

Vorlage		
Federführende Dienststelle: FB 56 - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration Beteiligte Dienststelle/n: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur FB 63 - Fachbereich Bauaufsicht FB 23 - Fachbereich Immobilienmanagement		Vorlage-Nr: FB 56/0191/WP18 Status: öffentlich Datum: 20.05.2022 Verfasser/in: FB 56/400
Handlungskonzept Wohnen		
Ziele: Klimarelevanz Nicht eindeutig		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
23.06.2022	Ausschuss für Soziales, Integration und Demographie	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Soziales, Integration und Demographie nimmt den Bericht der Verwaltung zum Handlungskonzept Wohnen zur Kenntnis.

Prof. Dr. Sicking

(Beigeordneter)

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		X	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die

Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			X

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			X

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			X

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel 80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel 80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

- vollständig
- überwiegend (50% - 99%)
- teilweise (1% - 49 %)
- nicht
- nicht bekannt

Erläuterungen:

Im Jahr 2019 war der Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration vom Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss (02.07.2019) und Planungsausschuss (11.07.2019) beauftragt worden das Handlungskonzept Wohnen der Stadt Aachen im Rahmen einer Hochschulkooperation fortzuschreiben.

In seiner Sitzung vom 11.05.2022 hat der Rat der Stadt Aachen das neue Handlungskonzept Wohnen nun formal beschlossen.

1. Genese des Konzeptes

Als Kooperationspartner für die Fortschreibung des Handlungskonzeptes konnte der Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung (kurz: PT) der RWTH Aachen gewonnen werden.

Den Kick-Off für die Entwicklung des Handlungskonzeptes markierte ein im Frühjahr 2020 begonnener Partizipationsprozess, bei dem zunächst die Öffentlichkeit im Rahmen einer digitalen Veranstaltung drängende Themen des Wohnungsmarktes diskutieren und Ideen sowie Impulse für Lösungsansätze einbringen konnte. Im weiteren Verlauf wurde in Zusammenarbeit mit dem Lehrstuhl PT der RWTH Aachen im Rahmen von drei Fachforen gemeinsam mit Expert*innen aus Wohnungswirtschaft, Sozialverbänden, Verwaltung und Politik über bestehende Herausforderungen diskutiert und Lösungsansätze in Form konkreter wohnraumbezogener Instrumente für den Aachener Wohnungsmarkt erarbeitet. Dabei wurden drei zentrale Themenkomplexe behandelt:

1. Fachforum: Soziale Wohnraumversorgung & Qualitätssicherung im Bestand (23.06.2020)
2. Fachforum: Baulandentwicklung (11.08.2020)
3. Fachforum: Qualität im Quartier (03.11.2020)

Zusammen mit der Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung und der Sozialplanung der Stadt Aachen wurden diese vom Lehrstuhl für PT der RWTH Aachen anschließend wissenschaftlich in Bezug zu den spezifischen Aachener Datenlagen, Strukturen und Herausforderungen gesetzt. Die daraus abgeleiteten Ergebnisse und Handlungsempfehlungen wurden unter Federführung von Frau Prof. Dr. Förster in Form eines Gutachtens (dem sogenannten „PT-Gutachten“)¹ zusammengefasst, welches im Mai 2021 vorgestellt und veröffentlicht wurde. Dem Gutachten folgte dann im Mai 2022 die abgeschlossene Ausarbeitung des ganzheitlichen Handlungskonzeptes Wohnen.

2. Zielsetzung

Das kommunale Handlungskonzept Wohnen ist ein strategisch und zugleich umsetzungsorientiertes Analyse- und Planungsinstrument, welches dazu dient, lokale Entwicklungsprozesse zu analysieren und auf dieser Basis

¹Vgl. hierzu: Maikämper, Moritz; Förster, Agnes (2021): Perspektiven für einen Aachener Weg. Wissenschaftliche Begleitung des Handlungskonzeptes Wohnen der Stadt Aachen. Im Auftrag von: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration.

zukunftsorientierte Strategien und Maßnahmen für den lokalen Wohnungsmarkt zu entwickeln. Bei der Strategieentwicklung werden sowohl der Wohnungsbestand als auch der Wohnungsneubau in den Blick genommen werden.

Das vorliegende Handlungskonzept Wohnen bündelt die kommunalen wohnungspolitischen Maßnahmen und Strategien, die eine wirkungsorientierte Steuerung des Wohnungsmarktes ermöglichen und zur Lösung aktueller Herausforderungen beitragen. Mit dem Handlungskonzept Wohnen ist somit ein vielschichtiges Maßnahmenpaket für die Zukunft des Wohnens in Aachen definiert worden. Der bereits bestehende Baukasten an wohnungspolitischen Instrumenten wird noch einmal erweitert und neue Schwerpunktfelder des Handelns (z.B. die euregionale Wohnraumentwicklung) werden künftig stärker erschlossen. Innerhalb der Themenschwerpunkte und Zielsetzungen des Konzeptes stellen soziale Aspekte (z.B. bezahlbare Wohnraumschaffung, Einbindung von Bewohner*innen in Quartiersentwicklung) ein zentrales, verbindendes Element dar.

Allgemeine Ziele des Handlungskonzeptes sind:

- die Sicherung und Schaffung von zugänglichem, bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum,
- die effiziente und nachhaltige Nutzung vorhandener Wohnraumressourcen,
- eine gemeinwohlorientierte und sozialgerechte Bodennutzung,
- der Aufbau nachhaltiger Lebensraumstrukturen und eine Verhinderung von sozialer Segregation und Gentrifizierungseffekten
- die Identifizierung und Nutzbarmachung vorhandener, Potenzialflächen zum Wohnen
- eine strategische Planung des Wohn- und Lebensstandorts Aachen für Studierende
- die Entwicklung flexibler Wohnraumkonzepte
- die Steuerung und Gestaltung einer euregionalen, gemeinsamen Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung.

3. Aktionsfelder

Im Rahmen des partizipativen Prozesses wurden Schwerpunktthemen für das Handlungskonzept Wohnen definiert, die im Gutachten des Lehrstuhls PT der RWTH Aachen zusammenfassend als „Aktionsfelder“ dargelegt wurden. Als thematische Eckpunkte des Handlungskonzeptes Wohnen wurden folgende Aktionsfelder identifiziert und politisch beschlossen:

1. Bezahlbarer / öffentlich-geförderter Wohnraum und soziale Wohnraumversorgung
2. Qualitätssicherung und –verbesserung im Wohnungsbau / Ausbau im Bestand
3. Sozialgerechte Bodennutzung
4. Quartiersbezug als Schwerpunkt des wohnungspolitischen Handelns
5. Flächenmobilisierung im Siedlungsbestand und Baulandentwicklung
6. Regionale und euregionale Wohnraumentwicklung
7. Hochschulentwicklung und Wohnen

Für jedes Aktionsfeld sind Instrumente und Maßnahmen aufgeführt, die in einen weiteren Umsetzungsprozess münden. Parallel zur Erarbeitung des Handlungskonzeptes wurden einzelne dieser Maßnahmen bereits umgesetzt (z.B. Förderung Dachgeschossausbau) oder in die nächsten Handlungsschritte überführt. Aktuell

werden u.a. politische Entscheidungsvorlagen zum Umgang mit Mikroapartments und zur Förderung des inklusiven Wohnens erarbeitet. Diese werden innerhalb der nächsten Monate zur Beschlussfassung vorgelegt. Daneben findet dieses Jahr im Fokusraum Driescher Hof ein groß angelegter Quartiers-Check statt, der die Wohn- und Lebensraumsituation dort aus Bewohner*innen-Perspektiven erfasst und Impulse liefert für weitere Stadtplanungsprozesse und eine integrierte Quartiersentwicklung. Neben einer großen empirischen Befragung durch die Sozialplanung im Herbst 2022 wurden durch das Quartiersmanagement dabei Teilnehmungsformate für Kinder, Jugendliche und Erwachsene erarbeitet, die in interaktiver Form derzeit teilweise bereits umgesetzt werden.

Das Instrument der Konzeptvergaben, was nun bei den Flächenvergaben der Stadt zum Einsatz kommt, bietet neue Chance z.B. die Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnformen als generationenübergreifende und inklusive Wohnmodelle zu stärken. So können dann z.B. Flächenvergaben gezielt für Baugruppen erfolgen und die Ausschreibungen für die Konzepte können konkrete Vorgaben (z.B. Rollstuhlgerechtigkeit, Wohnungsmix) enthalten.

Die Ausarbeitung aller Maßnahmen des Handlungskonzeptes findet innerhalb der Verwaltung in fachlich übergreifender Zusammenarbeit mit verteilten Verantwortungen in der Federführung statt.

4. Ausblick

Der Fortschreibungs- und Partizipationsprozess zum Handlungskonzept Wohnen ist bereits kooperativ und auf Basis einer breiten Beteiligung angelegt worden. Dieses Vorgehen wird auch in Zukunft weiter fortgesetzt. Damit der „Aachener Weg“ in die Zukunft des Wohnens gelingen kann, ist der Schulterschluss und die Zusammenarbeit von unterschiedlichen Fachdienststellen der Verwaltung, der Politik, der Wohnungsmarktakteur*innen, der Sozialverbände, sozialen Träger und der Bürger*innen unerlässlich.

Mit der Veröffentlichung des Handlungskonzeptes beginnt ein interdisziplinärer, grenzüberschreitender und nachhaltiger Umsetzungsprozess zur Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum für die Aachener Bevölkerung. Mit Teilnehmungsformaten für Bürger*innen und der wissenschaftlichen Begleitung einzelner Themenschwerpunkte werden zusätzliche Perspektiven in die Umsetzung und Fortentwicklung des Konzeptes integriert. Der lebendige, prozessuale Charakter des Konzeptes wird dabei in Zukunft jederzeit Anpassungen erlauben, und ermöglicht eine Reaktion auf nicht vorhersehbare Dynamiken am Wohnungsmarkt.

Künftig wird einmal jährlich zusammenfassend über Sachstände und Entwicklungen öffentlich berichtet.

Im Ausschuss wird mündlich zusammenfassend über das Handlungskonzept und seine Inhalte vorgetragen.

Anlage: Handlungskonzept Wohnen



Handlungs- konzept Wohnen

Integrierte
Wohnraumstrategie



Impressum

Stadt Aachen

Die Oberbürgermeisterin

Fachbereich Wohnen,
Soziales und Integration
Hackländerstraße 1
52064 Aachen
Tel.: 0241 432-0
wohnen-soziales-integration@mail.aachen.de

Redaktion

Abteilung Planung

Layout und Satz

Carabin Prass Creatives

Druckexemplar

Auf Anfrage erhältlich beim Fachbereich Wohnen,
Soziales und Integration

Kostenloser Download

www.aachen.de/handlungskonzeptwohnen

Copyright

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

Fotografien

Vorderseite: iStock / izhairguns
Rückseite: Stadt Aachen / Andreas Herrmann
S. 6: Portraitfoto Frau Keupen: Jo Magrean
S. 6: Portraitfoto Herr Prof. Dr. Sicking: Stadt Aachen
S. 22, 26, 36: Stadt Aachen / Andreas Herrmann
S. 44: iStock / artursfoto
S. 54: Stadt Aachen / Martin Jordan
S. 70: iStock / Rudi_Lange
S. 94: Stadt Aachen / g29
S. 114: iStock / lechatnoir
S. 126: iStock / ronstik
S. 138: RWTH Aachen Super C: Andreas Herrmann

S. 158: Stocky / Yaroslav Danylchenko

S. 162: iStock / Arndt_Vladimir

S. 176: iStock / Rawpixel Ltd

S. 184: iStock / marchmeena29

Datenquellen

Sozialdaten, Wohnraumversorgung,
Öffentlich geförderter Wohnraum:
Stadt Aachen | Fachbereich Wohnen,
Soziales und Integration,
Bevölkerungs- & Haushaltsentwicklung, Wanderun-
gen, Wohnungsbestand,
Bautätigkeit, Sozialdaten: Stadt Aachen |
Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft, Digitalisie-
rung und Europa | Städtische Statistikstelle

Kartengrundlagen

Stadt Aachen | Fachbereich Geoinformation und
Bodenordnung und Land Nordrhein-Westfalen |
Geodatenzentrum / Geodateninfrastruktur.
Darstellung und Bearbeitung durch den
Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration.

Stand: März 2022

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	6
Kurzfassung	10
1. Einleitung	23
2. Der Aachener Wohnungsmarkt – Zahlen, Daten, Fakten	27
2.1. Wohnungsnachfrage	27
2.2. Wohnungsangebot	29
2.3. Wohnungsmarktsituation und -entwicklung	30
2.4. Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognose	34
2.5. Zielgruppen	35
3. Gesamtstädtische Grundlagen aus planerischer Sicht: Flächennutzungsplan AACHEN*2030	37
3.1. Ausgangslage und Herausforderung	37
3.2. Kenngrößen der Bedarfsermittlung und Zielkonzept Wohnen	38
3.3. Grundlagen der Bedarfsermittlung	39
3.4. Kenngrößen der Bedarfsermittlung	40
4. Genese des Handlungskonzeptes	45
5. Die Aktionsfelder des Handlungskonzeptes	51
5.1. Aktionsfeld 1: Bezahlbarer / öffentlich geförderter Wohnraum und soziale Wohnraumversorgung	55
5.2. Aktionsfeld 2: Qualitätssicherung im Bestand	71
5.3. Aktionsfeld 3: Sozialgerechte Bodennutzung	95
5.4. Aktionsfeld 4: Quartiersbezug als Schwerpunkt des wohnungspolitischen Handelns	115
5.5. Aktionsfeld 5: Flächenmobilisierung und Baulandentwicklung	127
5.6. Aktionsfeld 6: Hochschulentwicklung und Wohnen	139
5.7. Aktionsfeld 7: Regionale und Euregionale Wohnraumentwicklung	149
5.8. Zeitliche Wirkungseffekte der Instrumente: Zusammenfassende Darstellung der Aktionsfelder	159
5.9. Räumliche Wirkungseffekte der Instrumente: Fokusräume	163
5.10. Querschnittsthematik: Integration im Wohnen	177
6. Fazit	185
7. Anhang	189
7.1. Abbildungsverzeichnis	189
7.2. Bestehende Instrumente	190



Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Schaffung eines bedarfsgerechten Wohnungsmarktes für Menschen in jeder Lebenslage ist eine zentrale Herausforderung in der Stadt Aachen und steht im besonderen Fokus von Politik und Verwaltungshandeln. Der Aachener Wohnungsmarkt ist von einer Vielzahl dynamischer Entwicklungen und Herausforderungen gekennzeichnet. Eine über Jahre kontinuierlich gewachsene Bevölkerung, sinkende Flächenressourcen und steigende Preise bei Miet- und Eigentumsobjekten formen die lokale Angebots- und Nachfragesituation. Durch die stetige Hochschul- und Campuserwicklung prägen auch die vielen Studierenden und Wissenschaftler*innen am Standort Aachen die Wohnraumnachfrage.

Während einer nachhaltigen Wohnraumgestaltung eine immer wichtigere Rolle zukommt, verändern sich die Ansprüche, Bedarfe und Wünsche an Wohnraum und Wohnumgebung immer wieder, nicht zuletzt auch durch die Corona-Pandemie beeinflusst. Das Thema „Wohnen“ braucht daher eine zukunftsfähige und langfristige Strategie, die gleichzeitig flexibel anschlussfähig an aktuelle Entwicklungen und Bedarfe ist.

Das nun vorliegende Handlungskonzept Wohnen bildet diese strategische Leitlinie für die Zukunft des Wohnens in Aachen und stellt einen Werkzeugkasten an neuen Instrumenten für die Stärkung der Wohnbauentwicklung zur Verfügung. Der verbindliche Rahmen und der zugleich anpassungsfähige und erweiterbare Maßnahmenkatalog des Handlungskonzeptes erlaubt es auf Veränderungen schnell reagieren zu können und damit eine zukunftsorientierte Fortschreibung des Konzeptes sicherzustellen.

Wichtig war es uns, das Konzept zusammen mit der Bürger*innenschaft, sozialen Trägern und Verbänden, der Wohnungswirtschaft, der Politik und Expert*innen zu erarbeiten, um ganz nah an den praktischen Bedarfen zu planen. Daher wurde ein umfangreicher partizipativer Prozess durchgeführt, bei dem wohnraumbezogene Bedarfslagen unterschiedlicher Zielgruppen analysiert und lösungsorientierte Maßnahmen und Handlungsfelder erarbeitet wurden. Diese Erkenntnisse und Ergebnisse bilden gemeinsam mit den Empfehlungen des Lehrstuhls für Planungstheorie und Stadtentwicklung der RWTH Aachen die Grundlagen des Handlungskonzeptes.

Oberstes erklärtes Ziel der im Konzept enthaltenen Maßnahmen ist die Schaffung und Sicherung von bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum zur Versorgung der Aachener Bevölkerung. Die Erreichung dieses Ziels ist jedoch nur durch eine Vielfalt unterschiedlicher und miteinander verzahnt wirkender Instrumentarien möglich. Besonders wichtig ist es, dabei die kommunale Steuerungsfähigkeit zu stärken und unsere Stadt in gemeinsamer Verantwortung resilient, nachhaltig und enkel-tauglich zu gestalten. Eine besondere Rolle spielt hierzu ein stärkeres kommunales Engagement auf dem Wohnungsmarkt, zudem gilt es, das große Wohnbaupotenzial am Richtericher Dell klimage-recht zu entwickeln. Da nicht alle Wohnraumbedarfe im Stadtgebiet Aachen gedeckt werden können, gilt es auch über den Tellerrand zu blicken. Hierzu laden wir zu einem Zukunftsforum Euregio-nales Wohnen ein. Dies sind nur einige neue Handlungsfelder, die das Handlungskonzept Wohnen als spannende, neue Impulse erschließt.

Wie schon bei der Entwicklung des Konzeptes wird auch die Umsetzung der Maßnahmen und Instrumente davon leben, dass im Schulterschluss von Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft, Sozialverbänden und Bürger*innen neue Wege beschritten und innovative Handlungsansätze erprobt werden. Die begleitende Evaluation und Analyse der Maßnahmen und ihrer Wirkungen wird dabei im Verlauf der Zeit auch neue Ideen und Anregungen entstehen lassen. Die Veröffentlichung des Handlungskonzeptes impliziert somit auch zugleich den Beginn einer dynamischen Weiterentwicklung. Freuen Sie sich in diesem Zusammenhang auf weitere Beteiligungsformate und Austauschmöglichkeiten.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen und freuen uns die Zukunft des Wohnens in Aachen gemeinsam mit Ihnen zu gestalten.

Sibylle Keupen
Oberbürgermeisterin

Prof. Dr. Manfred Sicking
Beigeordneter Dezernat VI
Wohnen, Soziales und Wirtschaft

Wohnen in Aachen auf einen Blick

Theoretisches Freisetzungspotenzial von **3.480** Ein- / Zweifamilienhäusern im Bestand bis 2040



95% der Wohneinheiten in Aachen gehören privaten Eigentümer*innen

mitgeDacht
100.000 €
Städtische Fördersumme für 2021



140.000
Bestandswohneinheiten

„Wohnen kennt keine Grenzen“ Verflechtungsraum rund um das Oberzentrum Aachen

Kooperation in:

Wohnraumentwicklung

Mobilität

Datenbetrachtung

30,2 %
aller in Aachen wohnhaften Arbeitnehmer*innen pendeln aus

27.926
Auspendler*innen



52,1 %
der Beschäftigten mit Arbeitsort Aachen pendeln nach Aachen ein

70.355
Einpenderler*innen

Kurzfassung

Das vorliegende Handlungskonzept Wohnen bündelt die kommunalen wohnungspolitischen Maßnahmen und Strategien, die eine wirkungsorientierte Steuerung des Wohnungsmarktes ermöglichen und zur Lösung aktueller Herausforderungen und Probleme beitragen. Mit dem Handlungskonzept Wohnen ist ein vielschichtiges Maßnahmenpaket für die Zukunft des Wohnens in Aachen definiert worden. Der bereits bestehende Baukasten an wohnungspolitischen Instrumenten wird noch einmal deutlich erweitert und neue Schwerpunktfelder des Handelns (z.B. die euregionale Wohnraumentwicklung) werden damit künftig stärker erschlossen.

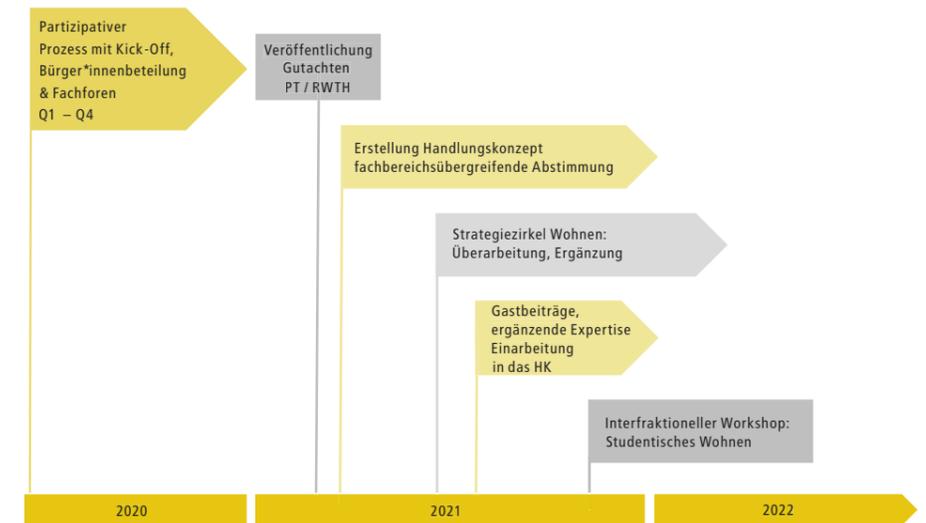
Genese des Handlungskonzeptes

Mit Beschluss vom 02.07.2019 (Wohn- und Liegenschaftsausschuss) und 11.07.2019 (Planungsausschuss) wurde der Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration beauftragt, das Handlungskonzept Wohnen der Stadt Aachen im Rahmen einer Hochschulkooperation fortzuschreiben. Den Kick-Off für die Fortschreibung bildete ein im Frühjahr 2020 begonnener Partizipationsprozess, bei dem zunächst die Öffentlichkeit im Rahmen einer digitalen Veranstaltung drängende Themen des Wohnungsmarktes diskutieren und Ideen sowie Impulse für Lösungsansätze einbringen konnte. Im weiteren Verlauf wurde in Zusammenarbeit mit dem Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung der RWTH Aachen (kurz: PT RWTH Aachen) im Rahmen von Fachforen gemeinsam mit Expert*innen aus Wohnungswirtschaft, Verwaltung und Politik über bestehende Herausforderungen diskutiert und Lösungsansätze in Form konkreter wohnraumbezogener Instrumente für den Aachener Wohnungsmarkt erarbeitet.

Gemeinsam mit der Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung und der Sozialplanung der Stadt Aachen wurden diese vom Lehrstuhl für PT RWTH Aachen anschließend wissenschaftlich in Bezug zu den spezifischen Aachener Datenlagen, Strukturen und Herausforderungen gesetzt. Die daraus abgeleiteten Empfehlungen wurden in Form eines Gutachtens (dem sogenannten „PT-Gutachten“)¹ zusammengefasst, welches im Mai 2021 vorgestellt und veröffentlicht wurde. Auf Grundlage der im Gutachten enthaltenen Ergebnisse und Handlungsempfehlungen wurde das Handlungskonzept Wohnen in weiterer, interdisziplinärer Zusammenarbeit ausgearbeitet. Die Entwürfe wurden im Jahresverlauf 2021 verwaltungsintern im Rahmen der Sitzungen des Strategie-zirkels Wohnen diskutiert, Anregungen und Impulse aufgegriffen, abgestimmt und anschließend in das Konzept eingearbeitet. Die abschließende politische Beschlussfassung des Handlungskonzeptes wird für Frühjahr 2022 angestrebt.

¹ Vgl. hierzu: Maikämper, Moritz; Förster, Agnes (2021): Perspektiven für einen Aachener Weg. Wissenschaftliche Begleitung des Handlungskonzeptes Wohnen der Stadt Aachen. Im Auftrag von: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration.

Abb. 1: Erarbeitungsprozess des Handlungskonzeptes Wohnen



Gastbeiträge im Handlungskonzept

Im Rahmen des Entwicklungsprozesses des Handlungskonzeptes wurden zusätzlich zur wissenschaftlichen Begleitung durch den Lehrstuhl Planungstheorie und Stadtentwicklung der RWTH Aachen weitere Begleitexpertisen zu drei unterschiedlichen Themen- und Entwicklungsfeldern eingeholt. Diese haben im Verlauf der Ausarbeitung des Handlungskonzeptes wichtige Impulse bei der Definition und Ausgestaltung von Handlungsinstrumenten und -schwerpunkten gegeben. Die Inhalte der Gastbeiträge sind in der nachfolgenden Grafik kurz zusammenfassend dargestellt.

Abb. 2: Gastbeiträge im Handlungskonzept Wohnen

IS - Institut für Länder- und Stadtentwicklungsforschung	lifu - Deutsches Institut für Urbanistik	lifu - Deutsches Institut für Urbanistik
<p>Simon Liebig, Ralf Zimmer-Hegmann: Menschen mit Einwanderungsgeschichte auf dem Wohnungsmarkt</p> <p>Soziodemographische Besonderheiten - jünger / kinderreicher</p> <p>Herkunftskulturelle Besonderheiten - Familienbindung / Mehrgenerationenwohnen</p> <p>Islamisch-religiöse Besonderheiten - Nachbarschaft / Familie</p> <p>Ergänzend - Benachteiligung am Wohnungsmarkt - Quartiersentwicklung zur sozialräumlichen Integration</p>	<p>Jan Abt: Kinderperspektiven in der Quartiersentwicklung</p> <p>Chancen von Kinder- und Jugendperspektiven in der Quartiersentwicklung und bei Gestaltungsprozessen im Quartier</p> <p>Präventive und integrative nachhaltige Wirkungseffekte im Quartier</p> <p>Bedeutung verzahnt erlebbarer Raumgefüge statt fragmentierter Erlebnisinseln</p> <p>Gesamtraumerfahrung statt „Kinderfokus“</p>	<p>Ricarda Pätzold: Das Umland der Städte – Chancen einer regionalen Wohnraumentwicklung</p> <p>Herausforderungen und Chancen regionaler Wohnraumentwicklungen</p> <p>Erfolgsfaktoren für interkommunale Kooperationen</p>
Integration	Quartiersentwicklung mit Quartiersperspektiven	Euregionale Wohnraumentwicklung

Die Vertiefung einiger Themenstellungen – z.B. der Integration von Menschen mit Migrationsgeschichte im Wohnungsmarkt – wird 2022 im Rahmen von Workshops erfolgen.

Planerische Grundlagen und Eckdaten des Aachener Wohnungsmarktes

Wichtige Grundlagen für die Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen waren unter anderem die zentralen Planwerke, die sich mit Faktoren der Baulandentwicklung Aachens befassen. Die Planwerke zeigen einerseits Potenziale und Entwicklungsmöglichkeiten auf, thematisieren aber zugleich auch bestehende Herausforderungen und Grenzen bei der zukünftigen Wohnbauentwicklung der Stadt.

So weist der Flächennutzungsplan AACHEN*2030 insgesamt 84 ha neue Flächen für Wohnungsbau aus. Im Vergleich zu dem ermittelten zusätzlichen Bedarf auf Basis der Wohnraumprognose von Quaestio² von 178,1 ha bleibt ein Delta von 94 ha, das im Stadtgebiet nicht abgedeckt werden kann. Die Endlichkeit der Fläche und die zukünftig schrumpfenden Möglichkeiten für große Vorhaben der Wohnraumentwicklung sind eine der großen Herausforderungen für das Wohnen in Aachen. Die Daten dieser Planwerke wurden bei der Erstellung des Handlungskonzeptes auch in den Kontext der Gesamtentwicklung Aachens im Hinblick auf Bevölkerung, Bedarfslagen und allgemeine Wohnraumentwicklungen gesetzt.

Bei gleichzeitig schrumpfenden Flächenreserven, wächst Aachens Bevölkerung kontinuierlich weiter. Die steigenden Bevölkerungszahlen in der Hochschulstadt führen dabei zu einer entsprechenden Zunahme der Wohnraumnachfrage, wie sie derzeit im studentischen Bereich, z.B. anhand langer Wartelisten beim Studierendenwerk, erkennbar ist. Der Druck auf dem Wohnungsmarkt ist neben anderen Faktoren ein preistreibendes Element bei den Angebotsmieten. Der Angebotsanteil im niedrigen Preissegment ist in den vergangenen Jahren stark geschrumpft. Studierende, Senior*innen und Familien mit geringem Einkommen sind als Zielgruppen gleichermaßen davon betroffen, wenn dieses Segment preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnraums quantitativ weiter stark abnimmt. Hinzu kommt, dass durch den Auslauf von zahlreichen Mietpreis- und Belegungsbindungen im öffentlich geförderten Wohnraum ein weiterer wichtiger Baustein der sozialen Wohnraumversorgung an Bedeutung verliert. In Folge dieser Entwicklungen sind auch Verdrängungseffekte von einzelnen Zielgruppen ins Umland zu beobachten.

Die hier dargestellten Herausforderungen werden im Handlungskonzept ausführlich beschrieben. Die Detailanalysen können zudem dem aktuellen Wohnungsmarktbericht³ und der Sozialberichterstattung⁴ entnommen werden, die als Datengrundlage für das Handlungskonzept dienen.

² Quaestio - Forschung und Beratung (2018): Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Aachen – Aktualisierung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen.

³ Stadt Aachen (Hrsg.) (2021): Wohnungsmarktbericht 2021.

⁴ Stadt Aachen (Hrsg.) (2020): Dritter Sozialentwicklungsplan – Eine integrierte Analyse der 60 Aachener Lebensräume.

Die Aktionsfelder des Handlungskonzeptes

Basierend auf den zentralen Zukunftsherausforderungen und den absehbaren Bedarfslagen für das Wohnen wurden im PT-Gutachten⁵ sieben wesentliche Aktionsfelder für die Zukunft definiert.

Abb. 3: Die Aktionsfelder des Handlungskonzeptes Wohnen



Innerhalb aller Aktionsfelder wurden charakterisierende Ausgangslagen zusammenfassend beschrieben, konkrete Zielsetzungen für die Zukunft benannt und darauf basierend neue Handlungsinstrumente definiert. Der erweiterte Baukasten an Instrumentarien ergänzt dabei die bereits in der Umsetzung befindlichen Instrumente, wie z.B. den Quotenbeschluss oder das Aachener Modell zur kommunalen Wohnungsbauförderung, welche im Anhang des Handlungskonzeptes aufgeführt sind.

⁵ Vgl. hierzu: Maikämper, Moritz; Förster, Agnes (2021): Perspektiven für einen Aachener Weg. Wissenschaftliche Begleitung des Handlungskonzeptes Wohnen der Stadt Aachen. Im Auftrag von: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

Aktionsfeld 1: Bezahlbarer/öffentlich geförderter Wohnraum und soziale Wohnraumversorgung



Ausgangslage

Durch das immer weiter sinkende Angebot preiswerten Wohnraums wird der Zugang zu Wohnraum auf dem freien Markt für einkommensniedrige Haushalte deutlich erschwert. Parallel zu dieser Entwicklung schrumpft in Aachen der Bestand von öffentlich geförderten Wohnungen, die von Haushalten mit einem Wohnberechtigungsschein bezogen werden dürfen, kontinuierlich. Die drohenden Versorgungsengpässe am Aachener Wohnungsmarkt sind zusammenfassend nicht nur ein Thema im öffentlich geförderten Wohnungsbereich, vielmehr besteht für das Segment ein hoher, heterogener Nachfragedruck.



Ziele

Wohnungspolitisches Leitziel ist die Schaffung von zugänglichem Wohnraum, unabhängig von Lebens- und Bedarfslage der Menschen. Teilziele sind dabei die Neuschaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum und die langfristige Sicherung der Mietpreis- und Belegungsbindungen, sowohl im Bestand als auch im Neubau, sowie die Erweiterung städtischer Handlungsoptionen zur Sicherung eines stabilen, mittelpreisigen Segments am Mietwohnungsmarkt. Zusätzlich wird sich darauf fokussiert Maßnahmen der Qualitätsförderung in fachübergreifenden Konzepten zu verzahnen.



Instrumente

- Preisgedämpfter Wohnungsbau: Schaffung eines Segmentes preisgedämpfter Wohnungen mit reduzierten, absoluten Mietkosten, Diversifizierung und Durchmischung der Mietangebotsstrukturen und der neuen Quartiersbevölkerung
- Reaktivierung des kommunalen Wohnungsbaus: langfristige Sicherung der sozialen Wohnraumversorgung, Schaffung neuer öffentlich geförderter Wohnungen mit gesicherter Versorgungsfunktion nach Bindungsende, Wiedererlangung kommunalen Steuerungsspielraums auf dem Wohnungsmarkt, langfristige Generierung von Mieteinnahmen, drei Alternativen Modelle in der Diskussion: neue städtische Wohnungsbaugesellschaft, Initiierung einer Genossenschaft sowie Kooperationen mit der gewoge AG
- Aktivierung von Eigentümer*innen und interessierten Bürger*innen – Image- und Informationskampagne zum Thema öffentlich geförderter Wohnungsbau: Aktivierung potenzieller Investor*innen für öffentlich geförderter Wohnungsneubau oder Bestandsmaßnahmen
- Freiwillige Selbstverpflichtung für den kommunalen Wohnungsbestand – Stabile Mieten: Sicherung stabiler Mieten im städtischen Wohnungsbestand durch freiwillige Selbstverpflichtung der Wohnungsmarktakteur*innen, die verschiedene Regelungsbereiche umfasst
- Erbbauzins – Zinssatzreduzierung im Einzelfall: Zinssatzreduzierung im Einzelfall auf max. 2 % unter bestimmten Auflagen, um Attraktivität von Grundstücksvergaben im Erbbaurecht für Investoren*innen zu steigern
- Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen aus dem freifinanzierten Wohnungsmarkt: Sicherung der sozialen Wohnraumversorgung durch Bindungsankäufe

Aktionsfeld 2: Qualitätssicherung im Bestand



Ausgangslage

Der Wohnbestand bildet aus unterschiedlichen Gesichtspunkten heraus eine wertvolle Ressource. Bestandserweiterungen und Nachverdichtungen, aber auch die nachhaltige Anpassung an sich verändernde Bedarfe sind wichtige Stellschrauben, um dem aktuellen und erwartbaren künftigen Nachfragedruck auf dem Aachener Wohnungsmarkt gerecht zu werden. Der zukünftige Umgang mit den Wohnbestandsressourcen Aachens bedarf integrierter Konzepte und muss neben den Themen Nachhaltigkeit, Bedarfsorientierung und Sozialverträglichkeit auch die Sozialplanung und Quartiersentwicklung fokussieren.



Ziele

Der Fokus liegt auf der Ausschöpfung und effizienten, nachhaltigen Nutzungsgestaltung vorhandener Wohnraumressourcen. Größere Bedeutung kommt der Quartiersperspektive bei der Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes zu.



Instrumente

- Analyse des privaten Wohnungsbestandes: Datengrundlage über private Bestände schaffen, Grundlage für Ansatz zur Konkretisierung von bestehenden und Entwicklung von neuen Instrumenten
- Mobilisierungs- und Informationskampagne: Investitionsaktivierung privater Eigentümer*innen und Kleineigentümer*innen, Sensibilisierung für sozialverträgliche Bestandsentwicklung und Information/Unterstützung zur Generierung von Fördermöglichkeiten
- Dachgeschossausbau: Ausbau ungenutzter Dachräume, Identifizierung und Nutzung von Aufstockungspotenzialen im Wohnungsbestand
- Aachener Nachverdichtungsstrategie: Ausschöpfung von Nachverdichtungspotenzialen, Erschließung durch Eigentümer*innenaktivierung, Förderung gemeinschaftlicher Wohnprojekte, Rochaden
- Bündnis für Wohnen: Enge Kooperation zwischen Stadt Aachen, der Wohnungswirtschaft und weiteren Partner*innen im Rahmen eines Bündnisses für Wohnen, mit definierten Ziel- und Maßnahmenvereinbarungen zur Entwicklung und Gestaltung von Wohnquartieren und städtischem Lebensraum entlang von Kriterien und Leitbildern
- Wohnungstausch/Rochade: Förderung und Unterstützung von Bewohner*innen zur bedarfsgerechten (Um-)Nutzung der eigenen Immobilie (z.B. Untervermietung, gemeinschaftliches Wohnen) und Schaffung von Wohnformen für ältere Menschen als bedarfsgerechte Alternative zur eigenen Immobilie (Eröffnung Umzugsoptionen)
- Leerstandskataster: Erfassung von Leerständen als Mittel zur Reaktivierung von minder genutztem Wohnraum und Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes, präventive Wirkung gegen potentielle städtebauliche Abwärtsspiralen
- Zielmietenmodernisierung: Verhinderung von Verdrängungseffekten von Bestandsmieter*innen und gleichzeitige Stabilisierung von Quartiersstrukturen und bestehenden Nachbarschaften

- Innenstadtprozess – Wohnraumpotenziale: Perspektiven einer multifunktionalen Innenstadt erarbeiten und Umnutzungspotenziale von gewerblichen Flächen/Objekten prüfen und evaluieren

Aktionsfeld 3: Sozialgerechte Bodennutzung



Ausgangslage

Boden ist ein unverzichtbares Gut für die Lebensraumschaffung von Menschen; er ist jedoch nicht vermehrbar und im Rahmen der Grenzen einer Kommune absolut limitiert. Die Problemlage auf dem Aachener Wohnungsmarkt ist ein Resultat steigender Bodenpreise und wirtschaftlicher Interessen bei gleichzeitiger Flächenknappheit und steigenden Baukosten, die das Problem zusätzlich verschärfen.



Ziele

Oberstes Ziel muss es sein, die Bodenpolitik der Stadt Aachen durch eine starke Orientierung am Gemeinwohl auszurichten und damit deutlich von Marktinteressen abzugrenzen. Sozialgerechte Bodennutzung versteht dabei eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, ökonomischen und ökologischen Anforderungen miteinander in Einklang bringt.



Instrumente

- Wohnbauentwicklung auf Basis von strategischem Grunderwerb: Stadteigenes Bauland mehren, Erwerb von Flächen mit Baurecht oder Bauerwartung, um Einfluss auf die Bebauung und Nutzung zu erhalten
- Niederschwellige Konzeptverfahren nach Qualität: Vergabe der Grundstücke nach bestgeeignetem Konzept zur Umsetzung von städtebaulichen, ökologischen und sozialen Zielen, statt durch reine Preisvergabe an den Höchstbietenden
- Beratungsstruktur für gemeinwohlorientierte Wohnprojekte stärken: Beratungsinfrastruktur, die genossenschaftliche und gemeinwohlorientierte Rechtsformen unterstützt
- Aufbau einer Dachgenossenschaft: als Träger*innenstruktur für gemeinwohlorientierte, gemeinschaftliche Wohnprojekte, Unterstützung zur Entstehung genossenschaftlicher Wohnprojekte
- Landesprogramme zur Flächenentwicklung nutzen – Bau.Land.Partner, Bau.Land.Kommunal: Instrument zur Stärkung der Innenentwicklung (Unterstützung der Kommunen bei Entwicklung von bisher nicht oder mindergenutzten Flächen)

Aktionsfeld 4: Quartiersbezug als Schwerpunkt des wohnungspolitischen Handelns



Ausgangslage

Wohnraumschaffung als Herausforderung und die Quartiersentwicklung unter Berücksichtigung der lokalen Sozialstruktur müssen konzeptionell verzahnt werden, da Wohnbauprojekte maßgeblich und vor allem langfristig die lokalen

Sozialstrukturen der Stadt beeinflussen. Durch die Verknüpfung von sozial- und wohnraumplanerischen Ansätzen kann Wohnungsbau bedarfsgerecht und quartiersorientiert geplant und umgesetzt werden.



Ziele

Wesentliche Zielsetzung ist die Schaffung bedarfsorientierter, nachhaltiger Wohn- und Lebensraumstrukturen. Gleichzeitig muss die Quartiersperspektive mit der Gesamtbetrachtung des Stadtraums verzahnt werden. Insgesamt gilt es sozio-ökonomisch bedingte Segregation zu verringern und starke Gentrifizierungseffekte zu verhindern.



Instrumente

- Integrierte Quartiersanalysen als standardisiertes Planungstool: Frühzeitige Identifikation von Bedarfen und Potenzialen für Wohnraumplanungen und Darstellung der zu erwartenden Wirkung der Vorhaben, Einführung einer standardisierten Integration kleinräumiger Quartiersanalysen als Planungsschritt
- Quartiers-Check: Identifizierung von kleinräumigen Bedarfslagen und Erfassung von Effekten durchgeführter Maßnahmen durch lokale Einbindung von Multiplikator*innen und Akteur*innen in den Quartieren, Integration von Impulsen in Stadtentwicklungsprozesse

Aktionsfeld 5: Flächenmobilisierung und Baulandentwicklung



Ausgangslage

Nicht alle ermittelten Wohnflächenbedarfe lassen sich auf dem Stadtgebiet der Stadt Aachen decken. Es herrscht akute Flächenknappheit, die sich unter anderem bei der Flächensuche für den Wohnungsbau stark bemerkbar macht. Da Fläche nicht vermehrbar ist, hat dies zur Folge, dass zukünftig Flächenkonkurrenzen infolge verschiedener Nutzungsansprüche weiter zunehmen werden.



Ziele

In Konsequenz zur Flächenknappheit sind die Identifizierung und effiziente Nutzbarmachung jeder vorhandenen Fläche wichtig. Die Aktivierung von Brachflächen, untergenutzter Flächen sowie die Nachverdichtung stellen sinnvolle Mittel dar.



Instrumente

- Flächenmanagement: Schaffung einer Gesamtübersicht über verfügbares Flächenpotenzial mit ständiger Aktualisierung, Zusammenführung der Kenntnisse über die Qualität der Flächen und Definition von Kriterien für die Nutzungsansprüche und langfristige Basis für eine Flächenkreislaufwirtschaft
- Brachflächen- und Baulückenaktivierung mit Beratungsangebot: Hemmnisse abbauen und Flächeneigentümer*innen zur effizienten Nutzung durch Bebauung ihrer Grundstücke motivieren; die fehlende Erfahrung wird durch eine Beratung kompensiert

- Stärkung von Mischnutzung: Effiziente Ausschöpfung vorhandener Flächen für verschiedene Nutzungen, Reduzierung von Flächenkonkurrenzen durch integrierte Planung und die Stärkung von bunten, lebenswerten Quartieren
- Aktualisierung Wohnungsbedarfsprognose: Aktualisierung der Datengrundlagen, Darstellung von Trendentwicklungen und Einbezug der Ergebnisse in weitere Flächenentwicklungen

Aktionsfeld 6: Hochschulentwicklung und Wohnen



Ausgangslage

Die Wohnungsmarktentwicklung in Aachen ist stark geprägt von der Hochschul- und Campuserwicklung und dem damit einhergehenden Wachstum der hochschulaffinen Nachfragegruppen. Durch die stark heterogene Nachfragesituation der Zielgruppen ergeben sich unterschiedlichste Anforderungen an den Wohn- und Lebensraum. Es bedarf ein geplantes, gemeinsames Vorgehen von allen Akteur*innen, um die Vielfalt der Handlungsansätze und die strategischen Ansatzpunkte zielgerichtet abzustimmen.



Ziele

Oberste Zielsetzung ist die Erarbeitung einer strategischen Planung des Wohn- und Lebensstandorts Aachen für Studierende. Dabei gilt es bedarfsdeckenden Wohnraum zu schaffen, flexible Wohnraumkonzepte zu entwickeln, die Integration und Interaktion Studierender mit dem Stadtraum zu fördern, Wohn-, Lebens- und Arbeitsräume zu verzahnen und ein Bedarfsmonitoring als lokale Datengrundlage anzulegen.



