstand

Ein Wohnungsleerstand liegt regelmäßig vor, wenn zwischen Bezugsfertigkeit bzw. dem Auszug des letzten Mieters eine Wohnung für die Dauer von mehr als 3 Monaten leer steht.

Leerstandsquote

Anteil leerstehender Wohnungen in Bezug auf den Wohnungsbestand.

Mietpreisbindung

Bis zum 31.12.2002 galt die Bedingung an die Kostenmiete während der Geltungsdauer der Eigenschaft 'gefördert'. Der Vermieter war durch die Mietpreisbindung verpflichtet, keine höhere Miete zu verlangen, als zur Deckung seiner laufenden, berücksichtigungsfähigen Aufwendungen erforderlich war.

Ab 01.01.2003 wird in der Förderzusage die Bewilligungsmiete für den Zeitraum der Belegungsbindung festgesetzt; die WFB regeln die Mietentwicklungsmöglichkeiten.

Wohnungsmarktbericht 2012 der Stadt Aachen

Mietspiegel

Mietspiegel stellen eine Übersicht über die üblichen Entgelte für Mietzins im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) für nicht preisgebundenen Wohnraum im Stadtgebiet Aachen über die örtlichen Vergleichsmieten (Vergleichsmietentabelle) dar und werden in der Regel alle 2 Jahre fortgeschrieben. Sie beziehen sich nur auf freifinanzierten und nicht auf geförderten Wohnraum.

Mietstufe

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

Mietwohnungen

Wohnungen für die ein Mietzins entrichtet wird.

Mietzuschuss

Zuschuss zu den Kosten für eine Mietwohnung.

Minderverdienende

Zu minder verdienenden Wohnungssuchenden zählen alle Haushalte, die mit ihrem Familieneinkommen um mindestens 20 % unter der in der Wohnraumförderung geltenden Einkommensgrenze liegen.

Mittelbare Belegung

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

Nachwirkungsfrist

Geförderte Wohnungen, für die die gewährten öffentlich Darlehen vorzeitig und vollständig für alle Wohnungen des Gebäudes zurückgezahlt werden, befinden sich in der nicht abkürzbaren Nachwirkungsfrist von 10 Jahren, die mit der Zahlung beginnt. Vor dem 31.12.2002 geförderte Wohnungen gelten in der Nachwirkungsfrist weiterhin als gefördert und unterliegen der Belegung mit Wohnberechtigungsschein. Die Nachwirkungsfrist darf nicht länger dauern als die planmäßige Tilgung.

Nettomiete

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

Rohbaufertigstellung

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

Rückzahlung von Fördermitteln

Nach den Wohnungsbaubestimmungen ab 2003 können Darlehen weiterhin frühzeitig zurückgezahlt werden. Die Bindungsfristen werden nicht gekürzt.

Überlassung

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

Vergleichsmiete, ortsübliche

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

Warmmiete

Nettomiete plus Betriebskosten plus Heizkosten.

Wohnberechtigungsschein (WBS)

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

Wohngeld

Oberbegriff für Mietzuschuss und Lastenzuschuss.

Wohnungen

Bis 2003 Mietwohnungen (einschließlich Nachwirkungsfrist), Eigentumsmaßnahmen (einschließlich Nachwirkungsfrist), zusätzlich durch Wohnungsfürsorgemittel geförderte, ausschließlich mit Bundesmitteln geförderte, 2. Förderweg Mietwohnungen und 2. Förderweg Eigentumsmaßnahmen.

Ab 2003 Wohnraum, der ausschließlich nach WoFG gefördert wurde, selbstgenutztes Wohneigentum, Miet- und Genossenschaftswohnungen, die entweder ausschließlich oder überwiegend mit Landesmitteln oder ausschließlich mit Gemeinde- und Gemeindeverbandsmitteln gefördert wurden.

Wohnungsmarktbericht 2012 der Stadt Aachen

Wohnungsbestand, geförderter

Bis 2003 Wohnungen, die nach den gültigen WFB in Verbindung mit den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) gefördert sind.

Ab 2003 Wohnraum, der ausschließlich nach WoFG und WFNG in Verbindung mit den WFB geförderter wurden.

Wohnungssuchende (Haushalte)

Haushalte, die sich bei der zuständigen Stelle als wohnungssuchend gemeldet haben und bis zum 31.12. des Jahres nicht vermittelt werden konnten. Diese Zahl darf nicht mit der Anzahl erteilter Wohnberechtigungsscheine gleich gesetzt werden.

Zweckbindung

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

Zweckentfremdung geförderter Wohnraum

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

Gesetze und Bestimmungen

BGB = Bürgerliches Gesetzbuch

WFB = Wohnraumförderungsbestimmungen

WoBauG = Wohnungsbaugesetz

WoBindG = Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung geförderter Wohnungen

WoFG = Gesetz über soziale Wohnraumförderung

WFNG = Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein- Westfalen

WoGG = Wohngeldgesetz

Publikationen zur kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung in 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 8 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 Wohnungsmarktbarometers 2010. Künftig wird es solche komplexe Berichte alle zwei Jahre geben. In den Zwischenjahren erfolgt jeweils eine Datenfortschreibung ohne ausführliche Kommentierungen.

Wohnungsmarktbericht 2011 – Tabellenband

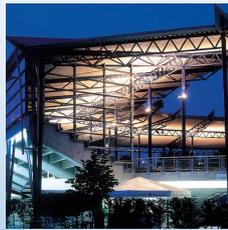
Datenfortschreibung zum 31.12.2011 in Form eines Tabellenbandes ohne Kommentierungen.

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 Gesamtleeerstandsanalyse 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.



entwickeln planen bauen betreiben modernisieren



1910 | 2010
100 Jahre Zukunft

Seit 100 Jahren:

Bauen und Immobilien

- **Das Bauen vom Rohbau und den Betonfertigteilen bis zur schlüsselfertigen Ausführung einschließlich Planung.**
- **Die Immobilie von der Projektentwicklung bis zum Gebäudebetrieb.**
- **Im Rheinland und überall in Deutschland**
- **In Aachen. Für Aachen**



nesseler grünzig gruppe

nesseler.de

DIE RICHTIGE ADRESSE FÜR DAS NEUE ZUHAUSE



**IMMOBILIEN
SIND UNSER
ZUHAUSE**