

Vorlage	Vorlage-Nr: FB 64/0005/WP16	
Federführende Dienststelle: Fachbereich Wohnen	Status: öffentlich	
Beteiligte Dienststelle/n:	AZ:	
	Datum: 08.10.2010	
	Verfasser: FB 64/01 - KomWoB	
Wohnungsmarktbericht 2010		
Beratungsfolge:	TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz
26.10.2010	WLA	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Wohnungsmarktbericht 2010 zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Erläuterungen:

Der Fachbereich Wohnen legt mit dem Wohnungsmarktbericht 2010 den insgesamt fünften Bericht vor. Der Bericht enthält neben den Daten zu den 40 standardisierten Indikatoren der Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung auch Daten zu 8 weiteren ortssoezifischen Indikatoren.

Ferner sind im Wohnungsmarktbericht enthalten:

- Gesamtleerstandsanalyse für die Jahre 2007 und 2008
- Leerstandsanalyse für den geförderten Wohnraum für den Zeitraum 2007 bis 2009
- Mietpreisdatenanalyse 2007 bis 2009
Dies ist der Ersatz für die vormalige zeit- und personalaufwändige Zeitungsanalyse.
- Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers 2010 (5. Befragung der Experten am Wohnungsmarkt)

Die im letzten Wohnungsmarktbericht 2006 aufgezeigte erhebliche Reduzierung des geförderten Wohnungsbestandes wird in den nächsten 10 Jahren durch den Bindungsauslauf für weitere 3.300 Wohneinheiten fortgesetzt. Der Gesamtbestand an öffentlich geförderten Wohnungen wird sich demzufolge bis 2020 auf 8.000 Einheiten verringern.

In welchem Teilsegment des freifinanzierten Wohnungsmarktes sich die aus der Bindung gehenden öffentlich geförderten Wohnungen etablieren, lässt sich nicht durch gesicherte Erkenntnisse dokumentieren.

In Verbindung mit der Annahme einer weiterhin konstanten Zahl von Wohnungssuchenden mit der anteilig größten Nachfragergruppe der Minderverdienenden wird es zunehmend schwieriger, geeigneten und finanzierbaren Wohnraum anbieten zu können.

Die Leerstandsquote 2008 im Gesamtwohnungsbestand steigt auf über 5 % einschließlich evtl. nicht struktureller Leerstände an. Im geförderten Wohnraum liegt die Leerstandsquote aktuell mit 2,03 % weiterhin unterhalb der als unbedenklich anzusehenden 3%-Marke.

Drei- und Vierraum-Wohnungen sind weiterhin am meisten nachgefragt, wobei Einraum-Wohnungen nach wie vor die teuersten sind. Der Wohnflächenverbrauch pro Kopf und Wohnung steigt kontinuierlich. Unter Berücksichtigung der Angemessenheitsgrenzen für Hartz IV-EmpfängerInnen, sind nur rund 25-30 % der angebotenen Wohnungen als geeignet anzusehen; hierbei sind dann die Wohnungen bis 90 qm Wohnfläche in den Angebotszahlen am meisten vertreten. Große und preiswerte Wohnungen werden nur sehr wenige angeboten.

Die Wohnungsmarkexperten sehen sowohl in der kurz- wie mittelfristigen Entwicklung des Gesamtwohnungsmarktes eine Anspannung im geförderten und unteren freifinanzierten Wohnungsmarktsegment. Die wesentlichen Einflussfaktoren auf die Wohnungsmarktentwicklung sehen die Experten in den Auswirkungen der Finanzkrise, dem RWTH-Campus Aachen und in der erhöhten Nachfrage bevorzugter Quartiere.

Dieser Wohnungsmarktbericht 2010 dient den politischen Gremien als Übersicht über die aktuelle und perspektivische Wohnungsmarktsituation in Aachen und gilt als Grundlage für wohnungspolitische und stadtplanerische Entscheidungen. Ferner sollten die Ergebnisse in das begonnene Handlungskonzept Wohnen einfließen.

Anlage:

Der Wohnungsmarktbericht 2010 wurde den Ausschussmitgliedern vorab mit separater Post zugesandt.