Instrumente

- Etablierung eines Runden Tisches „Studentisches Wohnen“: Schaffung einer Vernetzungsplattform relevanter Akteur*innen zur Abstimmung von Wohnbedarfen und Wohnentwicklungsvorhaben im Hochschulumfeld und Förderung konkreter Projektumsetzungen
- Qualitatives Bedarfsmonitoring: Aufbau einer lokalen Datenbasis zur Ergänzung der rein quantitativen Bedarfslagen mit Erfassung von Wohnraumpräferenzen und Ausstattungswünschen
- Hochschulintegrierende Quartiersentwicklung: Einbezug von Akteur*innen der Hochschulen sowie Studierender in Entwicklungs- und Umsetzungsprozesse, Wohnraumschaffung im Zuge der Campuserwicklung und das Segment studentischen Wohnraums stärken
- Umgang mit Mikroapartments: Sozialverträglichen Wohnraum entwickeln, Wohnungswirtschaftliche Fehlentwicklungen vermeiden und städtebauliche Qualität sicherstellen durch einen Grundsatzbeschluss zum Umgang mit Mikroapartments

Aktionsfeld 7: Regionale und Euregionale Wohnraumentwicklung



Ausgangslage

Effiziente Flächennutzung und die Ausschöpfung der Potentiale der Innenentwicklung und Bestandsnutzung sind wesentliche Handlungsansätze, um der Endlichkeit der Fläche und dem hohen Nachfragedruck nach bezahlbarem Wohnraum entgegenzuwirken. Der Fokus auf die Stadt als Wohnraum alleine greift hierbei zu kurz. Pendlerströme, Arbeitsplatzmobilität und Freizeitverflechtungen spielen sich regional und grenzüberschreitend ab. Jegliche Wirkungsketten und Raumverflechtungen müssen aktiv, im kommunalen Verbund gestaltet und gesteuert werden.



Ziele

Oberstes Ziel des Aktionsfeldes ist es, gemeinsam mit den euregionalen Nachbarkommunen die Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung steuernd zu gestalten, um diese optimal und nachhaltig zu entwickeln. Dafür müssen regelmäßige und strukturierte Kommunikationsformen etabliert und konkrete Projektideen in Fachdialogen entwickelt werden.



Instrumente

- Zukunftsforum Euregionales Wohnen: Etablierung eines euregionalen Abstimmungsformates für die Ausarbeitung einer interkommunalen Wohnungsmarktstrategie und somit eine gemeinsame Gestaltung der euregionalen Wohnentwicklung unter Berücksichtigung der Bedarfslagen und Herausforderungen
- Euregionaler Wohnraummonitor: Aufbau einer trinationalen Informationsbasis für grenzübergreifende Wohnungsmarktanalysen
- Ergänzung des Wohnungsmarktberichtes um eine (eu-)regionale Perspektive: Stärkung des euregionalen Bewusstseins für Problemlagen und Bedarfe am Wohnungsmarkt, transparente Darstellung von Analysedaten und Ableitung von Handlungsansätzen

Fokusräume

Die im Handlungskonzept beschriebenen Instrumente und Maßnahmen sind vielfältig und ihre Wirkung entfalten sie teilweise nur in Verbindung mit konkreten Raumbezügen. Umgekehrt erfordern verschiedene Räume mit ihren unterschiedlichen Problemlagen auch, dass man für die jeweiligen Standorte geeignete Instrumente und Maßnahmen wählt. Abhängig von den räumlichen und sozialen Gegebenheiten gilt es diese passend und zielorientiert einzusetzen und zu kombinieren. Das Handlungskonzept beschreibt drei Fokusräume mit den bislang dort geplanten Maßnahmen. Die Benennung dieser Fokusräume erfolgte unter dem Gesichtspunkt, dass diese Gebiete Schwerpunkte aktueller interdisziplinärer und fachbereichsübergreifender Zusammenarbeit bilden und hier in besonderer Weise sowohl Potentiale als auch Herausforderungen für das Wohnen bestehen.

Abb. 4: Die Fokusräume des Handlungskonzeptes Wohnen

Fokusraum Richterich:

Soziodemographische

Ausgangslage:

- Demographischer Alterungsprozess
- Sozio-ökonomisch stabil
- Stabile Bewohnerstruktur

Ziele:

- Generationsgerechte und barrierefreie Wohnformen schaffen
- Ansprüche der Zielgruppe ermitteln

Instrumente:

- Quartiers-Check: wie möchte ich im Alter leben?
- Grundstücksvergabe Richtericher Dell
- Wohnungsrochade

Fokusraum Innenstadt:

Soziodemographische

Ausgangslage:

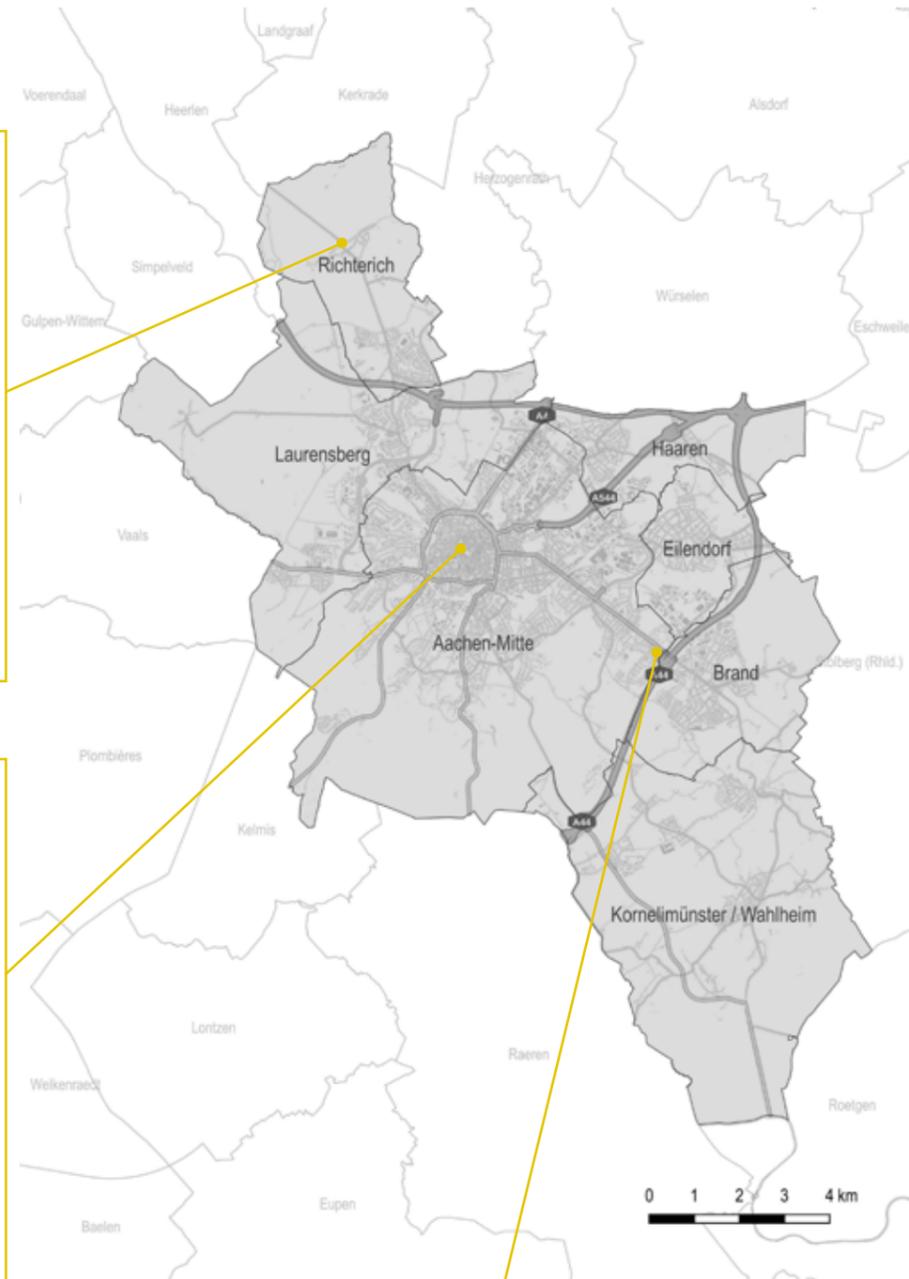
- Campusfunktion / Hohe Bedeutung von Studierenden
- Sozio-ökonomisch durchmisch
- Hohe Bewohnerfluktuation

Ziele:

- Multifunktionalität des Standorts Innenstadt
- Stärkung der Wohnfunktion, neue Wohnkultur auch für andere Zielgruppen
- Verzahnung zur Innenstadt

Instrumente:

- Innenstadtprozess - Wohnraumpotentiale
- Hochschulintegrierende Quartiersentwicklung
- Eigentümer*innenaktivierung



Fokusraum Forst / Driescher Hof:

Soziodemographische

Ausgangslage:

- demographisch durchmisch
- überdurchschnittlich hohe sozio-ökonomische Herausforderungen (Armutphänomene)
- Wohnort von Familien
- Bindungsausläufe

Ziele:

- Sozialverträgliche Gestaltung der Sanierungsmaßnahmen
- Veränderungseffekte vermeiden
- Beratung und Transparenz für Bewohner*innen

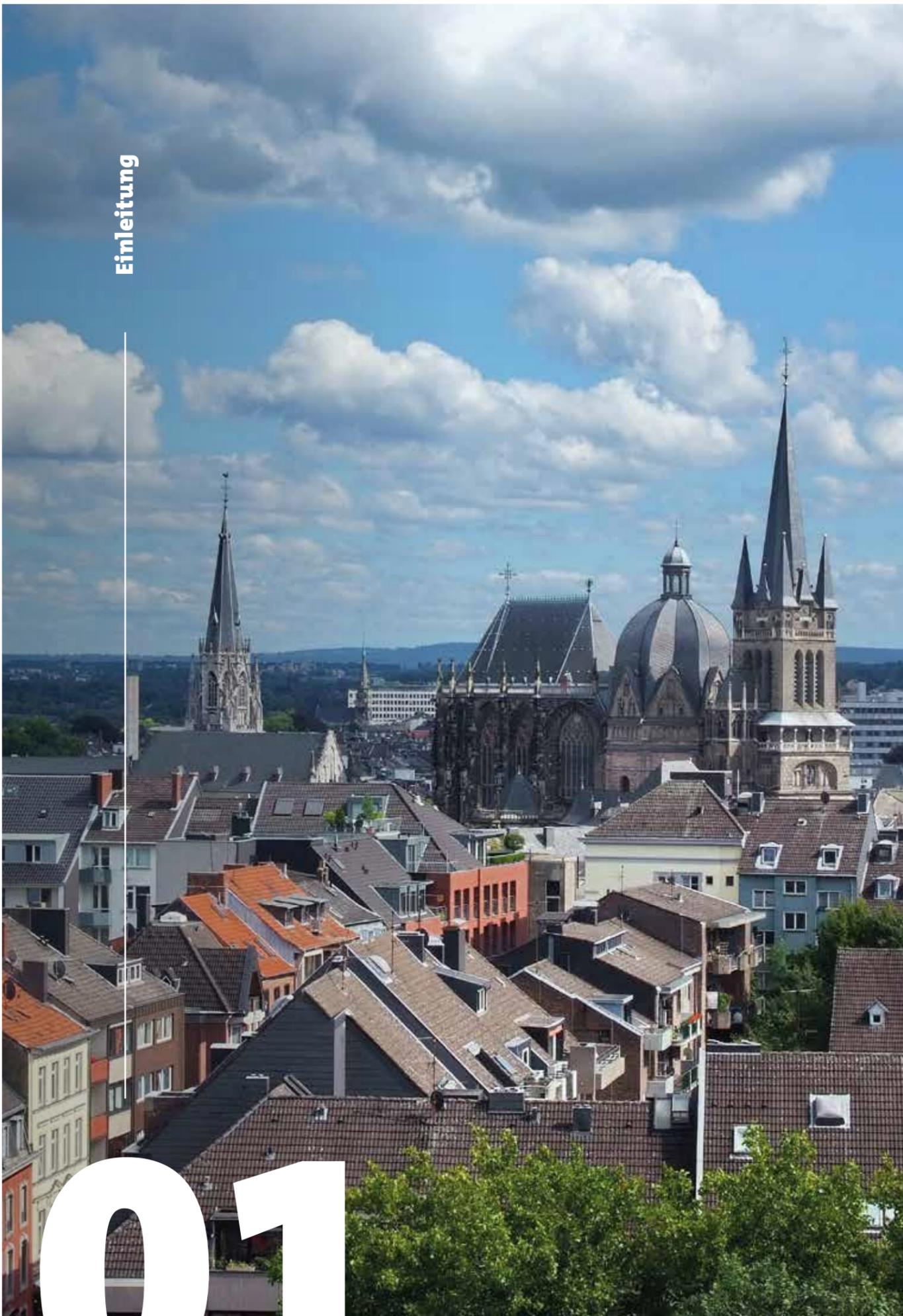
Instrumente:

- Integrierte Quartiersanalyse (Vollerhebung)
- Quartiers-Check: der Wohn- und Lebensraum aus Augen von Kindern und Jugendlichen
- Zielmietenmodernisierung

Ausblick

Die künftige Zusammenarbeit mit allen Wohnungsmarktakteur*innen, der Politik und Expert*innen bildet den grundlegenden Baustein, der notwendig ist, um die dargestellten Instrumente zur Steuerung des Wohnungsmarktes erfolgreich anzuwenden und umzusetzen. Das Engagement von Privateigentümer*innen ist dabei ebenfalls unverzichtbar. Nur gemeinsam lassen sich die Zielsetzungen des Handlungskonzeptes erreichen und der dazugehörige Werkzeugkasten in die aktive Anwendung überführen.

Gemäß dem Motto „Der Weg ist das Ziel“ beginnt mit der Veröffentlichung des Konzeptes ein interdisziplinärer, grenzüberschreitender und nachhaltiger Umsetzungsprozess zur Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum in Aachen. Mit Beteiligungsformaten für Bürger*innen und der wissenschaftlichen Begleitung einzelner Themenschwerpunkte werden zusätzliche Perspektiven in Umsetzung und Fortentwicklung des Konzeptes integriert. Der lebendige, prozessuale Charakter des Konzeptes wird dabei in Zukunft jederzeit Anpassungen erlauben, und ermöglicht eine Reaktion auf nicht vorhersehbare Dynamiken am Wohnungsmarkt.



01. Einleitung

Die Bevölkerung der Stadt Aachen wächst rasant. Seit 2010 konnten im Schnitt jedes Jahr 1.300 neue Aachener*innen begrüßt werden. Maßgeblichen Anteil an diesem Zuwachs hat der national wie auch international attraktive Hochschul- und Wissenschaftsstandort Aachen. Mehr als 60.000 Menschen studieren mittlerweile in Aachen. Hiervon wohnen etwas mehr als 40.000 im Stadtgebiet und beleben gemeinsam die Vielfalt und das kulturelle Leben in Aachen. Gleichzeitig stellen sie und viele andere Aachener*innen die Stadt Aachen bei der Versorgung mit ausreichendem Wohnraum vor enorme Herausforderungen. Die oberste kommunale Zielsetzung des wohnungspolitischen Handelns ist dabei, bezahlbare Wohnungen qualitativ und nachhaltig für alle Zielgruppen und Bedarfslagen langfristig zu sichern und zu entwickeln.

Dabei gilt es nicht nur der wachsenden Bevölkerung, sondern auch neuen Lebensstilen und einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung und damit einhergehenden Wohnraumanforderungen, Rechnung zu tragen. Der Aspekt der Nachhaltigkeit spielt dabei unter verschiedenen Gesichtspunkten eine große Rolle. Die Corona-Pandemie, aber auch der vermehrte Zuzug Schutzsuchender mit Fluchthintergrund in den Jahren seit 2015, haben gezeigt, wie schnell sich die Wohnungsnachfrage ändern kann. Kommunale Planungen unterliegen damit hinsichtlich des Wohnens neben allgemeinen zyklischen Schwankungen und vorhersehbaren Entwicklungen immer auch spontan auftretenden Veränderungen. Im Sinne der Nachhaltigkeit und der krisensicheren Anpassungsfähigkeit ist es daher unerlässlich Wohnraum flexibel zu denken, zu planen und umzusetzen, so dass Nutzer*innengruppen variieren können und sich unterschiedliche Bedarfslagen abfedern lassen.

Die Umsetzung der ökologischen Dimension einer nachhaltigen Wohnraumstrategie bedarf einer flächensparenden und energieeffizienten Bauweise, die auch auf nachwachsende Baustoffe und moderne Energietechnik setzt. Darin liegt, neben den Aspekten des Klimaschutzes, langfristig betrachtet angesichts der zunehmenden Verknappung fossiler Ressourcen und steigender Energiekosten auch ein Schlüssel die Bezahlbarkeit und Zukunftsfähigkeit von Wohnraum sicherzustellen. Die beschriebenen Beispiele verdeutlichen jedoch zugleich auch die Komplexität, die in der Wohnraumthematik liegt.

Zum einen gilt es die Ansätze verschiedener fachlicher Konzepte (z.B. des Klimaschutzes, der Stadtentwicklung, des Wohnens, des Sozialen) miteinander zu verschneiden und Zielbestrebungen in Abstimmung und Einklang zu bringen.

Zum anderen besteht eine wesentliche Herausforderung darin, dass Wohnraumentwicklung in großen Teilen freien Marktmechanismen unterliegt und den rechtlichen wie planerischen Kompetenzen einer Kommunalverwaltung Grenzen gesetzt sind. Letztlich war es die Aufgabe und Zielsetzung des Erarbeitungsprozesses zum Handlungskonzept Wohnen die wohnungspolitischen Handlungs- und Steuerungsoptionen zu identifizieren, die in Zukunft innerhalb der gesetzten Rahmenbedingungen von der Stadt Aachen effektiv und sinnvoll zur Wohnraumversorgung eingesetzt werden können. Mit dem von 2020 bis 2021 durchgeführten Partizipationsprozess wurde darüber hinaus die Vernetzung unterschiedlicher Fachdisziplinen und der Bürger*innenschaft befördert, Schnittstellen der relevanten Planwerke und Konzepte offengelegt und entlang einer kooperativ erarbeiteten Zielsetzung in Bezug zueinander gebracht.

Gemeinsam mit Politik, Wohnungsmarktakteur*innen, Bürger*innen und Expert*innen diskutierte die Verwaltung der Stadt Aachen im Rahmen des partizipativen Prozesses vielfältige Handlungsansätze und priorisierte den jeweils notwendigen Aufwand und die zeitliche Dringlichkeit der Umsetzung. In Zusammenarbeit mit der Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung und der Sozialplanung der Stadt Aachen wurden diese vom Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung der RWTH Aachen (kurz PT RWTH) anschließend wissenschaftlich in Bezug zu den für Aachen spezifischen Wohnungsmarkt- und Sozialdaten und Herausforderungen gesetzt. Die daraus abgeleiteten Empfehlungen wurden in Form eines Gutachtens (dem sogenannten „PT-Gutachten“)⁶ zusammengefasst. Mit dem Ihnen nun vorliegenden Handlungskonzept Wohnen sind darauf aufbauend die strategischen Leitplanken des kommunalen Handelns und ein maßgeschneidertes sowie vielschichtiges Maßnahmenpaket für die Zukunft des Wohnens in Aachen definiert worden. Der bestehende Werkzeugkasten an wohnungspolitischen Instrumenten wird gezielt erweitert. Damit werden künftig auch neue Handlungsschwerpunkte (z.B. die (eu-)regionale Wohnraumentwicklung) in den Blick genommen, um die wohnungspolitische Ausrichtung der Stadt Aachen bedarfsorientiert zu ergänzen.

Die Bandbreite der identifizierten und in dem Konzept beschriebenen Handlungsmaßnahmen beinhalten neben kurz- und mittelfristig wirkenden Aktivitäten (z.B. der Förderung des Dachgeschossausbaus) auch langfristig ausgerichtete Instrumente (z.B. die Wiederaufnahme städtischer Wohnbauaktivität). Letztere erfordern die Geduld und den Weitblick der Wohnungsmarktakteure, wie auch der Aachener Bürger*innenschaft, Wohnen für Nachfolgenerationen mitzudenken und heute die Grundsteine für mehr Steuerungs- und Einflussmöglichkeiten in der Zukunft zu legen. Trotz dieser langfristigen Perspektive wird das Handlungskonzept Wohnen kein starres, unveränderliches Werk sein. Mit der Veröffentlichung und Umsetzung des Konzepts beginnt zugleich der Prozess zur Aktualisierung und Fortschreibung.

⁶ Vgl. hierzu: Maikämper, Moritz; Förster, Agnes (2021): *Perspektiven für einen Aachener Weg. Wissenschaftliche Begleitung des Handlungskonzepts Wohnen der Stadt Aachen. Im Auftrag von: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration.*

Jeder Fortschritt bei der Umsetzung wird weitere Impulse für künftige Anpassungs- oder Erweiterungsbedarfe mit sich bringen. Die Evaluierung des Einsatzes neuer Instrumente, wie z.B. dem Quartiers-Check, wird die Möglichkeit eröffnen, diese zu präzisieren und weiterzuentwickeln. Parallel zur Umsetzung werden die Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung und die Sozialplanung fortlaufend statistische Daten analysieren und im Sinne eines Monitorings den Fortschritt und die Wirksamkeit der neuen bzw. angepassten Handlungsinstrumente beobachten und falls erforderlich Anpassungsbedarfe adressieren.

Mit den drei wissenschaftlichen Gastbeiträgen⁷ im Handlungskonzept werden schon jetzt wichtige neue, fundierte Blickwinkel auf die Themenstellungen eingebracht, die in der weiteren Fortschreibung des Konzeptes mehr Raum finden werden. So diskutiert die Stadt Aachen in 2022 im Rahmen eines Workshops das Thema Wohnen unter interkulturellen Gesichtspunkten, um in wissenschaftlicher Begleitung bisher angewandte Handlungsansätze weiter präzisieren zu können. Der Einbezug von Bewohner*innen-Perspektiven – auch der von Kindern und Jugendlichen – in reale Quartiersentwicklungen wird am Beispiel kleiner Projekte erprobt und von Expert*innen begleitet. Die wissenschaftliche Expertise zu regionalen Kooperationen im Rahmen von Wohnbauentwicklung fließt in den euregionalen Wohnraumgipfel im Herbst 2022 ein. Dieser wird als Kick-Off-Moment die künftig verstärkte euregionale Zusammenarbeit in der Wohnraumentwicklung markieren – die Ergebnisse aus dem weiteren Prozess werden ebenfalls in die Fortschreibung des Handlungskonzeptes implementiert.

Damit der „Aachener Weg“ in die Zukunft des Wohnens gelingen kann, ist der Schulterschluss und die Zusammenarbeit von unterschiedlichen Fachdienststellen der Verwaltung, der Politik, der Wohnungsmarktakteur*innen und der Bürger*innen in diesem Prozess unerlässlich. Das Handlungskonzept Wohnen lädt ein mitzugestalten und wird in der Umsetzung weiterhin vielfältige Beteiligungsformate anbieten. Künftig wird einmal jährlich zusammenfassend über Sachstände und Entwicklungen öffentlich berichtet.

⁷ Simon Liebig, Ralf Zimmer-Hegmann (Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung): *Menschen mit Einwanderungsgeschichte auf dem Wohnungsmarkt.* Jan Abt (Deutsches Institut für Urbanistik): *Kinderperspektiven in der Quartiersentwicklung.* Ricarda Pätzold (Deutsches Institut für Urbanistik): *Das Umland der Städte – Chancen einer regionalen Wohnraumentwicklung.*

02. Der Aachener Wohnungsmarkt – Zahlen, Daten, Fakten

2.1. Wohnungsnachfrage

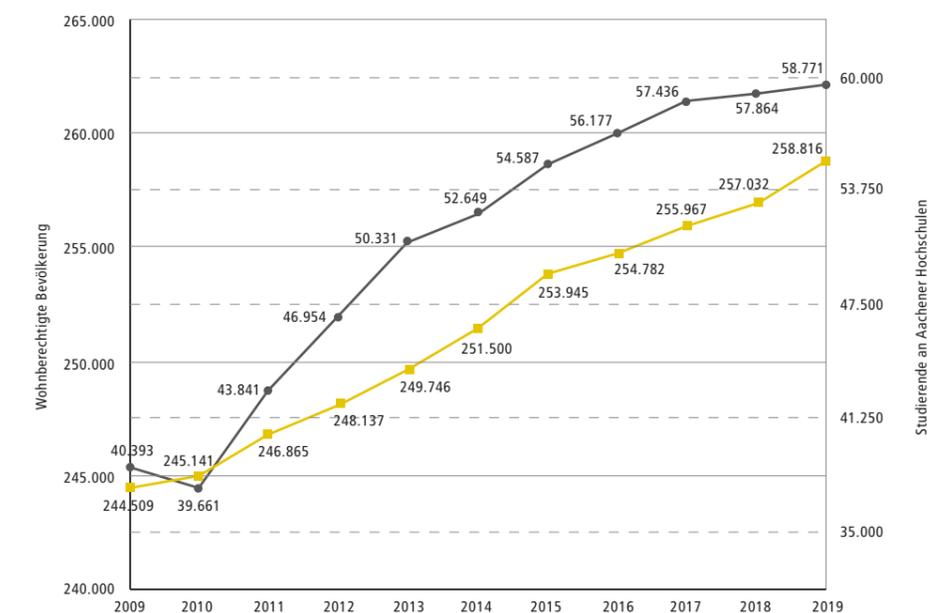
2.1.1. Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Aachen wächst kontinuierlich. Die Analyse der für die Wohnungsnachfrage relevanten statistischen Indikatoren verdeutlicht die enorme Anziehungskraft der Hochschulstadt.

Die Bevölkerung Aachens wuchs von 244.509 hier wohnberechtigten Personen im Jahr 2009 bis auf 258.816 Personen im Jahr 2019 an, ein Wachstum um 14.307 Einwohner*innen. Im selben Zeitraum nahm die Zahl der Haushalte um 16.030 auf 148.558 Haushalte zu. Besonders geprägt wird dieses Wachstum durch 20.000 Studierende, die seit 2008 an Aachener Hochschulen zusätzlich eingeschrieben sind. Basierend auf den Erhebungen zum Dritten Sozialentwicklungsplan⁸ sind gut 2/3 dieser Studierenden mit ihrem Wohnsitz in Aachen gemeldet und somit neue aktive Nachfrager*innen am Aachener Wohnungsmarkt.

Abb. 5: Entwicklung der wohnberechtigten Bevölkerung und Studierenden in Aachen. Datenquelle: Stadt Aachen.

■ Wohnbevölkerung
● Studierende



⁸ Stadt Aachen (Hrsg.) (2020): Dritter Sozialentwicklungsplan – Eine integrierte Analyse der 60 Aachener Lebensräume.

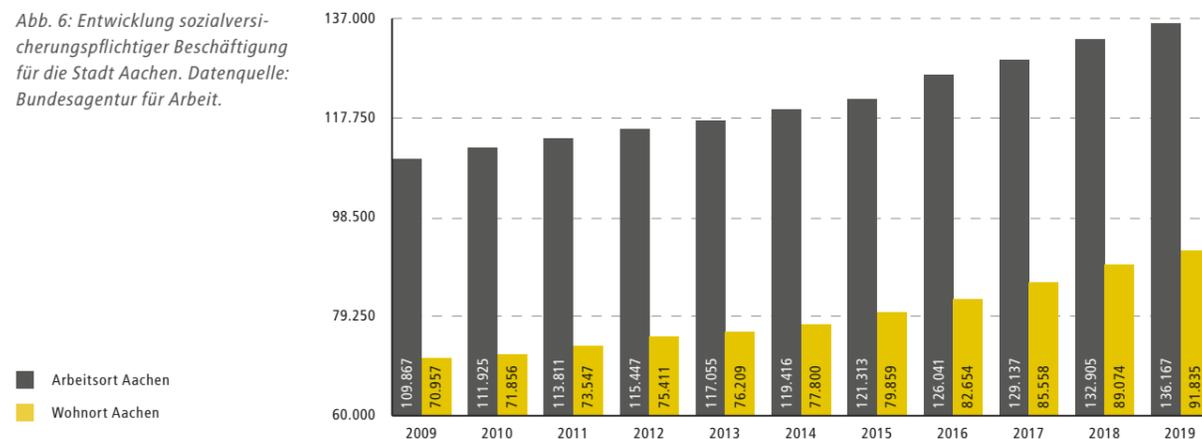
Mit 57,6 % stellen die Ein-Personen-Haushalte den mit Abstand größten Anteil an den fast 150.000 Haushalten in Aachen dar. Der Anteil stieg in den letzten Jahren kontinuierlich an, lag 2009 bei lediglich 52,9 %. Hier spiegelt sich der gesamtgesellschaftliche Trend zum Ein-Personen-Haushalt wider, der einen

wesentlichen Einfluss auf die Wohnungsnachfrage in Aachen hat⁹. Demgegenüber sinkt die Zahl der Haushalte mit Kindern – trotz allgemeiner Zunahme der Haushalte – stetig auf nur noch 20.508 Haushalte. Der Anteil an allen Haushalten liegt somit bei nur noch 13,8 % (2009 = 16,5 %).

2.1.2. Hochschul- und Arbeitsmarktentwicklung

Hauptverantwortlich für diese enorme Anziehungskraft ist die dynamische Entwicklung der Aachener Hochschulen, der hochschulnahen Wirtschaftszweige und Forschungseinrichtungen sowie den damit einhergehenden günstigen Arbeitsplatzperspektiven. Neben dem Anstieg der Studierendenzahlen wurde entsprechend eine außergewöhnlich dynamische Zunahme der Beschäftigten mit Arbeitsort Aachen registriert. Diese stieg seit 2009 um 26.300 auf 136.167 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze im Jahr 2019 an, dies entspricht einem relativen Wachstum von 24 %. Gleichermäßen stieg die Zahl der in Aachen lebenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ebenfalls deutlich um 20.878 Personen an. Damit wuchs dieser Wert um 29 % auf 91.835 Beschäftigte im Jahr 2019 an. Die Stadt Aachen steigerte ihre Attraktivität für Arbeitnehmer*innen demnach gleichermaßen als Arbeits- und als Wohnort.

Abb. 6: Entwicklung sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung für die Stadt Aachen. Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit.



Die fortschreitende Entwicklung der beiden RWTH-Campus Melaten und West sichert auch zukünftig eine günstige Arbeitsmarktperspektive für die Stadt Aachen. Insgesamt werden hier über 10.000 Arbeitsplätze entstehen. Neben den hochqualifizierten Arbeitskräften in den Forschungsclustern, immatrikulierten Unternehmen und Unternehmensneugründungen sind dies auch nachfolgende Arbeitsplätze in Service- und Infrastruktureinrichtungen.

Zusammenfassend ist für Aachen eine enorme Zunahme der potentiellen Wohnungsnachfrage aus unterschiedlichsten Gründen zu verzeichnen. Neben dem enormen Bevölkerungswachstum und der rasant zunehmenden Bedeutung als Arbeitsort, spielen dabei auch gesamtgesellschaftliche Prozesse, wie der Trend der Ein-Personen-Haushalte oder der sinkende Anteil an Haushalten mit Kindern, eine maßgebliche Rolle für die qualitative und quantitative Ausprägung der Wohnungsnachfrage.

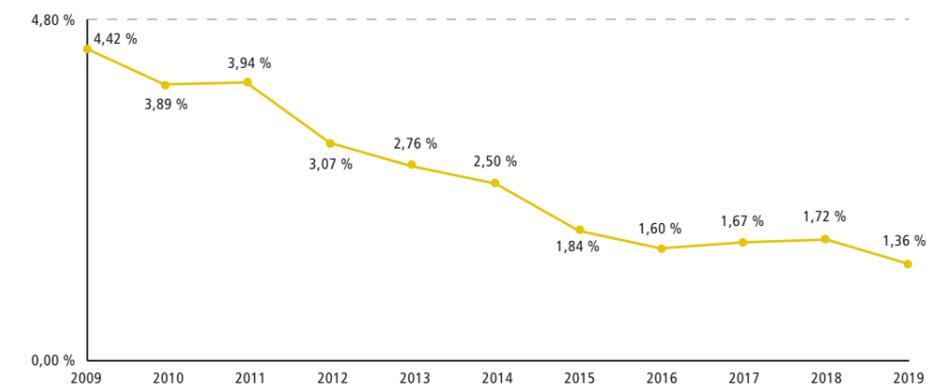
⁹ Statistisches Bundesamt (2020): Entwicklung der Privathaushalte bis 2040 – Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2020.

2.2. Wohnungsangebot

2.2.1. Kapitalmarktbedingungen

Einer der wichtigsten Einflussfaktoren auf das Wohnungsangebot in Aachen sind die aktuellen Kapitalmarktbedingungen. Derzeit liegen die Darlehenszinsen auf einem historischen Tiefststand. Die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung in Aachen wertet stellvertretend dafür den Zins für mittelfristige Hypotheken mit einer Laufzeit von 5 bis maximal 10 Jahren aus¹⁰. Dieser lag 2019 nur noch bei 1,37 % – im Vergleich dazu lag dieser im Jahr 2009 mit 4,42 % noch signifikant höher. Es besteht somit ein beispiellos investitionsfreundliches Klima auf dem Wohnungsmarkt, das in den vergangenen Jahren zu einem Immobilienboom auf bundesweiter und globaler Ebene geführt hat.

Abb. 7: Hypothekenzins 5-10 Jahre. Datenquelle: Deutsche Bundesbank.



Die Investition in Immobilien gewinnt zudem für viele Kleinanleger*innen ebenso wie für internationale Finanzdienstleister*innen und Anlagefonds mangels lukrativer Alternativen noch mehr an Attraktivität. In der wissenschaftlichen Diskussion der Verflechtung von Immobilien- und Finanzmärkten wird diese Entwicklung auch als „Finanzialisierung der Immobilienmärkte“ beschrieben. Folge sind u. a. vermehrte Spekulationstendenzen, die auf kurzfristige Wertgewinne und deren Ausschöpfung ausgerichtet sind¹¹. Sind für Aachen bisher Einzeleigentümer*innen und die großen lokalen Immobilienunternehmen prägend gewesen, ändert sich diese Investitionsstruktur mit Blick auf die aktuelle und zukünftige Bautätigkeit deutlich. Gerade bei den besonders renditestarken Wohnbauvorhaben im Hochschul Umfeld agieren in Aachen vermehrt internationale Immobilienfonds und -entwickler*innen, deren Finanzprodukte mit Immobilienbezug eine globale Reichweite aufweisen¹². Es besteht demnach ein äußerst attraktives Investitionsklima für Wohnungsbau, welches mittlerweile deutlich von hohen Renditeerwartungen geprägt ist und somit, trotz günstigster Finanzierungsoptionen, zur Verteuerung des Angebots an Bauland und Wohnungen beiträgt.

¹⁰ Quelle: Deutsche Bundesbank (2020): Zinsstatistik.

¹¹ Musil, R. (2019): Immobiliengeographie. Braunschweig, S. 242ff.

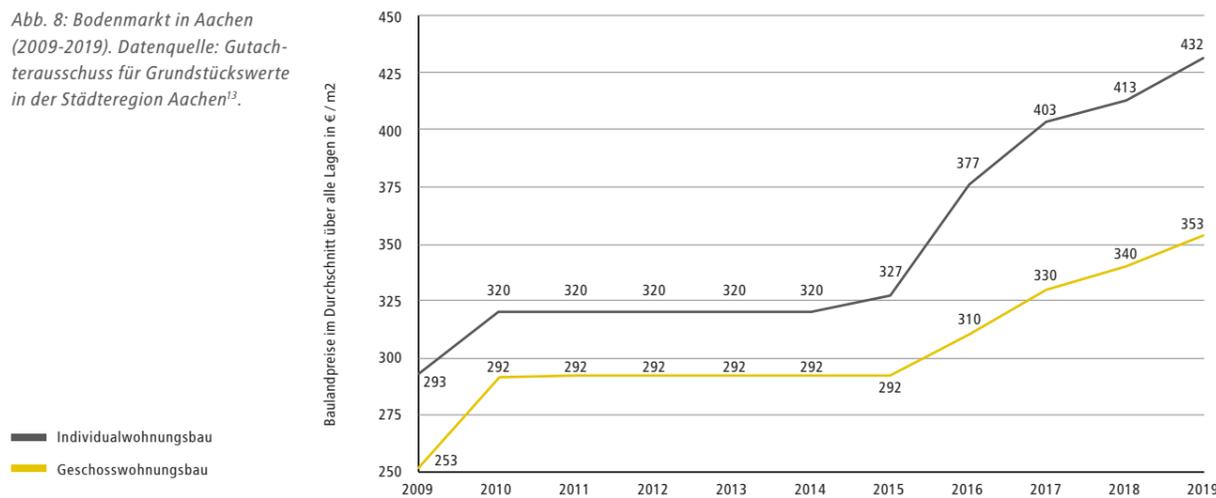
¹² Bspw. SIGNA Holding, Catella Group, Bonava / NCC, Bouwfonds Property Development, Value One.

2.2.2. Bodenmarkt

Einen bedeutenden Anteil an den Gesamtkosten für Wohnbauprojekte haben die Grundstückspreise. Gleichzeitig sind steigende Bodenpreise ein Hinweis auf eine angespannte Flächensituation. Die Grundstückspreise sind daher ein bedeutender Indikator dafür, wieviel Bauland noch zur Mobilisierung vorhanden ist und wie sich die Miet- und Eigentumspreise perspektivisch entwickeln werden.

Spätestens seit 2015 ist bei Baugrundstücken für Ein- und Mehrfamilienhäuser eine rasante Preisentwicklung zu beobachten. Die Bodenpreise für Individualwohnungsbau (EFH) stiegen etwas stärker an (+ 32 %) als diese für Geschosswohnungsbau (MFH) (+ 21 %).

Abb. 8: Bodenmarkt in Aachen (2009-2019). Datenquelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen¹³.



Durch diese Entwicklung sowie die weiterhin steigenden Kosten für Baudienstleistungen und -rohstoffe¹⁴ erhöhen sich die Gesamtkosten für Wohnbauprojekte über alle Segmente hinweg erheblich. Zusammen mit den wachsenden Renditeerwartungen und der rasant gestiegenen Wohnungsnachfrage ergeben sich hieraus deutliche Preissteigerungen für den Miet- und Eigentumsmarkt für Wohnungen und Eigenheime, die im folgenden Abschnitt beleuchtet werden.

¹³ Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen (2020): Grundstücksmarktbericht 2020 für die Städteregion Aachen.

¹⁴ Der Baupreisindex, der die Entwicklung der Baukosten für den Neubau von Wohngebäuden inkl. Umsatzsteuer anhand des Basisjahres 2015 (2015 = 100) darstellt, lag im Mai 2021 bereits bei 125,2 Indexpunkten. Das bedeutet, dass sich die Baukosten beim Wohnungsneubau im Vergleich zu 2015 um 25,2 % verteuert haben. Quelle: Statistisches Bundesamt (2021): Preisindizes für die Bauwirtschaft. Fachserie 17, Reihe 4, 5/2021.

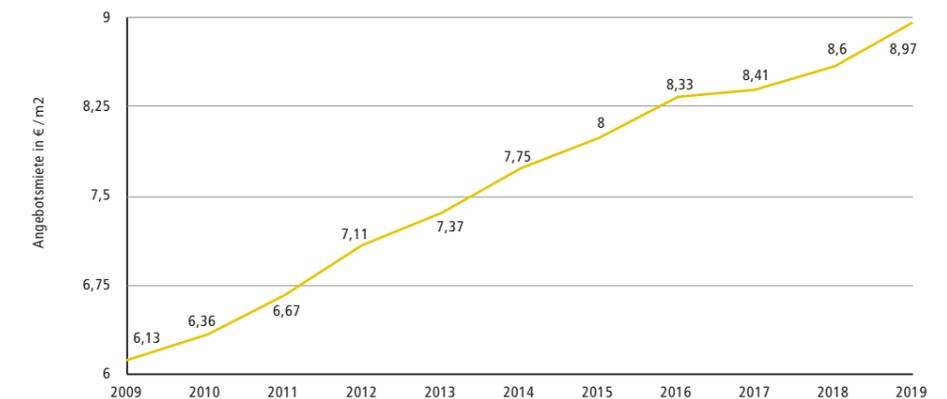
2.3. Wohnungsmarktsituation und -entwicklung

2.3.1. Mietwohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt in Aachen ist angespannt. Die Preise auf dem hiesigen Wohnungsmarkt sind u.a. aufgrund der oben geschilderten wachsenden Wohnungsnachfrage in den letzten zehn Jahren sehr stark und gleichmäßig angestiegen. Die Preisentwicklung im beobachteten Zeitraum von 2008 bis 2019 liegt für die mittlere Angebotsmiete je Quadratmeter Wohnfläche bei 50,25 %. Beispielhaft anhand einer 100 Quadratmeter großen Wohnung dargestellt, lässt sich diese Steigerung wie folgt in absoluten Zahlen ausdrücken: wurden

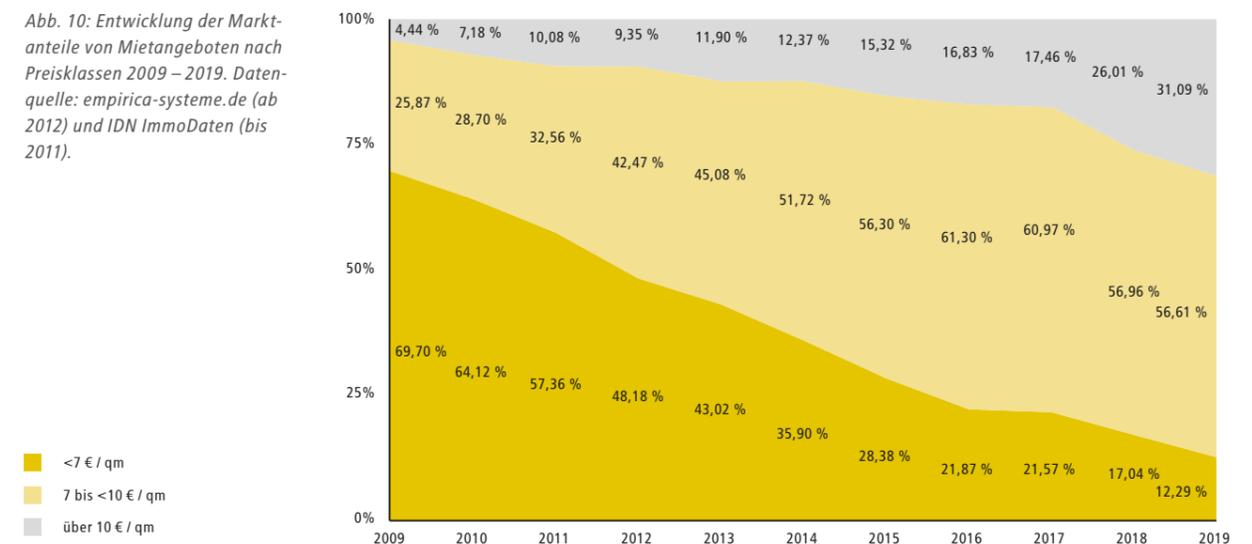
im Jahr 2008 für diese Wohnung noch im Mittel 597 € Kaltmiete pro Monat aufgerufen, stieg dieser Wert bis 2019 für dieselbe Wohnungsgröße auf nun 897 € Kaltmiete an. Für eine entsprechende Wohnung müssen also mittlerweile 300 € mehr aufgebracht werden. Die Abbildung 9 verdeutlicht dabei die über diesen langen Zeitraum stabile dynamische Entwicklung nach oben.

Abb. 9: Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungspreise (2009-2019). Datenquelle: empirica-systeme.de (ab 2012) und IDN Immo-Daten (bis 2011).



Die Auswertung der Angebotsverteilung in den drei Preisklassen unteres (< 7 €/m²), mittleres (7 – 10 €/m²) und hochpreisiges Marktsegment (> 10 €/m²) zeigt auf, dass bezahlbare Wohnoptionen im unteren Segment im Jahr 2009 mit einem Anteil von 70 % noch den dominierenden Teil des Mietwohnungsangebots ausmachten. Derzeit sind insbesondere Marktteilnehmer*innen mit geringem Einkommen oder hohem Wohnflächenbedarf davon betroffen, dass der Anteil dieses Marktsegment auf nur 12 % geschrumpft ist. Demgegenüber waren Mietangebote mit einer Quadratmetermiete von über 10 € im Jahr 2009 noch eine kleine Nische auf dem Mietwohnungsmarkt. Zehn Jahre später befindet sich fast jedes dritte Mietangebot in diesem hochpreisigen Segment. Besonders intensiv nahm der Marktanteil in den letzten beiden ausgewerteten Jahren 2018 und 2019 zu.

Abb. 10: Entwicklung der Marktanteile von Mietangeboten nach Preisklassen 2009 – 2019. Datenquelle: empirica-systeme.de (ab 2012) und IDN ImmoDaten (bis 2011).



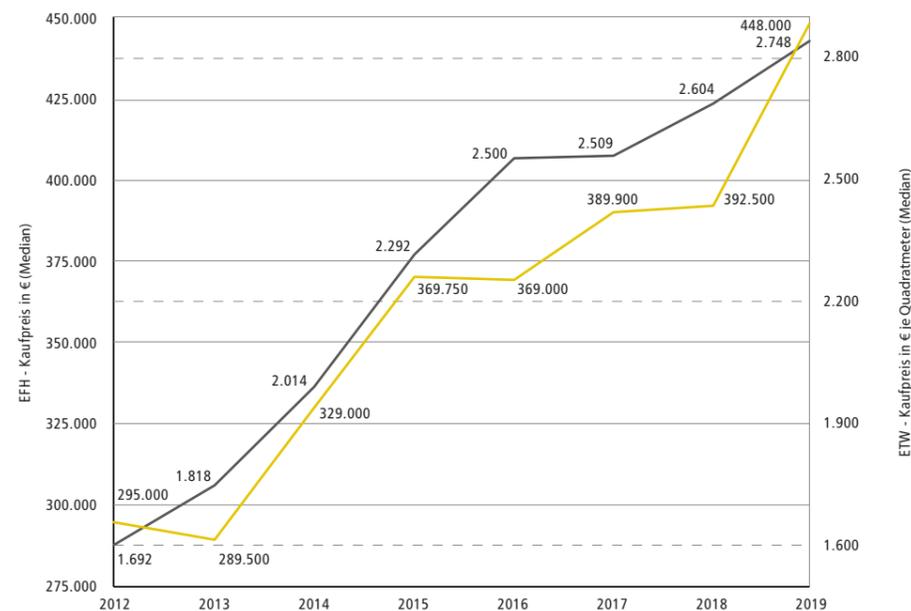
Die hier dargestellte Preisentwicklung für Neu- und Wiedervermietungen erschwert demnach nicht nur potentiellen Neu-Aachener*innen die Versorgung mit passendem und leistbarem Wohnraum, sondern birgt auch für Personen in bestehenden Mietverhältnissen die Gefahr, ihren Wohnraum nicht den jeweils aktuellen Lebensumständen anpassen zu können und somit in nicht bedarfsgerechten Wohnsituationen zu verweilen. Gleichzeitig müssen 57 % der Aachener Haushalte mehr als 30 % ihres Einkommens für die Erbringung der Miete leisten. Ein Drittel der Haushalte liegt bei einer Mietbelastungsquote über 40 %, immer noch 17 % zahlen sogar mehr als die Hälfte ihres monatlichen Haushaltseinkommens für die Wohnung¹⁵.

2.3.2. Wohneigentumsmarkt

Der Aachener Markt für Wohneigentum hat in den vergangenen Jahren ebenfalls eine rasante Preisentwicklung nach oben gemacht. Dies gilt gleichermaßen für Eigenheime wie auch für Eigentumswohnungen. Dabei stieg der angebotene Kaufpreis von Eigenheimobjekten (Neubau und Bestand) seit 2012 um 52 % auf nun 448.000 €, die für ein Einfamilienhaus im Mittel im Jahr 2019 abgerufen wurden. Noch etwas deutlicher war der prozentuale Anstieg des mittleren Quadratmeterpreises bei Eigentumswohnungen, der im selben Zeitraum um 62 % auf nun 2.748 €/m² angestiegen ist. Der Preisanstieg liegt damit signifikant über den 26 %, um die sich die Angebotsmieten pro Quadratmeter im selben Zeitraum seit 2012 verteuert haben. Dies ist unter anderem auch auf den oben dargestellten Investitionsboom auf Immobilien aufgrund der historisch niedrigen Hypothekenzinsen und fehlenden Anlagealternativen, die ähnliche Sicherheiten und Renditen versprechen, zurück zu führen. Es ist davon auszugehen, dass sich die Preissteigerungen auf dem Markt für Eigentumswohnungen kurz- bis mittelfristig auch auf den Mietwohnungsmarkt niederschlagen werden.

Abb. 11: Entwicklung der Kaufpreise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen seit 2012. (Für die kumulierten Daten von Neubau- und Bestandsobjekten liegen erst Zahlen ab 2012 vor)
Datenquelle: empirica-systeme.de

— Einfamilienhaus (alle Typen)
— Eigentumswohnung



¹⁵ Bruttowarmmietbelastung des Haushaltsnettoeinkommens. Quelle: Holm, A., Regnault, V., Sprengholz, M. & Stephan, M. (2021): Die Verfestigung sozialer Wohnversorgungsprobleme. In: Hans Böckler Stiftung (Hrsg.): Working Paper Forschungsförderung, Nummer 217, Juni 2021.

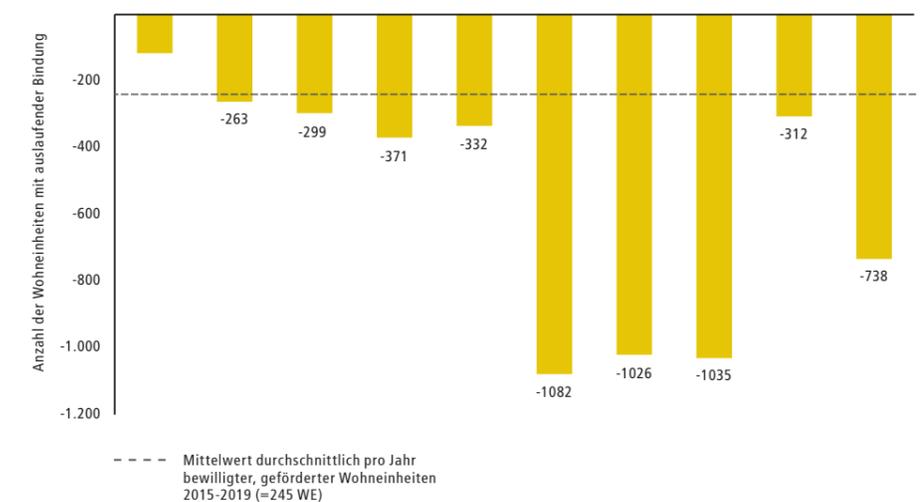
2.3.3 Geförderter Wohnungsbestand

Ein wichtiger Bestandteil für die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum in Aachen ist der Bestand an aktuell knapp 10.000 öffentlich geförderten Wohneinheiten¹⁶, die über Mietpreis- und Belegungsbindung für geringverdienende Haushalte zur Verfügung gestellt werden können. Die Anzahl der jährlich neu bewilligten, öffentlich geförderten Wohnungen liegt zudem seit fünf Jahren auf hohem Niveau und erreichte 2019 mit 379 neu bewilligten Wohneinheiten den höchsten Wert seit 1990. Aufgrund der im Wohnraumförderrecht verankerten zeitlichen Befristung der Mietpreis- und Belegungsbindungen auf maximal 30 Jahre (Stand 2021), ist die soziale Wohnraumversorgung mit öffentlich geförderten Wohnungen als eine dauerhafte Aufgabe zu verstehen, die kontinuierlicher Anstrengungen zur Neuschaffung bzw. zur Bindungsverlängerung bedarf. Die in den letzten Jahren geführte Debatte über die Wiedereinführung der Wohngemeinnützigkeit¹⁷, deren bundesweite Abschaffung 1990 in den Folgejahren zum Verlust von mehr als einer Million Sozialwohnungen geführt hat, scheint bisher noch zu keiner Neuentwicklung in der politischen Beschlusslage geführt zu haben, so dass hier mittelfristig kein weiteres Standbein bei der nachhaltigen Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum zu erwarten ist.

Mit Blick auf die nächsten zehn Jahre wird dieser Bestand jedoch enorm sinken. Die für die Vergabe und Tilgung von Förderdarlehen zuständige NRW.BANK (Preisgebundener Wohnungsbestand 2018) ermittelt in ihrer aktuellen Modellrechnung für das Jahr 2030 den Verlust von 5.215 Mietwohneinheiten, die bis dahin aus dem geförderten Wohnungssegment fallen und fortan allein den Kriterien des freifinanzierten Wohnungsmarktes unterliegen¹⁸. Der Bestand von bisher 9.385 Mietwohnungen fiel dann auf lediglich noch 4.170 WE. Maßgeblicher Auslöser für diese Entwicklung war die Möglichkeit zur vorzeitigen Tilgung der Förderdarlehen, die von einem Großteil der Eigentümer*innen in der sich seit Jahren stetig verbessernden Niedrigzinsphase genutzt wurde. Spätestens nach einer Nachwirkungsfrist von 10 Jahren fallen die entsprechenden Objekte dann aus der Mietpreis- und Belegungsbindung¹⁹.

Abb. 12: Bindungsausläufe geförderter Wohnungen bis 2029. Bildquelle: Stadt Aachen: Wohnungsmarktbericht 2020.

¹⁶ Exakt: 9.994 WE, davon 9.385 Mietwohneinheiten und 609 Eigentumsmaßnahmen.
¹⁷ Anhörung zum Thema „Neue Wohngemeinnützigkeit“ im Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen des Deutschen Bundestages, Mittwoch, 7. Oktober 2020.
¹⁸ Dabei werden bis 31.12.2018 fertiggestellte und zusätzlich bis einschließlich Mitte Juli 2019 positiv bewilligte, zu diesem Zeitpunkt noch nicht fertig gestellte Wohneinheiten berücksichtigt.
¹⁹ In den aktuellen Förderrichtlinien bleibt die ursprünglich vereinbarte Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung im Falle einer vorzeitigen Tilgung der Förderdarlehen unbeeinflusst.

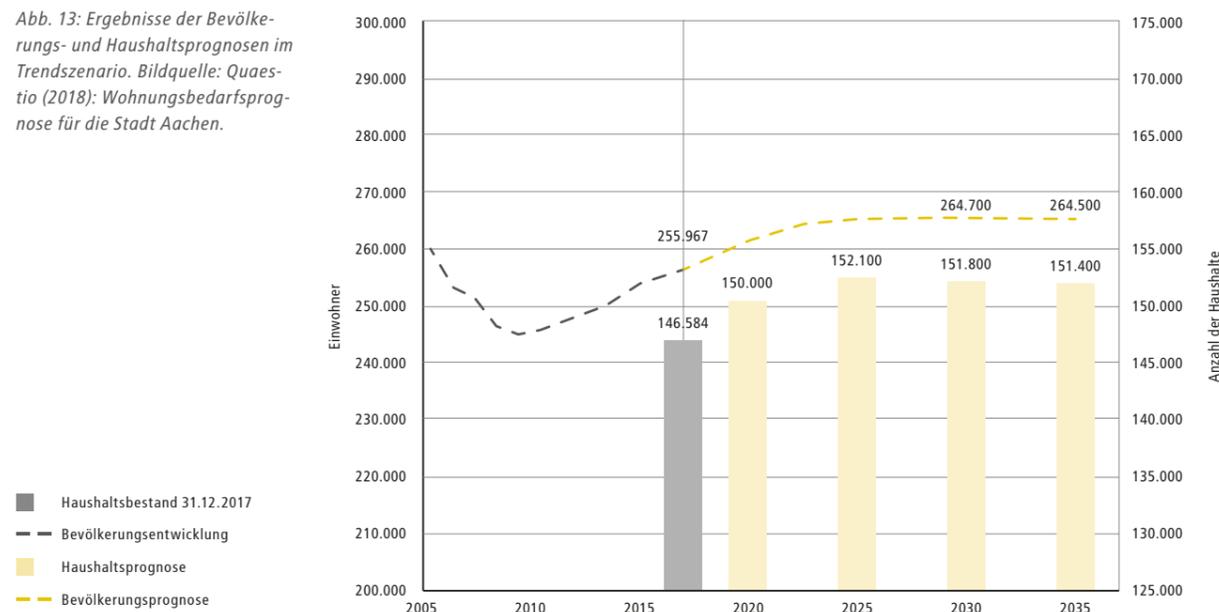


Weitergehende Informationen und kleinräumige Analysen zum Aachener Wohnungsmarkt finden sich in Detail im aktuellen Wohnungsmarktbericht der Stadt Aachen im Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration. Dieser erscheint jährlich und ist online über www.aachen.de/wohnungsmarktbericht abrufbar. Zusätzliche Informationen zur sozialen, sozio-ökonomischen und demographischen Bevölkerungsentwicklung in Aachen können dem aktuellen Dritten Sozialentwicklungsplan der Stadt Aachen entnommen werden, der im Sommer 2020 veröffentlicht wurde und über www.aachen.de/sozialentwicklungsplan abrufbar ist.

2.4. Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognose

Im Rahmen der „Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Aachen – Aktualisierung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen“, die begleitend zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 2018 für die Stadt Aachen durch das Forschungs- und Beratungsbüro Quaestio erstellt wurde, wurden ausgehend von den prognostizierten Bevölkerungszahlen bis 2035 entsprechende Wohnungsbedarfe errechnet. Das Gutachten prognostiziert dabei einen weiteren Bevölkerungsanstieg bis 2030 auf bis ca. 264.700 Einwohner*innen, der sich bis 2035 auf etwa 264.500 einpendelt. Hieraus resultiert ein Neubaubedarf für Wohnungen von etwa 10.000 WE im Zeitraum zwischen 2019 und 2035²⁰.

Abb. 13: Ergebnisse der Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen im Trendszenario. Bildquelle: Quaestio (2018): Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Aachen.



Gleichzeitig zeigt der aktuelle Flächennutzungsplanentwurf, dass im Stadtgebiet keine ausreichenden Bauflächenpotenziale mehr gegeben sind, um den steigenden Wohnraumbedarf vollständig zu decken. Folgen bleiben Verdrängungseffekte in das Umland und steigende Miet- und Eigentumspreise, die zu einer Unterdeckung im bezahlbaren Marktsegment führen.

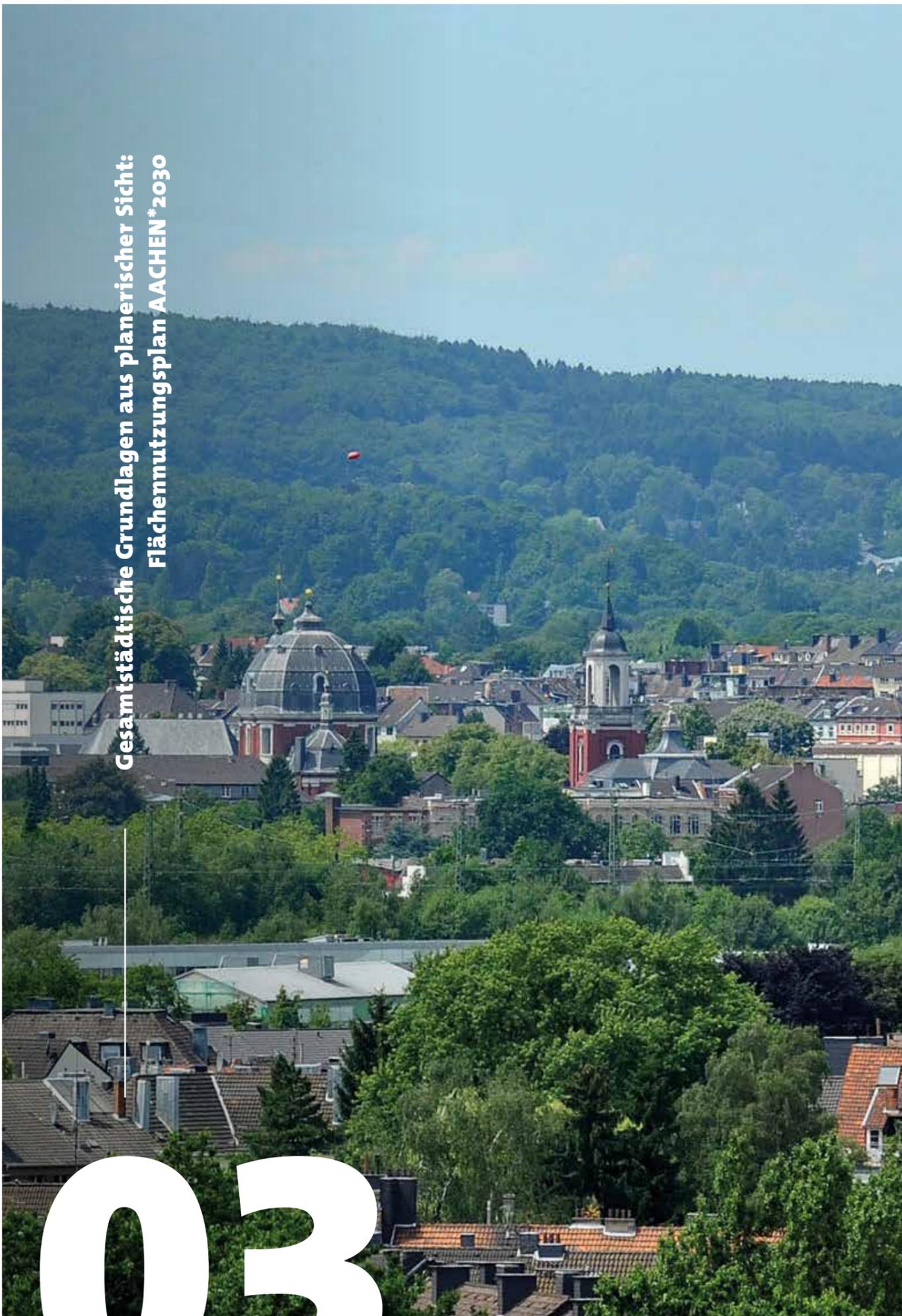
²⁰ Dabei wurden die Fertigstellungen des Jahres 2018 bereits berücksichtigt.

2.5. Zielgruppen

Basierend auf der beschriebenen Wohnungsmarktsituation in Aachen ergeben sich folgende Nachfrage- / Zielgruppen, die sich nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen mit angemessenem Wohnraum in der Stadt Aachen versorgen können und die daher im Handlungskonzept Wohnen der Stadt Aachen im Fokus stehen:

- Einkommensschwache / -niedrige Haushalte
- Familien
- Studierende
- Haushalte mit Mobilitätseinschränkungen / Ältere Menschen

Jede dieser Zielgruppen produziert eigene, teils spezifische Bedarfslagen und Herausforderungen, die im Rahmen der Aktionsfelder entsprechend beschrieben werden.



03. Gesamtstädtische Grundlagen aus planerischer Sicht: Flächennutzungsplan AACHEN*2030

3.1. Ausgangslage und Herausforderung

Die anhaltende Nachfrage nach attraktivem Wohnraum im ‚historischen Ambiente‘ mit ‚urbanem Flair‘ oder auch im eher ländlichen Bereich erzeugt neue Anforderungen an die Qualität der Stadträume und der öffentlichen Freiräume, um ein gesundes Lebensumfeld in allen Quartieren zu gewährleisten. Darüber hinaus werden aber auch weitere, mitunter konkurrierende Nutzungsansprüche an den Raum gestellt, die beispielsweise die Gewerbe-, Hochschul- und Freiraumentwicklung oder die soziale und technische Infrastruktur betreffen.

Für die zukünftige räumliche Entwicklung Aachens ist daher eine übergeordnete planerische Grundlage entscheidend, die den Rahmen für eine langfristig beabsichtigte Siedlungs- und Freiraumentwicklung festlegt und damit auch Planungs- und Investitionssicherheit schafft. Als gesamtstädtisches, übergeordnetes Planungsinstrument ist hierfür der Flächennutzungsplan das entscheidende Instrument. Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1980 konnte dies aufgrund weitgehend veralteter planerischer Zielsetzungen und zwischenzeitlich veränderter gesetzlicher, ökonomischer und gesellschaftlicher Rahmenbedingungen nicht mehr leisten.

Daher wurde der Flächennutzungsplan AACHEN*2030 neu aufgestellt. Am 26. August 2020 wurde der Flächennutzungsplan AACHEN*2030 nach einem rund achtjährigen Erarbeitungsprozess vom Stadtrat beschlossen. Auf dieser Grundlage können nun nicht nur die aktuellen Potentiale im Siedlungsbestand, sondern auch die vorhandenen Reserven erfasst werden.

3.2. Kenngrößen der Bedarfsermittlung und Zielkonzept Wohnen

Im Zeitraum von 2008 bis 2020 wurden ein Masterplan und darauf aufbauend ein neuer Flächennutzungsplan (FNP) unter dem gemeinsamen Projekttitel AACHEN*2030 erarbeitet.

2012 wurde der Masterplan AACHEN*2030 durch den Rat der Stadt Aachen als städtebauliche Entwicklungskonzeption beschlossen. Eine Qualitätsoffensive Wohnen ist darin als eines von zehn Handlungsfeldern benannt und mit Empfehlungen zur Wohnungsmarktentwicklung unterlegt. Zudem nehmen mehrere von elf beschlossenen Leitlinien direkt oder indirekt Bezug auf das Thema Wohnen.

Mit dem Masterplan AACHEN*2030 wurde beschlossen, die Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie Hochschulabsolvent*innen längerfristig an den Standort Aachen zu binden (Leitlinie 4), den Wohnungsmarkt und seine Infrastruktur auf den demografischen Wandel und auf neue Zielgruppen vorzubereiten (Leitlinie 5) und schließlich, eine hohe Wohn- und Lebensqualität in allen Stadtteilen zu gewährleisten. Der Masterplan AACHEN*2030 formuliert Qualitätsanforderungen für Baugebiete im Bestand und identifiziert frühzeitig mit einer Screeningmethode Standorte im Stadtgebiet, die den unterschiedlichen Anforderungen für eine potenzielle Baulandentwicklung entsprechen. Diese Vorarbeiten finden in unterschiedlichem Maße in den Darstellungen des FNP AACHEN*2030 ihren Niederschlag.

Der Flächennutzungsplan hat primär die Aufgabe, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung durch die Darstellung der baulichen und sonstigen Nutzungen für das gesamte Stadtgebiet vorzubereiten und zu leiten. Er legt somit die Eckpunkte einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung in einem Gesamtkonzept fest, koordiniert die Entwicklungsabsichten in den einzelnen Teilräumen des Stadtgebietes und wägt unter Aufrechterhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen Nutzungsansprüche an den Raum ab. Damit bereitet der FNP AACHEN*2030 notwendige Standortentscheidungen vor.

Die ‚voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde‘ gem. § 5 Abs. 1 BauGB sind dabei aus den Zielvorstellungen der Gemeinde zu entwickeln, die im Masterplan AACHEN*2030 formuliert wurden und denen Prognosen für einen voraussehbaren Zeitraum (bis 2035) zu Grunde liegen. Hier übernimmt der Flächennutzungsplan AACHEN*2030 eine *Vorsorgefunktion*.

3.3. Grundlagen der Bedarfsermittlung

Mit dem Flächennutzungsplan AACHEN*2030 wird der Rahmen für die langfristig beabsichtigte Siedlungs- und Freiraumentwicklung festgelegt. Grundlagen für die Darstellung neuer Wohnbauflächen waren einerseits die Ermittlung des zu erwartenden Bedarfs an neuen Wohneinheiten und andererseits die politische Entscheidung der zukünftigen Entwicklung der Stadt. Dabei speist sich das Wohnbauflächenkonzept des FNP AACHEN*2030 im Wesentlichen aus den Quellen:

- Masterplan AACHEN*2030 (Stadt Aachen & BKR Aachen 2012)
- Aachen-Strategie-Wohnen (Stadt Aachen - Fachbereich 23 Immobilienmanagement / Fachbereich 61 Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen / Fachbereich 64 Wohnen, Soziales und Integration 2010)
- Aachener-Strategie-Wohnen – Aktualisierung und teilräumliche Ausdifferenzierung (Quaestio Forschung und Beratung 2014)
- Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Aachen – Aktualisierung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen (Quaestio Forschung und Beratung 2018)
- jährliche Wohnungsmarktberichte (Stadt Aachen - Fachbereich 56 Wohnen, Soziales und Integration 2018)
- jährliche Statistische Jahrbücher (Stadt Aachen - Fachbereich 02 Wirtschaft, Wissenschaft und Europa 2018)
- Siedlungsflächenmonitoring und Baulückenkataster (Stadt Aachen - Fachbereich 61 Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen 2018)

Im Jahr 2009 erschien das Gutachten ‚Szenarien zur Entwicklung des Wohnungsmarktes und wohnungspolitische Folgerungen‘ der Institute empirica und Quaestio, welches unter Berücksichtigung der Wanderungsannahmen, der Bevölkerungsentwicklung und der Haushaltszusammensetzung in Aachen Szenarien zur zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung vorstellt²¹. Das erarbeitete Szenario ‚Wohnungsmarktoffensive‘ diente als wissenschaftliche Grundlage für die ‚Aachen-Strategie-Wohnen‘, welche im Dezember 2010 durch den Rat der Stadt Aachen verabschiedet wurde.

Da die reale Entwicklung aus unterschiedlichen Gründen hinter den Trends des damaligen Szenarios ‚Wohnungsmarktoffensive‘ zurück blieb, wurde 2014 von dem Gutachterbüro Quaestio die Fortschreibung ‚Aachen-Strategie-Wohnen – Aktualisierung und Teilräumliche Ausdifferenzierung‘ erstellt und im Juli 2018 aufgrund der dynamischen Bevölkerungsentwicklung als ‚Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Aachen – Aktualisierung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen‘ erneut fortgeschrieben. Dies sind keine vollständigen Neuauflagen oder Revisionen der ursprünglichen Version. Die Themen, Empfehlungen und zielgruppenorientierte Aufgabenstellungen der ersten ‚Aachen-Strategie-Wohnen‘ behalten unabhängig davon ihre Gültigkeit.

An die in der Aktualisierung 2014 entwickelte Bevölkerungsvorausberechnung für die zwei Szenarien ‚Wohnungs+‘ und ‚Wirtschafts+‘ schließen sich 2018

²¹ empirica - Qualitative Marktforschung, Stadt- und Strukturfor- schung GmbH 2009.

drei weitere Szenarien an. Die Vorausberechnung der Haushalte baut auf dem ‚Trendszenario‘ 2018 auf. Die Anzahl der Haushalte ist die entscheidende Größe für die Bestimmung des zukünftigen Wohnungsbedarfs in Aachen und daraus abgeleitet der Flächenbedarf für die Darstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen im FNP AACHEN*2030.

3.4. Kenngrößen der Bedarfsermittlung

Vor allem hochschulbedingte Bildungswanderung trägt seit Jahren zu einer relativ stabilen Bevölkerungsentwicklung in Aachen bei. Ab etwa 2020 werden auch in Aachen die Mechanismen des demografischen Wandels quantitativ stärker wirksam, so dass bis zum Jahr 2030 mit einer stagnierenden Bevölkerungsentwicklung gerechnet werden muss. Dieser Prozess ist aufgrund der anhaltenden Verkleinerung der Haushaltsgößen mit einem Zuwachs an Haushalten verbunden; dies wiederum ist parallel zum steigenden Pro-Kopf-Wohnflächenbedarf eine wesentliche Einflussgröße für den prognostizierten Wohnflächenzuwachs.

Das Quaestio-Gutachten ‚Aachen-Strategie-Wohnen – Aktualisierung und Teilräumliche Ausdifferenzierung‘ aus dem Jahr 2014 stellt die Basis zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs dar. Der neue Flächennutzungsplan AACHEN*2030 orientiert sich am Trendszenario 2018 mit rund 264.500 Einwohner*innen im Jahr 2035. Der quantitative Wohnraumbedarf ergibt sich bereits aus den prognostizierten Haushaltszahlen. Um qualitative Aussagen herzuleiten, wurden den Haushalten demografisch und gesellschaftlich bedingte Wahrscheinlichkeiten zugeschrieben, mit denen sie entweder in einem Ein- und Zweifamilienhaus (EZFH) oder in einem Mehrfamilienhaus (MFH) wohnen werden. Die Herleitung der einzelnen Kenngrößen zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs der Stadt Aachen bis zum Jahr 2035 wird nachfolgend kurz erläutert (s. auch Kapitel 4.2.3 der Begründung des FNP AACHEN*2030). Sowohl die Berechnungsmethode als auch die entscheidenden Kenngrößen sind dabei nicht frei wählbar, sondern müssen den Vorgaben des Landes NRW folgen.

Bedarf an Wohneinheiten

Der Neubaubedarf bis zum Jahr 2035 wird in den meisten Zeiträumen durch den *demographisch bedingten (quantitativen) Mindestbedarf* an Neubauwohnungen bestimmt. Während im Mehrfamilienhausbereich eine sehr hohe quantitative Wohnungsnachfrage im nahen Zeitraum 2018-2024 (auch aufgrund der nicht bewältigten Wohnungsnachfrage der vergangenen Jahre) gedeckt werden müsste, greift der demographisch bedingte Bedarf für Ein- und Zweifamilienhäuser erst später.

Neben dem demografisch bedingten Bedarf, gibt es den sogenannten *qualitativen Neubau*. Dieser dient nicht in erster Linie der Kompensation mangelnden Wohnungsangebots, sondern bedient ein eigenes Nachfragesegment, das auf einem intakten Wohnungsmarkt angeboten werden sollte. Er wird jährlich im

Maße von je 150 Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhaus- sowie im Mehrfamilienhaussegment gesehen.

Darüber hinaus ist auch der *Ersatzbedarf* zu berücksichtigen. Er bezieht sich auf die Anzahl an Wohneinheiten, für die angenommen wird, dass sie aus dem Markt ausscheidet. Dies wird pauschal mit 0,1 % des Wohnungsbestandes pro Jahr angenommen.

Mit Blick auf den Generationenwandel wird künftig ein erhöhtes Angebot an bereits vorhandenen Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) durch einen Besitzer*innen-Generationswechsel auf den Markt treten. Das erhöhte Angebot an EZFH führt zur erhöhten Nachfrage, die sich hauptsächlich aufgrund des erhöhten Angebotes und im geringen Maße demografisch begründen lässt. In der Prognose wird angenommen, dass 25 % der freigezogenen Einfamilienhäuser aus dem Mehrfamilienhausbestand wiederbesetzt werden.

Basierend auf den oben skizzierten Annahmen und Berechnungen müssen im Trendszenario *bis 2035 10.630 Wohneinheiten, davon 2.550 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern (24%) und 8.080 WE in Mehrfamilienhäusern (76%) neu errichtet werden.*

Wohnbauflächenbedarf

Bei der Ermittlung der Wohnbauflächenbedarfe sind die durchschnittlichen Flächenansprüche für Wohneinheiten in EZFH und MFH (bauliche Dichte) zentrale Kennwerte, auf deren Basis die Umrechnung der erforderlichen Wohneinheiten in den künftigen Wohnbauflächenbedarf erfolgt. Für die Flächenbedarfsermittlung auf Ebene der Flächennutzungsplanung war ein Durchschnittswert zur Umrechnung der Wohneinheiten in Fläche festzulegen.

Die zunehmende Nachverdichtung von Blockinnenbereichen führte teilweise zu einer sehr hohen baulichen Dichte und Höhe, so dass die Stadt Aachen eine Kriterienliste für die städtebauliche Beurteilung von Projekten der Nachverdichtung erstellt, um nachteilige Auswirkungen zu vermeiden. Dabei spielen auch ökologische Kriterien wie Klima und Begrünung eine Rolle. Für die Bedarfsermittlung im FNP AACHEN*2030 und auch im Rahmen der Aktualisierung der ‚Aachen-Strategie-Wohnen‘ ist unter Berücksichtigung der zu Beginn bereits erläuterten landesplanerischen Vorgaben zu einer flächensparenden Siedlungspolitik und der räumlichen sowie klimatischen Gegebenheiten die angestrebte Bebauungsdichte für die Stadt Aachen definiert worden. Für einen ressourcenschonenden Umgang mit Siedlungsfläche wird daher insgesamt eher eine hohe Bebauungsdichte angestrebt. Um dabei einen Spielraum für eine differenzierte Einzelfallbetrachtung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu ermöglichen, wird folgender durchschnittlicher Flächenbedarf pro Wohneinheit zu Grunde gelegt:

- 1 Wohneinheit in Ein- und Zweifamilienhäusern benötigt im Mittel 400 m² Bruttobauland (= 25 WE/ha)
- 1 Wohneinheit in Mehrfamilienhäusern benötigt im Mittel 120 m² Bruttobauland (=83 WE/ha).

Hieran wird deutlich, dass die bauliche Dichte eine zentrale Stellschraube ist, die großen Einfluss auf die Flächenbedarfszahl hat. Es ist daher zu bedenken, dass es sich bei der Bedarfsermittlung auf Ebene des FNP hierbei um einen *pauschalisierten Rechenwert* handelt. Erst bei der späteren Konkretisierung von Bauvorhaben ist eine differenzierte Betrachtung vorzunehmen und das Maß der baulichen Nutzung festzulegen. Daher werden sich bei der konkreten Umsetzung Veränderungen dieser Werte ergeben.

Von der Annahme ausgehend, dass der Wohnraumbedarf im o. g. Verhältnis abgedeckt wird, ergäbe dies für 10.630 Wohneinheiten einen *Basis-Brutto-Flächenbedarf von insgesamt 199 ha bis 2035*.

Dem ermittelten *Basis-Brutto-Flächenbedarf* sind vorhandene *Baulandpotenziale* im Siedlungszusammenhang entgegen zu stellen:

- **Innenentwicklungspotenzial Siedlungsflächenmonitoring (SFM) ▶ 0,2 ha**
Diese Erhebung erfolgt gemäß den Vorgaben der Bezirksregierung Köln (siehe Kap. 2.4.3 der Begründung zum FNP). Als Reserveflächen werden alle Bauflächen erfasst, die im FNP AACHEN*2030 für eine Wohnnutzung bzw. eine gemischte Nutzung dargestellt sind und auf denen noch keine Baumaßnahme stattgefunden hat oder eine Nutzung dauerhaft aufgegeben wurde. Bei den gemischten Bauflächen wurde ein Anteil von 50 % für Wohnnutzung angesetzt. Insgesamt wurden *44,34 ha* ermittelt. Für diese Flächen wurde eine *Realisierungswahrscheinlichkeit von etwa einem Drittel* angenommen, da die Flächen nur anhand der vorgegebenen Kriterien der Bezirksregierung Köln zum SFM geprüft wurden und keine detaillierte Prüfung erfolgt ist.
 - 41,81 ha Wohnbauflächen; davon 35 % = *14,63 ha*
 - 2,53 ha Gemischte Bauflächen; davon 35 % = *0,89 ha*
 Dies ergibt eine *bis 2035 wahrscheinlich aktivierbare Flächenreserve von 15,52 ha*.
- **Innenentwicklungspotenzial Baulandkataster ◀ 0,2 ha**
Die Stadt Aachen führt ein Baulandkataster, das 2015 erstmalig veröffentlicht wurde und seitdem fortgeschrieben wird. Im Baulandkataster werden Baulücken < 0,2 ha innerhalb des Stadtgebietes erfasst, die erschlossen sind und kurzfristig bebaut werden können. Es handelt sich dabei vorwiegend um Wohnbauflächen und einige gemischte Bauflächen, bei denen entweder ein rechtsgültiger Bebauungsplan (§ 30 BauGB) vorhanden ist oder Flächen, welche nach § 34 BauGB bebaut werden können. *Insgesamt wurden 47,32 ha* ermittelt. Bezüglich der *Realisierungswahrscheinlichkeit* wird angenommen, dass im Zeitraum bis 2035 etwa 75% der Baulücken in rechtskräftigen Bebauungsplänen und 25 % der Baulücken in § 34-Flächen bebaut werden.
 - 17,4 ha in rechtskräftigen Bebauungsplänen; davon 75 % = *13,05 ha*
 - 29,9 ha in Bereichen nach § 34 BauGB; davon 25 % = *7,48 ha*
 Dies ergibt eine *bis 2035 wahrscheinlich aktivierbare Flächenreserve von 20,53 ha*.

- **In Aufstellung befindliche Bebauungspläne**
Wohnbauflächen, für die während der Erstellung des FNP AACHEN*2030 bereits das *Aufstellungsverfahren eines Bebauungsplans* begonnen wurde, und deren kurzfristige Realisierung als wahrscheinlich angenommen werden kann, decken *ca. 17,4 ha* des prognostizierten Bedarfs ab.

In die Flächenbedarfsermittlung ist darüber hinaus ein *Flexibilitätszuschlag* von 20 % des ermittelten Bedarfs eingeflossen, um heute nicht bekannte Entwicklungshemmnisse aufzufangen.

Insofern ist davon auszugehen, dass der nach Abzug des wahrscheinlich aktivierbaren Innenentwicklungspotenzials und des Potenzials aus in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen sowie nach Berücksichtigung einer Flexibilitätsreserve verbleibende Flächenbedarf von 178 ha für neue Wohnbauflächen bis zum Jahr 2035 nicht vollständig in diesem Zeitraum bebaut werden würde, jedoch erforderlich wäre, um ein zusätzliches Angebot und ausreichenden Spielraum zur Errichtung von Wohngebäuden zu bieten.



04

04. Genese des Handlungskonzeptes

Mit Beschluss vom 02.07.2019 und 11.07.2019 wurde der Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration vom Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss und vom Planungsausschuss beauftragt, das Handlungskonzept Wohnen der Stadt Aachen im Rahmen einer Hochschulkooperation fortzuschreiben. Ein kommunales Handlungskonzept Wohnen ist ein Analyse- und Planungsinstrument, welches dazu dient, lokale Entwicklungsprozesse zu analysieren und auf dieser Basis zukunftsorientierte Strategien und Maßnahmen für den lokalen Wohnungsmarkt zu entwickeln (vgl. MBWSV NRW (2016)). Dabei soll das Handlungskonzept laut Empfehlung des Ministeriums strategisch, kooperativ und umsetzungsorientiert angelegt sein und somit mit einem partizipativen Prozess verknüpft werden. Die lokalen Handlungskonzepte Wohnen verfügen in der Regel über eine Maßnahmenempfehlung und eröffnen u. a. in einigen Bereichen den Förderzugang für Landesmittel.

Aachen ist ein bedeutender Hochschul- und Forschungsstandort, der im Rahmen der Campus-Entwicklung zunehmend von Wachstum geprägt ist. Dies ist für die Stadt Aachen zum einen eine Chance, zum anderen aber auch eine besondere Herausforderung für den Aachener Wohnungsmarkt in Bezug auf das verfügbare Wohnungsangebot, die Marktsegmente und Qualitäten.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Aachen am 08.12.2010 die auf wissenschaftlicher Grundlage erstellte „Aachen-Strategie-Wohnen“ als integrierte wohnungspolitische Gesamtstrategie verabschiedet. Eine Aktualisierung des Gutachtens mit einer quantitativen und qualitativen Analyse der Wohnungsmarktentwicklung ist Ende 2014 durch das Institut Quaestio erstellt worden und wurde Anfang 2015 den politischen Gremien vorgestellt.

Seit Erarbeitung der „Aachen-Strategie-Wohnen“ hat die Wohnraumnachfrage in Aachen erheblich zugenommen, so studieren 20.000 Studierende mehr an den Aachener Hochschulen als noch im Jahr 2009, die Bevölkerung ist im selben Zeitraum um 12.500 Personen gewachsen. Eine im Jahr 2018 erfolgte Aktualisierung einer Wohnungsbedarfsprognose des Instituts Quaestio weist bis 2030 einen Neubaubedarf von insgesamt ca. 10.000 Wohneinheiten aus. In Reaktion auf diese Entwicklung wurde eine Vielzahl an wohnungspolitischen Grundsatzbeschlüssen gefasst.

Was nun notwendig erscheint, ist die Konkretisierung der wohnungspolitischen Leitziele und die darauf aufbauende systematische Verknüpfung der Themenfelder und Instrumente zu einer integrierten Gesamtstrategie. Im Jahr 2019 wurde vor diesem Hintergrund der Prozess zur Fortschreibung des Handlungskonzepts Wohnen eingeleitet, um die Aktivitäten in einer solchen Gesamtstrategie aufzugreifen. Im Rahmen der ganzheitlichen Betrachtung sollen auch zusätzliche Aspekte und Wechselwirkungen vertieft betrachtet werden (z. B. regionale Effekte, Optimierung der Kommunikationsprozesse, Verknüpfung mit sozialen Fragen). Zudem sind einige Prüfaufträge der Politik (z. B. Ratsantrag zum Thema Dachgeschossausbau und Ratsanfrage zur Schließung von Baulücken) im Rahmen des Prozesses aufzugreifen. Bei der Strategieentwicklung sollen sowohl der Wohnungsbestand als auch der Wohnungsneubau in den Blick genommen werden. Aus der Strategie kann ein Maßnahmenplan abgeleitet werden, der zu einer Bündelung und Priorisierung der Ressourcen beiträgt.

Als thematische Eckpunkte der Fortschreibung des Handlungskonzepts Wohnen wurden folgende Aktionsfelder identifiziert und politisch beschlossen:

1. Bezahlbarer / öffentlich-geförderter Wohnraum und soziale Wohnraumversorgung
2. Qualitätssicherung und –verbesserung im Wohnungsbau / Ausbau im Bestand
3. Sozialgerechte Bodennutzung
4. Quartiersbezug als Schwerpunkt des wohnungspolitischen Handelns
5. Flächenmobilisierung im Siedlungsbestand und Baulandentwicklung
6. Regionale und euregionale Wohnraumentwicklung
7. Hochschulentwicklung und Wohnen

Daneben wurde festgelegt, dass im Rahmen des Handlungskonzeptes folgende übergreifende Aspekte einzubeziehen sind:

- Verbesserung der Planungsgrundlagen
- Kommunikation und Koordination
- Bundes- und landesgesetzliche Rahmenvorgaben

Als Querschnittsthemen sollen zudem die Aspekte Nachhaltigkeit, Mobilität, Demographie und Integration in allen Aktionsfeldern betrachtet werden. Zusätzlich hat der Aspekt des Hochschulwachstums und des studentischen Wohnraumbedarfs eine besondere Bedeutung bei der Konzepterstellung.

Als Kooperationspartner für die Fortschreibung des Handlungskonzepts Wohnen konnte der Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung der RWTH Aachen gewonnen werden. Die Zusammenarbeit bei der Erarbeitung des Handlungskonzepts und die gemeinsame Herausgeberschaft wurden im Dezember 2019 beauftragt.

Im vergangenen Jahr haben sich eine Vielzahl an Wohnungsmarktakteur*innen aus Sozialverbänden, Mieterschutz, Wohnungswirtschaft, Gewerkschaft, Politik und Verwaltung im Rahmen der partizipativen Phase zur Fortschreibung des Aachener Handlungskonzepts Wohnen zusammengefunden und an bisher drei Fachforen teilgenommen. Dabei wurden drei Themenkomplexe behandelt, um gemeinsam smarte Lösungen für die Herausforderungen des Aachener Wohnungsmarkts zu entwickeln:

1. Fachforum: Soziale Wohnraumversorgung & Qualitätssicherung im Bestand (23.06.2020)
2. Fachforum: Baulandentwicklung (11.08.2020)
3. Fachforum: Qualität im Quartier (03.11.2020)

Ausgangspunkt für die Fachforen waren die Ergebnisse der digitalen Öffentlichkeitsbeteiligung im Frühjahr 2020 (mit 182 Teilnehmenden) und einer interkommunal vergleichenden Analyse des Lehrstuhls für Planungstheorie und Stadtentwicklung der RWTH Aachen zu den wohnraumbezogenen kommunalen Handlungsinstrumenten. Ziel der Foren war die umsetzungsorientierte Diskussion und Erarbeitung wohnraumbezogener Instrumente. Die anschließende wissenschaftliche Analyse des Partizipationsprozesses hat der Lehrstuhl PT RWTH unter Federführung von Frau Prof. Dr. Förster mit einem Bericht zu den Ergebnissen und Handlungsempfehlungen im April 2021 abgeschlossen. Darauf folgten die Ausformulierung und Abstimmung des Handlungskonzepts innerhalb der Verwaltung. Es wird angestrebt, dass das Handlungskonzept Wohnen Anfang 2022 in die politische Beschlussfassung geht, so dass 2022 die weitere Umsetzung der kurz-, mittel- und langfristigen Maßnahmen aus der neu verabschiedeten wohnungspolitischen Gesamtstrategie erfolgen kann.

Weitere Veranstaltungen im Rahmen der Fortschreibung des Handlungskonzepts Wohnen:

- Euregionaler Wohnungsgipfel: „Regionale und Euregionale Wohnraumentwicklung“ (3. Quartal 2022)
- Studentischer Wohnungsgipfel des Landes NRW: „Runder Tisch – Studentisches Wohnen befördern – Grundstücke mobilisieren – Partnerschaften organisieren“ (3./4. Quartal 2022)

Aktion / Maßnahme	Beteiligte Akteur*innen / Gremien
08.12.2010: Verabschiedung „Aachen-Strategie-Wohnen“	Stadtverwaltung, Rat der Stadt Aachen
Vorlage „Aachen*2030: Masterplan Fortschreibungskonzeption und Kommunikationsstrategie“ im Planungsausschuss (05.12.2013) und Beschluss im Rat (11.12.2003)	
Ende 2014: Aktualisierung des Gutachtens mit einer quantitativen und qualitativen Analyse der Wohnungsmarktentwicklung	Quaestio
Anfang 2015: Vorstellung in Gremien	Stadtverwaltung, Politik
22.11.2017: Erste konstituierende Sitzung des Strategiezirkels Wohnen	Stadtverwaltung, gewoge AG, Altbau plus
Vorlage „Gründung Strategiezirkel Wohnen“ im Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss (23.01.2018)	
26.01.2018 / 26.04.2018 / 02.08.2018: Zweite, dritte und vierte Sitzung des Strategiezirkels Wohnen	Stadtverwaltung, gewoge AG, Altbau plus
2018: Aktualisierung der Wohnungsbedarfsprognose	Quaestio
12.07.2018: Erste Sitzung des Runden Tisches der Wohnungsmarktakteure	Stadtverwaltung, Investoren, Projektentwickler*innen, Interessenvertreter*innen und Vertreter*innen der Ratsfraktionen
Vorlage „Gründung Runder Tisch der Wohnungsmarktakteure“ im Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss (11.09.2018) und im Planungsausschuss (04.10.2018)	
21.02.2019: Fünfte Sitzung Strategiezirkel Wohnen	Stadtverwaltung, gewoge AG, Altbau plus
Vorlage „Neufassung des Quotenbeschlusses“ im Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses (02.04.2019), im Planungsausschuss (09.05.2019) und Beschluss im Rat (19.06.2019)	
Beschluss Fortschreibung Handlungskonzept Wohnen im Rahmen einer Hochschulkooperation im Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss (02.07.2019) und im Planungsausschuss (11.07.2019)	
Vorlage „Aufstellung einer Wohnraumschutzsatzung – Satzungsbeschluss“ im Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses (02.07.2019) und Beschluss im Rat (10.07.2019)	
Beschluss „Entwicklungspotentiale städtischer Flächen“ im Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses (24.09.2019) und Planungsausschuss (10.10.2019)	
Ende 2019: Kooperationsvertrag mit dem Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung der RWTH Aachen	Stadtverwaltung, PT (RWTH Aachen)
Vorlage „Fortschreibung Handlungskonzept Wohnen – Anpassung Zeitschiene und Verfahren (Corona)“ im Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss (16.06.2020) und Planungsausschuss (18.06.2020)	

Aktion / Maßnahme	Beteiligte Akteur*innen / Gremien
14.01.2020: Sechste Sitzung Strategiezirkel Wohnen	Stadtverwaltung, gewoge AG
Frühjahr 2020: Digitale Öffentlichkeitsbeteiligung	Stadtverwaltung, PT (RWTH Aachen), 182 Aachener Akteur*innen und Bürger*innen
23.06.2020: 1. Fachforum: Soziale Wohnraumversorgung & Qualitätssicherung im Bestand	Stadtverwaltung, PT (RWTH Aachen), Wohnungsmarktakteur*innen aus Sozialverbänden, Mieterschutz, Wohnungswirtschaft, Gewerkschaft und Politik
11.08.2020: 2. Fachforum: Baulandentwicklung	Stadtverwaltung, PT (RWTH Aachen), Wohnungsmarktakteur*innen aus Sozialverbänden, Mieterschutz, Wohnungswirtschaft, Gewerkschaft und Politik sowie externe Referent*innen
Beschluss „Stabile Mieten für städtische Wohnungen“ im Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses (25.08.2020)	
03.11.2020: Digitales 3. Fachforum: Qualität im Quartier	Stadtverwaltung, PT (RWTH Aachen), Wohnungsmarktakteur*innen aus Sozialverbänden, Mieterschutz, Wohnungswirtschaft, Gewerkschaft und Politik sowie externe Referent*innen
Vorlage „Aachener Modell zur kommunalen Wohnungsbauförderung; Ratsantrag der CDU- und SPD-Fraktionen im Rat der Stadt Aachen vom 06.12.2018“ im Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss (04.02.2020), im Finanzausschuss (24.03.2020) und Beschluss im Rat (06.05.2020)	
Vorlage „Fortschreibung Handlungskonzept Wohnen – Vorstellung Ergebnisbericht des Lehrstuhls PT RWTH“ im Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss (13.04.2021) und Planungsausschuss (15.04.2021)	
04.05.2021: Digitale Informationsveranstaltung	Stadtverwaltung, PT (RWTH Aachen), Wohnungsmarktakteur*innen aus Sozialverbänden, Mieterschutz, Wohnungswirtschaft, Gewerkschaft und Politik sowie Aachener Bürger*innen
Vorlage „Sofortprogramm zum Ausbau ungenutzter Dachräume im Wohnraum und Identifizierung von Aufstockungspotenzialen im Bestand – Ratsantrag Nr. 409/17 der Fraktion ‚Grüne‘ vom 02.11.2018“ im Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses (15.06.2021) und Beschluss im Rat (23.06.2021)	
10.09.2021: Siebte Sitzung des Strategiezirkels	Stadtverwaltung gewoge AG
Herbst 2022: Euregionaler Wohnungsgipfel: „Regionale und Euregionale Wohnraumentwicklung“	Stadtverwaltung, PT (RWTH Aachen), Wohnungsmarktakteur*innen aus Sozialverbänden, Mieterschutz, Wohnungswirtschaft, Gewerkschaft und Politik sowie die Bürgermeister*innen der euregionalen Kommunen



05

05. Die Aktionsfelder des Handlungskonzeptes

Im Rahmen des partizipativen Prozesses wurden Schwerpunktthemen für das Handlungskonzept Wohnen definiert, die im PT-Gutachten zusammenfassend als „Aktionsfelder“ definiert wurden.

Abb. 14: Die Aktionsfelder des Handlungskonzeptes Wohnen



In den nachfolgenden Kapiteln werden diese sieben Aktionsfelder mit ihren jeweils spezifischen Ausgangslagen und Zielsetzungen beschrieben. Für jedes Aktionsfeld sind die Instrumente und Maßnahmen aufgeführt, die in den weiteren Umsetzungsprozess münden. Parallel zur Erarbeitung des Handlungskonzeptes wurden einzelne dieser Maßnahmen bereits umgesetzt (z.B. Förderung Dachgeschossausbau) oder in die nächsten Handlungsschritte überführt (z.B. Umgang mit Mikroapartments, Planung Euregionaler Wohnraumgipfel 2022).

Die gewählte Struktur der Darstellung soll eine Orientierung in den Themenfeldern vereinfachen und nachvollziehbarer machen. Die Realität sieht dagegen deutlich komplexer aus. So wirken sich beispielsweise einzelne Instrumente nicht nur in einem Aktionsfeld aus, sondern erzielen auch Effekte und Wirkungen in anderen Schwerpunktfeldern.

Die Umsetzung vieler Maßnahmen findet verwaltungsintern in fachlich übergreifender Zusammenarbeit mit verteilten Verantwortungen in der Federführung statt. Einige Maßnahmen – z.B. der Innenstadtprozess – bedürfen einer ganzheitlichen Betrachtung. Das Thema „Wohnen“ hier losgelöst von den anderen Themen (Arbeit, Gewerbe etc.) zu betrachten, ist nicht zielführend. Andere Instrumente wiederum lassen sich nicht flächendeckend für ganz Aachen gleichermaßen anwenden, sondern benötigen konkrete Raumbezüge (z.B. Wohnungsrochade).

Anhand der Beschreibungen, der Hinweise zu Querbezügen und beteiligten Arbeitsgruppen und Akteur*innen wird nachfolgend vereinfacht darauf eingegangen. Zudem enthält das Kapitel „Fokusräume“ die Darstellung und Beschreibung von Raumbezügen, in denen einzelne Instrumente/Maßnahmen gemäß den Planungen gezielt zum Einsatz kommen werden. Ergänzt werden die einheitlichen Darstellungsweisen der Aktionsfelder durch Best-Practice-Beispiele sowie wissenschaftliche Gastbeiträge, die einzelne Aspekte noch einmal vertiefend darstellen und Richtungshinweise für künftige konkretisierende Umsetzungsschritte geben.



5.1. Aktionsfeld 1: Bezahlbarer / öffentlich geförderter Wohnraum und soziale Wohnraumversorgung

5.1.1. Ausgangslage

Der Aachener Wohnungsmarkt ist angespannt. Die Daten und Indikatoren im Aachener Wohnungsmarktbericht 2020 sowie aus weiteren Erhebungen und Studien (Landesgutachten für Gebietskulisse Wohnraumförderung, Wohnungsbedarfsprognose) machen deutlich, dass sich die Situation am Wohnungsmarkt in Aachen verschärft hat. Preiswerter Wohnraum wird rar. So lag beispielsweise der Anteil von Mietangeboten mit einem Quadratmeterpreis von unter 7,00 € im Jahr 2014 noch bei 36 % – bis zum Jahr 2019 fiel dieser auf einen Anteil von 12 % an allen verfügbaren Mietangeboten. Im selben Zeitraum stieg der Anteil der Mietoptionen im oberen Preissegment von 12 % auf aktuell 31 %. Der Zugang zu Wohnraum auf dem freien Markt wird damit für einkommensniedrige Haushalte deutlich erschwert.

Parallel zu dieser Entwicklung schrumpft in Aachen der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen, die von Haushalten mit einem Wohnberechtigungsschein (WBS) bezogen werden dürfen, kontinuierlich. Bis zum Jahr 2029 werden weitere 5.500 Wohneinheiten dieses Segments und damit 56 % des derzeitigen Bestands, aus den Mietpreis- und Belegungsbindungen fallen und dem freien Wohnungsmarkt zugeführt. Die Anzahl der jährlich neu bewilligten öffentlich geförderten Wohnungen liegt seit 5 Jahren auf hohem Niveau und erreichte 2019 mit 379 neu bewilligten Wohneinheiten den höchsten Wert seit 1990. Dennoch kann das aktuelle Fördergeschehen die wegfallenden Bindungen rein quantitativ nicht kompensieren – somit droht nach wie vor eine Unterdeckung. Für einkommensschwache Haushalte hat dies zur Konsequenz, dass für sie bei einem Fortschreiten dieser Entwicklung absehbar weder im öffentlich geförderten Wohnungsmarkt noch auf dem freien Wohnungsmarkt ausreichender Wohnraum zugänglich ist.

Die Stadt Aachen hat angesichts dieser Entwicklungen bereits in den vergangenen Jahren gemeinsam im Verbund mit Politik und Wohnungsmarktakteur*innen etliche wichtige und wirksame wohnungspolitische Instrumente entwickelt und beschlossen (z.B. den Quotenbeschluss)²². Die konsequente Umsetzung dieser Instrumentarien leistet einen wesentlichen Beitrag zur Stabilisierung der bezahlbaren und sozialen Wohnraumversorgung in Aachen. Allerdings müssen, angesichts eingangs beschriebener Herausforderungen und der sich daraus ergebenden künftigen Anforderungen zur Sicherung des bezahlbaren Wohnraums, vorhandene Steuerungsmechanismen erweitert und bestehende Instrumente angepasst und durch neue Instrumente ergänzt werden. Dabei muss auch in den Blick genommen werden, dass die sehr dynamischen Preisentwicklungen auf dem Mietwohnungsmarkt in Aachen mittlerweile auch andere Zielgruppen treffen²³. Für Familien, die aufgrund ihrer höheren Flächenbedarfe hohe Mietbelastungen zu erwarten haben, wird die Finanzierbarkeit des Wohnraums zu einer Alltagsbelastung und die Suche nach geeignetem, bezahlbarem

²² Vgl. hierzu auch *Bestehende Instrumente* (siehe Anlage).

²³ Vgl. hierzu auch: Maikämper, Moritz; Förster, Agnes (2021): *Perspektiven für einen Aachener Weg. Wissenschaftliche Begleitung des Handlungskonzeptes Wohnen der Stadt Aachen*, Seite 58. Im Auftrag von: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration.

Wohnraum zu einer großen Herausforderung. Je höher die Anzahl der Haushaltsmitglieder und damit je höher der Wohnflächenbedarf, desto schwieriger gestaltet sich die eigenverantwortliche Wohnraumversorgung. Daneben wird auch für eine wachsende Zahl von Senior*innen die Wohnraumthematik zu einer Problematik²⁴. Altersgerechten, barrierearmen Wohnraum zu finden ist mühsam – die Finanzierbarkeit einer solchen Wohnung, aber auch der bisherigen eigenen Wohnung, wird angesichts steigender Mietpreise schwierig. In vielen deutschen Großstädten lässt sich beobachten, dass ein dem Preisdruck geschuldeter Umzug in kleinere (und nicht zwangsläufig besser ausgestattete) Wohnungen bei dieser Personengruppe die Folge ist.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die drohenden Versorgungsengpässe am Wohnungsmarkt Aachens längst nicht mehr nur ein Thema im öffentlich-geförderten Wohnungsbereich und für die Zielgruppe der WBS-Berechtigten sind. Vielmehr besteht für das Segment des preiswerten Wohnraums ein hoher, heterogen gestalteter Nachfragedruck, dem sich die Stadt Aachen stellen muss. Die Wohnungsmarktsituation zu entschärfen und insbesondere die Anstrengung mehr bezahlbare sowie geförderte Wohnungen zu schaffen, ist notwendiger denn je. Gelingen kann dies nur im Verbund von Verwaltung, Politik und Akteur*innen des Wohnungsmarktes und der gemeinsamen Wahrnehmung der gesamtgesellschaftlichen Verantwortung zur Herstellung einer angemessenen Wohnraumversorgung aller Aachener*innen.

5.1.2. Zielsetzungen

Übergeordnetes wohnungspolitisches Leitziel der Stadt Aachen ist es jedem Menschen, egal in welcher Lebens- und Bedarfslage Wohnraum zugänglich zu machen und dabei auch eine soziale Durchlässigkeit aller Teilräume / Quartiere zu erreichen. Entlang der eingangs geschilderten Herausforderungen für die soziale und bezahlbare Wohnraumversorgung wurden Teilziele für dieses Aktionsfeld definiert, die sich auch aus den Empfehlungen des PT-Gutachtens ableiten²⁵:

- Fortführung und Intensivierung der Neuschaffung öffentlich geförderten Wohnraums sowohl im Bestand als auch im Neubau
- Sicherung langfristiger Mietpreis- und Belegungsbindungen in Bestands- und Neubaueinheiten mit öffentlicher Förderung
- Erweiterung städtischer Handlungsoptionen und Instrumente zur Herstellung und Sicherung eines stabilen mittelpreisigen Marktsegments im Mietwohnungsmarkt
- Erarbeitung innovativer, fachübergreifender Konzepte zur Verzahnung von Maßnahmen der Qualitätsförderung im Wohnungsbau mit der Zielsetzung der Bezahlbarkeit

Basierend auf diesen Teilzielen empfiehlt das PT-Gutachten verschiedene Handlungsansätze, die nachfolgend in einer Darstellung konkreter Instrumentarien abgebildet werden.

²⁴ Vgl. hierzu: DIW Berlin — Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V. (Hrsg.): DIW Wochenbericht 27/2019, S.467-476; „Immer mehr ältere Haushalte sind von steigenden Wohnkosten schwer belastet“.

²⁵ Vgl. hierzu: Maikämper, Moritz; Förster, Agnes (2021): Perspektiven für einen Aachener Weg. Wissenschaftliche Begleitung des Handlungskonzeptes Wohnen der Stadt Aachen, S. 57- 59; Im Auftrag von: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration.

5.1.3. Instrumente

Um das wohnungspolitische Leitziel und die abgeleiteten Teilziele zur Wohnraumversorgung und –sicherung der Aachener Bevölkerung, vor dem Hintergrund der dargestellten Herausforderungen und Engpässe abzusichern, bedarf es eines breiten Spektrums an wohnungspolitischen Maßnahmen und Instrumenten. Der in den letzten Jahren durch die Zusammenarbeit aller Aachener Wohnungsmarktakteure und Politik entwickelte vielfältige Baukasten an Instrumenten²⁶ zeigt Wirkung. Darauf aufbauend gilt es entlang der lokalen Voraussetzungen und Bedarfe in Aachen, diesen gemeinsam weiterzuentwickeln und umzusetzen. Nachfolgend sind, neben den bestehenden Werkzeugen, neue Ansatzpunkte und Instrumentarien für dieses Aktionsfeld zusammenfassend dargestellt. Sie sollen in Zukunft bestehende Instrumente, wie z.B. das Aachener Modell zur kommunalen Wohnungsbauförderung oder den Quotenbeschluss ergänzen und erweitern.

²⁶ Siehe Anhang mit bestehenden Instrumenten.

Problematik der anererkennungsfähigen Mietkosten (KdU)

Ab 01.03.2020 sind die anererkennungsfähigen Unterkunftskosten (KdU) nach dem schlüssigen Konzept der Städte Region als Grundlage für die Angemessenheitsentscheidung (Bruttokaltmiete) im SGB II und SGB XII aktualisiert worden. Mit der Wohngeldnovelle zum 01.01.2020 wurden die anererkennungsfähigen Mietkosten (Bruttokaltmiete) in der für Aachen ausschlaggebenden Mietenstufe 4 angepasst.

Mit dem neuen Wohngeldrecht wurde gleichzeitig eine Dynamisierung des Wohngeldes eingeführt, was eine regelmäßige zeitnahe Anpassung der anererkennungsfähigen Mietkosten nach sich ziehen wird.

Diese Neuregelungen führen dazu, dass anererkennungsfähige Wohngeldmieten dauerhaft über den anererkennungsfähigen Mietkosten im SGB XII bzw. SGB II (KdU) liegen werden.

Den Werten des schlüssigen Konzeptes liegen sowohl Angebots- als auch Bestandmieten des unteren Wohnungsmarktsegmentes zugrunde. Hierbei wird nicht zwischen preisgebundenen oder nicht preisgebundenen Wohnungen unterschieden. Ebenfalls nimmt die Ausstattung der Wohnung keinen Einfluss auf die Berücksichtigung. Ähnlich werden die Werte der Wohngeldhöchstmieten ermittelt. Hier wird jedoch

nicht ausschließlich das untere Wohnungsmarktsegment betrachtet, so dass diese Höchstmiete über den Werten des schlüssigen Konzeptes liegen.

Aufgrund der Gesamtbetrachtung des Wohnungsmarktes ergeben sich ähnliche Preisverlaufslinien wie bei Mietspiegeln, wo die Grundregel gilt: Je mehr Quadratmeter die Wohnung verfügt, desto preiswerter ist der durchschnittliche Mietpreis.

Die Systematik der Preisgestaltung ist bei öffentlich geförderten Wohnungen grundlegend anders. Die Förderung bezieht sich auf den Quadratmeter. Die durch die Förderung erworbene Mietpreisbindung wird daher auch auf den Quadratmeterpreis (z.Zt. max. 6,40 €) unabhängig von der Größe der gesamten Wohnung konstant festgelegt (Bevolligungsmiete). Die in den beiden Sozialleistungssystemen (KdU und Wohngeldmiete) zugrundeliegende Gesamtbetrachtung des Wohnungsmarktes mit den dort geltenden Regeln sind daher im geförderten Wohnungsbau nicht übertragbar. Darüber hinaus berücksichtigt der öffentlich geförderte Wohnraum die demographische Entwicklung der Bevölkerung und reagiert mit kostenintensiven zusätzlichen Bauoptionen wie zum Beispiel Barrierefreiheit und Aufzügen. Hierdurch bedingt ergeben sich aufgrund der geforderten und langfristig notwendigen Qualität, die insbesondere im unteren Wohnungsmarktsegment üblicherweise nicht zu finden sind, in der

Summe höhere Betriebskosten von i.d.R. 2,00 € - 2,50 € pro qm. Dem gegenüber steht im öffentlich geförderten Wohnungsbau für die unterschiedlichen Haushaltsgrößen niedrigere Wohnflächenobergrenzen, die sich auf die zu tragenden Mietkosten senkend auswirken.

In der Übersicht:

Grundlage	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	für jede weitere Person
KdU*	25 - 50qm	50 – 65 qm	65 – 80 qm	80 – 95 qm	95 – 110 qm	+ 15 qm
WFOG**	(47 qm)	(62 qm)	(77 qm)	(92 qm)	(107 qm)	(15 qm)
KdU	435,00 €	506,35 €	615,20 €	722,95 €	842,60 €	114,90 €
Bewilligungsmiete***	394,80 €	520,80 €	646,80 €	772,80 €	898,80 €	126,00 €

*Grundlage des schlüssigen Konzeptes der Unterkunftskosten

**Wohnflächenobergrenze des geförderten Wohnungsbau (Standard)

***mit Betriebskosten von 2,00 € berechnet

Daraus ergeben sich folgende Fallkonstellationen:

- Unproblematisch:** Wohnungen für 1 Personenhaushalte unterliegen keinen Beschränkungen hinsichtlich ihrer Vermietbarkeit, da KdU und Bewilligungsmiete sich im deckungsgleichen Rahmen bewegen.
- Teilweise problematisch:** Bei Wohnungen ab 2 Personenhaushalte fallen vereinzelt Wohnungen aus der KdU-Fähigkeit insbesondere jene, die den Qualitätsansprüchen (z.B. Aufzügen) vollumfänglich entsprechen und an den Wohnflächenobergrenzen ausgerichtet sind.
- Problematisch:** Bei Orientierung an der Wohnflächenobergrenze sind Wohnungen ab einer Größe von 3 Personen nicht KdU-fähig!

Problematisch sind somit die Fallkonstellationen, bei denen die Bewilligungsmiete (nach WFB) die anerkannten Kosten der Unterkunft (nach SGB) übersteigt.

Lösungsansätze:

Nivellierung der Wohnraumfläche (KdU/WFB):

Zeitnah kann bei Neubauten eine Steuerung über die Wohnfläche dazu führen, dass KdU und Bewilligungsmiete sich in deckungsgleichem Rahmen bewegen. Dies hätte zur Folge, dass die einzelnen Räume in der Größe kleiner ausfallen müssten. Die Überlegung basiert auf dem zeitgemäßen Wunsch vieler Eltern, ihren Kindern Rückzugsmöglichkeiten in Form eigener Räumlichkeiten zu ermöglichen – Priorität bei der Wohnraumanmietung durch junge Familien hat somit nicht die Gesamtgröße einer Wohnung, sondern die Anzahl von Zimmern und die damit verbundenen Rückzugsmöglichkeiten aller Personen auch innerhalb des Familienverbandes.

Eine Möglichkeit der Steuerung könnte über die Wohnraumförderung bei der Planung in Absprache mit dem Investor erfolgen. Möglich wäre hier, einen bereits in der Quotenregelung vorhandenen Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus (zum

Beispiel von 40% öffentlicher Förderung – davon 50:50) explizit mit Raumgrößen zu versehen, die eine Deckungsgleichheit zwischen KdU und Bewilligungsmiete entstehen lassen – lediglich zu Lasten der Raumgrößen.

Konkret würde sich das bei den derzeitigen Förderbedingungen so darstellen:

	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 Personen
WFOG bei BK 2,00 €	73 statt 77 qm	86 statt 92 qm	100 statt 107 qm	113 statt 122 qm
WFOG bei BK 2,25 €	71 statt 77 qm	83 statt 92 qm	97 statt 107 qm	110 statt 122 qm
WFOG bei BK 2,50 €	69 statt 77 qm	81 statt 92 qm	94 statt 107 qm	107 statt 122 qm

Mietpreisbindung bei Neuschaffung von Wohnraum:

Derzeit wird versucht über die unterschiedlichen Maßnahmen der Konzeptvergaben und über das Aachener Modell zur Förderung des Wohnungsbaus öffentlich geförderten Wohnungsbau mit langfristigen Mietpreis- und Belegungsbindungen zu schaffen, um ein konstantes und planbares Mietniveau zu erhalten. Denkbar wäre im Rahmen der Konzeptvergabe zu steuern, dass ein gewisser Anteil an Wohnungen für KdU-Haushalte, die sonst nicht adäquat mit Wohnraum versorgt werden können, entsteht. Dies setzt eine niedrigere Miete als die Bewilligungsmiete voraus, was dem Investor z.B. über die Erstattung der Erbpachtzinsen (Aachener Modell) oder über die Senkung der Erbpachtzinsen (differenziertes Erbbaurechtsmodell) abgegolten werden könnte.

Realistisch wird es schwierig, einen Investor zur Mietpreisbindung *unterhalb* der zulässigen Miete nach den WFB zu bewegen.

Hier liegt es nahe – um dieses Ziel auch dauerhaft zu gewährleisten – die Bautätigkeit im eigenen Bestand wieder aufzunehmen.

Auch die in Erbpacht vergebenen Grundstücke sind für die Stadt Aachen grundsätzlich nicht kostenneutral und risikofrei. Kalkulatorisch müssten Verwaltungs- und Bearbeitungsgebühren, sowie Rückstellungen für den Zeitraum der geplanten oder ungeplanten Beendigung (Heimfallrecht) der Erbpacht getroffen werden.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte, kann es durchaus wirtschaftlicher oder zielführender sein auch in eine eigene Bautätigkeit zu investieren. Hinzu kommt, dass bei Transferleistungshaushalten die Mietzahlungen des Sozialhilfeträgers in den städt. Haushalt und nicht in Investorenhande geleistet werden. Die eigene Erstellung und Vermarktung von Wohnraum führt sicherlich mittel- bis langfristig zu einer höheren Wirtschaftlichkeit. Darüber hinaus gewinnt die Stadt über einen stetigen Zuwachs von Wohnungen auch an Bedeutung als Vermieter auf dem Wohnungsmarkt. In bestimmten Situationen kann die Stadt besser reagieren, so z.B. bei Flüchtlingszuströmen durch Zugriff auf eigene Wohnungen oder bei schnell wachsenden Mieten, indem sie als bremsender Wohnungsmietenfaktor auftritt.

Bestehende Instrumente:

- Aachener Modell zur kommunalen Wohnungsbauförderung
- Quotenbeschluss
- Wohnraumschutzsatzung
- Dringlichkeit zur Belegung geförderten Wohnraums
- Beratungsstelle Wohnungstausch – Leitstelle Älter werden in Aachen

Neue Instrumente:

Preisgedämpfter Wohnungsbau als Erweiterung des bestehenden Quotenbeschlusses

Ziele

- Schaffung und Sicherung bezahlbarer Wohnungsangebote für niedrige Einkommensgruppen über Transferleistungsniveau, insbesondere solche mit erhöhtem Wohnflächenbedarf (Familien)
- Diversifizierung und Durchmischung der Mietangebotsstrukturen in Wohnobjekten und damit Förderung einer feiner sozio-ökonomisch abgestuften Durchmischung der neuen Quartiersbevölkerung

Beschreibung

Der aktuelle Quotenbeschluss legt den Anteil an öffentlich geförderten Wohnflächen bei Wohnbauprojekten auf 40 % fest (u.a. bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen).

Analog dazu soll ergänzend ein Anteil für preisgedämpfte Mietwohnungen, die oberhalb der Bewilligungsmieten im öffentlich geförderten Wohnraum und unterhalb der mittleren Preise im freifinanzierten Wohnungsmarkt liegen, festgesetzt werden. Gesteuert werden kann dies indirekt über Wohnflächenobergrenzen. Der freifinanzierte Wohnungsbau, der sich in der Regel durch größere Grundrissgestaltungen auszeichnet, wird mit einer Beschränkung der Wohnungsgrößen belegt (analog der Wohnflächenobergrenzen des öffentlich geförderten Wohnraums), um damit die absoluten Mietkosten zu reduzieren und Bezahlbarkeit zu schaffen. Der Ansatz wird bereits in anderen Städten (z.B. Münster) erfolgreich eingesetzt.

Alternative Steuerungsmodelle mit Festlegungen der Miethöhen produzieren nach Erfahrung der ausübenden Kommunen (z.B. Düsseldorf) einen hohen

Kosten- / Verwaltungsaufwand. Allein die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels stellt große rechtliche Anforderungen an Datenlagen, Bezugsgrößen und getroffene Regelungen. Die Ausarbeitung, aber auch die kontinuierliche Kontrolle / Aktualisierung der Regelungen müssen professionell (z.B. durch Wirtschaftsprüfer) erarbeitet, begleitet und überwacht werden.

Seitens der Stadt Aachen wird ein Modell auf Basis der Wohnflächenobergrenzen empfohlen. Das Münsteraner Konzept ist auch aus Sicht der Flächeneffizienz besonders attraktiv. Im Rahmen des 1. Fachforums zum Handlungskonzept Wohnen wurde das Modell auch seitens der Wohnungswirtschaft grundsätzlich positiv gesehen. In Münster liegt die Quote für diesen indirekt preisgedämpften Wohnungsbau bei 30%. Dieser wird dort als „förderfähiger“ Wohnungsbau betitelt, da er gemäß den Vorgaben des geförderten Wohnraums, aber ohne Mietpreis- und Belegungsbindung und ohne Inanspruchnahme öffentlicher Mittel errichtet wird.

Die Empfehlungen für Quotenanteile und die Details der Regelungen hierzu werden in einer politischen Beschlussvorlage ausgearbeitet.

Status

2022: Ausarbeitung der politische Beschlussvorlage

Reaktivierung des kommunalen Wohnungsbaus

Ziele

- Langfristige Sicherung der sozialen Wohnraumversorgung
- Marktrelevante Schaffung neuer öffentlich geförderter Wohnungen mit gesicherter Versorgungsfunktion nach Bindungsende
- Wiedererlangung kommunalen Handlungs- und Steuerungsspielraums auf dem Wohnungsmarkt
- Langfristig: Generierung von Mieteinnahmen

Beschreibung

Die Wiederaufnahme des Neubaus von Wohnungen durch die Stadt Aachen bietet die Möglichkeit, die zukünftig zu erwartende Versorgungslücke im öffentlich geförderten und unteren Marktsegment auszugleichen und die bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnraum zu sichern. Darüber hinaus gewinnt die

Stadt Aachen mit einem wachsenden Wohnungsbestand wieder an Bedeutung als Vermieterin auf dem Wohnungsmarkt. Dies ermöglicht ihr bspw. besonders bedürftige Bevölkerungsgruppen mit Wohnraum versorgen zu können, als bremsender Faktor bei rasanten Mietpreisentwicklungen zu fungieren oder in Ausnahmesituation wie Flüchtlings- oder Migrationsbewegungen schnell durch den Zugriff auf eigene Wohnungen reagieren zu können.

Die derzeitig äußerst günstigen Kapitalmarktbedingungen erleichtern größere Investitionen, wenn auch die steigenden Baukosten insgesamt diesen Effekt ein wenig abmildern. Zudem könnten eigene städtische Wohnbaupotenzialflächen (FB23 / FB61) damit effektiv und unter Sicherung der städtischen Ziele entwickelt werden. Der Zugewinn an kommunaler Steuerungsfunktion beim Schlüsselthema Wohnen durch eine solche Reaktivierung hat großes Gewicht und ist ein zukunftsorientiertes Instrument mit einer langfristigen Gestaltungswirkung auf den Wohnungsmarkt.

Seitens der Verwaltung wurden unter Federführung des Fachbereichs Immobilienmanagement mehrere Optionen zur Reaktivierung des kommunalen Wohnungsbaus geprüft:

- a) Einwirken auf die GEWOG AG, damit diese ihren bisherigen Anteil am Bau von öffentlich geförderten Wohnungen deutlich erhöht
- b) Gründung einer rein städtischen Gesellschaft, welche sich mit dem Bau öffentlich geförderter Wohnungen befasst
- c) Bau öffentlich geförderter Wohnungen durch städtische Ämter
- d) Genossenschaftsmodell

Das ausführliche Ergebnis ist in der Vorlage FB 23/0065/WP18 nachzulesen. Anbei die Empfehlung:

Vor dem Ziel, preiswerten Wohnraum zu schaffen und auch dauerhaft zu sichern, bietet sich die Gründung einer inhouse-fähigen Wohnungsbaugesellschaft an. Neben der langjährigen Sicherung preiswerter Mieten bietet nur eine städtisch bestimmte Gesellschaft die Möglichkeit, Grundstücke entsprechend politisch gewollter städtebaulicher, ökologischer und sozialer Anforderungen zu bebauen. Eine Genossenschaft würde zwar auch das Ziel erfüllen, preiswerten Wohnraum zu schaffen, bei der Bebauung städtischer Grundstücke müsste sie sich aber wegen fehlender inhouse-Fähigkeit an Vergabeverfahren beteiligen. Bei Neugründung einer Genossenschaft müssten vorab Grundstücke und Vermögen in das Eigentum der Genossenschaft übertragen werden, damit diese bauen und ggfls. weitere Grundstücke erwerben könnte. Bei einer (auch mit städtischer Beteiligung) Neugründung einer Genossenschaft hätte die Stadt keine Steuerungsfunktion über das Bauen, da Entscheidungen zu Art und Umfang der Bebauung durch die Genossenschaft bestimmt werden würden. Es sind die Mitglieder, die in ihrer Genossenschaft entscheiden, Einflussnahme von außen ist nicht möglich.

Aus Sicht der Verwaltung durchaus sinnvoll ist die Etablierung eines 3-Säulen-Modells aus neuer städtischer Wohnungsbaugesellschaft, der Initiierung einer Genossenschaft (mit ggfls. städtischer Beteiligung) sowie der weiteren Kooperation mit der gewoge AG. Die Verwaltung empfiehlt daher die Gründung einer inhouse-fähigen städtischen Wohnungsbaugesellschaft.



Status

Ratsantrag „Erhöhung der städtischen Wohnbauaktivität“ (Nr. 084/18), angenommen am 10.03.2021 im Rat / Hauptausschuss, Wohn- und Liegenschaftsausschuss, Sitzung 31.08.2021: Vorlage FB 23/0065/WP18: Erhöhung der städtischen Wohnbauaktivitäten



Querbezüge

Aktionsfeld 3 – Sozialgerechte Bodennutzung



Aktivierung von Eigentümer*innen und interessierten Bauherr*innen – Image- und Informationskampagne zum Thema öffentlich geförderter Wohnungsbau



Ziele

Aktivierung bisher nicht informierter oder interessierter Bauherr*innen / Eigentümer*innen (Privatperson oder kleine Immobilienfirmen) als potentielle Investor*innen für öffentlich geförderten Wohnungsneubau



Beschreibung

In den letzten Jahren wurde die Wohnraumförderung des Landes NRW sukzessive angepasst, um vor dem Hintergrund der günstigen Konditionen auf dem Kapitalmarkt, eine gleichfalls attraktive Förderkulisse im öffentlich geförderten Marktsegment für private Investor*innen zu schaffen. Mit der Kombination aus medienwirksamer Darstellung von besonders gelungenen öffentlich geförderten Wohnbauprojekten sowie der gezielten Ansprache und Aufbereitung von Informationen für potentielle Investor*innen über die aktuellen Förderkonditionen, würde zu einem erhöhten Interesse dieser speziellen Zielgruppe an der Realisierung entsprechender Wohnbauvorhaben beigetragen werden.

Damit ließen sich dann auch Effekte in der sozialen Wohnraumversorgung bewirken. Die Informationen zu den vorhandenen Förderkulissen würden zudem die Informationen zu den Optionen der IKS-K-Förderung (=Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Aachen) und anderer Förderkulissen mit Ausrichtung auf den Klimaschutz durch soziale Komponenten ergänzen und ein stimmiges Gesamtpaket an Förderangeboten abbilden.



Status

Kampagnenentwicklung in Zusammenarbeit mit der Städteregion, Vergabeverfahren (Informations- / Marketingprodukte) und erste Umsetzungsschritte (z.B. Aktualisierung Web-Informationen) ab Q2 2022



Querbezüge

Aktionsfeld 2 – Qualitätssicherung im Bestand

Freiwillige Selbstverpflichtung für den kommunalen Wohnungsbestand – Stabile Mieten



Ziele

Sicherung stabiler Mieten im städtischen Wohnungsbestand



Beschreibung

Zum 01.07.2020 ist die neue Mieterschutzverordnung des Landes NRW (MietSchVO NRW) in Kraft getreten, die die bisher gültigen Verordnungen zum Mieterschutz ersetzt und zu einer Stabilisierung des Mietniveaus beitragen soll. Anders als bei den bisherigen Mieterschutzbestimmungen wurde die Stadt Aachen nicht in den Geltungsbereich der neuen Mieterschutzverordnung aufgenommen. Daher entfällt die Gültigkeit aus verschiedenen mietrechtlichen Verordnungen, z.B. der Mietpreisbegrenzungsverordnung, die bisher zu einer Stabilisierung der Mieten in Aachen beigetragen haben.

Auch wenn der kommunale Wohnungsbestand bereits jetzt sozial orientiert bewirtschaftet wird könnte aus Sicht der Verwaltung – auch vor dem Hintergrund des Wegfalls derartiger Mieterschutzbestimmungen - eine freiwillige Selbstverpflichtung der Stadt Aachen zur Stabilisierung des Mietniveaus im kommunalen Wohnungsbestand ein wichtiges Signal sein, um individuelle Härten weiter zu reduzieren, eine Sicherheit für die Mieter*innen zu schaffen und einen wohnungspolitischen Impuls für die private Wohnungswirtschaft zu setzen.

Die freiwillige Selbstverpflichtung sollte folgende Regelungsbereiche umfassen:

- Begrenzung von Mieterhöhungen nach § 558 BGB: Mieterhöhungen nach § 558 BGB werden auf maximal 15 % innerhalb von 3 Jahren begrenzt. Zudem werden Mieterhöhungen begrenzt, wenn und soweit dadurch die Jahresnettokaltmiete für eine bedarfsgerechte Wohnfläche mehr als 30 % des jährlichen Haushaltsnettoeinkommen betragen würde.
- Begrenzung von Mieterhöhungen nach § 559 BGB: Mieterhöhungen aufgrund von Sanierungen nach § 559 BGB werden begrenzt, wenn die Jahresnettokaltmiete für eine bedarfsgerechte Wohnfläche mehr als 30% des jährlichen Haushaltsnettoeinkommen betragen würde.
- Begrenzung der Miethöhen bei Neuvermietungen: Miethöhen bei Neuvertragsabschlüssen werden auf max. 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete beschränkt.



Status

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss hat die Verwaltung mit der Erarbeitung eines Modells einer kommunalen Selbstverpflichtung beauftragt (siehe Vorlage FB 56/0395/WP17: „Stabile Mieten für städtische Wohnungen“).

Die konkrete Ausgestaltung der Selbstverpflichtung (Definition Einkommen, Zielgruppen, Angemessenheit der Wohnung, Verfahren, Mindereinnahmen / Finanzierung) werden derzeit erarbeitet. Nach Abschluss der Selbstverpflichtung könnte diese als kommunale Maßnahme entsprechende Vereinbarungen mit der Wohnungswirtschaft (vgl. Bündnis für Wohnen) vorbereiten.



Querbezüge

- Aktionsfeld 2 – Qualitätssicherung im Bestand
- Aktionsfeld 4 – Quartiersbezug als Schwerpunkt des wohnungspolitischen Handelns

▶ Erbbauzins – Zinssatzreduzierung im Einzelfall



Ziele

Anpassung des Erbbauzinses zur Steigerung der Attraktivität von Grundstücksvergaben im Erbbaurecht für Investor*innen: mittel- und langfristige Sicherung kommunaler Steuerungshoheit für städtische Flächen und eines sozialen und qualitativen Wohnungsbaus



Beschreibung

Unter Federführung vom Fachbereich Immobilienmanagement wurde in 2021 eine entsprechende Vorlage hierzu in den Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss eingebracht, deren ausführliche Darstellung im Ratsinformationssystem abrufbar ist: FB 23/0068/WP18.

Erstmalig erfolgte 2019 eine Anpassung des Erbbauzinses aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus. Der Erbbauzins wurde einheitlich auf 3 % für Wohnungsbau und 4 % für gewerbliche Bauflächen gesenkt. Zusätzlich wurde das „Aachener Modell zur kommunalen Wohnbauförderung“ beschlossen, welches die Belastungen durch den Grundstückswert durch eine kommunale Förderung auffängt und so das Erbbaurechtsmodell für Bauherr*innen attraktiver machen soll.

Es hat sich gezeigt, dass die Vergabe im Erbbaurecht auf viele Investor*innen zunächst abschreckend wirkt. Das liegt auch daran, dass es in Aachen ein zwar seit langem existentes, in der Vergangenheit aber eher weniger genutztes Instrument ist, während es in anderen Kommunen oder auch bei Großgrundstückentümer*innen wie der Kirche konsequent angewandt wird. Modellrechnungen zeigen, dass ein einheitlicher Zinssatz von 3 % zu einer deutlich geringeren Gewinnmarge bei den Bauherr*innen und über die gesamte Laufzeit zu deutlich höheren Kosten bei den Erbbaurechtsnehmer*innen gegenüber Eigentümer*innen führt. Die deutlich niedrigere Belastung aufgrund des nicht zu finanzierenden Grunderwerbs, insbesondere bei Privaten, ist hingegen ein deutlicher Vorteil.

Die Vergabe städtischer Grundstücke in Konzeptqualität und die geforderten erhöhten Ansprüche an nachhaltiges und klimafreundliches Bauen, welche künftig zwingend bei Nutzung städtischer Grundstücke einzuhalten sind, führen zu einer weiteren Kostensteigerung.

Leider wirkt sich dies auch negativ auf die Akzeptanz bzw. Wahrnehmung von Vergaben im Erbbaurecht aus. Um Bauwilligen das Erbbaurecht als attraktives Instrument anbieten zu können, schlägt die Verwaltung vor, die Möglichkeit einzuräumen, die Höhe des Erbbauzinses durch Maßnahmen, die zu einem Mehrwert auf Seiten der Stadt führen, im Einzelfall zu verringern.

Folgende Änderungen den Wohnungsbau betreffend wurden in der Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 31.08.2021 beschlossen:

- Die mögliche Reduzierung des Erbbauzinssatzes für Wohnungsbaugrundstücke auf bis zu 2 %, wenn durch Konzeptvergaben oder vertragliche Vereinbarungen zusätzliche positive Auswirkungen auf den Klimaschutz erreicht werden (Photovoltaikanlagen, unversiegelte Vorgärten, KfW 40 Standard etc.), oder diese der Sicherung preiswerten und nachhaltigen Wohnraums dienen (z.B. gemeinwohlorientierte Vorhaben, inklusive Wohnprojekte). Diese Reduzierung gilt auch für gemeinwohlorientierte Mehrfamilienhäuser (Bauvorhaben von Genossenschaften, inklusiven Wohnprojekten, Miethäusersyndikaten oder Stiftungen mit dem Schwerpunkt auf gemeinwohlorientiertem Wohnungsbau).
- Die mögliche Reduzierung des Erbbauzinssatzes im Wohnungsbau bei verdichteten Wohnformen für Familien oder Baugruppen und bei Mehrfamilienhäusern auf 2,0 % für den Anteil öffentlich geförderten Wohnraums, sofern dieser mindestens 50% beträgt, oder wenn eine Bindung an das Mietniveau im geförderten oder preisgedämpften Wohnungsbau für mindestens 40 Jahre erfolgt.
- Die Festlegung der Entschädigungshöhe im Falle des Heimfalls auf einen Festbetrag von einheitlich 75% des Verkehrswertes bei Wohngebäuden und sozialer Infrastruktur (ermittelt durch einen vereidigten Sachverständigen oder den Gutachterausschuss).



Status

Wohn- und Liegenschaftsausschuss, 31.08.2021: Vorlage FB 23/0068/WP18
Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss hat die Möglichkeit einer Zinssatzreduzierung im Einzelfall auf max. 2 % unter bestimmten Auflagen beschlossen.



Querbezüge

Aktionsfeld 3 – Sozialgerechte Bodennutzung



Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen aus dem freifinanzierten Wohnungsmarkt



Ziele

Mittelfristige Sicherung der sozialen Wohnraumversorgung



Beschreibung

Eine große Herausforderung innerhalb der sozialen Wohnraumversorgung Aachens sind die bevorstehenden Bindungsausläufe öffentlich geförderter Wohnungen. Ein denkbarer Ansatzpunkt zur Einflussnahme wäre der Ankauf von Mietpreis- / Belegungsbindungen.

Grundsätzlich wäre die Möglichkeit der Bindungsverlängerung oder der Erwerb von neuen Belegungsbindungen sehr wünschenswert, insbesondere vor dem Hintergrund, dass es sich hierbei um Instrumentarien aus den Wohnraumförderungsbestimmungen handelt, die für die Kommunen kostenneutral realisiert werden könnten.

Die Erfahrungen anderer Kommunen zeigen eine sehr begrenzte Wirksamkeit des Instruments. Seit Start des Programms in 2019 konnte die Stadt Neuss beispielsweise keine einzige Bindung ankaufen – trotz Beratungsangeboten und entsprechender Öffentlichkeitsarbeit. Hintergrund ist u.a., dass dies für Eigentümer*innen / Investor*innen ein wenig attraktives Modell ist, da sie ihre Kostenpläne / Kreditpläne darauf ausgerichtet haben nach Ablauf der Bindungen mehr Gewinne mit den Objekten zu erwirtschaften und damit beispielsweise Kreditverpflichtungen abzudecken. Die Attraktivität renditestarker Weiternutzungsmöglichkeiten steht damit für die Eigentümer*innen im Fokus. Diese Erfahrung deckt sich auch mit den Erfahrungen anderer Verwaltungen.

Das Land NRW hat mit dem Rechtserlass vom 24.02.2021 zu Bestimmungen der Förderung zum Erwerb von Bindungen einen Modellversuch in vier Modellstädten gestartet, um die Anzahl von Bindungen in den Kommunen zu erhöhen. Allerdings konnten dabei nur Förderungen geleistet werden, wenn die Wohnungen bereits keinen Bindungen mehr unterliegen und freigezogen sind, d.h. die aktuell bestehende Mieter*innenschaft nicht mehr dort wohnhaft ist. Die Erfahrungen aus dem Modellversuch bleiben abzuwarten. Parallel dazu bestand für die Modellstädte die Möglichkeit der Verlängerung von

Bindungsausläufen mit der Option eines Tilgungsnachlass auf die Restvaluta und 0 % Verzinsung. Auch dies konnte jedoch bislang noch nicht in Aachen angewandt werden, sondern durfte nur in den Modellkommunen erprobt werden.

Der Modellversuch wird jetzt im Rahmen der geplanten Programmausgestaltung 2022 innerhalb der NRW-Wohnraumförderung auf alle M4 Städte (also auch Aachen) erweitert. Damit wäre auch für die Stadt Aachen der „Ankauf/ Erwerb“ von Belegungsbindungen bei Mietwohnraum, der bisher nicht in der Förderung stand, möglich. Die Konditionen für den Ankauf werden seitens des Landes noch einmal nachgebessert. Die Stadt Aachen prüft derzeit die vorhandenen Optionen.

Bei Bindungsaufkäufen besteht das Risiko, dass Vermieter*innen auch qualitativ minderwertigen Wohnraum höherpreisig anbieten können. Für den Fall der Bindungsaufkäufe müssen daher vorab konkrete Kriterien erarbeitet werden, um entsprechende Mindestqualitäten abzusichern.

Ergänzend legt die Stadt Aachen derzeit den Schwerpunkt darauf, eine Selbstverpflichtung stabiler Mieten auszuarbeiten, damit innerhalb eigener städtischer Wohnungsbestände das gleiche Ziel (KdU-fähiger Wohnraum) erreicht werden kann und die Mieten stabilisiert werden.



Status

Aktuell laufende Prüfung im Zusammenhang auch mit dem Modellprojekt des Landes



Querbezüge

- Aktionsfeld 2 – Qualitätssicherung im Bestand
- Aktionsfeld 4 – Quartiersbezug als Schwerpunkt des wohnungspolitischen Handelns



5.2. Aktionsfeld 2: Qualitätssicherung im Bestand

5.2.1. Ausgangslage

Wohnen in der Stadt und eine fortlaufende Bestandsentwicklung sind immer schon untrennbar ein zentraler Handlungsansatz der Stadterneuerung und -entwicklung gewesen. Aktuell rückt die Bestandsentwicklung mehr als je zuvor in den Fokus planerischer und baulicher Aktivitäten in Aachen. Der Wohnbestand bildet aus unterschiedlichen Gesichtspunkten heraus eine wertvolle Ressource. Zum einen liefert die energetische Sanierung vorhandener Bauten große Potentiale zur Erreichung ambitionierter Klimaziele, wie dies auch im integrierten Klimaschutzkonzept der Stadt Aachen²⁷ (kurz IKSK) aufgezeigt wird. Zum anderen sind Bestandsobjekte Ankerpunkte für Stadtgestaltung und Quartiersentwicklung und können damit auch über ein einzelnes Gebäude hinaus Lebensqualitäten in Quartieren erhöhen und zur Steigerung der Standortattraktivität Aachens beitragen.

Für das Wohnen gilt: die rund 140.000 Bestandswohneinheiten bilden in Zeiten knapper werdender Flächen für Neubauaktivitäten eine erhebliche Steuerungsgröße und Ressource für die bodenschonende Schaffung von neuem Wohnraum. Bestandserweiterungen und Nachverdichtungen, aber auch die nachhaltige Anpassung an sich verändernde Bedarfe (z.B. Abbau von Barrieren, Flexibilität von Grundrissen) sind wichtige Stellschrauben, um dem aktuellen und erwartbaren künftigen Nachfragedruck auf dem Aachener Wohnungsmarkt gerecht zu werden²⁸. Die unterschiedlichen Blickrichtungen auf die „Ressource Bestand“ offenbaren jedoch auch die primären Herausforderungen dieses Aktionsfeldes: die unterschiedlichen Perspektiven auf die Bestandsentwicklung müssen miteinander verzahnt und Zielkonflikte offen thematisiert werden. Insbesondere müssen Lösungsansätze erarbeitet werden, die den Zielkonflikt zwischen Sanierungs- und Modernisierungsaktivitäten auf der einen und der Herstellung von Bezahlbarkeit des Wohnraums auf der anderen Seite abfedern.

Fest steht schon jetzt, dass die zielgerichtete Ausschöpfung der Ressourcen und die Initiierung von Aktivitäten im Bestand auch hinsichtlich der zu adressierenden Zielgruppe – nämlich der Bestandseigentümer*innen – klare Rahmenbedingungen braucht, um tatsächliche Wirkung zu entfalten. Lediglich 5 % des Aachener Wohnungsbestands sind in kommunaler Hand bzw. Eigentum der gewoge AG und somit mit 95 % der Großteil der Wohneinheiten privaten Eigentümer*innen zuzuordnen. Dies ist ein wichtiger Aspekt, denn er verdeutlicht, dass zwingend eine begleitende Aktivierung, Unterstützung und Professionalisierung der Privateigentümer*innen erfolgen muss, um auch private Akteur*innen für Investitionen und Veränderungen im Bestand zu gewinnen. Die Stadt Aachen und die gewoge AG wiederum haben richtungsweisenden Vorbildcharakter, wenn es darum geht, eigene Projekte im Spannungsfeld zwischen Qualitätsverbesserung und Bezahlbarkeit zu realisieren.

²⁷ www.aachen.de - Klimaschutzkonzept und -ziele

²⁸ Vgl. hierzu: Maikämper, Moritz; Förster, Agnes (2021): Perspektiven für einen Aachener Weg. Wissenschaftliche Begleitung des Handlungskonzeptes Wohnen der Stadt Aachen, S. 64.

Auch das Stichwort „Generationenwechsel“ bildet vor dem Hintergrund der Eigentümer*innenstrukturen im Bestand eine wichtige Komponente für die zukunftsorientierte Wohnbauentwicklung Aachens. Im aktuellen Wohnungsmarktgutachten²⁹ wird für die Stadt Aachen ein theoretisches Freisetzungspotenzial von 3.480 Ein- / Zweifamilienhäusern im Bestand bis 2040 allein aufgrund der demographischen Entwicklung identifiziert. Neubaubedarfe – z.B. für Familien – könnten damit zumindest in Teilen kompensiert werden. Diese eher passiv stattfindenden Generationenwechsel sollte daher aktiv und zielgerichtet gestaltet werden.

Ein ausreichendes Angebot an altersgerechten, attraktiven und bezahlbaren Wohnoptionen kann sich positiv auf die Umzugswilligkeit von Senior*innen auswirken. Dabei geht es nicht um eine bereits fälschlicherweise als „Zwangsumsiedlung“ titulierte Vorgehensweise, sondern um die Schaffung bedarfsgerechter Angebote als sinnvolle Alternativen, die einen Mehrwert und Gewinn für die Senior*innen darstellen sowie gleichzeitig nachhaltig Raum für Familien schaffen. Insbesondere da, wo im eigenen Bestand bauliche / statische Grenzen bei der Gestaltung von Barrierefreiheit gesetzt sind, können solche Angebote den Ausschlag für einen aktiven Entschluss zum Umzug in eine altersgerechte Wohnform geben. In besonderer Weise spielt die Quartiersperspektive hierbei eine wesentliche Rolle. Wer Zeit seines Lebens in einem Stadtteil gelebt hat, wird sich möglicherweise gerade im Alter schwer damit tun den eigenen Lebens- und Sozialraum zu verlassen.

Der Einbezug sozialplanerischer Datenlagen ist nicht nur vor diesem Hintergrund bei der Gestaltung der Bestandsentwicklung eine wichtige Komponente. Die Daten der Sozialplanung zeigen sowohl Entwicklungspotentiale als auch Entwicklungsnotwendigkeiten in den einzelnen Stadträumen³⁰ auf Basis soziodemographischer Strukturen auf und sind damit ein wichtiger Indikator der Stadtentwicklung. Die dort identifizierten Cluster liefern wertvolle Hinweise für eine nachhaltige Wohnungspolitik und weisen auf Bedarfsfaktoren hin, die bei planerischen Anpassungen von Bestandsgebäuden und Infrastrukturen sowie Neubauaktivitäten künftig noch stärker berücksichtigt werden sollten.

Die kleinräumigen Detailanalysen aus der Sozialplanung und Wohnbaukoordination erlauben zudem auch quartiersbezogene Aussagen und Strategiebildungen. Vor dem Hintergrund, dass Privateigentümer*innen eine Schlüsselrolle bei der Bestandsentwicklung spielen, ist diese Quartiersperspektive umso bedeutender. Die Bereitschaft von Privateigentümer*innen / Bewohner*innen sich zu engagieren, Kooperationen zu gründen und ggf. sogar als Gemeinschaftsinitiative gestaltend tätig zu werden, ist mit einem emotionalen und persönlichen Bezug zum eigenen Quartier in der Regel deutlich höher ausgeprägt.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass der künftige Umgang mit den Wohnraumbestandsressourcen Aachens integrierter Konzepte bedarf. Nachhaltigkeit im Wohnungsbau bedeutet nicht nur ökologisch für die Zukunft zu bauen, sondern auch bedarfsorientiert, sozialverträglich und mit Beteiligung

²⁹ GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH (2020): Ergebnisbericht I - Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040, Seite 54. Im Auftrag vom: Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen. https://www.mhkgb.nrw/sites/default/files/media/document/file/Ergebnisbericht_Wohnungsneubaubedarf%20in%20NRW%20bis%202040.pdf.

³⁰ 3. Sozialentwicklungsplan 2020, S. 184ff. www.aachen.de - Dritter Sozialentwicklungsplan 2020

ansässiger Bewohner*innen. Für das Handlungskonzept Wohnen bedeutet dies, die Faktoren „Mensch“ und Sozialraum in den Fokus zu nehmen sowie Sozialplanung und Quartiersentwicklung in die neuen Instrumente und Projekte der Bestandsentwicklung einzubetten.

5.2.2. Zielsetzung

Die zentrale Zielsetzung der Bestandsentwicklung ist die Ausschöpfung und effiziente sowie nachhaltig gestaltete Nutzung vorhandener Wohnressourcen. Dies beinhaltet verschiedene Leitziele, die je nach Standort, Quartiersstruktur, Objekt und Bedarfslagen auch unterschiedlich gewichtet werden können:

- nachhaltige Sicherung von Qualitäten und Nutzung von Bestandsressourcen (Stichwort: Sanierungsobjekte): dies ermöglicht die langfristige Bereitstellung von Wohnraum und kann zur Aufwertung von Quartieren und der sozialen Durchmischung von Teilräumen beitragen. Daneben trägt jeder nutzbare Wohnraum zur Entlastung des Wohnungsmarktes bei³¹.
- Klimaschutz / Ressourcenschutz: eng verzahnt mit der grundlegenden Herstellung von Wohnraum- / Gebäudequalität ist die energetische Gebäudesanierung – jede Sanierung im Bestand muss auch eine energetische Sanierung beinhalten – und umgekehrt sollte jede energetische Sanierung die Qualitätsgestaltung des Wohnraums einbeziehen; nur im Verbund werden so *langfristig nachhaltige und finanzierbare Wohnräume* geschaffen. Die Qualitätssicherung und -verbesserung im Wohnungsbau und der Ausbau im Bestand sind von hoher quantitativer Relevanz sowie zugleich Querschnittsaufgaben, die in nahezu allen weiteren Aktionsfeldern sowie im 2020 beschlossenen IKS Anknüpfungspunkte beinhalten.
- Effiziente Nutzung bestehender Wohnflächen, Anreize und Möglichkeiten zu sinnvollen Wechseln bei veränderten Haushaltsgrößen schaffen.
- Innenentwicklung aktiv gestalten und vorhandene Wohnraumstrukturen ausbauen.
- Bedarfsanpassung vorhandener Wohnräume: die bauliche Umgestaltung von Wohngebäuden im Hinblick z.B. auf Barrierefreiheit und Grundrissanpassungen (Verkleinerungen / Vergrößerungen) schafft neue spezifische Wohnraumkapazitäten in Segmenten, für die teilweise ein besonderer Bedarf besteht.

Wie bereits in der Ausgangslage beschrieben, liefert die Sozialplanung, gemeinsam mit der Wohnungsmarktbeobachtung wichtige Daten als Grundlage für die Zielfokussierung sowie für die Identifizierung von Potentialen und Bedarfen auf kleinräumiger Ebene. Es ist daher auch ein wesentliches in dieses Aktionsfeld integriertes Ziel, die Quartiersperspektive insbesondere bei der Bestandsentwicklung verstärkt in den Fokus zu nehmen³². Hierbei gilt es Verdrängungseffekte der bestehenden Bewohnerschaft in den Sozialräumen zu vermeiden.

³¹ Vgl. hierzu: Maikämper, Moritz; Förster, Agnes (2021): Perspektiven für einen Aachener Weg. Wissenschaftliche Begleitung des Handlungskonzeptes Wohnen der Stadt Aachen, S. 64; Im Auftrag von: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration.

³² Vgl. Aktionsfeld 4 Quartiersentwicklung.

Best-Practice-Beispiel: Quartiers- und Bewohner*innenorientierte Sanierungen und Modernisierungen im städtischen Wohnungsbestand

Analog zur Förderung von Neubaumaßnahmen bietet sich bei Modernisierungen die Nutzung der Förderung des Landes als Finanzierungs- und Handlungsinstrument (Richtlinie zur Modernisierung von Wohnraum RL-MOD) an. Die Förderkonditionen sind reizvoll, da sowohl die Modernisierung als auch die Instandhaltung förderfähig sind.

Doch auch bei der Anwendung im städtischen Bestand bestehen Herausforderungen: Hierbei gilt es insbesondere Verdrängungseffekte der bestehenden Bewohner*innenschaft in den Sozialräumen zu vermeiden. Denn auch unter Nutzung der RL-MOD ergeben sich aus den Sanierungen teilweise Mieten, die über den Neubaumieten im geförderten Wohnungsbau liegen und häufig auch die anererkennungsfähigen Unterkunfts-kosten (KdU), die die Grundlage für die Angemessenheitsentscheidung für Transferleistungsempfänger*innen darstellt, übersteigen. Daher übt die Stadt Aachen bei notwendigen Sanierungen des eigenen Wohnungsbestands Mietverzichte aus, um Bestandsmieter*innen einen Verbleib in ihrem Quartier zu ermöglichen.

Ein besonderes Beispiel, das für den städtischen Bestand als Best-Practice-Beispiel dienen und auch für private Eigentümer*innen eine Vorbildfunktion darstellen kann, ist das Projekt EU-GUGLE.

EU GUGLE

Ein Best-Practice-Beispiel für sozialverträgliche Sanierungen, die zugleich eng in einen integrierten Quartiersentwicklungsprozess eingebettet sind, ist das 2019 abgeschlossene Projekt (EUropean cities serving as Green Urban Gate towards Leadership in sustainable Energy), welches Niedrigstenergie-Sanierungsmodelle auf Grundlage neuester wissenschaftlicher Erkenntnisse umgesetzt hat.

Die Umsetzung der Aachen Beteiligung an dem EU-Programm erfolgte im Stadtteil Aachen-Nord. Dieses Quartier zählt aus sozialplanerischer Sicht zu den Quartieren mit besonderen Herausforderungen und wurde vor diesem Hintergrund 2009 in das

Städtebauförderprogramm Soziale Stadt aufgenommen. Das Programm EU-GUGLE war ein wichtiger Baustein in der Aufwertung des Wohnungsbestandes und der Attraktivitätssteigerung des Quartiers. Insgesamt wurden 40.000 Quadratmeter Fläche (knapp 380 Wohnungen) saniert und der Energieverbrauch um durchschnittlich 65 % reduziert. Die Gesamtinvestitionen in die Aufwertung und Sanierung beliefen sich auf 26,2 Mio. Euro, für die energetischen Maßnahmen konnten EU-Fördermittel in Höhe von 2,8 Mio. Euro (50 Euro je Quadratmeter sanierte Bruttogeschossfläche zzgl. Management und Begleitforschung) akquiriert werden.

Die sanierten Wohneinheiten in der Joseph-von-Görres-Straße, im Wiesental und im Rehmviertel befinden sich zu 75 % in Eigentum der Stadt Aachen und zu 25 % im Eigentum des Projektpartners gewoge AG. Eine Herausforderung stellte die Tatsache dar, dass ein Großteil der Gebäude unter Denkmalschutz steht, was die Möglichkeiten der Außendämmung erheblich einschränkt. Die energetischen Sanierungsmaßnahmen beinhalteten daher im Wesentlichen die Dämmung der Dach- und Kellergeschossdecken sowie – soweit möglich – der Fassaden, den Einbau neuer, meist dreifachverglaster Fenster und die



Abb. 15: Sanierte Gebäude in der Joseph-von-Görres-Straße.
Fotonachweis: NRW.BANK/Christian Lord Otto

Installation von moderner Gebäudebeheizung und Technik, wie Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung und LED-Allgemeinbeleuchtung.

Auch die Wärmeversorgung der Gebäude wurde erneuert: Neben dem Anschluss an die Fernwärmeversorgung stellt insbesondere die innovative Wärmeversorgung durch die Nutzung von Abwasserkanalwärme – bereitgestellt durch die STAWAG – eine wichtige Programmkomponente mit besonderem Pilotcharakter dar. So erfolgt die Wärmeversorgung der Objekte Wiesental 1-29 ausschließlich über diese Wärmequelle.

Hierzu wurden im Abwasserkanalsystem Wärmetauscher installiert, die über einen separaten Wasserkreislauf die Wärme für die Wärmepumpen liefern, die 120 Wohnungen im Wiesental mit Wärme für die Beheizung und die Warmwasserversorgung versorgen.

Besonders im Fokus stand, dass die Sanierungen – mit Blick auf die Einkommenssituation der Mieter*innenstruktur – möglichst sozialverträglich und wirtschaftlich erfolgen sollten. Die Mietkosten wurden in den Objekten unterschiedlich angepasst. Denn neben den Maßnahmen zur Senkung

der Energiekosten fanden teils sehr umfangreiche Umbaumaßnahmen statt. Diese reichten von Bad-sanierungen bis hin zu kompletter Entkernung und neuen Wohnungszuschnitten. Letzteres war bei den Häusern im Rehm-Viertel der Fall, wo dementsprechend ein hoher Qualitäts- und Komfortzuwachs erfolgte und die Mieten neu festgelegt wurden. Die Mietsteigerung war in allen Fällen für Bestandsmieter*innen geringer als bei Neuvermietung. Den Mieter*innen im Rehmviertel, die aufgrund der Kernsanierung alle ihre Wohnungen verlassen mussten, wurde angeboten, dort nach Sanierung wieder einzuziehen.

Auch die enge und frühzeitige Einbindung der Bewohner*innen war eine zentrale Komponente des Projekts. Neben einer umfassenden Information über die Baumaßnahmen beinhaltete das Angebot Lüftungsberatungen und Stromsparchecks. Bei letzteren wurden im Rahmen von vorab angekündigten Hausbesuchen die Verbrauchswerte der elektronischen Geräte gemessen, Einsparpotenziale aufgezeigt und Energiesparboxen, die beispielsweise Energiesparlampen, schaltbare Steckdosenleisten, Zeitschaltuhren, Thermometer und Hygrometer beinhalten, ausgegeben. Durch ihre frühzeitige Einbindung wurden die Mieter*innen im Hinblick auf die ökologischen und ökonomischen Folgen ihres Energieverbrauchs sensibilisiert und die Akzeptanz für die umfangreichen Baumaßnahmen erhöht. Gleichzeitig wurde so das Nutzer*innenverhalten dem hohen Modernisierungsstand und der modernen Lüftungstechnik angepasst. In den beratenen Haushalten wurden durchschnittliche jährliche Energiekostensparnisse von 200 Euro erzielt.

Das Gesamtpaket der Maßnahmen hat zu einer Energieeffizienzsteigerung, einem niedrigeren Energieverbrauch und gesenkten Klimaemissionen geführt. Zudem konnte eine deutliche Aufwertung der Wohnqualität für die 1.500 Bewohner*innen erzielt werden und das Quartier Aachen-Nord profitierte durch eine Attraktivitätssteigerung des Wohnungsbestandes und Wohnungsumfelds. Das Projekt zeigt damit erfolgreich, wie Sanierungen im Wohnungsbestand zu einer gelingenden Quartiersentwicklung beitragen können.

5.2.3. Instrumente

Die Empfehlungen des PT-Gutachten³³ sowie die Vorgehensweisen und Erfahrungswerte anderer Kommunalverwaltungen haben wichtige Impulse für die Ausgestaltung und Etablierung der nachfolgend aufgeführten neuen Handlungsinstrumenten gegeben. Parallel zum Prozess der Entwicklung dieses Handlungskonzeptes wurden bereits Empfehlungen aufgegriffen und gemeinsam mit der Politik in Umsetzung gebracht. So beschloss der Rat der Stadt Aachen im Juni 2021 den Ausbau von Dachgeschossen zu fördern und damit einen wichtigen Beitrag zur Erschließung von Aufstockungspotentialen im Wohnungsbestand zu leisten. Die Details hierzu können den Ausführungen zum Instrument entnommen werden.

Bestehende Instrumente:

- Kooperative Quartiersentwicklung
- Sozialverträgliche Sanierungen im städtischen Bestand

Neue Instrumente:

Bestandsanalyse des privaten Wohnungsbestands

Ziele

- Datengrundlage über private Bestände schaffen
- Ansatz für Konkretisierung von bestehenden und Entwicklung von neuen Instrumenten

Beschreibung

Insgesamt ist die Datengrundlage, die den Bestand in seiner Qualität beschreibt, aufgrund der Eigentumsstrukturen (95% Privateigentum) defizitär. Zugleich ist eine fundierte Datengrundlage jedoch essentiell für die Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen und die Entwicklung und Adaptierung bedarfsgerechter Instrumente.

³³ Vgl. hierzu: Maikämper, Moritz; Förster, Agnes (2021): Perspektiven für einen Aachener Weg. Wissenschaftliche Begleitung des Handlungskonzeptes Wohnen der Stadt Aachen, S. 64-65; Im Auftrag von: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration.

Im Rahmen des Zensus 2022 werden wesentliche Daten, die eine fundierte Analyse der Bestandsqualitäten ermöglichen, erhoben. Bei der vollständigen Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) werden folgende Merkmale erfasst:

Gebäude:

- Art des Gebäudes (Wohngebäude, Geschäftshaus mit Wohnung, Wohnheim etc.)
- Eigentumsverhältnisse
- Gebäudetyp (freistehend, Doppelhaus, gereiht etc.)
- Baujahr
- Zahl der Wohnungen
- Heizungsart
- Energieträger*in

Wohnungen:

- Art der Nutzung (von der Eigentümerin / vom Eigentümer bewohnt, vermietet, leerstehend etc.)
- Leerstandsgründe
- Leerstandsdauer
- Fläche der Wohnung
- Zahl der Räume
- Nettokaltmiete

Status

Zensus 2022, Vollerhebung, Datenverfügbarkeit für Q III 2023 in Aussicht gestellt. Basierend auf den zur Verfügung gestellten Daten werden eigene umfassende Auswertungen vorgenommen, die mit den Daten der Sozialplanung und der Wohnungsmarktbeobachtung verzahnt werden. Auf Basis der dann erfolgenden weitergehenden Analysen lassen sich spezifischere Ansatzpunkte für neue Instrumente oder Weiterentwicklungen bestehender Instrumente ableiten.

Querbezüge

Übergreifend



Mobilisierungs- und Informationskampagne von Bestandseigentümer*innen



Ziele

- Investitionsaktivierung privater Eigentümer*innen, insbesondere Kleineigentümer*innen
- Sensibilisierung für sozialverträgliche Bestandsentwicklung
- Heranführung an Fördermöglichkeiten nach RL-MOD
- Nutzung bestehender Förderzugänge aktivieren



Beschreibung

Die Professionalisierung von Bestandseigentümer*innen und die Unterstützung dieser Zielgruppe ist angesichts des hohen Anteils von Privateigentümer*innen am Wohnungsmarkt ein zentraler Baustein, wenn es um die zukunftsweisende Weiterentwicklung von Bestandsobjekten geht.

Verknüpft werden sollten in dieser Kampagne die Bausteine der Image- und Informationskampagne zum öffentlich geförderten Wohnungsbau und den attraktiven Förderkonditionen des Landes NRW (AF 1). Ergänzend sollte eine Kombination bzw. Einbettung folgender Maßnahmen erfolgen:

- IKS, FB 36: Investitionsaktivierung privater Eigentümer*innen in energetische Sanierungen
- KfW 432 Förderkulisse (Energetische Quartierskonzepte und Manager*in): Pilotprojekt in der Beverau



Status

Planung Q2 2022, Vorabstimmungen laufen derzeit



Querbezüge

- Aktionsfeld 1 – Bezahlbarer / öffentlich-geförderter Wohnraum und soziale Wohnraumversorgung
- Aktionsfeld 4 – Quartiersbezug als Schwerpunkt des wohnungspolitischen Handelns



Dachgeschossausbau



Ziele

- Ausbau ungenutzter Dachräume
- Identifizierung und Nutzung von Aufstockungspotentialen im Wohnungsbestand



Beschreibung

Im Prozess zur Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen und im entsprechenden Fachforum im Jahr 2020 wurde das Thema Dachgeschossausbau eingebracht und rege diskutiert. Die unterschiedlichen Wohnungsmarktakteur*innen stellen fest, dass es im privaten Wohnungsbestand erhebliches Potenzial zur Nachverdichtung durch Aufstockung und Dachgeschossausbau gibt.

Die Verwaltung erarbeitete daraufhin einen Rahmen mit entsprechenden Richtlinien für die Förderung des Dachgeschossausbaus.

Ziel des Förderprogramms zum Dachgeschossausbau ist das Mobilisieren von Wohnbaupotentialen im Bestand. Die Inwertsetzung bisher nicht genutzter Dachgeschosse oder potentielle Aufstockungsstrukturen können zur Wohnraumversorgung beitragen ohne weitere Versiegelungen oder den Verbrauch von Flächen nach sich zu ziehen.

Aufgrund der teilweise sehr unterschiedlichen Ausgangsbedingungen der Objekte kann kein allgemeingültiges Rahmenverfahren entwickelt werden. Insgesamt sind die zu erfüllenden Rahmenbedingungen für den Dachgeschossausbau und / oder Aufstockungen durch Auflagen aus dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht komplex und im Einzelfall unterschiedlich. Aus diesem Grund ist eine Einzelbetrachtung durch externe Fachexpert*innen geplant. Das „Sofortprogramm zum Ausbau ungenutzter Dachräume in Wohnraum und Identifizierung von Aufstockungspotenzialen im Bestand“ unterstützt Einzelberatungen für Eigentümer*innen durch fachkundige Architekten*innen, um die grundsätzliche Machbarkeit prüfen zu lassen.

Durch das Förderprogramm und eine dazugehörige Informationskampagne werden Eigentümer*innen darauf aufmerksam gemacht, dass in den Dachgeschossen Erweiterungspotential besteht und sie so zur Entlastung des Wohnungsmarktes beitragen könnten. Die Förderung ist möglichst niederschwellig angelegt und mit relativ geringem Aufwand für Eigentümer*innen verbunden, aber soll gleichzeitig konkrete, erste Ergebnisse und Perspektiven für die im Besitz befindlichen Immobilien liefern.

Am Anfang soll eine Informationskampagne stehen, die Immobilieneigentümer*innen auf die herausfordernde Lage am Wohnungsmarkt aufmerksam macht. Es sollen die Möglichkeiten potentieller Ausbauperspektiven aufgezeigt und die Chancen für die Immobilienbesitzer*innen herausgestellt werden. Im Rahmen des Förderprogramms soll eine erste individuelle Beratung gezielt zur jeweiligen Immobilie durch geeignete, bauvorlage-berechtigte Fachleute, z.B. Architekt*innen, mit einem Teilbetrag der Kosten finanziell unterstützt werden. Dafür soll ein Pauschalbetrag für die Erstberatung zur Verfügung gestellt werden. Idealerweise soll eine erste Grundlagenermittlung zu den Themen der Genehmigungsfähigkeit und der bautechnischen Umsetzbarkeit erfolgen. In einer solchen „kleinen Machbarkeitsstudie“ kann durch Architekt*innen überprüft werden, ob bei Betrachtung der Erschließungsstruktur, Gebäudekubatur, Brandschutz, evtl. Statik des Bestandsgebäudes etc. eine grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit und Machbarkeit der Nutzung des Dachgeschosses für eine zusätzliche abgeschlossene Wohnung gegeben wäre. Ein Zuschuss zu einer Beratung durch eine*n Architekt*in*en bewirkt, dass Eigentümer*innen motiviert werden, sich mit den Potentialen ihrer Immobilie auseinanderzusetzen.

Dazu sollen für jede Erstberatung 1.500 € Förderung für eine erste Prüfung eines Dachgeschossausbaus / Aufstockungsvorhaben durch ein Architekturbüro beantragt werden können. Neben der Nutzung von vorhandenen Dachgeschossen sollte es auch die Möglichkeit geben, die Machbarkeit von Aufstockungen von ein oder mehreren Geschossen zu prüfen.

Dies kann insbesondere bei niedrigen Gebäuden in einer Umgebung mit deutlich höheren Bebauungen effektiv sein.



Status

- Beschlussfassung im Rat am 23.06.2021 erfolgt.
- Vorlage FB 56/0070/WP18
- Im Haushalt sind jährlich 150.000 Euro für die Maßnahme hinterlegt. Die Richtlinie für das kommunale Wohnraumförderungsprogramm „mitge-DACHt“ definiert die Kriterien für die Beantragung der Mittel.



Querbezüge

- Aktionsfeld 3 – Sozialgerechte Bodennutzung
- Aktionsfeld 4 – Quartiersbezug als Schwerpunkt des wohnungspolitischen Handelns



Aachener Nachverdichtungsstrategie



Ziele

- Effiziente Ausschöpfung vorhandener Nachverdichtungspotenziale, um mehr Wohnraum in der Innenentwicklung umsetzen zu können
- Erschließung, Nutzung und Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen durch Eigentümer*innenaktivierung
- Förderung gemeinschaftlicher / genossenschaftlicher Wohnprojekte auf Potentialflächen vor dem Hintergrund effizienter Flächennutzung. So können evtl. durch Auslösen von Rochaden weitere untergenutzte Wohnflächen für Familien frei werden.



Beschreibung

Die räumlichen Verhältnisse Aachens, die Lage im Talkessel und die relativ kleine Stadtgebietsfläche von rund 160 km² zwingen Aachen förmlich dazu, insbesondere durch Nachverdichtung Flächen zu generieren, um den Bedarf an weiterem Wohnraum zu decken. Der Begriff der Nachverdichtung wird dabei für verschiedene Formen der Innenentwicklung gebraucht, sowohl im klassischen Sinne einer zusätzlichen baulichen Erweiterung bestehender Strukturen als auch für Ersatzbauten oder Dachgeschossaus- und aufbauten. Die Analyse der städtischen Potentialflächen zeigt sehr viele solcher Flächen auf, die durch bauliche Ergänzungen besser baulich ausgenutzt werden könnten. Diese liegen oft in zweiter Reihe oder innerhalb von Baublöcken und stellen dabei größere Herausforderungen an die Gestaltung und Nutzung der Gebäude. Auch dies führt dazu, dass diese Flächen für Investor*innen oft weniger interessant sind, sofern sie nicht viel Masse bieten. Hierin kann jedoch auch ein Potenzial und eine Chance für gemeinschaftliche oder genossenschaftliche Wohnprojekte liegen, die im Zuge einer Nachverdichtungsstrategie als eine mögliche Zielgruppe und Baustein für diese Flächen gezielt in den Blick genommen werden sollten. Die Aktivierung und Ansprache von Eigentümer*innen von untergenutzten Flächen- und Immobilien sollte im Rahmen von Beratungsleistungen und Informationskampagnen erfolgen. Ein Ansatz kann eine Kombination aus der Solinger Kampagne zur Eigentümer*innenaktivierung sein, gekoppelt mit einem Beratungsangebot wie z.B. die Göttinger „Wohnraumagentur“ (vgl. hierzu: <https://www.goettingen.de/leben/wohnen-bauen/wohnraum-agentur.html>), um die effiziente Nutzung der knappen Flächen zu erhöhen.

Die Nachverdichtungsstrategie mit entsprechenden Kriterien zum Wohnen könnte in einem weiteren Schritt auch in die bestehende Leitlinie zur Innenentwicklung der Stadt Aachen integriert werden. Die Stadt Frankfurt hat hierzu u.a. die Punkte *kostengünstiger Wohnraum* und *Sicherung von Bestandsmieten aufgenommen* sowie gezielt auch bei Nachverdichtungen in Zusammenhang

mit bebauten Ortsteilen (§34 BauGB) eine Quote an geförderten Wohnungen eingefordert, um den Effekten der Gentrifizierung entgegenzuwirken. (Vgl. hierzu: „Leitlinien der Nachverdichtung der Stadt Frankfurt am Main“ von März 2021: <https://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/show.php?ID=20549>) Bei allen Nachverdichtungsmaßnahmen mit einer neu geschaffenen BGF (Wohnen) von z.B. über 3.000 m², die auf Grundlage des geltenden Planungsrechts bzw. auf Grundlage von § 34 BauGB umgesetzt werden, wird dort begleitend eine Verpflichtungserklärung erstellt. Sie ist von den Eigentümer*innen zu unterzeichnen.



Status

In Zusammenarbeit mit allen zu beteiligenden Fachbereichen soll ein strategischer Ansatz zur erfolgreichen Nachverdichtung entwickelt und ausgearbeitet werden. Flankiert werden soll dieser Prozess durch andere in diesem Handlungskonzept beschriebenen Maßnahmen (z.B. Mobilisierungs- / Informationskampagne, Konzeptverfahren).



Querbezüge

- Aktionsfeld 1 – Bezahlbarer / öffentlich-geförderter Wohnraum und soziale Wohnraumversorgung
- Aktionsfeld 3 – Sozialgerechte Bodennutzung
- Aktionsfeld 4 – Quartiersbezug als Schwerpunkt des wohnungspolitischen Handelns
- Aktionsfeld 5 – Flächenmobilisierung und Baulandentwicklung



Bündnis für Wohnen



Ziele

- Schaffung einer verbindlichen Ziel- und Maßnahmenvereinbarung zwischen der Stadt Aachen und der Wohnungswirtschaft
- Proaktive, gemeinsame Gestaltung des städtischen Wohn- und Lebensraumes unter Berücksichtigung vorhandener Herausforderungen (z.B. demographische Entwicklungen) und Anforderungen (Klimaschutz / Mobilität)
- Entwicklung und Gestaltung von Wohnquartieren und Infrastrukturen entlang abgestimmter Kriterien und Leitbilder



Beschreibung

Die privatwirtschaftlichen Akteur*innen sind wichtige Partner*innen, um die wohnungspolitischen Ziele zu erreichen und den Herausforderungen des Wohnungsmarktes erfolgreich zu begegnen. Dies gilt für den Wohnungsneubau ebenso wie für den Bestand, denn 95 % der Wohneinheiten in Aachen sind privaten Eigentümer*innen zuzuordnen. Die notwendige Initiierung von privaten Aktivitäten bedarf hierbei verlässliche Rahmenbedingungen für die Investierenden.

Ein Bündnis für Wohnen, welches Ziel- und Maßnahmenvereinbarungen zwischen der Stadt Aachen, der Wohnungswirtschaft und weiteren Partner*innen formuliert und in die Umsetzung bringt, stellt eine wichtige und durch große Verbindlichkeit gekennzeichnete Ergänzung vorhandener Netzwerk- und Kooperationsstrukturen dar. Durch die Ausarbeitung konkreter Vereinbarungen kann sowohl die Investitionsaktivität, als auch ihre Konformität mit den gesamtstädtischen und / oder quartiersspezifischen Zielsetzungen gefördert werden.

Orientierungspunkte für ein Aachener Bündnis für Wohnen bieten sowohl das Kölner Wohnbündnis als auch Bündnis für Wohnen NRW.



Status

Erste Abstimmungen zwischen der Stadt Aachen und potentiellen Partner*innen sowie die enge Kooperation innerhalb des partizipativen Prozesses zur Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen haben das Interesse an einem Bündnis für Wohnen verdeutlicht.

Die Gespräche werden zeitnah intensiviert, um das Bündnis zu initiieren und in die Gründungsphase einzusteigen, in der die gemeinsamen Ziel- und Maßnahmenvereinbarungen verbindlich erarbeitet und formuliert werden sollen.



Querbezüge

- Aktionsfeld 1 – Bezahlbarer / öffentlich-geförderter Wohnraum und soziale Wohnraumversorgung
- Aktionsfeld 3 – Sozialgerechte Bodennutzung
- Aktionsfeld 4 – Quartiersbezug als Schwerpunkt des wohnungspolitischen Handelns
- Aktionsfeld 5 – Flächenmobilisierung und Baulandentwicklung



Wohnungstausch / Rochade



Ziele

- Effizientere und bedarfsgerechtere Nutzung des Wohnbestands
- Förderung / Unterstützung von Bewohner*innen bei der Gestaltung / Suche nach bedarfsgerechtem Wohnraum



Beschreibung

Eine zunehmende Anzahl von Senior*innen wohnt in Wohnungen oder Häusern, die nach Auszug der Kinder oder Tod der*des Partner*in*s nicht mehr den eigenen Bedürfnissen und Anforderungen entspricht (Größe, Barrierefreiheit) und deren Unterhalt sowie Pflege mit zunehmendem Alter als Belastung empfunden wird. Zeitgleich besteht gesamtstädtisch bei jungen Familien, die zum Teil in kleineren Wohnungen leben, eine hohe Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum. Gedanke einer Rochade ist, dass ältere Bewohner*innen die Chance alternativer, komfortablerer und altersgerechter Wohnungen erkennen und nutzen und durch ihren Auszug in solche Wohnalternativen ihre Bestandobjekte stattdessen von größeren Haushalten (Familien) genutzt werden können.

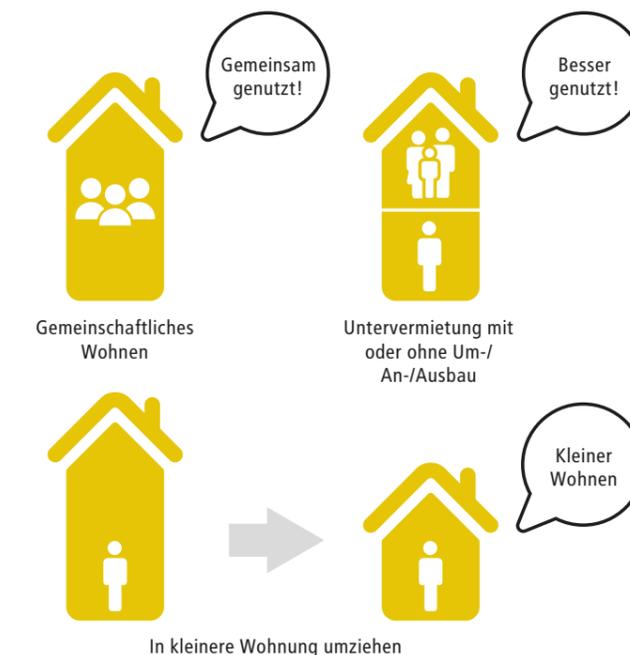
Damit solche „Wohnungstausche“ jedoch funktionieren, setzt dies einige wesentliche Rahmenbedingungen voraus:

- Potentiale an Bestandsobjekten und Zielgruppen sind kleinräumig erfasst – hier weist der Sozialentwicklungsplan bereits auf entsprechende Stadtbe- reiche hin
- Kriterien wie z.B. die Nähe / Nachbarschaft zum derzeitigen Wohnstandort sind oft ausschlaggebend für eine Umzugswilligkeit – alternative Wohnan- gebote sollten sich daher an den Sozialräumen / Quartieren der potentiellen Interessent*innen orientieren
- Ein Angebot an attraktiven bedarfsgerechten Wohnangeboten für Senior*innen ist vorhanden / oder wird geschaffen, um überhaupt als alter- native Wohnung zu fungieren. Hierbei gilt es auch Mehrgenerationen-Häu- ser und gemeinschaftliche Wohnformen einzubeziehen. Diese verfolgen ein generationenübergreifendes gemeinschaftliches Wohnkonzept, welches auch für ältere Menschen attraktiven Wohnraum und ein Umfeld mit engen nachbarschaftlichen Beziehungen und Unterstützungsangeboten schafft.
- Die vorhandenen Angebote werden innerhalb der Zielgruppe bekannt gemacht und es findet eine aktivierende Beratung und Unterstützung bei Interesse statt.

Aufbauend auf der bestehenden Wohnungstauschbörse der Leitstelle „Älter werden in Aachen“ soll auf der Beverau ein Modellprojekt einer aktivierenden Beratung entwickelt und erprobt werden. Dieses soll eine quartiersbezogene Verbesserung der Wohnsituation für die unterschiedlichen Generationen durch die Vermittlung adäquater Wohnraumangebote erreichen. Um eine möglichst zielgruppengerechte Ansprache zu ermöglichen, soll insbesondere der direkte Kontakt zu den Bewohner*innen hergestellt und eine Beratung – auf Wunsch auch im Rahmen von Hausbesuchen – angeboten werden. Das Angebot ist rein freiwillig und soll durch eine Umzugshilfe für einkommensschwache Haushalte ergänzt werden.

Das Projekt OptiWohn, welches als interdisziplinäres Forschungsprojekt pra- xisnahe Ansätze erforscht und gemeinsam mit den Kommunen Tübingen, Köln, Oldenburg und Göttingen Instrumente sowie Ansätze entwickelt und anwen- det, kann als Referenz bei der Entwicklung des Aachener Instruments die- nen. Die in Göttingen operierende Wohnraumagentur arbeitet eng mit Seni- oren- und Pflegestützpunkten sowie sozialen Trägern zusammen. Neben den Optionen zu Wohnalternativen und Umzügen wird dort auch zu Gestaltung von Untervermietungsoptionen beraten.

Für Aachen sollen die Beratungsleistungen drei Schwerpunkte in der Wohn- raumberatung abbilden und damit über das Modell der Rochade (also Auszug und Umnutzung durch andere Zielgruppe) hinausgehen.





Status

Pilotprojekt im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzepts Beverau ab 2022:

- Aufbauend auf der bestehenden Wohnungstauschbörse der Leitstelle „Älter werden in Aachen“ soll ein Modellprojekt einer aktivierenden Beratung (s.o.) etabliert werden
- in Planung ist außerdem ein Quartierscheck Richterich (Instrument siehe Aktionsfeld 4 Quartiersbezug): Schwerpunkt: Wünsche / Bedarfe / Ansprüche von Senior*innen an altersgerechten Wohnraum



Querbezüge

- Aktionsfeld 1 – Bezahlbarer / öffentlich-geförderter Wohnraum und soziale Wohnraumversorgung
- Aktionsfeld 4 – Quartiersbezug als Schwerpunkt des wohnungspolitischen Handelns

Leerstandskataster



Ziele

- Objektbezogene Erfassung von Leerständen als Mittel zur gezielten Reaktivierung von minder genutztem Wohnraum und Entspannung des Wohnungsmarktes.
- Bestehende Wohnbedarfe, die durch reaktivierte / wiederzugeführte Wohnungen gedeckt werden können, benötigen kein neues bzw. weniger Bauland.
- Frühzeitige Sicherung eines attraktiven Stadtbildes durch die aktive Vermeidung von verfallenen Wohnimmobilien. Präventive Wirkung gegen potentielle städtebauliche Abwärtsspiralen (Broken-Windows-Theorie)



Beschreibung

Die Gesamtleerstandsdaten für Aachen weisen eine von modernisierungsbedingten Leerständen bereinigte Leerstandsquote von nur 2,0 % aus. Es liegt also nur ein geringer, nicht bedenklicher Leerstand vor. In absoluten Zahlen, handelt es sich jedoch um über 5.000 WE, die durch Leerstand dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen. Hier liegt quantitativ ein signifikantes Potential vor, mehr Wohnraum für den Aachener Wohnungsmarkt bereit zu stellen und für eine Entspannung zu sorgen.

Neben der regelmäßigen statistischen Erfassung und Analyse der Leerstandsquoten für den gesamten und den öffentlich geförderten Wohnungsmarkt im Rahmen der kommunalen Wohnungsmarktberichterstattung, ist seit dem 01.08.2019 durch Inkrafttreten der Aachener Wohnraumschutzsatzung der ab diesem Zeitpunkt neu entstehende Leerstand von Wohnraum genehmigungspflichtig. Dabei besteht für die Stadt die Möglichkeit, die Vermieter*innen von leerstehenden Wohnungen aufzufordern, diese wieder Wohnzwecken zuzuführen. Sollte eine Wohnung aufgrund ihres baulichen Zustandes nicht vermietbar sein, kann zudem eine Instandsetzung als Wiederzuführungsmaßnahme angeordnet werden. Leerstand kann auch von Dritten gemeldet werden.

Folgende weitere Schritte sind derzeit in Planung:

1. Verbesserung der bestehenden Datenlage / Methodenmix

- Qualitative Verbesserung der Erhebungsmethode / Neu-Beauftragung STAWAG, bbzw. Jetzt E.V.A.: Im Rahmen der Ermittlung der gesamten städtischen Leerstandsquote über die Stromzählermethode besteht bereits eine bewährte und anerkannte Methode zur Leerstandsermittlung. Bisher sind allerdings mit der Methode, die mit der STAWAG vereinbart wurde, keine kleinräumigen oder objektbezogenen Erhebungen möglich. Im Rahmen der Einrichtung eines städtischen

Leerstandskataster für Wohnraum wird derzeit mit der STAWAG über die neue und präzisere Datenerfassung / -aufbereitung und damit verbundene Vertragsänderungen und anfallende Kosten beraten.

- Internetbasierter Leerstandsmelder: Im Zuge einer weiteren Aktivitäts- und Öffentlichkeitsoffensive zur Wohnraumschutzsatzung ist geplant ein einfach zu bedienendes Internettool (Formular- / Kartenbasiert) einzuführen und zu bewerben, mit dem Bürger*innen schnell und anonym leerstehenden Wohnraum melden können. Die bisherige Möglichkeit zu vermuteter Zweckentfremdung ist etwas versteckt und wurde bisher kaum aktiv beworben. Ein deutlicher Anstieg der Fallzahlen wäre zu erwarten, die gewonnenen Daten würden dann ebenfalls in ein potentielleres Leerstandskataster einfließen.
- Befragung von Wohnungsunternehmen und privaten Wohnungseigentümer*innen als ergänzende Datengrundlage
- Validierung der Daten: In regelmäßigen Abständen kann ein Abgleich mit den Daten der Wohnungsfortschreibung und des Melderegisters (Haushaltsgenerierungsverfahren) bei der städtischen Statistikstelle die Validität der Daten garantieren.

2. Aufbau Leerstandskataster Wohnen

- Die neuen Daten der qualitativ erweiterten Leerstandserhebung können anschließend in eine zentrale, objektbezogene Datenbank (datenschutzrechtliche Prüfungen laufen) überführt werden. Die kontinuierliche Beobachtung und Analyse der Datenbank ermöglicht der Stadt, den vorhandenen aber minder genutzten Wohnraum wieder dem regulären Wohnungsmarkt zuzuführen. Neben Eigentümer*innensansprachen und Bußgeldverfahren könnte eine spezialisierte Förderberatung ebenfalls Impulse zur Reaktivierung leerstehender Wohnobjekte liefern.
- Das Leerstandskataster und ein Leerstandsmelder (s.o.) können mit entsprechender Öffentlichkeitsarbeit zur Sensibilisierung der Bürger*innenschaft aber auch der Wohnungseigentümer*innen beitragen und für den verantwortungsvollen Umgang mit der wertvollen Ressource Wohnraum beitragen.



Status

- Q4 2021: Beauftragung E.V.A mit Leerstandserfassung auf Basis der 60 Lebensräume
- Q2 2022: Aufbereitung Leerstandsmelder Serviceportal Aachen



Querbezüge

- Aktionsfeld 1 – Bezahlbarer / öffentlich-geförderter Wohnraum und soziale Wohnraumversorgung
- Aktionsfeld 4 – Quartiersbezug als Schwerpunkt des wohnungspolitischen Handelns



Zielmietenmodernisierung



Ziele

- Verhinderung von Verdrängungseffekten von Bestandsmieter*innen nach Sanierungs- / Modernisierungsmaßnahmen (siehe auch Infokasten zur Gentrifizierung, Aktionsfeld 4 – Quartiersbezug)
- Stabilisierung von Quartiersstrukturen und bestehenden Nachbarschaften



Beschreibung

Bei Modernisierungsmaßnahmen entstehen häufig Mieten, die für die bisherige Mieter*innenschaft nur noch schwer aufzubringen sind. Dies gilt für das freifinanzierte und das öffentlich geförderte Segment. So können auch bei Modernisierungen unter Anwendung der RL-MOD Mieten entstehen, die über den Mieten öffentlich geförderter Neubauwohnungen und / oder die anerkenungsfähigen Unterkunftskosten (KdU) überschreitet, die die Grundlage für die Angemessenheitsentscheidung für Transferleistungsempfänger*innen darstellt. Bei einer Zielmietenmodernisierung werden vor Sanierung die angestrebten Zielmieten vereinbart bzw. festgelegt. Dabei gilt es verschiedene Stellschrauben zu nutzen, um die Mieten nach Modernisierung gering zu halten:

- Erreichung von energetischen Einspareffekten durch Dämmungsmaßnahmen / neue Formen der Energieversorgung, die sich positiv auf die Mietkosten auswirkt
- Optimale Ausschöpfung / Verzahnung von finanziellen Fördermöglichkeiten für die Sanierungsmaßnahmen
- Vereinbarungen nur einen Teil der Modernisierungskosten auf die Miete umzulegen
- Kritische Prüfung und Festlegung des notwendigen Sanierungs- / Modernisierungsumfangs
- Beteiligung der Bewohner*innen an den Vorhaben

Die Stadt Aachen übt bei notwendigen Sanierungen des eigenen Wohnungsbestands Mietverzicht aus, um Bestandsmieter*innen einen Verbleib in ihrem Quartier zu ermöglichen. Das Beispiel EU-GUGLE (siehe Aktionsfeld 2), zeigt daneben auf, wie mit energetischer Einsparung und Beteiligung der Bewohner*innen sozialgerechte Sanierungsvorhaben mit Vorbildcharakter gelingen können.



Status

Ausarbeitung in Verbindung mit dem Instrument der „Freiwilligen Selbstverpflichtung für den kommunalen Wohnungsbestand – Stabile Mieten“ und Einbringung in die Vereinbarungen, die im Rahmen eines Bündnisses für Wohnen erarbeitet werden.

Integration der Thematik in konkrete Vorhabensgestaltungen im Rahmen integrierter Quartiersentwicklungsprozesse, wie beispielsweise des anstehenden Prozesses für Forst / Driescher Hof.



Querbezüge

- Aktionsfeld 1 – Bezahlbarer / öffentlich-geförderter Wohnraum und soziale Wohnraumversorgung
- Aktionsfeld 4 – Quartiersbezug als Schwerpunkt des wohnungspolitischen Handelns



Innenstadtprozess – Wohnraumpotentiale



Ziele

- Perspektiven einer multifunktionalen Innenstadt unter Berücksichtigung neuer und veränderter Wohnfunktionen erarbeiten
- Umnutzungspotentiale von gewerblichen Flächen prüfen und evaluieren
- Prüfen, ob und wie das bestehende Wohnangebot verbessert werden soll und kann (mit dem Ziel eines Mehrwertes innerhalb des Nutzungsmixes der Innenstadt durch mehr Wohnnutzung oder neue Wohnangebote für neue Zielgruppen)
- Prüfen, inwieweit Wohnnutzung mit einer lebendigen „Stadt auf Augenhöhe“ und den vielen anderen Innenstadtfunktionen verträglich ist
- Räumliche Identifikation von Veränderungsbedarfen und -potentialen
- Umnutzungspotentiale von gewerblichen Flächen und Leerständen für Wohnzwecke prüfen und evaluieren



Beschreibung

Von der Lebendigkeit und Gesundheit einer Innenstadt geht immer auch ein Impuls für die Gesamtstadt aus. Die kontinuierliche Weiterentwicklung der Innenstadt Aachens ist daher seit Jahren eine vorrangige Daueraufgabe der Stadtentwicklung. Die repräsentative Rolle des Bereichs rund um Dom und Rathaus und die Funktion der erweiterten Innenstadt als Ort des Arbeitens, des Handels, des Wohnens und der Freizeit erfordern einerseits stets eine hohe Aufmerksamkeit in der Pflege sowie andererseits eine stetige Neuerfindung der Nutzungsmischung. Die Aachener Innenstadt steht wie die meisten deutschen Städte vor einem deutlichen Umstrukturierungs- und Transformationsprozess.

Mit dem Strukturwandel des „Innenstadthandels“ hin zum Online-Handel haben sich die Herausforderungen für die Innenstädte in den letzten 10-15 Jahren immer mehr manifestiert. Besonders offenkundig wird dies in Aachen im Bereich der östlichen Innenstadt, die von der Leitnutzung „Handel“ mit ihren großen Gebäudestrukturen und ihrem autodominierten öffentlichen Raum seit den 1950er/60er Jahren bis zur Eröffnung von Aquis Plaza in 2015 in weiten Teilen überformt wurde. Die Folge dieser einseitigen funktionalen Ausrichtung sind drohende Leerstände ohne Nachnutzungsperspektiven. Für die Zukunft stellt sich also die Frage, wie kluge Konzepte der Multifunktionalität den Standort Innenstadt stärken können. Neben neuen Perspektiven für den stationären Handel, aber auch für die Gastronomie und die Kulturszene geht es in Zukunft ebenso um das Wohnen in der Innenstadt – neue „Mixed-used“-Konzepte sind gefragt. Die dicht bebaute Aachener Innenstadt weist schon heute einen hohen Wohnanteil auf. Insbesondere für Studierende ist die zentrale Lage eine beliebte Option. Dabei stellt sich die Frage, inwiefern die Innenstadt auch als Wohnraum für Familien oder ältere Bevölkerungsgruppen aufgestellt ist oder in Zukunft noch besser aufgestellt werden kann. Für eine Stärkung der Wohnfunktion muss eine klare Zielgruppendefinition und Analyse von Bedarfen erfolgen. Hierbei müssen notwendige Infrastrukturen und Mobilitätslösungen sowie ein Angebot an Grün- und Freiflächen insbesondere in den Blockinnerbereichen mitgedacht werden, die zu einer neuen „Wohnkultur“ in der Innenstadt beitragen können. Dazu gehört auch die Förderung von Nachbarschaftsbildungs- und Identifikationsprozessen.

Die Zukunft der Innenstadt wird derzeit interdisziplinär, fachbereichsübergreifend und unter Einbezug wissenschaftlicher Erkenntnisse und Expert*innen diskutiert und auf den Weg gebracht. Auf der Basis des bestehenden Innenstadtkonzeptes 2022, einem integrierten Handlungskonzept, das seit Jahren als Grundlage für die Beantragung von Städtebaufördermitteln dient, wird derzeit ein neuer Prozess mit Fokus auf die Problemlagen der östlichen Innenstadt eingeleitet. Als Kerninstrument des anstehenden Transformationsprozesses soll für den östlichen Teil der Innenstadt nun geprüft werden, ob auf weitere Instrumente des besonderen Städtebaurechts (§§136-164b BauGB, Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen) zurückgegriffen werden kann und mit Beschluss vom 04.11.2021 vorbereitende Untersuchungen eingeleitet werden. Eine Sanierungsmaßnahme und ihre vorbereitenden Untersuchungen sind immer als umfassende, integrierte Gemeinschaftsaufgabe zu verstehen und bilden im Ergebnis interdisziplinäre Entwicklungsziele in Form einer Art Rahmenplanung ab. Ein Teilziel wird es sein, den Wohnstandort Innenstadt zu qualifizieren und zu stärken. Begleitet werden soll dieser Prozess durch eine breit angelegte Kommunikationsstrategie, die in den Gesamtprozess zur Innenstadtentwicklung eingebettet wird.



Status

- Etablierung verschiedener interdisziplinärer Arbeits- / Steuerungsgruppen zur Ausarbeitung von Leitbildern, Zielsetzungen und konkreten Handlungsmaßnahmen und Prozessschritten
- Steuerungsgruppe Innenstadtentwicklung
- Task Force Innenstadt
- Entwicklung östliche Innenstadt



Querbezüge

Übergreifend



5.3. Aktionsfeld 3: Sozialgerechte Bodennutzung

5.3.1. Ausgangslage

Bedarfsgerechte Wohnraumversorgung ist gegenwärtig zu einer der größten Herausforderungen von Städten geworden. Dabei spielt die Bodenfrage eine entscheidende Rolle. Die steigenden Preise des knappen und endlichen Guts Boden sind bundesweit ein Problem in der kommunalen Wohnbauplanung. Das zeigt auch die deutschlandweite Debatte rund um den Konflikt, dass Boden und Immobilien als Ware „gehandelt“ werden und in Folge der Marktmechanismen derzeit immense Preisentwicklungen auftreten. Der Handlungsdruck, der vor diesem Hintergrund hinsichtlich der Wohnraumversorgung bundesweit spürbar ist, prägt auch die Aachener Wohnungsmarktsituation. Wie angespannt der Aachener Wohnungsmarkt ist, dokumentiert unter anderem der Wohnungsmarktbericht 2020 mit einer Vielfalt an richtungsweisenden Indikatoren³⁴. Allein die Betrachtung der Teuerungsraten bei Neu- und Wiedervermietungspreisen, die mit einem Plus von 50,25 % im Zeitraum von 2008-2019 die Teuerungsraten der beiden Rheinmetropolen Bonn (+35 %) und Köln (+41 %) übertreffen, sind ein deutlicher Weckruf zum Handeln. In diesen Teuerungsraten drückt sich u.a. auch deutlich die Knappheit der vorhandenen Fläche aus.

Die Höhe der Mietpreise ist unter anderem eine wesentliche Folgewirkung hoher Grundstückspreise, die einen großen Anteil an den Gesamtkosten von Wohnbauprojekten ausmachen und daher preissteigernd wirken. Die Grundstückspreise als solche wiederum sind bedeutender Indikator dafür, wieviel Bauland noch zur Mobilisierung vorhanden ist. Sowohl die Entwicklung des Bodenindex als auch der Baulandpreise als Kenngrößen dokumentieren für Aachen eine Entwicklung, die im Hinblick auf vorhandene Bodenressourcen und Folgewirkungen für den Wohnungsmarkt sehr kritisch zu bewerten sind. In mittleren Lagen verteuerte sich beispielsweise der Baulandpreis für ein Einfamilienhaus auf 420 €/m², eine prozentuale Verteuerung seit 2015 von 40 %. In guten Lagen verteuerte sich der Bodenpreis im selben Zeitraum um 30 % auf jetzt 650 € je Quadratmeter Bauland. Baugrundstücke, auf den Mehrfamilienhausobjekte errichtet werden können, verteuerten sich etwas moderater. Doch auch hier sind Teuerungsraten von rund 20 % zu beobachten, die auf eine dynamische Marktentwicklung schließen lassen.

Der Bodenindex für Geschosswohnungsbau stieg von 104,6 im Jahr 2015 auf nun 135,9 Indexpunkte an. Dies entspricht seit dem Basisjahr 2010 einer Preissteigerung um 35,9 %. Der Bau von Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäusern und Doppelhaushälften verteuerte sich ebenfalls u.a. durch den Anstieg der Bodenpreise. Hier stieg der Index von 102,8 Punkten in nur vier Jahren auf 129 Punkte in 2019.

Neben der Flächenknappheit ist diese Entwicklung seit 2015 vor allem auf die sprunghafte Zinsvergünstigung bei Hypothekendarlehen und den hierdurch angeheizten Boom des Immobilienmarktes zurück zu führen. Wohnbauvorhaben mit ihren im Vergleich zu anderen Anlagemöglichkeiten hohen

³⁴ Stadt-Aachen-Wohnungsmarktbericht-2020.pdf

Gewinnmargen und Wertzunahmen wirken auf Investor*innen gerade zu Niedrigzinszeiten äußerst attraktiv. Einem abnehmenden Angebot steht also eine anhaltend hohe Nachfrage entgegen. Als Folge dieses Booms ist Bauland zur Schaffung von neuem Wohnraum nicht nur ein seltenes, sondern auch ein teures Gut geworden.

Die skizzierte aktuelle Problemlage auf dem Aachener Wohnungsmarkt ist somit ein Resultat steigender Bodenpreise und wirtschaftlicher Interessen bei gleichzeitiger Flächenknappheit und steigenden Baukosten, die das Problem zusätzlich verschärfen. Zugriff auf Grundstücke haben vor allem zahlungskräftige Akteur*innen, deren Ziel es ist, Investitionen mit Renditen und Gewinnen auch wieder zurück zu erwirtschaften. Aus diesem Grund entstehen teils hochpreisige Wohnangebote, die für bestimmte Bevölkerungsgruppen nur schwer bezahlbar sind, während es zu wenige bezahlbare Angebote zum Beispiel für Familien und Senior*innen gibt. Hier erfordert es aktives Gegensteuern der Kommune, um dem Anspruch an gesicherte Wohnraumversorgung für alle Aachener*innen gerecht zu werden.

In den vergangenen Jahren wurden gemeinsam mit Politik in diesem Zusammenhang bereits verschiedene Instrumente auf den Weg gebracht - so sichert beispielsweise die Vergabe von städtischen Grundstücken im Erbbaurecht der Stadt Aachen Boden und damit langfristig eine Steuerungshebel über die Flächen. Mit der Vergabe von Grundstücken im Wege der sogenannten Konzeptvergabe, wurde zudem eine weitere wichtige Weichenstellung hinsichtlich der Bezahlbarkeit von Wohnraum geschaffen. Anstatt an einem meist von Investor*innen gebotenen Höchstpreis, orientiert sich die Konzeptvergabe an vielfältigen inhaltlichen Kriterien. Sie erleichtert dadurch auch z.B. Baugruppen oder gemeinschaftlichen Wohnprojekten den Zugang zu bezahlbaren Grundstücken (siehe folgender Informationskasten zur Potentialen gemeinschaftlicher Wohnprojekte)³⁵.

Im vergangenen Jahr stärker in den Fokus gerückt ist, dass die Stadt Aachen frühzeitig Risiken und Zielkonflikte innerhalb ihrer vielfältigen Konzepte und Instrumente erkennen muss. Es gilt das Erreichen notwendiger Klimaziele beim Bauen und Wohnen sozialverträglich zu gestalten. Für die Zukunftsfähigkeit des Wohnens ist es unerlässlich energetische Sanierungen voran zu treiben. Nur so lassen sich Energiekosten auch für Mieter*innen perspektivisch auf einem vertretbaren Niveau halten. Gleichzeitig muss sichergestellt werden, dass die Sanierungen nicht zusätzlich zu ohnehin stark steigenden Baukosten und Bodenwerten die Preisspirale so nach oben treiben, dass Segmente preisgünstigen Wohnraums in der Stadt stark schrumpfen. Das Ergebnis einer solchen Entwicklung wäre, dass auch Bevölkerungsgruppen mit geringeren Einkommen verstärkt ins Umland getrieben würden, um bezahlbaren Wohnraum zu finden. Daraus resultierende Pendler*innenbewegungen ins Oberzentrum Aachen, erhöhte Verkehrsaufkommen und Emissionen könnten die Konsequenz sein und den eigentlichen Klimazielen somit entgegenwirken. Gleichzeitig würde eine solche Entwicklung den Druck auf das Umland erhöhen Wohnraum und Infrastrukturen (Mobilität, Bildung, Soziales etc.) zu schaffen bzw. auszubauen. Solche Verdrängungseffekte ins Umland sollten künftig stärker beobachtet, analysiert und auf euregionaler Ebene diskutiert werden, um gezielte Handlungsansätze für Wohnraumentwicklung und Mobilitätsverbesserungen und damit auch klimarelevante Effekte in der Zukunft zu entwickeln.

³⁵ Vorlage FB 23/0483/WP17, PLA (06.09.2018), Wohn- und Liegenschaftsausschuss (11.09.2018).

Die Bezahlbarkeit des Wohnens muss daher auch in Verzahnung mit dem Klimaschutz einen wesentlichen Stellenwert erhalten und lösungsorientiert diskutiert werden. Mit dem im Rat der Stadt Aachen am 19. Mai 2021 beschlossenen Programm zur Förderung von energieeffizienten Maßnahmen in Bestandsgebäuden, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden, wurde auch dieser Zielkonflikt in den Blick genommen und eine wichtiges Fördererelement für die Umsetzung der klimatischen Zielsetzungen etabliert³⁶.

Hierzu gehört auch, dass die Stadt Investor*innen zu weiteren Förderprogrammen vor Vertragsabschlüssen aktiv berät.

³⁶ Vorlage FB 36/0036/WP18, Rat der Stadt Aachen, 19.05.2021.

Potential gemeinschaftliche Wohnprojekte

Gemeinschaftliche Wohnprojekte verbinden langfristig bezahlbares Wohnen, das demokratisch gestaltet werden kann, mit dem Wunsch nach Teilhabe in einer solidarischen Gemeinschaft, in der man Unterstützung erfährt und dazu gehört. *Nachbarschaften* sind in Zeiten sich auflösender Familienstrukturen zunehmend wichtige Gemeinschaften mit besonderem Wert und fangen oft in akuten Krisen oder sozialen Notlagen durch ihre gegenseitige soziale Unterstützung erste Schwierigkeiten auf. Durch den selbstorganisierten Entwicklungsprozess der Projekte, in denen die Gemeinschaft schon vor dem Einzug entsteht, wird eine besondere Identität geschaffen, die solche Projekte prägt. Es werden passgenaue Lösungen für den Standort, die Bewohner*innengruppe sowie die gesellschaftlichen Fragen geschaffen und dabei entsteht oft eine natürliche, vielfältige, soziale Mischung in der Bewohner*innenschaft wie sie kaum in klassischen Investor*innenprojekten zu finden ist. Bei den aktuellen Herausforderungen wie Nachhaltigkeit und Klimaschutz verfolgen gemeinschaftliche Wohnprojekte vorbildliche ökologische Lösungen. Hier werden in direkter Nutzer*innenbeteiligung wertvolle, zeitgemäße Lösungen entwickelt. Wenn Bewohner*innen ihre Häuser mitentwickeln, bringen sie ihren Bedarf ein und es können neue, *innovative Wohnkonzepte* entstehen, die sich den aktuellen Herausforderungen stellen. Diese Schwerpunkte können dabei sehr unterschiedlich sein, je nach Ausrichtung der Ziele können folgende Themen mehr oder weniger stark verankert sein: Nachhaltigkeit, Ökologie, bezahlbares Wohnen, Gemeinschaft, Teilen / Sharing, Soziales, Angebote für die Nachbarschaft,

Kultur und Kreatives, etc. Die Gemeinschaften von Wohnprojekten identifizieren sich zudem meist stark mit ihrem (Lebens-) Umfeld und sorgen so auch für soziale Stabilisierung in Quartieren. Deshalb sind gemeinschaftliche Wohnprojekte ein wichtiger Baustein für lebenswerte, *lebendige und nutzungs-gemischte Quartiere*.

Auch für besondere Zielgruppen stellen gemeinschaftliche Wohnprojekte eine Chance für die aktive Gestaltung eines attraktiven Wohnumfeldes dar. Der Bedarf nach Wohnraum für Menschen mit Behinderung, die losgelöst von einer Heimeinrichtung wohnen wollen, ist groß. *Inklusives Wohnen* in Gemeinschaft ist dabei ein attraktives Modell, das verschiedene Aspekte (Gemeinschaft, Unterstützungsangebote, Serviceleistungen, Barrierefreiheit) miteinander verbinden kann. Beispiel hierfür ist das entstehende Projekt „Inklusiv wohnen Aachen e.V.“, das Wohnen für Studierende und Menschen mit Behinderung anbietet. Auch für *ältere Menschen* kann das Modell eines selbstbestimmten Lebens in Gemeinschaft eine bedarfsgerechte Wohnalternative darstellen (vgl. auch Instrument Wohnungstausch / Rochade).

Die *wachsende Nachfrage* bei der *Koordinationsstelle Bauen und Wohnen in Gemeinschaft* dokumentiert die zunehmende Bedeutung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Aachen. Aktuell sind mehr als ein Dutzend Baugruppen und Initiativen gemeldet, die ein Projekt umsetzen möchten, dazu aber noch auf Grundstücks- bzw. Immobiliensuche sind, die sich sehr schwierig und intransparent gestaltet. Projekte auf städtischen Grundstücken,

die auf Beteiligungsverfahren der Stadt Aachen zurückgehen wie z.B. in der Burggrafenstraße und am Branderhof, tragen zur Weiterentwicklung des Themas bei. Die *Beratung* der Koordinationsstelle Bauen und Wohnen in Gemeinschaft hat Projekte, wie den Branderhof, unterstützt bei der Schärfung des Zielkonzeptes, Herstellung der Rechtsform sowie Umsetzung des geförderten Wohnungsbaus. Daneben übernimmt die Koordinationsstelle auch eine *Lotsenfunktion* in die Verwaltung hinein und hilft damit bei den komplexen Prozessabläufen, die Bauherr*innen / Baugruppen im Zuge der Umsetzung durchlaufen. Diese Art der Unterstützung ist, neben dem Zugang zu Grundstücksflächen, ein entscheidender Erfolgsfaktor für selbstorganisierte Projekte. Ergänzend dazu bedarf es in der Umsetzung solcher Bauprojekte auch Kooperationen mit der klassischen Immobilienwirtschaft, sozialen Trägern und selbstorganisierten Initiativen, da die Gruppen selbst meist kaum über notwendiges Eigenkapital verfügen, das für eine Realisierung notwendig ist. Hier kann die Beratungsstelle in *Vernetzungsfunktion* einen wertvollen Beitrag zur Entstehung neuer, fruchtbarer Kooperationen leisten.



Best Practice genossenschaftliches Wohnprojekt „Miteinander im Wiesental“

Die Stadt Aachen unterstützt den Aufbau von gemeinschaftlichen Wohnprojekten durch die Beratung der Koordinationsstelle Bauen und Wohnen in Gemeinschaft. Das Projekt „Miteinander im Wiesental“ ist eins der Aachener Projekte, die von der

Koordinationsstelle durch regelmäßige Beratung begleitet werden.

Hervorgegangen ist das Projekt aus einer städtischen *Ideenwerkstadt* zur Burggrafenstraße. Hier wurde ein Vergabeverfahren entwickelt, bei dem nicht der Meistbietende zum Zuge kommen soll, sondern das *beste Wohnkonzept* ausschlaggebend sein sollte. Kriterien, wie ein generationsübergreifendes Belegungskonzept, ein offenes Gemeinschaftsprinzip, quartiersbezogene Maßnahmen, ökologische Bauweisen, ein nachhaltiges Mobilitätskonzept und / oder andere innovative Ansätze spielten bei der Vergabe eine wesentliche Rolle.

Die Grundideen „*generationenübergreifend – gemeinschaftlich – einkommensunabhängig – genossenschaftlich – nachhaltig – engagiert*“ prägen das Projekt. Es wurde von den zukünftigen Bewohner*innen selbstständig organisiert und finanziert. In dem viergeschossigen Gebäude entstehen 16 WE in Größen von 47 bis 120 m², ebenso ein ca. 50 m² großer Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss mit rollstuhlgerechtem Bad und anliegender Gästewohnung.

Das Wohnprojekt soll ökologisch nachhaltig und möglichst barrierefrei gebaut werden. Durch gemeinschaftlich genutzte Flächen wird der individuelle Flächenbedarf reduziert.

Das gewählte Genossenschaftsmodell schließt eine Umwandlung in Privateigentum aus und ist nicht profitorientiert. Unter anderem durch die Beratung konnte die engagierte Gruppe die anspruchsvolle Aufgabe erfolgreich umsetzen und 40 % *geförderten Wohnungsbau* realisieren, und damit Wohnen im Wiesental für alle Aachener*innen anbieten. Der genossenschaftliche Hintergrund in der Dachgenossenschaft Ko-Operativ eG NRW gewährleistet langfristig stabile Mieten, die nicht dem Mietspiegel unterliegen. Das Grundstück wird von der Stadt Aachen mittels eines *Erbpachtvertrages* über 99 Jahre zur Verfügung gestellt. Eine gute Anbindung an den ÖPNV und die kurzen Wege in die Innenstadt fördern ein *zukunftsfähiges Mobilitätskonzept*, das beispielsweise Carsharing und Pedelec-Verleih enthält.

Die Wiesentaler*innen bauen ein ökologisch hochwertiges Haus, vorwiegend in Holzständerbauweise, wodurch auch durch die Beheizung mit einer Sole-Wasser-Wärmepumpe und zusätzlicher Wärmerückgewinnung der KfW 40 Standard mit gleichzeitigem Passivhausstandard erreicht wird. Außerdem wird Wert auf die Nachhaltigkeit in der Nutzung des Gebäudes gelegt. Dies wird erreicht durch eine sehr flexible Grundrissplanung, Wohnungen können geteilt und wieder zusammengelegt werden. Für eine erfolgreiche Projektgestaltung und -umsetzung setzte die Gruppe (neben eigener Arbeitsleistung in der Baugruppe) auf den Rat und die Unterstützung von Expert*innen, um das Vorhaben professionell und zügig voran zu bringen:

- Architekt*innen wurden in einer kleinen Mehrfachbeauftragung (Miniwettbewerb zur Konzeptidee) unter drei eingeladenen Büros ermittelt.
- Zur Entscheidungsfindung innerhalb der Gruppe ist eine professionelle Moderation beauftragt.
- Projektberatung durch externe Expert*innen, insbesondere mit Blick auf Finanzierung und Rechtsform der Genossenschaft.
- Ebenso durch die professionelle Hilfe und Unterstützung von der Koordinationsstelle Bauen und Wohnen in Gemeinschaft im FB 56.

Mehr Infos zum Projekt unter:
<https://miteinander-im-wiesental.de/>

5.3.2. Zielsetzungen

Boden ist ein unverzichtbares Gut für die Lebensraumschaffung von Menschen – Boden ist jedoch unvermehrbar und im Rahmen der Grenzen einer Kommune absolut limitiert. Den Boden in großen Umfang dem freien Marktgeschehen zu überlassen, wäre fatal angesichts der heterogenen Bedarfslagen nach Wohnraum, die den Aachener Wohnungsmarkt prägen. Oberstes Ziel muss es daher sein, die Bodenpolitik der Stadt Aachen durch eine starke Orientierung am Gemeinwohl auszurichten und damit deutlich von Marktinteressen abzugrenzen. Sozialgerechte Bodennutzung ist eine Schlüsselstelle für bedarfsgerechtes und bezahlbares Wohnen in Aachen. Dies erfordert ein gemeinsames Handeln verschiedener Akteur*innen angesichts der großen Herausforderung. Da der Boden begrenzt ist, ist jede vorhandene Ressource wertvoll – soziale gerechte Bodennutzung bedeutet dabei, die nachhaltige Zukunftsorientierung im Blick zu haben.

Exkurs: Definition sozialgerechte Bodennutzung

Die Forderung einer *sozialgerechten Bodennutzung* ist im Baugesetzbuch unter § 1 Abs. 5 wie folgt implementiert:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte

Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

Aachen hat sich zum Ziel gesetzt, sich besonders unter diesem Blickwinkel auf die Innenentwicklung und damit die effiziente Nutzung vorhandener Ressourcen zu konzentrieren. Optionen zur Außenentwicklung in Stadtrandzonen stehen ohnehin kaum zur Verfügung³⁷. Für die effiziente Nutzung jeder vorhandenen Fläche (Stichwort: Potentialfläche) sollen diese daher an heutige sowie künftige Bedarfe orientiert entwickelt und qualitativ nachhaltige Standards angesetzt werden. Aus diesem Grund soll das Instrument der Konzeptvergabe für nahezu alle Potentialflächen Anwendung finden (siehe auch nachfolgenden Exkurs zur Konzeptvergabe).

Zur Sicherung einer *gemeinwohlorientierten Bodenpolitik* ist eine aktive und steuernde Rolle der Kommune unerlässlich. Um langfristig in die Siedlungsentwicklung steuernd eingreifen zu können und Entwicklungen kurzfristig zu ermöglichen, ist eine Priorisierung von Entwicklungszielen auf der Basis von Analysen und Szenarien Grundlage einer aktiven und strategisch orientierten *Bodenbevorratung*³⁸. Durch den frühzeitigen Erwerb von Bauland können Bodenpreissteigerung gedämpft und Baulandspekulation verhindert werden. Die Zielsetzung diese Steuerungshoheit wieder stärker zurück zu erlangen, ist ein langfristig ausgerichtetes Ziel. Es wirkt maßgeblich für künftige Generationen und erfordert die Bereitschaft auch fiskalische Gewinnsituationen in die Zukunft zu denken.

Wie im PT-Gutachten ausgeführt ist, ist der Aachener Weg ein gemeinsamer, vielschichtiger Ansatz der verschiedenen Akteur*innen, Strategien und Aktionsfelder einbindet. Dies gilt auch für das Aktionsfeld der sozialgerechten Bodennutzung. Es müssen verschiedene Instrumente eingesetzt werden, um angesichts der komplexen Herausforderungslage erfolgreich zu sein. Im Bereich der Bodennutzung wird daher eine Mischung von aktiven und steuernden Instrumenten sowie Maßnahmen zum Einsatz kommen müssen. Der aktive Part der Kommune mit Ankäufen und zielgerichteten Vergaben erfordert ausreichende finanzielle Mittel und personelle Ressourcen, um in diesem Bereich handlungsfähig zu sein, ist dann jedoch sehr effektiv.

³⁷ Vgl. hierzu Kapitel III.

³⁸ Vgl. hierzu auch: Maikämper, Moritz; Förster, Agnes (2021): Perspektiven für einen Aachener Weg. Wissenschaftliche Begleitung des Handlungskonzeptes Wohnen der Stadt Aachen, Seite 68, 69. Im Auftrag von: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration.

Best-Practice-Beispiel: Frankfurter Konzeptverfahren

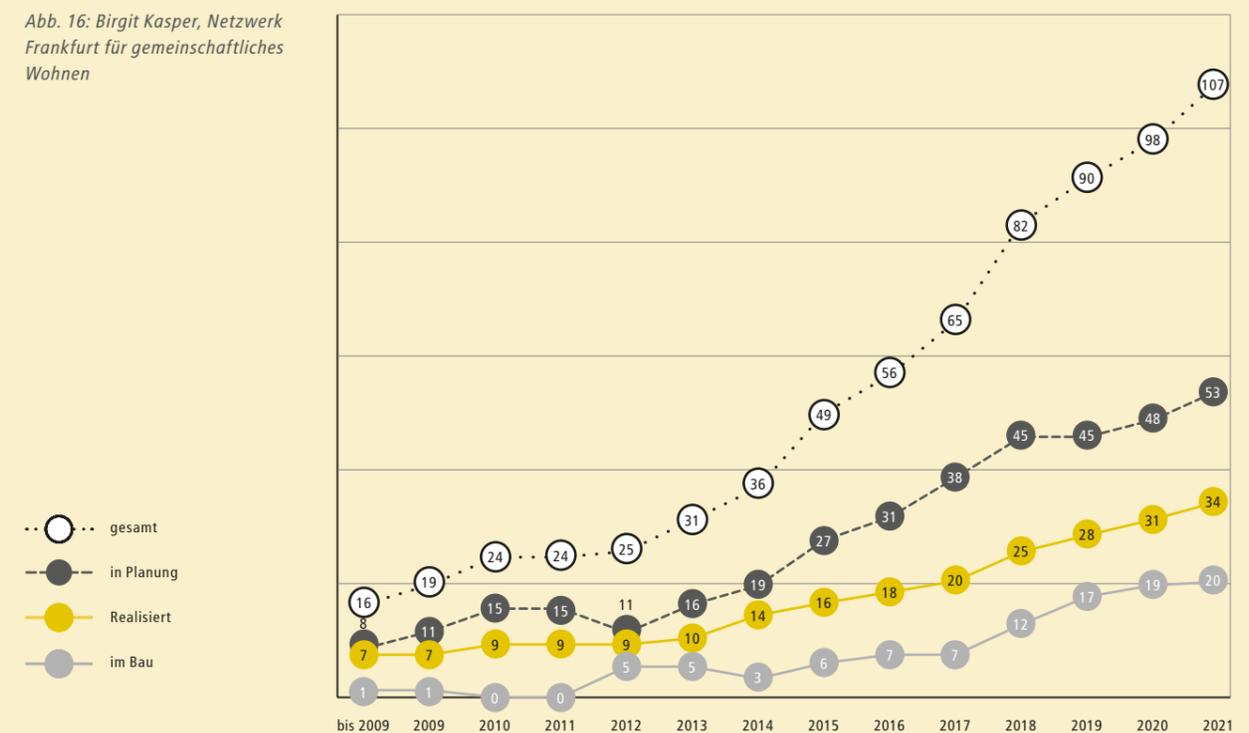
(Quelle: <https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/konzeptverfahren/grundlagen/>)

Konzeptverfahren zur Grundstücksvergabe gibt es inzwischen bundesweit in vielen Städten. Die Verfahren unterscheiden sich nicht im Grundsatz oder Ziel, wohl aber in ihrer Ausgestaltung. Kein Konzeptverfahren einer anderen Kommune lässt sich gleichermaßen auf Aachen übertragen. Die Stadt Aachen bevorzugt das Erbbaurecht, bei dem ein revolvierender Bodenfonds nicht praktikabel ist.

Frankfurt gilt deutschlandweit allgemein als Vorbild in den Abläufen einer partizipativen Prozesskette von der Suche der Liegenschaft bis zur Vergabe. Die hier dargestellten Inhalte beschreiben das Frankfurter Modell.

2015 hat die Stadt Frankfurt das Konzeptverfahren zum Festpreis beschlossen. Ziel ist es, selbstorganisierten, gemeinschaftlichen Wohninitiativen einen besseren Zugang zu Grundstücksvergaben zu ermöglichen. Besonders erfolgreich ist in Frankfurt ein abgestimmtes Zusammenspiel von externer Beratungsstelle für gemeinschaftliche Wohnprojekte (Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.), ämterübergreifenden Arbeitsstrukturen in der Verwaltung und der Konversions-Grundstücks-Entwicklungsgesellschaft mbH als revolvierender Liegenschaftsfonds. Ein integraler, abgestimmter Prozess von der Suche nach Liegenschaften, Erwerb, Abstimmen der Kriterien bis hin zur Vergabe in einem transparenten Vergabeverfahren mit Anhandgabephase als Qualitätskontrolle ist der Erfolg des Frankfurter Modells. Der Prozess ist inzwischen zu einem eingespielten, anerkannten Verfahren geworden, das eine deutliche Zunahme von erfolgreichen, gemeinwohlorientierten Wohnprojekten bewirkt hat, wie in der Darstellung zu erkennen ist.

Abb. 16: Birgit Kasper, Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen



Im Rahmen des Frankfurter Konzeptverfahren tagt monatlich ein verwaltungsinterner „Arbeitskreis Liegenschaftsfonds“. Der interdisziplinäre Austausch und die enge Zusammenarbeit innerhalb der Stadtverwaltung sind ein wesentlicher Erfolgsfaktor für weitere Ausschreibungen. Das Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. ist Anlauf- und Beratungsstelle für Wohninitiativen. Während aller Phasen vermittelt das Netzwerk zudem zwischen beteiligten Akteur*innen und kann bei Bedarf auch Kontakt zu weiterführender, externer fachlicher Beratung herstellen. So ist ein verlässliches Verfahren geschaffen, das für Gruppen absehbare Rahmenbedingungen auf dem Weg zum gemeinschaftlichen Wohnprojekt schafft und Eigentümer*innen von Liegenschaften einen strukturierten, realistischen und mittlerweile erprobten Ablauf bietet.

Verfahren:

- *Suche nach Liegenschaften:* Der Fonds wird über Ämter, Ortsbeiräte oder Bürger*innen auf Grundstücke aufmerksam gemacht, die sich für gemeinschaftliche Wohnprojekte eignen könnten. Die KEG prüft
- *Prüfung der Liegenschaften:* Mögliche Grundstücke und Immobilien werden auf ihre Eignung, Baurecht, Kosten etc. geprüft.
- Monatlich tagt ein verwaltungsinterner „Arbeitskreis Liegenschaftsfonds“ mit einem breiten Teilnehmer*innenkreis aus der Verwaltung.

- Sobald eine Liegenschaft für Wohninitiativen in Betracht kommt, erarbeitet die KGE ein *Exposé*, eine Bauvoranfrage und beauftragt die kommunale Wertermittlung mit der Bestimmung des Verkehrswerts.
- Daraufhin erarbeiten die Gruppen ihre *Bewerbungen*. Das Netzwerk berät auf Anfrage alle Gruppen und kann bei Bedarf Kontakt zu weiterführender, externer fachlicher Beratung herstellen.
- Die eingereichten Bewerbungen prüft ein berufenes Vergabegremium (*Beirat*) nach vorab festgelegten Kriterien: Plausibilität, soziale Aspekte, Einfluss des Wohnprojektes auf das Quartier, beständige Wohnkosten, (städte-) baulicher Innovationsgehalt, nachvollziehbare Umsetzungsreife, Finanzierbarkeit sowie Kooperationspartner*innen.
- Die sieben vielversprechendsten Konzepte werden ausgewählt und zu einer *persönlichen Vorstellung* vor dem Beirat eingeladen. Die Wohninitiativen sollten mit möglichst vielen künftigen Bewohner*innen teilnehmen und sich innerhalb von 30 Minuten vorstellen bzw. für Rückfragen zur Verfügung stehen. Die Bewertung erfolgt mit einem Ampelprinzip.
- Es folgt die Vergabe im Vergabegremium (*Beirat*) nach den oben benannten *Kriterien*

5.3.3. Instrumente

Das Aachener Modell zur kommunalen Wohnraumförderung, der Baulandbeschluss, das Erbbaurecht und die Einführung der Konzeptvergabe sind Meilensteine für das Gelingen einer sozialgerechten Bodennutzung. Sie haben in den vergangenen Jahren maßgeblich dazu beigetragen, dass die Stadt aktiv steuernd auf die Entwicklung vorhandener Flächenpotentiale einwirken und bezahlbaren Wohnbau sichern konnte. Die Instrumente dieses Aktionsfeldes sind eng verzahnt mit den Instrumenten, die im Kapitel zur Flächenmobilisierung beschrieben werden. So schafft die Professionalisierung des Flächenmanagements und die damit einhergehende Identifizierung von Flächenpotentialen die Grundlage für die Anwendung der Instrumente sozialgerechter Bodennutzung. Indem z.B. bei identifizierten Potentialflächen überwiegend das Instrument der Konzeptvergabe Anwendung finden soll (und schon findet), wird statt an Höchstbietende zu vergeben der Fokus auf qualitative und soziale

Kriterien bei der Vergabe gerichtet. Daneben bieten die Vergaben die Chance, gezielt gemeinschaftliche / genossenschaftliche Wohnprojekte mit ihren besonderen Stärken (vgl. Potential gemeinschaftliche Wohnprojekte) zu befördern. Diese Verknüpfung der Aktionsfelder und Instrumente verdeutlicht noch einmal anschaulich die Wirkungsketten und übergreifenden Verflechtungen, die erforderlich sind, um die Herausforderungen auf dem Aachener Wohnungsmarkt zu bewältigen. Diese Verbindungen abzubilden, für die Zukunft zu stärken und auszubauen sind ein Anspruch des Handlungskonzeptes Wohnen.

Planungsrechtliche Maßnahmen

Boden darf nicht als Spekulationsobjekt gehandelt werden. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) wurde auf die Ergebnisse der beim Bund angesiedelten Kommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ reagiert. Durch das sog. *Baulandmobilisierungsgesetz* sollen Kommunen mit Hilfe verschiedener *planungsrechtlicher Instrumentarien* unterstützt werden, Flächen erwerben bzw. aktivieren zu können. Voraussetzung für die Anwendung der neuen Planungsinstrumente ist eine strategische und vorausschauende Baulandmobilisierung, für die ein städtebauliches Entwicklungskonzept oder der Nachweis einer Nutzung im Baulandkataster Voraussetzung ist.

Durch ein *neues Verordnungsrecht* wird dem Land NRW die Möglichkeit gegeben, Kommunen mit *angespanntem Wohnungsmarkt* zu benennen, in denen dann z.B. Baugebote für brachliegende und unbebaute Grundstücke für den Wohnungsbau durchgesetzt werden können.

Hierzu ist der *angespannte Wohnungsmarkt* nachzuweisen, wenn:

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne der erforderliche Wohnraum geschaffen werden kann bzw. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht

Allgemeine Vorkaufsrechte nach § 24 BauGB können zukünftig in Gebieten mit und ohne Bebauungsplan ausgeübt werden, wenn die Grundstücke durch einen städtebaulichen oder anlagenbezogenen Missstand Auswirkungen auf das soziale und städtebauliche Umfeld haben.

Bauflächen sind in Aachen wie auch bundesweit ein knappes Gut. Dies führt dazu, dass Grund und Boden ein gewinnbringendes Anlageobjekt darstellt und die Nachfrage nach Boden wiederum erhöht.

Durch das *Umwandlungsverbot § 250 BauGB* ist eine Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen nur mit behördlicher Genehmigung möglich. Ziel ist es, Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen für weite Teile der Bevölkerung zu sichern.

Für den Wohnungsbau wird zeitlich befristet ein *sektoraler Bebauungsplan* eingeführt. In § 34er Gebieten kann auch in Angebotsbebauungsplänen für Wohnbauflächen festgesetzt werden, ob einzelne oder alle Gebäude die baulichen Voraussetzungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau erfüllen müssen, oder ein Vorhabenträger dazu verpflichtet wird.

Bestehende Instrumente:

- Baulandbeschluss
- Konzeptvergabe städtischer Grundstücke
- Anpassung Stellplatzsatzung
- Bodenvorratspolitik und strategischer Grunderwerb
- Koordinationsstelle Bauen und Wohnen in Gemeinschaft

Neue Instrumente:



Wohnbauentwicklung auf Basis von strategischem Grunderwerb



Ziele

Wohnbauentwicklung auf stadteigenem Bauland vorantreiben



Beschreibung

Als Kommune die Wohnbauentwicklung aktiv voranzutreiben und Steuerungshoheit bei der Ausgestaltung des Wohnens zu haben, setzt voraus, dass:

- entweder rechtliche Grundlagen vorhanden sind, um als Kommune Einfluss darauf zu nehmen, was auf Investor*innen auf privaten Flächen realisieren (möglich z.B. bei Bebauungsplanverfahren)
- die Stadt selber über Flächen verfügt.

Die Flächenknappheit im Stadtgebiet ermöglicht heute keine große Bodenbevorratung mehr, in dem Stil, wie es mal möglich war. Es gibt keine großen Reserveflächen mehr, die quasi als Ackerland erworben und in Bauland umgewandelt werden könnten. Dennoch gibt es Flächen im Stadtgebiet, die für eine Kommune wertvolle Ressourcen darstellen können. Aus diesem Grund wurde auch das Flächenmanagement und dessen Professionalisierung in den vergangenen Jahren stark vorangetrieben. Es gilt verbliebene Reserven zu identifizieren und u.a. mit Eigentümer*innen ins Gespräch zu kommen, z.B. über mindergenutzte Flächen, die im Stadtgebiet vorhanden sind. Die Entwicklung solcher Flächen ist nicht immer einfach, die räumlichen Dimensionen meist nicht vergleichbar mit den Neubaugebieten der Vergangenheit. Dennoch bieten sie gerade für das Wohnen eine Chance. Sie können städtebauliche Lücken schließen, Quartiere aufwerten und v.a. als preiswerter Wohnraum entwickelt werden – Voraussetzung ist, dass die Stadt hier Gestaltungshoheit hat. Angesichts der Wohnraumknappheit wäre es eine vertane Chance solche Reserveflächen nicht erwerben zu können. Sie würden damit entweder ungenutzt bleiben oder wenn rechtliche Steuerungsoptionen fehlen im schlimmsten Fall an Bedarfen vorbei entwickelt werden. Für die langfristige Wohnbauentwicklung ist es daher wichtig hier Zugriffsmöglichkeiten zu haben und damit aktiv in die Wohnbauentwicklung Aachens eingreifen zu können. Dies würde langfristig dazu beitragen auch die Rolle der Stadt als Wohnungsmarktakteur*innen zu stärken.



Status

Identifizierung von Flächenpotentialen, Entwicklung Zielvisionen für Flächen, Kontaktaufnahme Eigentümer*innen



Querbezüge

- Aktionsfeld 1 – Bezahlbarer / öffentlich-geförderter Wohnraum und soziale Wohnraumversorgung
- Aktionsfeld 4 – Quartiersbezug als Schwerpunkt des wohnungspolitischen Handelns
- Aktionsfeld 5 – Flächenmobilisierung und Baulandentwicklung

Niederschwellige Konzeptverfahren nach Qualität

Ziele

- Städtebauliche, ökologische und soziale Ziele umzusetzen
- Hohe Qualität auf städtischen Grundstücken und Vorbildfunktion für private Bauvorhaben
- Mehr gemeinschaftliche Wohnprojekte für Aachen: Baugemeinschaften stärken, durch transparenten niederschweligen Zugang zu Grundstücken
- Neue Akteur*innen gewinnen: Gemeinschaftliche Wohnprojekte und Baugemeinschaften als „neue“ Akteur*innen am Wohnungsmarkt etablieren, Qualitätsgewinn durch Konkurrenz mit klassischen Akteur*innen
- Qualitätsgewinn: Chancen für innovative Wohnkonzepte und bezahlbares Wohnen mit Mehrwert durch Gemeinschaft
- Langfristig nachhaltige und gemeinwohlorientierte Qualitätsmaßstäbe definieren

Beschreibung

Die Kommune vergibt Grundstücke (statt nach Höchstpreis) nach dem bestgeeigneten Konzept zur Verwirklichung vorgegebener Ziele anhand eines Kriterienkataloges. Die Konzeptqualitäten (z.B. energetisch, soziale, städtebauliche, gestalterische,...) entscheiden über den Zuschlag. Die Konzeptqualitäten werden Bestandteil des Erbbaurechtsvertrages oder städtebaulichen Vertrages. Für einen niederschweligen Zugang sollte für die Bewerbung keine Planungsleistung notwendig sein. Gestalterische Qualität kann nach Auswahlentscheidung über eine Mehrfachbeauftragung eines Konzeptentwurfes einfließen. Ziel ist, keine Höchstgebotverfahren mehr durchzuführen, sondern Festpreise vorzugeben.

Ausschlaggebend für den Zuschlag ist die Qualität des Konzepts. Dazu werden in der Ausschreibung zur Vergabe standortspezifische, thematische Schwerpunkte und Qualitätsanforderungen definiert. Zur Definition dieser Kriterien und Schwerpunkte sollen alle relevanten politischen Beschlüsse (z.B. Nachhaltigkeitsstrategie, Leitlinien für die Innenentwicklung, Vorgaben des IKSK, Mobilitätsstrategien) und die jeweiligen spezifischen Fragestellungen, z.B. Anforderungen aus dem Quartier, städtebauliche sowie architektonische Vielfalt, Zielgruppen, soziale Mischung am Standort, nachhaltige und klimafreundliche Konzepte sowie Akteur*innen berücksichtigt werden.

Die Konzeptverfahren werden in integralen Abstimmungsprozessen der beteiligten Fachbereiche umgesetzt, um gemeinsam die geforderten Qualitäten zu bestimmen.

Seitens des Fachbereichs Wohnen, Soziales und Integration werden in solche Verfahren die Zielsetzungen/Kriterien zu Aspekten Wohnen/Soziales in den Prozess eingebracht.

Dies erfolgt maßgeschneidert für das Plangebiet unter Einbezug der Analysen von Sozialplanung/Wohnungsmarktbeobachtung unter Einbezug von Informationen wie z.B.

- Zuordnung zu sozialräumlichen Clustern, Demographie, Migration, Haushaltsgrößen, sozio-ökonomische-Fakten im Plangebiet
- Wohnungsmarktdaten (z.B. Bindungsausläufe, andere Planungsvorhaben, Mieter*innen / Eigentümer*innenstruktur, Anteile geförderten Wohnraums im Plangebiet, Miethöhen,...)

Basierend darauf werden dann Kriterienvorschläge für das jeweilige Gebiet gemacht. Diese beinhalten z.B.

- Definition des Wohnungsmix: an die Bedarfslage und Zielgruppen angepasst
- Preisgestaltung Wohnungen: Quotenregelung von 40% der Wohnfläche als geförderter Wohnungsbau auf der gesamten Entwicklungsfläche, ergänzend denkbar z.B. preisgedämpfter / preisgestaffelter Wohnungen
- Anteil barrierefreie Wohnungen / rollstuhlgerechter Wohnungen
- Flexibilität Grundrissgestaltungen
- Anforderungen Wohnumgebung / Quartier
- Definition gemeinschaftlicher Wohnformen
- Anteile Gemeinschaftsfläche

Die Vorschläge werden in den Prozess eingespielt, abgestimmt und abschließend unter Federführung des Fachbereichs Immobilienmanagement in der Vergabe abgebildet.

Status

Aktuelle Beschlussfassung im Wohn- und Liegenschaftsausschuss (14.6.2021)

Querbezüge

- Aktionsfeld 1 – Bezahlbarer / öffentlich-geförderter Wohnraum und soziale Wohnraumversorgung
- Aktionsfeld 4 – Quartiersbezug als Schwerpunkt des wohnungspolitischen Handelns



Beratungsstruktur für gemeinwohlorientierte Wohnprojekte stärken



Ziele

- Mehr gemeinschaftliche Wohnprojekte für Aachen mit herausragender Qualität. Um hier effizient und zielgerichtet interessierte Gruppen, die ein gemeinschaftliches Wohnprojekt umsetzen wollen, zu unterstützen, braucht es gestärkte, zielgerichtete Beratungskapazitäten. Dies kann auch die erzielten Qualitäten bei den Konzeptvergaben deutlich verbessern: gute Beratung schafft qualitativ bessere Projekte für Aachen.
- Langfristig und mit zunehmendem Aufkommen soll eine Struktur der Beratungsinfrastruktur für Aachen einrichtet werden, die verstärkt auch genossenschaftliche und gemeinwohlorientierte Rechtsformen unterstützt. Diese Rechtsform ist beratungsaufwändiger aufgrund der Genossenschaftsgründungen. Dieser Aufwand lohnt sich, da Genossenschaften und ähnliche gemeinwohlorientierte Rechtsformen am besten geeignet sind, um langfristig günstige Mieten zu erreichen, da es hier keine preissteigernden Weiterverkäufe wie bei Eigentumswohnungen in WEG-Projekten gibt. Aus diesem Instrument heraus kann die Entwicklung einer Dachgenossenschaft entwickelt werden (s.u.).
- Der hier aufgezeigte, verstärkte und strategische Einsatz von gemeinschaftlichen Wohnprojekten auch als Auslöser von Rochaden erfordert eine Erweiterung der Beratungsstruktur, um diese Verzahnung leisten zu können.



Beschreibung

Die externe Aachener Expert*innenlandschaft ist aktuell noch nicht besonders gut für die Planungsaufgabe gemeinschaftlicher Wohnprojekte aufgestellt. Es gibt punktuell nur wenige Expert*innen. Derzeit wird häufig eine Beratung aus ganz NRW durch die Projektgruppen herangezogen. Aus diesem Grund ist bei zunehmender Nachfrage und gewünschten kurzen Umsetzungsfristen eine Ausweitung erforderlich.

Vorbild können die Externe Beratungsagentur für gemeinschaftliche Wohnprojekte des Netzwerks für gemeinschaftliches Wohnen Frankfurt, STATTBAU Hamburg, München oder der „Leipziger Freiheit“ sein. Idealerweise gibt es hier, eine sich ergänzende Struktur einer Koordinationsstelle (strategische Fragestellungen) und einer externen Beratungsstelle, die auch regional wirken kann. Diese *externe* Beratung- und Vernetzung ist als Akteur*in mit seiner*ih-erer Rolle außerhalb der Verwaltung wichtig und sorgt für Transparenz und Glaubwürdigkeit, so zeigen es die Erfahrungen aus den o.g. Städten.



Status

Aufbauend auf der bestehenden Koordinationsstelle, die gut in die Verwaltung und in die Stadtgesellschaft vernetzt ist, sollte bei zunehmendem Bedarf eine Erweiterung dieser Leistungen erfolgen. Diese kann mit einer externen Beratungsstelle eine gute, wirkungsvolle Kombination sein.



Querbezüge

Zusammenhang mit Gründung einer Dachgenossenschaft

- Aktionsfeld 1 – Bezahlbarer / öffentlich-geförderter Wohnraum und soziale Wohnraumversorgung
- Aktionsfeld 4 – Quartiersbezug als Schwerpunkt des wohnungspolitischen Handelns

Aachener Wohnprojekttag (Verstetigung)

Ziele

- Aufbau, Vernetzung und Befähigung einer aktiven Szene für ein gemeinwohlorientiertes, selbstorganisiertes, gemeinschaftliches Wohnen
- Information der interessierten Bürgerschaft zu gemeinschaftlichen Wohnprojekten
- Austausch zu wohnungspolitischen Themen in der Stadtgesellschaft
- Entwicklung einer beratenden, lokalen Expertenlandschaft für Projekte

Beschreibung

Der erste Aachener Wohnprojekttag wurde im Juni 2019 als Versuch gestartet. Als „Tag des offenen Wohnprojektes“ gab es die Möglichkeit realisierten gemeinschaftlichen Wohnprojekte in Aachen zu besuchen und in einem „Markt der Möglichkeiten“ die in Entwicklung befindlichen Projekte sowie Experten zum Thema kennenzulernen. Möglich wurde dies durch den engagierten Einsatz der Wohnprojektgruppen und der Koordination der Beratungsstellen Bauen und Wohnen in Gemeinschaft. Aufgrund der unerwartet hohen Besucherzahlen und sich auch in der Pandemie lebhaft entwickelnden Wohnprojektszene, wurde im September 2021 der 2. Wohnprojekttag im Depot und online mit großem Erfolg durchgeführt. Diesmal lag der Schwerpunkt auf Vorträgen von Experten, der Verwaltung und den aktiven Projektgruppen, wodurch ein intensiver inhaltlicher Austausch mit Interessierten in der Stadtgesellschaft geführt werden konnte. Dies trägt in besonderem Maße zu einer Professionalisierung der Projektgruppen, einer besseren Vernetzung untereinander und zu notwendigen Experten bei. Dies ermöglicht das gemeinschaftliche Wohnprojekte in Zukunft effektiver und in besserer Qualität umgesetzt werden können. Eine Verstetigung zu einer Durchführung alle 2 Jahre erscheint sinnvoll, da dann auch gut die Entwicklungen in den Projekten sichtbar werden. Es könnten wechselnde thematische Schwerpunkte gesetzt werden, passend zu den wohnungspolitisch aktuellen Themen in der Szene.



Status

Die ersten zwei Durchführungen des Aachener Wohnprojekttagess können als sehr erfolgreich bezeichnet werden, sind aber nur durch außerordentlichen Einsatz der Koordinationsstelle Bauen und Wohnen in Gemeinschaft und Mitarbeiter der Abteilung Planung sowie ein enormes Maß an ehrenamtlichen Engagement der Baugruppen und Experten möglich gewesen. Zur Verstetigung dieses Instrumentes sind dauerhaft zusätzliche finanzielle oder personelle Ressourcen notwendig um die zunehmende Größe und gewünschte Qualität umsetzen zu können.



Querbezüge

- Aktionsfeld 3: Beratungsstruktur für gemeinwohlorientierte Wohnprojekte stärken / Niederschwellige Konzeptverfahren nach Qualität mit gemeinwohlorientierten Kriterien / Aufbau einer Dachgenossenschaft
- Aktionsfeld 2: Wohnungstausch / Rochade



Aufbau einer Dachgenossenschaft



Ziele

- Aufbau einer Dachgenossenschaft als Träger*innenstruktur für gemeinwohlorientierte, gemeinschaftliche Wohnprojekte
- Unterstützung zur Entstehung genossenschaftlicher Wohnprojekte
- Rahmensetzung für Kriterien guter gemeinschaftlicher Wohnprojekte



Beschreibung

Eine Dachgenossenschaft bietet eine Träger*innenstruktur für mehrere genossenschaftliche Wohnprojekte im Bestand oder Neubau, die zukünftig einfacher in genossenschaftlicher Rechtsform in Aachen durch Baugemeinschaften entstehen könnten. Um in Aachen genossenschaftliches Wohnen zu etablieren, ist eine kommunale Dachgenossenschaft ein wichtiges Instrument. Genossenschaften sind wichtige Akteur*innen bei der Gestaltung von bezahlbarem Wohnen. Aachen verfügt nicht über sog. „Traditionsgenossenschaften“. Genossenschaften aus anderen Städten agieren lokal. Erfolgreiche Beispiele dieser Art gibt es in Tübingen oder Freiburg.

Viele gemeinschaftliche Wohnprojekte sympathisieren mit dem genossenschaftlichen Gedanken, scheuen aber den recht aufwendigen und teuren Gründungsprozess einer Genossenschaft. Eine Dachgenossenschaft würde diesen Aufwand deutlich erleichtern und zu effizienteren Umsetzung genossenschaftlicher Wohnprojekte beitragen. So müssen nicht immer wieder neue Genossenschaftsgründungen für jedes Projekt vorgenommen werden, gleichzeitig können so klare Rahmenbedingungen für genossenschaftliche Projekte geschaffen werden. Vorbild könnte die Ko-operativ NRW eG sein.



Status

Neuaufbau erforderlich, Beratung zum Gründungsprozess. Langfristige Aufgabe mit hoher Wirksamkeit. Gründungsförderung für Genossenschaften des Landes NRW prüfen.



Querbezüge

Die Dachgenossenschaft ist eng mit der Beratungsstruktur für gemeinwohlorientierte Wohnprojekte verbunden.

- Aktionsfeld 1 – Bezahlbarer / öffentlich-geförderter Wohnraum und soziale Wohnraumversorgung



Landesprogramme zur Flächenentwicklung nutzen – Bau.Land.Partner, Bau.Land.Kommunal



Ziele

kurzfristige Beschleunigung der Flächenentwicklung



Beschreibung

Das Unterstützungsangebot Bau.Land.Partner (früher Flächenpool NRW) dient dazu Kommunen bei der Entwicklung von bisher nicht oder mindergenutzten Flächen zu unterstützen, die aufgrund von Hemmnissen bisher keiner Entwicklung zugeführt wurden. Hemmnisse können insbesondere schwierige Eigentümerverhältnisse sein. Auch fehlende Erfahrung privater Eigentümer bei der Entwicklung eigener Flächen kann ein Hemmnis sein, bei dem Bau.Land.Partner beraten und die Kommunikation zwischen Eigentümer*innen und Stadt oder Behörden verbessern kann. In Aachen wurde durch Bau.Land.Partner eine Untersuchung zur Entwicklung des ehem. Moltkebahnhofes durchgeführt, die als Ergebnis die Eignung des Standortes für innenstadtnahes Wohnen in direkter Nähe zum Hauptbahnhof bescheinigt. Aktuell unterstützt Bau.Land.Partner die Stadt bei der Entwicklung des Gebietes der ehem. Zeche Karl-Friedrich in Laurensberg. Neben der möglichen Schaffung von Wohnraum steht hier ein weitere gewerbliche Entwicklung einzelner Flächen im Fokus, auch wird auf mögliche Synergien zur Entwicklung des Bereiches Richtericher Dell sowie der sich aus der Nähe zum geplanten Bahnhaltelpunkt ergebenden Standortvorteile einzugehen sein.



Status

Wird durch den Fachbereich Immobilienmanagement geprüft und als Unterstützungsmöglichkeit einbezogen



Querbezüge

- Aktionsfeld 1 – Bezahlbarer / öffentlich-geförderter Wohnraum und soziale Wohnraumversorgung
- Aktionsfeld 2 – Qualitätssicherung im Bestand



5.4. Aktionsfeld 4: Quartiersbezug als Schwerpunkt des wohnungspolitischen Handelns

5.4.1. Ausgangslage

Wohnraumschaffung als Herausforderung und die Quartiersentwicklung unter Berücksichtigung der lokalen Sozialstruktur müssen konzeptionell verzahnt werden³⁹, da Wohnbauprojekte maßgeblich und vor allem langfristig die lokalen Sozialstrukturen der Stadt beeinflussen. Umgekehrt ermöglicht der Blick auf Quartiere und beispielsweise die lokalen Bevölkerungszusammensetzungen eine erfolgreiche und bedarfsgerechte Implementierung von Wohnbauprojekten im lokalen Umfeld. Aus diesem Grund und auf Empfehlung der Aachen-Strategie-Wohnen aus dem Jahr 2014 ist im Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration eine Planungsabteilung eingerichtet worden, die sozial- und wohnraumplanerische Ansätze verknüpft. Durch die Verzahnung von Sozial- und Wohnbaumonitoring kann Wohnungsbau bedarfsgerecht und quartiersorientiert geplant und umgesetzt werden, zudem können komplexe Herausforderungen, wie z.B. steigende Segregationstendenzen, integriert behandelt werden. In der Verzahnung von quantitativen (z.B. Zielsetzung bzgl. Anzahl von WE oder Zielmieten) und qualitativen (Förderung v. Nachbarschaftsbildung oder sozialer Durchmischung) Desideraten ist in der Wohnbauentwicklung v.a. zu beachten:

1. Das Stadtgebiet Aachen ist kein homogener Raum. Der dritte Sozialentwicklungsplan zeigt deutlich die Unterschiede von Aachener Quartieren bzw. Lebensräumen auf. Durch Verzahnung sozioökonomischer Daten und Wohnraumstatistiken lassen sich quartiersscharf Herausforderungen, Potentiale und Bedarfe identifizieren. Die Cluster der Sozialplanung⁴⁰ liefern neue Ansatzpunkte für zielgerichtete Planungsvorhaben auf Quartiersebene. Zugleich erlauben die kleinräumigen Analysen auch ein begleitendes Monitoring von Wirkungseffekten durchgeführter Maßnahmen.
2. Die Quartiersperspektive gewinnt aufgrund einer verstärkten Innenentwicklung in bestehenden Quartieren zusätzlich an Bedeutung. Jeder Eingriff in ein gewachsenes Viertel produziert Veränderungen in einem etablierten Sozial- und Lebensraum. Für eine optimale Planungs- und Quartiersgestaltung gilt es, entsprechende Chancen und Risiken zu analysieren und einzubeziehen.

³⁹ Das ist eine wichtige Quintessenz aus Überlegungen des Lehrstuhls für Planungstheorie für das vorliegende Aktionsfeld.

⁴⁰ https://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/gesellschaft_soziales/sozialentwicklung/sozialentwicklungsplan_neu/sozial_ep_2020/StAC_SEP_2020.pdf; ab S. 193.

3. Wohnen im nachbarschaftlichen Umfeld ist alltagsbestimmend und -prägend – sei es positiv etwa als Unterstützung oder negativ als Konfliktzone. Wohnen bedeutet wesentlich mehr als die eigentliche Wohnung. Weil Wohnen nicht mit dem Verlassen der eigenen vier Wände endet, sind zum Beispiel der tägliche Besuch im Zeitungskiosk, die Parkplatzsuche rund um den Block, die Annahme eines Paketes innerhalb der Nachbarschaft und auch andere Routinen funktional untrennbar und damit spürbar mit dem jeweiligen, subjektiven Wohngefühl verknüpft⁴¹. Das Verständnis von Wohnen auf die Ebene der Nachbarschaft im Quartierskontext auszudehnen, ist deshalb wichtig und richtig. Nachbarschaft und Quartier werden so zu einem „verlängerten sozialen und baulich-räumlichen Umfeld, welches das Wohnen kontextualisiert“⁴². Im Sinne der Schaffung und Förderung lebenswerter Quartiere spielen daher auch qualitative Gestaltungskriterien im Sinne einer sozialen Nachhaltigkeit der Quartiere eine wichtige Rolle. In den Fokus genommen werden sollten auch *technologisch-soziale Innovationen des Zusammenlebens im Quartier* (Plattformen, Vernetzungsoptionen etc.) und soziale Innovationen insgesamt. Die Etablierung von „Räumen für das Quartier“, die häufig in Neubauvorhaben integriert werden, sollten eine integrierende Rolle für das gesamte Quartier einnehmen. Sie sollten Aneignungsprozesse in der Nachbarschaft anregen und mit der Bewohner*innenschaft vor Ort konzipiert werden.
4. Die Schaffung von Wohnraum in bestimmten Segmenten, Bautypologien sowie mit bestimmten Zielgruppen verändert und determiniert die Sozialstrukturen vor Ort. Aachen ist wie alle Großstädte mit Universitätsschwerpunkt geprägt durch einen großen Druck auf dem Wohnungsmarkt, dem Schwund von Angeboten im bezahlbaren Segment und gleichzeitig durch eine spürbare soziale Ungleichheit, die sich in unterschiedlichen Lagequalitäten, quartiersbezogenen Sozialstrukturen und Quartiersimages niederschlägt. Wohnraumentwicklung ist dabei eine entscheidende Steuerungsgröße, um soziale Segregation abzubauen und sich dem Desiderat von sozialer Durchmischung anzunähern. Dabei kann es nicht nur darum gehen, Segregation abzubauen, indem in ressourcenschwachen Quartieren hochwertiger Wohnraum für besser gestellte Zielgruppen etabliert wird (Stichwort „Aufwertung“). Eine solche Verteilungslogik (im Hinblick auf die Dichotomie von „günstigem“ und „teurem“ Wohnraum) verändert lediglich quartiersbezogene Sozialindikatoren in ihren Durchschnittswerten, fördert aber keine Nachbarschaftsbildung oder gar Durchmischung. Aus diesem Grund sind alle wohnbauplanerischen Aktivitäten und Vorhaben in kluge Quartierskonzepte einzubetten. Diese wiederum müssen zugleich auch immer vor dem Hintergrund alle Aachener Quartiere und einer gesamtstädtischen Entwicklung reflektiert werden.

⁴¹ Schnur, O. (2020): Wohnen in (der) Nachbarschaft. In: Eckardt, F. & S. Meier (Hrsg.): Handbuch Wohnsoziologie, Wiesbaden, S. 2.; Tappert, S., Drilling, M. u. O. Schnur (2020): Nachbarschaft als lokales Potenzial städtischer Entwicklung. Forum Wohnen und Stadtentwicklung, H. 6/2019, S.157-162.

⁴² Schnur, O. (2020): Wohnen in (der) Nachbarschaft. In: Eckardt, F. & S. Meier (Hrsg.): Handbuch Wohnsoziologie, Wiesbaden, S. 1.

5.4.2. Zielsetzung

Die beschriebene Ausgangslage macht die Bedeutung eines Quartiersbezugs in der Wohnbauplanung deutlich. Wesentliche Zielsetzung dabei ist die Schaffung bedarfsorientierter, nachhaltiger Wohn- und Lebensraumstrukturen, indem über jedes Wohnungsbauvorhaben die „Quartiersbrille“ gelegt wird, damit die richtigen planerischen Akzente identifiziert werden können und eine gute Integration des Vorhabens in das Quartier gelingt⁴³. Gleichzeitig muss die Quartiersperspektive mit der Gesamtbetrachtung des Stadtraums verzahnt werden. So ist beispielsweise eine gewisse soziale Durchlässigkeit aller städtischen Teilgebiete in Bezug auf die lokalen Wohnungsmärkte wichtig, um Wohnmöglichkeiten sowie Alternativen für verschiedene Zielgruppen zu eröffnen und somit nicht zur Exklusion beizutragen. Insgesamt gilt es sozio-ökonomisch bedingte Segregation zu verringern und starke Gentrifizierungseffekte zu verhindern (siehe nachfolgender Exkurs). Die Daten der Sozialplanung und der Wohnungsmarktbeobachtung liefern dabei wichtige Hinweise zu Bedarfslagen, Chancen und Risiken von Planungsvorhaben im Wohnungsbau und müssen daher frühzeitig in die Planungsgestaltung eingebettet werden. Das bedeutet, dass diese Daten und die sich daraus ergebenden Zielgruppenbedarfe im Planungsprozess diskutiert werden müssen, bevor Gebäudetypologien und andere bauliche Kriterien festgelegt werden.

⁴³ Aktuelle Projekte aus Forschung und Praxis: <https://www.vhw.de/forschung/urbaner-wandel-gesellschaftl-zusammenhalt/quartier-und-nachbarschaft/>.
⁴⁴ Dangschat, J. S. (1998): Segregation. In: Häußermann, H. (Hrsg.): Großstadt – Soziologische Stichworte, S.209–221. siehe auch: Dangschat, J. S. (2006): Residentielle Segregation. In: Gans, P. (Hrsg.) Räumliche Auswirkungen der internationalen Migration [=Forschungsberichte der ARL 3], Hannover, S.63–77.

Exkurs: Segregation und Gentrifizierung in Aachen

Sowohl Segregation als auch Gentrifizierung gehören zu den am stärksten diskutierten Prozessen in der Stadt- und Quartiersentwicklung. Segregation wird häufig defizitorientiert und vorschnell auf die Herausbildung von migrantisch geprägten oder sozio-ökonomisch schwachen Quartieren reduziert, dabei umfasst der Begriff ein viel breiteres Spektrum an Entwicklungsprozessen. Segregation beschreibt zunächst einmal die ungleiche Verteilung der Wohnstandorte von bestimmten sozialen Gruppen in einer Stadt und beruht auf gemeinsamen Merkmalen der segregierten Gruppe (z.B. Sprache, Religion, sozialer Status). Wichtig ist: Nicht immer ist Segregation unfreiwillig (z.B. als Folge verfestigter Armut in Stadtteilen), sie kann auch gewünscht sein. Der Umzug in ein stark studentisch geprägtes Wohnviertel ist eine bewusste Entscheidung für ein

bestimmtes Wohnumfeld und ein daraus abzuleitendes Milieu. Aus der Bevölkerungsstruktur leiten sich somit drei Formen der Segregation ab⁴⁴:

- die demographische Segregation mit Bezug auf Indikatoren wie nach Alter oder Haushaltsstruktur (Beispiele: Studierendenviertel, alternde Viertel)
- die ethnische Segregation, gemessen durch Staatsangehörigkeit oder Zugehörigkeit zu einer Ethnie durch die Sprache (Beispiel: migrantisch geprägte Viertel)
- die soziale Segregation mit Bezug auf sozio-ökonomische Indikatoren wie Armutsgefährdung, Einkommen und Transferleistungsbezug

Neuere Untersuchungen zu Segregation diskutieren eine kulturelle Dimension von Segregation, die auf homogenen Wertvorstellungen und

Konsummustern von Lebensstilen der Bevölkerung beruht (Beispiel: Lifestyle-Communities im Bereich von Wohngruppenprojekten).

Wie in Deutschland insgesamt zeigt sich auch für Aachen, dass die soziale Segregation die deutlichste und dynamischste Segregationsform ist.

Gemessen an der Verteilung von Transferleistungsbezug ergibt sich eine messbare Ungleichverteilung von durch Armut gefährdete Haushalte im Stadtgebiet, wie der Dritte Sozialentwicklungsplan deutlich zeigt⁴⁵. Wesentlich für die Ermittlung des Ausmaßes von Segregation ist dabei, dass nicht nur die durch Armut geprägten Quartiere mit vergleichsweise günstigem Wohnraum Segregation ausmachen, sondern erst die wohlhabenden Quartiere mit hohen Eigentumsquoten und Transferleistungsquoten, die gegen Null tendieren, das Bild von Segregation in der Stadt vervollständigen. Folglich ist Segregation ein gesamtstädtisch zu betrachtendes Handlungsfeld.

Insbesondere die soziale Segregation muss in den Fokus der Wohnraumplanung gesetzt werden, da die Frage nach der Verteilung von spezifischen Wohnraumangeboten (Preis / Qualität / Zielgruppen) maßgeblich für die Entwicklung der sozialen Segregation ist. Auch wenn soziale Segregation in gewissem Maße zur Genese von Städten gehört, muss das Ziel sein, soziale Segregation und ihre Folgen im Sinne einer ausgleichenden Stadtentwicklung und der Durchlässigkeit von Wohnquartieren zu mindern.

Der Prozess der Gentrifizierung ist vor allem durch die kontrovers diskutierten Entwicklungen in vielen Gründerzeitvierteln in Deutschland bekannt geworden, etwa in der Dresdner Neustadt und am Prenzlauer Berg in Berlin. Als Prozess und Zustand zugleich beschreibt Gentrifizierung Veränderungsprozesse auf Quartiersebene, die den Wechsel von einer statusniedrigeren zu einer statushöheren (finanzkräftigeren) Bewohnerschaft mit sich führen.

Der Prozess schließt eine bauliche Aufwertung, Veränderungen der Eigentümer*innenstrukturen und steigende Mietpreise im Quartier mit ein. Auch ein Wandel der lokalen Infrastruktur (z.B. Einzelhandel) bedingt durch die veränderten Bevölkerungs- und Nachfragestrukturen ist zu beobachten. Der Aachener Wohnungsmarktbericht verdeutlicht für Aachen, dass Gentrifizierungsprozesse erkennbar sind, vor allem weil aufgrund der hohen Flächen- und Wohnraumnachfrage auch ehemals „preiswerte“ Quartiere in den Fokus von Entwickler*innen geraten. Zudem führen Maßnahmen im Zuge der Städtebauförderung zu Aufwertungsprozessen.

Für die Wohnraumplanung bedeuten Aufwertungsprozesse in Quartieren stets ein Abwägen von notwendigen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen und der Verhinderung von starken Verdrängungsprozessen der lokalen Bevölkerung. Insbesondere in Kommunen mit hohem Wohnungsmarktdruck besteht die Gefahr, dass die sozial segregierten Quartiere aufgewertet werden, ohne dass ein entsprechender Ausgleich an preiswertem Wohnraum geschaffen wird.

⁴⁵ https://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/gesellschaft_sozi-ales/sozialentwicklung/sozialentwicklungsplan_neu/so-zial_ep_2020/StAC_SEP_2020.pdf.

Handlungsziele und -ansätze nach Clustertypen in Aachen (Auszug aus dem SEP)

Cluster 1



- In den sozio-ökonomisch stabilen, aber durch den Demographischen Wandel geprägten Quartieren, muss der demographische Alterungsprozess wohnungsbezogen gestaltet werden. Die Schaffung altersgerechten Wohnraums kann dabei auch zur Freisetzung von Einfamilienhäusern beitragen, die wiederum für Familien interessant sind. Innovative Konzepte für das Wohnen im Alter müssen passgenau entwickelt werden, in der Wohnraum- und Pflegeversorgung sollten integriert gedacht werden (integrierte Lösungen statt Dichotomie „stationär / ambulanz“)
- Weiterhin gilt, bezahlbaren Wohnraum (für Familien) zu fördern und damit zur Erhöhung der wohnungsmarktbezogenen Durchlässigkeit beizutragen. Hier können auch Nachverdichtungspotentiale genutzt werden (Konzeptvergabe)

Cluster 3



- Die Erschließung des Zukunftsthemas „Wohnen in der Innenstadt“ gehört in Cluster 3 zu den wichtigsten Themen. Hier ist die Entwicklung neuer Konzepte im Zusammenhang mit Leerstand, neuen Erdgeschossnutzungen oder Ideen für neue Mischnutzungen in zentralen Lagen entscheidend.
- Die Hochschul- und Wohnraumentwicklung müssen in den Campus-Bereichen zusammengedacht werden. Dazu gehört eine stärkere Integration von Hochschulinfrastruktur und Wohnraum sowie die Erhöhung der Flächeneffizienz
- Auch die Förderung von Nachbarschaftsbildungsprozessen (Bsp. Annastr.) ist ein wichtiges Desiderat, wenn innerstädtische Lagen zu Wohnquartieren weiterentwickelt werden sollen.

Cluster 5



- In Cluster 5 sind die Stärkung und Sicherung des vorhandenen bezahlbaren Wohnraums anzustreben, unter Berücksichtigung behutsamer Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen. Bei Bedarf ist eine Aufwertung des Wohnumfelds anzuvisieren. Aufwertungsprozesse sollten nicht mit starken Gentrifizierungseffekten einhergehen (*siehe Exkurs zur Quartiersentwicklung Preuswald*).
- Neubauvorhaben sollten in die Quartiersstrukturen eingebettet werden, im Sinne der Förderung von Nachbarschaftsbildung, Kohäsion und Identitätsprozessen, damit keine (weiteren) sozialen und baulichen Polarisierungen entstehen.
- Geprüft werden sollte eine mögliche Pionierrolle von Studierenden in Entwicklungsprozessen, genauso wie die Rolle von alternativen Wohnformen (Konzeptvergabe)

Diese Cluster bilden jedoch nur eine Orientierungsgrundlage. Für nachhaltige Quartiersentwicklungen und eine optimale Ausschöpfung der vorhandenen Wohnbauressourcen müssen detailliertere Betrachtungen einzelner Bauvorhaben erfolgen. Damit lassen sich Chancen und Potentiale identifizieren, sinnvolle Stellschrauben für die Gestaltung der Wohnformen aufzeigen sowie Wirkung und Interaktion mit Nachbarräumen prognostizieren.

Exkurs: Integrierte Quartiersentwicklung Preuswald - Bestandsentwicklung als Querschnittsaufgabe

Im Preuswald, der in den 1960er Jahren ursprünglich als hochwertiges, grünes Quartier für Akademiker*innen konzipiert wurde, offenbarte sich in den vergangenen Jahren eine Vielzahl an Herausforderungen. So weist der Zweite Sozialentwicklungsplan von 2015 für den Preuswald die schlechteste sozio-ökonomische Entwicklung aller Aachener Lebensräume auf.

Überdurchschnittliche Arbeitslosigkeit, Familien- und Kinderarmut sowie ein massiver Sanierungsstau im Wohnungsbestand in den 2000er Jahren zeigten die Problemlagen im Viertel auf. In Reaktion auf die Missstände, die sozialräumlichen Erkenntnisse und die Forderungen der engagierten Anwohner*innenschaft wurde ein integrierter Quartiersentwicklungsprozess angestoßen, bei dem Bürger*innen, Verwaltung, Wohnungswirtschaft und die Institutionen vor Ort gemeinsam Lösungen für die Herausforderungen entwickeln und ihre Ressourcen bündeln.

Ab 2010 kamen Vertreter*innen der Stadt, des Mieter*innen-Beirates, des ansässigen Wohnungsunternehmens und der Initiative Preuswald zusammen, um ein gemeinsames Handeln in Bezug auf den maroden Wohnungsbau und den damit einhergehenden sozialen Folgeerscheinungen abzustimmen. Im selben Jahr gründete sich die Stadtteilkonferenz Preuswald als wichtige Austauschplattform und Ideenpool der Initiativen und Träger*innen vor Ort, welche die vor Ort vorhandenen Potentiale bündelte und stärkte. 2011 richtete die Stadt Aachen zudem ein Quartiersmanagement ein, welches als Schnittstelle zwischen der Verwaltung und den Menschen vor Ort fungiert. Zudem wurde ein Senior*innen-Begegnungszentrum der AWO im Preuswald verortet. Im Jahr 2015 wurde eine Gesamtstrategie zur Quartiersentwicklung durch ein Gutachten der Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft NRW mbH vereinbart. Das sogenannte „steg-NRW-Gutachten“ enthält ein umfassendes Maßnahmenpaket, welches im engen Schulterschluss der Akteur*innen sukzessive umgesetzt wird. Es umfasst die Modernisierung des Gebäudebestands sowie die Stärkung der sozialen Infrastruktur und die Nahversorgung vor Ort.

So wurden Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen der Wohngebäude und der wohnungsnahen Freiflächen vorgenommen, die zu einer deutlichen Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität im Quartier geführt haben:

- Das örtliche Nahversorgungsangebot wurde durch die Einrichtung eines Kiosks und die Ansiedlung eines Discounters gestärkt.
- Durch den Neubau der Kita in 2017 und den für das Jahr 2022 geplanten Schulneubau („Schule im Quartier“) soll das Quartier als Wohnstandort für Familien an Attraktivität gewinnen.
- Ein Highlight stellt die derzeitige Umgestaltung der 9.000 m² großen zentralen Grünfläche zu einem „Quartierspark für Alle“ dar, der durch sein generationenübergreifendes Nutzungsangebot ein zentraler Ort mit integrativer Wirkung für das gesamte Quartier werden soll. Hierfür konnten Bundes- und Landesfördermittel in Höhe von 1,5 Millionen Euro eingeworben werden.
- Die Wohnungsbaugesellschaft Vonovia (als größte*r Bestandshalter*in im Quartier mit rund 400 Wohneinheiten) hat seit 2010 Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen der Wohngebäude durchgeführt (u. a. Gebäudedämmung, Fassadengestaltung, Aufwertung der Treppenhäuser und Eingangsbereiche, Instandsetzung der Balkone). Auch nach Durchführung der teils zwingend notwendigen Maßnahmen liegen die Mieten im Gesamtwohnungsbestand weiterhin im unteren Preissegment, und durch die bestehende Spannweite wird eine differenzierte Angebots- und Mieter*innenstruktur verfolgt.

Durch eine quartierssscharfe Strategie, ein großes zivilgesellschaftliches Engagement vor Ort sowie die ressortübergreifende Umsetzung der Maßnahmen erlebte der Preuswald eine Aufwertung, welcher zu einer deutlich höheren Identifikation und Zufriedenheit der Bewohner*innen führt. Heute ist der Preuswald wieder ein Wohnstandort im Grünen, der insbesondere für junge Familien an Attraktivität gewinnt. Damit gilt der Preuswald heute weit über die Aachener Stadtgrenzen hinaus als Modell für die Entwicklung einer Trabantenstadt aus den 1960er Jahren zu einem lebenswerten Wohnquartier, das zudem preiswerten Wohnraum bietet.

5.4.3. Instrumente

Für eine Berücksichtigung sozialer und quartiersorientierter Kriterien in der Wohnraumplanung haben sich in der Vergangenheit zwei Instrumente sehr bewährt. Zum einen gibt der Sozialentwicklungsplan als städtisches Planwerk eine Übersicht zur kleinräumigen Sozialentwicklung und integriert verschiedene Perspektiven auf das Thema „Quartier“. Die hier regelmäßig durchgeführte Clusteranalyse unterstützt die schnelle Einordnung von Baugebieten hinsichtlich der demographischen und sozio-ökonomischen Gegebenheiten. Zum anderen hat sich der Fachplaner*innenkreis als stadtinternes Planungsforum etabliert. Der Kreis tagt regelmäßig unter Beteiligung verschiedener städtischer Fachplanungen auf Arbeitsebene. Der Austausch zu Projektplanungen, Planwerken und kleinräumigen Entwicklungen unterstützt die Schaffung interdisziplinärer Sichtweisen, auch auf das Thema Wohnen. Der integrierte Blick auf Wohnbauprojekte soll in Zukunft weiter gestärkt und durch fest implementierte Analysetools erweitert werden. Dafür wurden die beiden neuen Maßnahmen „Integrierte Quartiersanalysen als standardisiertes Planungstool“ und „Quartier-Check“ entwickelt.

Bestehende Instrumente:

- Sozialentwicklungsplan
- Fachplanerkreis

Neue Instrumente:

Integrierte Quartiersanalysen als standardisiertes Planungstool

Ziele

Frühzeitige Identifikation von Bedarfen und Potentialen für Wohnraumplanungen und Darstellung zu erwartender Wirkungen von Wohnbauvorhaben durch Einführung einer standardisierten Integration kleinräumiger Quartiersanalysen als Planungsschritt von Wohnbauvorhaben.



Beschreibung

Basierend auf Analysen von Sozialplanung und Wohnungsmarktbeobachtung sowie ergänzt mit dem nachfolgenden Instrument „Quartiercheck“ lassen sich standardisierte Analysepakete mit darauf basierenden konkreten Empfehlungen und Hinweisen zur Gestaltung von Wohnbauvorhaben hinsichtlich einer bedarfsgerechten Konzipierung der Baukörper, des Wohnumfelds und der Wohneinheiten frühzeitig in Planungsvorhaben einbetten; Für Konzeptvergabe erlauben sie die konkrete Ableitung von Kriterien, die in den Kriterienkatalog eingebracht werden. Im Nachgang von Projekten lassen sich Wirkungen und Effekte erfolgter Maßnahmen zudem abschließend oder fortlaufend begleitend evaluieren. Folgende Fragestellungen und Themenfelder können Bestandteil der Analysen sein:

- Welche *Charakteristik weist das Umfeld* des Neubauvorhabens auf? Allgemeine Analyse sozioökonomischer und demographischer Daten in Verzahnung mit Wohnraumdaten. Einschätzung zur Strahlkraft der Projekte: Wird an der Stelle lokaler oder v.a. gesamtstädtischer Bedarf gedeckt?
- Zielgruppendefinition: Für wen soll Wohnraum (kurzfristig / langfristig) geschaffen werden? Die Antwort darf sich nicht nur auf die Frage der Einbindung der Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau beschränken, sondern muss sich mit demographischen und sozio-ökonomischen Dimensionen insgesamt beschäftigen. *Eine Vorstellung von Zielgruppen* ermöglicht eine bedarfsgerechte Konzipierung der Baukörper, des Wohnumfelds und der Wohneinheiten selbst. Eine Stärkung der Integration von Wohnungsbauvorhaben kann über die *bewusste Ausrichtung des neuen Wohnraums (bis zu einem gewissen Grad) auf die Bedarfe im Quartier* erfolgen. Gibt es Bedarf für Familien (in der Gründungs- / Expansionsphase)? Besteht Potential an altersgerechten Wohnungen, eventuell auch im Sinne von Wohnungstauschmodellen? Die Berücksichtigung von Bedarfen im Quartier muss mitbedacht und ggf. im Vorfeld erhoben werden.
- Auch die *Planung von (sozialen) Infrastrukturen* (Kitas, Schulen, Tagespflege, Spielplätze etc.) sollte eine quartiersorientierte Dimension aufweisen. Welche Bedarfe der „neuen Bewohner*innenschaft“ können in der Nachbarschaft / im Quartier abgedeckt werden? Welche Nachfrage könnte über die Einrichtung neuer Infrastrukturen im bestehenden Quartier geweckt werden? Ergibt sich über den Zuwachs an Bevölkerung eine neue kritische Masse, die eventuell neue Versorgungsstrukturen ermöglicht / notwendig macht (auch z.B. EZH)?
- Über gute Konzepte in der Lage, Ausstattung, Ansprache und Ausrichtung von Infrastrukturen können funktionale Beziehungen zwischen „neuen“ und „alten“ Quartiersteilräumen gefördert werden.

- Neben Infrastrukturen sind *öffentliche und halb-öffentliche Räume Kristallisationspunkte* für nachbarschaftliche Prozesse. Hier findet Begegnung und Interaktion statt, hier sind Aktivitäten möglich. Öffentliche Räume sollten in einer bestimmten Form hierarchisiert werden (weniger bedeutende / halb-öffentliche Räume (z.B. Höfe) als Mini-Nachbarschaftskontexte bis hin zu zentralen Plätzen mit integrierendem Charakter). Wie werden diese eingeplant, treffen sie auf *Wünsche und Anforderungen der lokalen Bewohner*innenschaft*? Haben sie nach Planung und Bau die Bedarfe der Zielgruppen getroffen, werden sie genutzt und angenommen?
- Welche Multiplikator*innen / Netzwerke in den Quartieren können im Vorfeld gewinnbringend in Planungsentwicklungen beteiligt werden, um einen „Realitätencheck“ (welche Bedarfe bestehen im Quartier?) zu ermöglichen, sich bei Ideenentwicklungen / -umsetzungen nachhaltig einzubringen sowie Kommunikation und Beteiligungsformen für Bewohner*innen zu schaffen? Das Quartiersmanagement der Stadt Aachen und die Stadtteilkonferenzen bieten hier bereits jetzt gute Zugangswege in einigen Quartieren (siehe Instrument Quartiercheck).



Status

Bereits realisiert: Konzipierung eines quartierscharfen Daten- und Analysesheets in der Abteilung 56/300; hier: Bereitstellung von Informationen durch die Sozialplanung und Wohnungsmarktbeobachtung für das räumliche Umfeld von Wohnbauvorhaben. Datengrundlagen: demographische und sozio-ökonomische Indikatoren sowie Analysen zu Mietpreisen, öffentlich gefördertem Wohnungsbestand, Einschätzung zu Themen und Bedarfen im Quartier etc.; Analysesheet enthält Aussagen zu möglichen Zielgruppen und Schwerpunkten in der Wohnraumschaffung.

Das Daten- und Analysesheet wird bereits jetzt systematisch in die Evaluation der Potentialflächen (FB 23) eingebunden. Des Weiteren unterstützt das Tool die Planungen im Rahmen der Ausgestaltung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus.

Weiterer Einsatz des Planungstools ist möglich; Anpassungen an planerische Bedarfe können vorgenommen werden.



Querbezüge

Übergreifend

Quartiers-Check



Ziele

Identifizierung realer kleinräumiger Bedarfslagen und / oder Erfassung von Effekten durchgeführter Maßnahmen auf Basis der lokalen Einbindung von Multiplikator*innen, Akteur*innen und Bevölkerung in den Quartieren in Form von Austauschformaten oder zielgruppenspezifischen empirischen Befragungen.



Beschreibung

Mit lokalen Austausch- / Diskussionsformaten, aber auch mit kleinräumigen und / oder zielgruppenspezifischen Erhebungen lässt sich konkret erfassen, wie Wohn- und Lebenssituationen real bewertet werden, welche Ideen und Bedarfe die Menschen vor Ort in den Quartieren haben und wie erfolgte Umsetzungen wirken bzw. angenommen werden. Der Quartiers-Check kann bei Bedarf die allgemeine Quartiersanalyse ergänzen und sowohl im Vorfeld als auch im Nachgang wichtige Impulse für Planungsgestaltungen oder den Einsatz von Instrumenten aus dem Handlungskonzept Wohnen liefern.



Status

Schritt 1 (aktuell):

verwaltungsinterne Aufstellung thematischer Erhebungsbedarfe

Aktuell z.B. in Planung:

- Richtericher Dell – Bedarfe, Wünsche, Anforderungen von Senior*innen an altersgerechten Wohnraum
- Forst / Driescher Hof: der Wohn- und Lebensraum aus Kinder- / Jugendperspektiven

Schritt 2 (in Planung):

Themenspezifische Ausschreibung Bachelor-/Masterarbeiten bzw. Studien / Gutachten, Herstellung von Hochschulkontakten



Querbezüge

Übergreifend



5.5. Aktionsfeld 5: Flächenmobilisierung und Baulandentwicklung

5.5.1. Ausgangslage

Die aktuelle und perspektivische Flächensituation für den Wohnungsbau in Aachen lässt sich durch die Betrachtung des Flächennutzungsplans konkret beschreiben.

Durch bestandsüberplanende sowie Neu-Darstellungen von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan AACHEN*2030 werden insgesamt 2.070,8 ha Wohnbaufläche dargestellt. Dies sind rein rechnerisch zwar 117,3 ha weniger als im Vergleich zum rechtswirksamen FNP 1980. Ein direkter Vergleich ist hierbei aber letztlich nicht möglich, was insbesondere durch die Veränderung von Wohnbauflächen zu gemischten Bauflächen (Stärkung vorhandener gemischter Strukturen), einer veränderten Darstellungsschwelle sowie durch die Rücknahme von Splittersiedlungen und nicht geeigneter Standorte begründet ist.

Der FNP AACHEN*2030 stellt ergänzend zu den Reserven der Innenentwicklung sowie den Reserven der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne 71 ha neue Wohnbauflächen dar. Darunter auch größere zusammenhängende Baulandpotenziale wie Richtericher Dell, Beulardstein und Sittarder Straße. Für die Bedarfsdeckung werden mit einem Anteil von 50 % 13 ha neue gemischte Bauflächen hinzugerechnet. *Dies sind insgesamt 84 ha neue Flächen für Wohnungsbau. Im Vergleich zu dem ermittelten zusätzlichen Bedarf von rund 178 ha bleibt ein Delta von 94 ha, das im Stadtgebiet nicht abgedeckt werden kann.*

Unter der Annahme, dass in den 84 ha neu dargestellten Wohn- und Mischbauflächen neue Gebäude im Verhältnis der Bedarfsermittlung von $\frac{1}{4}$ der WE in EZFH und $\frac{3}{4}$ der WE in MFH gebaut werden, können *rund 4.500 neue Wohneinheiten* realisiert werden. Davon rund 1.100 Wohneinheiten auf 43 ha für EZFH und rund 3.400 Wohneinheiten auf 41 ha für MFH.

Die Anzahl neuer WE in den *in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen* sind aufgrund der konkreteren Planungsphase für die jeweiligen Bebauungspläne bereits kalkuliert. Hier sollen kurzfristig *rund 950 neue Wohneinheiten* geschaffen werden.

Hinzu kommen weitere Potenziale aus den Bereichen der *Innenentwicklungsreserven mit 36 ha*. Bei einer durchschnittlichen Dichte der o.g. Bedarfsermittlung ergibt dies *rund 1.900 neue Wohneinheiten*.

Mit der Annahme einer prozentualen Verteilung der Wohneinheiten auf EZFH und MFH, wie sie der Bedarfsermittlung entspricht, ergeben sich *in der Summe rund 7.350 neue Wohneinheiten*, wenn die wahrscheinlich aktivierbaren

Innenentwicklungsreserven, die neuen Bebauungspläne und alle neu dargestellten Flächen bis zum Jahr 2035 bebaut würden. *Damit könnte der prognostizierte Bedarf von 10.630 WE zu drei Viertel gedeckt werden.* Da voraussichtlich von den neu dargestellten Flächen nicht alle uneingeschränkt zur Verfügung stehen werden, ist davon auszugehen, dass der Bedarf nur zu einem geringeren Anteil erfüllt werden kann.

Auch wenn die hier vorgestellten Ergebnisse der Bedarfsermittlung eine hohe Aussageschärfe suggerieren, bleibt festzuhalten, dass es sich um Ergebnisse einer auf mitunter pauschalen Kenngrößen (Bsp.: bauliche Dichte) basierenden Berechnungsmethode handelt. Der daraus resultierende Flächenbedarf ist Basis für den FNP als vorbereitenden Bauleitplan, der die Grundzüge der Planung darstellt und keine Parzellen scharf aufweist. Eine überschlägliche Ermittlung von Brutto-Flächenbedarfen ist daher für diese übergeordnete Planungsebene angemessen und ausreichend. Detaillierte Untersuchungen im Rahmen von Bebauungsplänen können zu anderen Erkenntnissen beispielsweise bezüglich der Bebaubarkeit potenzieller Wohnbauflächen gelangen.

Für weitere Erläuterungen zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs wird an dieser Stelle auf die Begründung des Flächennutzungsplans AACHEN*2030 verwiesen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich nicht alle Flächenbedarfe auf dem Stadtgebiet der Stadt Aachen decken lassen. Diese akute Flächenknappheit zeigt sich in der Praxis bereits *heute* kontinuierlich bei der Suche nach Flächen – sei es für Gewerbe, Flächen für die Infrastruktur (Feuerwehrstandorte, Betriebshöfe, Schulen, Kitas, etc.), besonders aber auch für den Wohnungsbau. Durch die Flächeninanspruchnahme der letzten Jahrzehnte und die damit verbundene Zerstörung der natürlichen Lebensgrundlage werden die Folgen für Mensch und Natur immer sichtbarer, so dass naturschutz- und umweltrelevanten Belangen ebenfalls ausreichend Raum gegeben werden muss. Da Fläche nicht vermehrbar ist, hat dies zur Folge, dass zukünftig Flächenkonkurrenzen infolge verschiedener Nutzungsansprüche weiter zunehmen werden. Mit Blick auf das Ziel der EU, im Jahr 2050 nicht mehr zusätzliche Flächen in Anspruch zu nehmen, sondern eine „Nettonull“ zu erzielen, müssen hierfür heute die Weichen gestellt werden.

Baulandmobilisierungsgesetz

Der Bund hat das Baulandmobilisierungsgesetz verabschiedet und schafft mit der Neufassung des BauGB weitere Instrumente mit dem Ziel, Kommunen neue Möglichkeiten einzuräumen, um angespannten Wohnungsmärkte gegensteuern zu können. Grundlegende Voraussetzung zur Nutzung der Instrumente ist die Festlegung der Länder durch Rechtsverordnungen, wo es sich um einen angespannten Wohnungsmarkt handelt. Diese muss für NRW noch geschaffen werden. Wenn diese Voraussetzung erfüllt ist, wird durch das Gesetz insbesondere das

Instrument des sektoralen Bebauungsplanes Wohnraumversorgung geschaffen. Dies kann ein wirkungsvolles Mittel für den planungsrechtlichen Bereich des § 34 sein, um dort einen rechtlichen Rahmen zu schaffen und geförderten Wohnungsbau zu fordern. Des Weiteren werden Vorkaufrechte gestärkt und ein „Umwandlungsverbot“ erlassen, so dass in angespannten Wohnungsmärkten die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentum erschwert wird. Sobald die Einordnung für Aachen vom Land NRW erfolgt ist, können diese Instrumente in die Maßnahmen einbezogen werden.

5.5.2. Zielsetzungen

Die Ausgangslage verdeutlicht eindringlich die prekäre Flächensituation für Wohnungsbauvorhaben in Aachen.

In der Konsequenz sind die *Identifizierung und effiziente Nutzbarmachung jeder vorhandenen Fläche* wichtig. Auch die *Aktivierung von Brachflächen* ebenso wie die Nachverdichtung bereits bebauter Flächen stellen ein sinnvolles und nachhaltiges Mittel dar, auch unter Berücksichtigung klimapolitischer Vorgaben neuen Wohnraum zu schaffen, der auch den Vorteil aufweist, in der Regel in vorhandene Infrastrukturen eingebunden zu sein. Da auch größere Brachflächen wie Altindustrie- oder Militärstandorte mittlerweile Mangelware innerhalb des Siedlungsbereiches sind, hat sich die Stadt Aachen zum Ziel gesetzt, abseits solcher großen Flächen insbesondere mindergenutzte oder nicht bebaute Baulücken zu aktivieren und bestehende Wohnstrukturen durch ergänzende Neubauten oder Aufstockungen zu verdichten (vgl. Aktionsfeld 2 -Qualitätssicherung und Bestandsentwicklung). Hier soll künftig das Flächenmanagement der Stadt Aachen ansetzen, in dessen Vorbereitung die Erfassung möglichst aller verfügbareren Flächenpotenziale im Stadtgebiet im Vordergrund steht. Über Beratungen und Förderangebote soll zudem die Bereitschaft der Eigentümer*innen für entsprechende Investitionen erhöht und gesteuert werden. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass in der hoch verdichteten Kernstadt weitere Nachverdichtungsmöglichkeiten an ökologische und soziale Grenzen stoßen. Daher müssen auch neue Wege, wie z. B. *Kooperationen mit Nachbarkommunen*, beschritten werden, um den nachgewiesenen Wohnungsbedarf der Stadt Aachen zu befriedigen (vgl. Aktionsfeld Regionaler / Euregionaler Wohnungsmarkt). Angesichts der beschriebenen Herausforderungen ist die wesentliche Weichenstellung der Zukunft der Umgang, bzw. das Management vorhandener Flächen. Daher soll das Flächenmanagement der Stadt Aachen professionalisiert werden.

5.5.3. Instrumente

Die Verwaltung hat systematisch alle städtischen Grundstücke ab einer Größe von 500m², auf denen nach dem aktuellen FNP eine (Teil-) Bebauung möglich ist, auf ihre Nutzungspotentiale untersucht, wobei insbesondere die Eignung für Wohnungsbau im Fokus stand. Insgesamt konnten so mehr als 80 Flächen identifiziert werden, auf denen relativ kurzfristig über 400 Wohneinheiten entstehen könnten. Insgesamt bieten die Flächen ein Potential von rund 2.200 Wohneinheiten (inkl. Richterlicher Dell). Aufgrund der geschilderten oft vorhandenen Nutzungskonkurrenzen bildet diese Zahl nur eine erste Einschätzung ab, in der Praxis werden immer wieder Abweichungen auftreten und auch Flächen entfallen, die für andere Nutzungen benötigt werden.

Diese sog. Potentialflächen werden in den nächsten Jahren systematisch abgearbeitet und überwiegend im Wege der Konzeptvergabe entwickelt.

Bestehende Instrumente:

- Ausübung Vorkaufsrechte
- Potentialflächenanalyse

Neue Instrumente:

▶▶▶ Flächenmanagement

Ziele

- Aufstellung einer Gesamtübersicht über alle verfügbaren Flächenpotenziale in der Stadt Aachen in ständig aktualisierter Form
- Zusammenführung aller Kenntnisse über die Qualität der einzelnen Flächen
- Definition von Kriterien für die einzelnen Nutzungsansprüche
- Schaffung eines Wissensspeichers über die Ergebnisse bereits durchgeführter oder noch durchzuführender Flächensuchen
- Möglichkeit von Suchfunktionen für unterschiedliche Nutzer*innengruppen

Dies soll ein Beitrag dazu leisten, die heutige „Flächenproblematik“ zu entschärfen.

Beschreibung

Grundlagen und Strategien des Flächenmanagementsystems

Der Begriff „Flächenmanagement“ wird in der Literatur unterschiedlich definiert. Unter einem strategischen Flächenmanagement versteht man im umfassenden Sinne einen Handlungs- und Steueransatz für sämtliche Flächen und Flächenarten zur Bereitstellung und Verteilung der verfügbaren Flächen. Mit dieser methodischen Vorgehensweise soll die Flächenbereitstellung- und Verteilung optimiert und eine Effizienzsteigerung der Flächennutzungen erreicht werden. Als Endergebnis steht die Vision eines Kreislaufes der Flächennutzungen (Flächenkreislaufwirtschaft).

In Kenntnis der Gesamtheit der Flächen mit ihren Chancen und Restriktionen wird eine Bewertung und Einordnung hinsichtlich ihrer Entwicklungs- sowie Nutzungsmöglichkeiten geschaffen (Flächenpriorisierung), differenziert nach zeitlichen Aktivierungs- und Umsetzungshorizonten (kurz-, mittel- und langfristig). Hierdurch werden die Rahmenbedingungen für eine aktive und bedarfsorientierte Steuerung der Flächenentwicklung im Siedlungsraum geschaffen.

Ein Flächenmanagementsystem bildet eine Informationsbasis für Planungen und Planungsprozesse, Konzepte, politische Entscheidungen, Flächenmobilisierungsprozesse, öffentliche Beteiligungen und die Inanspruchnahme von Förder- und Beratungsangeboten. Auch Fragestellungen wie der Erhalt von Freiraum durch Freihalten, Entsiegelung oder das in-Wert-Setzen durch die Aufwertung der Freiraumfunktion können mit Hilfe eines Flächenmanagementsystems passgenau diskutiert werden.

So kann die Stadt anhand einer Gesamtschau der Flächen im Stadtgebiet aktiv steuern, anstatt ausschließlich in Einzelfallbetrachtungen auf die Planung Dritter zu reagieren. Sie kann Flächenvorsorge betreiben und städtebauliche Instrumente auf einer fundierten Grundlage systematisch anwenden.

Durch ein strategisches Flächenmanagement kann Aachen den Druck auf den Außenbereich minimieren und verhindern, dass sich bestehende Ungerechtigkeiten zwischen verschiedenen Quartieren verstärken und städtebaulich dysfunktionale Bereiche wachsen.

Die Leitplanken für zukünftige Flächennutzungen in Aachen ergeben sich aus den verschiedenen Satzungen, Plänen und Konzepten zur Stadt-, Natur- und Freiraumentwicklung. Hier sind insbesondere der Flächennutzungsplan AACHEN*2030, der Landschaftsplan (aktuell im Prozess der Neuaufstellung) sowie das Klimaschutzkonzept der Stadt Aachen zu erwähnen.

Als Leitlinien für ein nachhaltiges Flächenmanagement sind insbesondere der Schutz des Außenbereichs, die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung sowie eine qualitative Nachverdichtung zu benennen.

An einem solch langfristig und strategisch ausgerichteten Prozess, samt Bewusstseinsentwicklung für die Thematik und Diskussion um Flächenkonkurrenzen, Ideen zu resilienten Flächen, Flächenmobilisierung und –inwertsetzung wirken viele Akteur*innen mit.

Dazu zählen neben der Politik, (externe) Planer*innen, Investierende, die Stadtöffentlichkeit, Flächenbesitzende und die Verwaltung mit ihren verschiedenen Fachbereichen.

Was sind Flächenpotentiale und wie sehen die ersten Schritte des Flächenmanagements aus?

Das Flächenmanagement soll auf einer möglichst vollständigen Grundlage beruhen und daher alle verfügbaren Flächenpotentiale im Stadtgebiet erfassen. Dies unabhängig davon, ob sich die Flächen in privatem oder öffentlichem Eigentum befinden. Hierzu braucht es einen umfassenden Überblick über die vorhandenen Flächenpotentiale, vor allem im Innenbereich, der im besonderen Fokus stehen soll. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass für diese Flächenkategorien oder -typen keine einheitlichen und damit eindeutigen Definitionen existieren, sowohl hinsichtlich des Kriteriums, ob es sich um bereits bebaute oder unbebaute Flächen handelt, als auch bezüglich z.B. ihrer Vornutzung und Größe.

Häufig werden unterschiedliche Begrifflichkeiten gewählt, so z.B. Innenverdichtungsflächen, Nachverdichtungsflächen, Brachflächen, minder- oder untergenutzte Flächen, Revitalisierungsflächen, Leerstands- oder Aufstockungsflächen. Auch ist zu unterscheiden, ob es sich um Grundstücksflächenpotentiale oder um Potentiale innerhalb von Gebäuden handelt. Wichtig ist daher zu Beginn, ein gemeinsames Verständnis über die verschiedenen Flächentypen, die durch das Flächenmanagement erfasst und zukünftig strategisch entwickelt werden sollen, zu erzielen.

Ein erster wichtiger Schritt im Rahmen des Flächenmanagements wird es daher sein, die maßgeblichen Flächenkategorien für Aachen festzulegen und diese gemeinsam eindeutig zu definieren. Die erste und wesentlichste Phase bildet damit die Schaffung einer stabilen Flächen-Datengrundlage. Zu diesem Zwecke werden die vorhandenen (Flächen-) Daten der Stadt Aachen gesichtet, übereinandergelegt und zu einem validen System zusammengeführt. Auch bedarf es der Recherche, für welche Flächen bereits Untersuchungen durchgeführt wurden. Parallel hierzu wird zu eruieren sein, in welchem technischen System zukünftig ein Flächenmanagement abgebildet werden kann.

Entscheidend ist, dass die Flächenmanagement-Plattform als Datenbank und Wissensplattform zum einen die verschiedensten planungsbezogenen Sachdaten wie z.B. Sozial- und Umweltdaten, Informationen aus Rahmenplänen und übergeordneten Plänen, dem Wohnungsmarktbericht abbilden kann, aber auch für die unterschiedlichsten Nutzer*innenkreise gut handelbar ist. Adressat*innen eines Flächenmanagementsystems sind dabei alle Akteur*innen – von den Eigentümer*innen über Entwickler*innen, Nutzer*innen und Investor*innen.



Status

Zum Aufbau eines Flächenmanagementsystems sind im Rahmen des IKS der Stadt Aachen sowohl Personal- als auch Finanzmittel zur Verfügung gestellt worden. Nach erfolgter Stellenbesetzung kann daher mit dem Aufbau begonnen werden. Auf dieser Grundlage sollen weitere Strategien zur Baulandmobilisierung entwickelt werden.



Querbezüge

- Aktionsfeld 1 – Bezahlbarer / öffentlich-geförderter Wohnraum und soziale Wohnraumversorgung
- Aktionsfeld 2 – Qualitätssicherung im Bestand
- Aktionsfeld 3 – Sozialgerechte Bodennutzung
- Aktionsfeld 4 – Quartiersbezug als Schwerpunkt des wohnungspolitischen Handelns



Brachflächen- und Baulückenaktivierung mit Beratungsangebot



Ziele

- Um eventuelle Hemmnisse abzubauen und die Eigentümer*innen dazu zu bringen, ihre Grundstücke nicht ungenutzt liegen zu lassen, bedarf es zielgerichteter Beratungsangebote durch die Kommune.
- Eine Aufgabe der Stadt wird es künftig sein, die privaten Eigentümer*innen dieser un- oder mindergenutzten Flächen ebenso wie die Eigentümer*innen größerer Baulücken gezielt anzusprechen. Die Erfahrung zeigt, dass es nicht immer um Spekulation geht oder nicht lösbare Entwicklungshemmnisse vorliegen, sondern dass Eigentümer*innen nicht wissen oder die Erfahrung fehlt, ihre eigenen Grundstücke zu bebauen.



Beschreibung

Im Gegensatz zu vielen anderen Städten verfügt Aachen über wenige große Brachflächen wie z.B. Konversionsstandorten oder Brachen der Montan- oder anderer Großindustrien. Nach der Entwicklung von Camp Pirotte zum Gewerbepark Brand steht in absehbarer Zeit nur das ehem. Militärgelände Camp Hitfeld zur Verfügung, bei dem aber noch nicht klar ist, welche Nutzungen dort entwickelt werden können.

Perspektivisch werden vermutlich durch den Wandel im Einzelhandel und auch der Mobilität Einzelhandels- und Verkehrsbrachen entstehen, die möglicherweise baulich genutzt werden können. Eine dieser Flächen ist der ehem. Moltkebahnhof am Rand des Frankenberger Viertels, der zwar keine Brache darstellt, aber für die innerstädtische Lage untergenutzt wird. Auch die seit Jahren ungenutzte ehem. gewerblich genutzte Fläche an der Josef-von-Görres / Stolberger Straße drängt sich förmlich für eine Bebauung auf.

Auch entlang der Jülicher Straße finden sich einige mindergenutzte Flächen, die heute überwiegend dem Parken dienen, die perspektivisch entwickelt werden sollten. Allen diesen Flächen ist gemein, dass sie privaten Eigentümer*innen gehören, die Stadt also kein Zugriffsrecht hat. Ebenso ist allen Flächen gemein, dass es eine abgestimmte Haltung gegenüber den Eigentümer*innen und eine klare Zielvorstellung, die auch mögliche Zielkonflikte miteinander vereinen kann, benötigt, um die Flächen erfolgreich in die Umsetzung zu bringen.



Status

Identifikation von entsprechenden Flächen, weitere Ausarbeitung in Verbindung mit Nachverdichtungsstrategie / Leitlinien Innenentwicklung



Querbezüge

- Aktionsfeld 1 – Bezahlbarer / öffentlich-geförderter Wohnraum und soziale Wohnraumversorgung
- Aktionsfeld 2 – Qualitätssicherung im Bestand
- Aktionsfeld 3 – Sozialgerechte Bodennutzung
- Aktionsfeld 4 – Quartiersbezug als Schwerpunkt des wohnungspolitischen Handelns



Stärkung von Mischnutzungen



Ziele

- Effiziente Ausschöpfung vorhandener Flächen für verschiedene Nutzungen
- Reduzierung von Zielkonflikten / Flächenkonkurrenzen durch integrierende Planungen
- Stärkung bunter, lebenswerter Quartiere bzw. Sozialräume



Beschreibung

In Bau- und vor allem Bestandsgebieten sollte künftig die Möglichkeit von Mischstrukturen weiter umgesetzt werden, sofern dies unter Berücksichtigung gesunder Wohnverhältnisse möglich ist. Es bedarf einer soliden Mischung aus Wohnen, sozialen Einrichtungen, Einkaufs- und Freizeitangeboten sowie auch Arbeitsplätzen. Insbesondere die Campus-Erweiterungen der Hochschule sollten nicht rein monofunktional gestaltet werden.

Mit einer Mischstruktur wird man einerseits Flächenbedarfen unterschiedlicher Funktionalitäten gerecht. Andererseits macht insbesondere das Wohnen die Campus-Entwicklung erst interessant und schafft einen lebendigen Sozialraum, der sich gut in die Stadt integriert.

Bei der Entwicklung weiterer Forschungs- oder Gewerbeflächen wie der FH-Erweiterung Eupener-Straße ist die Festlegung einer funktionierenden Nutzungsmischung frühzeitig erforderlich.



Status

Verwaltungsinterne, flächenfokussierte Abstimmungen und Diskussion von Mischnutzungen



Querbezüge

- Aktionsfeld 1 – Bezahlbarer / öffentlich-geförderter Wohnraum und soziale Wohnraumversorgung
- Aktionsfeld 4 – Quartiersbezug als Schwerpunkt des wohnungspolitischen Handelns



Aktualisierung Wohnungsbedarfsprognose



Ziele

- Aktualisierung der Datengrundlagen
- Darstellung von Trendentwicklungen
- Einbezug der Ergebnisse in weitere Flächenentwicklungen



Beschreibung

Basierend auf der 2018 erstellten Wohnungsbedarfsprognose soll die vorhandene Datengrundlage aktualisiert werden und Trendentwicklungen (Einbezug aktueller Bewertungen der Corona-Einflüsse) abgebildet werden.



Status

Beauftragung Q4 2021



Querbezüge

Übergreifend



5.6. Aktionsfeld 6: Hochschulentwicklung und Wohnen

5.6.1. Ausgangslage

Die Wohnungsmarktentwicklung in Aachen ist stark geprägt von der Hochschul- und Campuserwicklung und dem damit einhergehenden Wachstum der hochschulaffinen Nachfragegruppen, insbesondere von Studierenden. Die Zahl der eingeschriebenen Studierenden an RWTH Aachen, FH Aachen und den weiteren Hochschulen ist im Zeitraum von 2009 bis 2019 um 45,5 % angestiegen – rein rechnerisch machen Studierende damit einen Anteil von 22,5 % an der Aachener Gesamtbevölkerung aus. Der fortschreitende Ausbau der Hochschul-landschaft sowie des Forschungs- und Wissenschaftsstandortes Aachen im Zuge der Campus-Entwicklungen lassen in den kommenden Jahren eine weitere Steigerung der Studierendenzahlen erwarten. Parallel dazu ist die Zahl der Angestellten an den Aachener Hochschulen sowie bei Forschungseinrichtungen und wissensbasierten Unternehmen ebenfalls in den letzten Jahren gestiegen. Die studentische Nachfragegruppe ist dabei insgesamt durch ein unterdurchschnittliches Einkommen geprägt und daher auf ein ausreichendes Angebot an bezahlbarem Wohnraum angewiesen. Für den Wohnungsmarkt in Aachen bedeutet dies, dass auf das Segment des preiswerten Wohnraums ein hoher Nachfragedruck unterschiedlichster Bevölkerungsgruppen besteht – bei analog dazu schrumpfenden Angeboten dieses Marktsegments (vgl. Aktionsfeld 1). Gleichzeitig ist die Gruppe der „Studierenden“ natürlich heterogen und so muss auch beim Blick auf studentisches Wohnen an Anforderungen der Barrierefreiheit, Möglichkeiten zum Wohnen mit Kind und Optionen mit Vollmöblierung gedacht werden, die v.a. von der großen Zahl internationaler Studierender meist bevorzugt nachgefragt werden.

Bedacht werden sollte auch, dass Studierende bei der Gestaltung von Wohnsituationen durchaus auch WG-Konzepte in Betracht ziehen. In verschiedenen Studien und Datenauswertungen wird festgehalten, dass rund 31 % der Studierenden in WG-Konzepten leben⁴⁶. Diese Wohnform ist einerseits Ausdruck der Notwendigkeit größerer Wohnungen zwecks Finanzierbarkeit unter mehreren Parteien aufzuteilen. Zugleich ist sie auch Teil einer gelebten Studierendenkultur und wird bewusst gewählt. Die des Öfteren formulierte Haltung, dass Studierende ausschließlich Ein-Raum-Wohnungen benötigen, trifft mitunter nicht den Wunsch der Zielgruppe nach Lebensgestaltung in Form kleiner Gemeinschaften.

Die zweite Nachfragegruppe der Angestellten im Hochschul-, Wissenschafts- und Forschungssektor hingegen zeichnet ein überdurchschnittliches Einkommen aus. Zudem ergeben sich hier teils andere Bedürfnisse und Anforderungen an den Wohnraum. Befinden sich die Angestellten bspw. in der Familiengründungsphase ergeben sich schnell hohe Wohnflächenbedarfe in Quartieren mit entsprechender sozialer Infrastruktur. Sind es multilokal verortete Personen, die lediglich für 2-4 Tage in der Woche in Aachen arbeiten und wohnen,

⁴⁶ MLP Studentenwohnreport 2019.

ansonsten jedoch mit ihren Familien oder Partner*innen an einem anderen Ort leben, werden eher kleine, hochschulnahe Wohnoptionen mit sehr guter Verkehrsanbindung nachgefragt.

Hinsichtlich ihrer Anforderungen an Wohnen als auch in ihrem Wirken innerhalb des Wohnungsmarktes unterscheiden sich Studierende noch einmal deutlich von anderen Bevölkerungsgruppen – dies zeigen auch die Datenlagen aus dem städtischen Wohnungsmarktbericht 2020 und dem dritten Sozialentwicklungsplan auf. Dazu gehören u. a. eine geringere Wohndauer, eine hohe Fluktuation in studentisch geprägten Quartieren sowie der tendenziell geringere Wohnflächenbedarf pro Kopf. Ein weiterer Effekt ist die so genannte „Studentification“, welche sich von anderen Bevölkerungsgruppen stark abgrenzende Infrastrukturanforderungen in den Quartieren beschreibt. Studierende gestalten durch ihre spezifischen Bedarfe und Lebensweisen den urbanen Raum mit, wodurch sowohl positive Effekte z.B. durch Belebung von Wohngebieten und öffentlichen Räumen, aber auch negative Wirkungen durch fehlende Kontinuitäten in Nachbarschaften und geringere persönliche Identifikation mit dem Wohnumfeld auftreten können. Die „Durchgangsstation“ Studienort aktiv mit zu gestalten und nachhaltige Wirkungen in den Quartieren im Verbund mit anderen Bevölkerungsgruppen vor Ort zu entfalten, stand in der Vergangenheit nicht im Fokus des studentischen Wohnens – zu groß war der Druck, auf schnelle Lösungen zur Herstellung von Quantität im studentischen Wohnraum setzen zu müssen. Für eine nachhaltige Stadtentwicklung – insbesondere eine lebendige und bunte Innenentwicklung Aachens, muss die Quartiersperspektive neben der reinen Wohnraumschaffung künftig stärker in den Fokus genommen werden.

Die aktuellen Entwicklungen zu Mikroapartments als Angebotsform für studentisches Wohnen, laufen diesem Gedanken eher entgegen. Die meist abgeschoteteten WE mit Full-Service-Optionen interagieren nicht mit dem Stadtraum. Die Renditeobjekte ziehen insbesondere zahlungskräftige Studierende und wissenschaftliches Personal an. Zudem bleibt es für internationale Studierende zu Beginn ihres Studiums, die häufig aufgrund organisatorischer und gesellschaftlicher Hürden nur einen beschränkten Zugang zum lokalen Wohnungsmarkt haben, die einzige Wohnoption. Dem Bedarf an preisgünstigen Wohnraum für den Großteil der Studierenden mit geringem Einkommen wird damit nicht Rechnung getragen. Zugleich birgt die monothematische Ausrichtung auf eine Nachfragegruppe in Zukunft die Gefahr, zu einer in Beton manifestierten baulichen Bürde für eine nachhaltige Wohnraumversorgung zu führen. Sollten sich Nachfragegruppen und bevorzugte Wohnwünsche langfristig anders entwickeln als derzeit prognostiziert, sind entsprechende Nutzungsänderungen nur im Rahmen von flexibel entworfenen und nutzbaren Mikroapartmentkomplexen realisierbar. Politik und Verwaltung befassen sich bereits kritisch mit den Mikroapartments. (Planungs-) Rechtliche Eingriffsmöglichkeiten werden derzeit geprüft.

Die Herausforderungen im Aktionsfeld Hochschulentwicklung und Wohnen sind vielschichtig und benötigen neben der Betrachtung einer ausreichenden quantitativen Versorgung mit Wohnraum auch eine Auseinandersetzung mit den Zielsetzungen der nachhaltigen Stadtraumgestaltung insgesamt. Dies geschieht aktuell z.B. im Zuge der Campuserwicklung West, bei der die Vision eines lebendigen, multifunktionalen Hochschulquartiers mit Wohnraum ein zukunftsorientiertes Vorgehen beschreibt. Aktuell noch nicht final absehbar, sind die Wirkungen der Corona-Pandemie und die damit einhergehende Digitalisierung der Lehre auf die Nachfrage studentischen Wohnens. Aktuelle Daten aus dem Wintersemester 2020/21 zeigen einen weiteren Anstieg der Studierendenzahlen auf. Gleichzeitig sinkt der Anteil der in Aachen wohnhaften Studierenden geringfügig auf 62,3 % (2019: 64,6 %). Ein belastbarer Trend wird damit jedoch nicht abgebildet und sollte in den nächsten Jahren weiter beobachtet und analysiert werden.

Insgesamt bedarf die Bearbeitung dieses Aktionsfeldes und der derzeitigen wie künftigen Handlungserfordernisse ein gemeinsames, geplantes Vorgehen von Stadtverwaltung, den Hochschulen, des Studierendenwerkes und euregionaler Partner*innen, um die Vielfalt von Handlungsansätzen und strategischen Ansatzpunkten zielgerichtet abzustimmen.

5.6.2. Zielsetzungen

Oberste Zielsetzung innerhalb des Aktionsfeldes ist es, gemeinsam mit den relevanten Akteur*innen eine strategische Planung des Wohn- und Lebensstandorts Aachen für Studierende zu erarbeiten. Das PT-Gutachten schlägt hierzu die Etablierung eines regelmäßigen Studentischen Wohnungsgipfels vor (vgl. auch nachfolgende Instrumente)⁴⁷.

Zu integrierende Teilziele in eine Planung sind:

- Generierung eines quantitativen und bedarfsdeckenden Angebotes von bezahlbarem Wohnraum
- Entwicklung von Qualitätsanforderungen an vielfältige, nachhaltige und flexible Wohnraumkonzepte innerhalb von Entwicklungsobjekten für studentisches Wohnen
- Förderung der Integration und Interaktion Studierender mit Stadtraum und Nachbarschaft auf Basis von Quartiersentwicklungskonzepten
- Gestaltung von verzahnten Wohn- / Lebens- und Arbeitsräumen in den Hochschulentwicklungsgebieten
- Aufbau eines kontinuierlichen qualitativen Bedarfsmonitoring der Gesamtzielgruppe als lokale Datengrundlage für Planungsvorhaben

⁴⁷ Vgl. hierzu auch: Maikämper, Moritz; Förster, Agnes (2021): Perspektiven für einen Aachener Weg. Wissenschaftliche Begleitung des Handlungskonzeptes Wohnen der Stadt Aachen, Seite 84. Im Auftrag von: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration.

5.6.3. Instrumente

In den vergangenen Jahren wurde bewiesen, dass für die Abstimmung, Planung und Umsetzung gemeinsamer Projekte zum Wohnraum für Studierende bereits gute Vernetzungsstrukturen mit verschiedenen Akteur*innen existieren. Gemeinsam wurden so z.B. das grenzüberschreitende Wohnraumprojekt „Katzensprung“ mit der Nachbarkommune Vaals (vgl. Best-Practice-Beispiel im Aktionsfeld Regionale und Euregionale Wohnraumentwicklung) oder die Kampagne „EXTRARAUM“ umgesetzt. Solche Strukturen zu nutzen und in ein geplantes, regelmäßiges Format zur Abstimmung von strategischen Zielideen und konkreten Projektvorschlägen zu überführen, ist nun der nächste Schritt in der Auseinandersetzung mit studentischem Wohnen in Aachen.

Bestehende Instrumente:

- Kampagne ExtraRaum

Neue Instrumente:

Runder Tisch Studentisches Wohnen

Ziele

Schaffung einer kontinuierlichen thematischen Vernetzungsplattform relevanter Akteur*innen zur gemeinsamen strategischen Abstimmung und Diskussion von Wohnbedarfen und Wohnentwicklungsvorhaben im Hochschulumfeld. Konkrete Unterziele:

- Partnerschaften organisieren (vielfältige Akteur*innen von Landesebene und kommunaler Ebene zusammenbringen)
- Grundstücke mobilisieren
- Offene Diskussion pragmatischer Lösungsansätze anstoßen
- Umsetzung Einzelvorhaben beschleunigen
- Verfahren zur Schaffung von Baurecht initiieren



Beschreibung

Der Runde Tisch Studentisches Wohnen wurde bereits in anderen Städten auf Einladung des Landes praktiziert. Auch in Aachen soll dieses Format 2022 durchgeführt werden. Dabei sollen auch ausgewählte Liegenschaften, die für Neubebauung, Erweiterung oder Modernisierung in Betracht kommen betrachtet und über deren Entwicklungsmöglichkeiten beraten werden.

Perspektivisch sollte der runde Tisch keine einmalige Veranstaltung, sondern ein regelmäßiges Austauschformat werden, um im Verbund Bedarfslagen gebündelt zu erfassen sowie Strategien und Planungsvorhaben zu entwickeln. Die Umsetzung der Ergebnisse sowie aktuelle Entwicklungen an den jeweiligen Standorten werden kontinuierlich nachverfolgt. Die maßgeblichen Akteur*innen vor Ort miteinander ins Gespräch zu bringen, fördert die themenfokussierte Kommunikation / Abstimmung und kann einen wertvollen Beitrag zur Beschleunigung der Umsetzung von baulichen Vorhaben leisten.



Status

Derzeit angestrebter Zeitpunkt: Q2 2022



Querbezüge

Aktionsfeld 1 – Bezahlbarer / öffentlich-geförderter Wohnraum und soziale Wohnraumversorgung



Qualitatives Bedarfsmonitoring



Ziele

- Aufbau eines qualitativen Bedarfsmonitoring, als lokale Datenbasis zur Ergänzung rein quantitativer Bedarfslagen
- Erfassung von Wohnraumpräferenzen, -bedarfen, Ausstattungswünschen



Beschreibung

In Abstimmung mit den Hochschulen könnten mit der Immatrikulation Studierender und der Einstellung neuer Mitarbeitender freiwillig statistische Angaben zu persönlichen Wohnraumbedarfen, -präferenzen (digital) erfasst werden; Diese könnten bisherige allgemeine Daten zur Zielgruppe und ihren Bedarfssituationen ergänzen und im Zeitverlauf auch als Indikator für mögliche Veränderungsentwicklungen fungieren. Ergänzend / alternativ könnten regelmäßige Befragungen / Studien innerhalb der Zielgruppe erfolgen und Bedarfslagen / -wünsche erfassen.



Status

- Initiierung einer Studie in Kooperation der Stadt mit den Hochschulen, Studierendenwerk, ASTA zu qualitativen Wohnraumbedarfen Studierender (Ist-Zustand) und dem Aufbau einer kontinuierlichen Erfassungsmethodik.
- Q4 2022 Planung



Querbezüge

Aktionsfeld 7 – Regionale und Euregionale Wohnraumentwicklung



Hochschulintegrierende Quartiersentwicklung



Ziele

- Gestaltung von Quartiersentwicklungsvorhaben unter Einbezug von Akteur*innen der Hochschulen sowie Studierender in Entwicklungs- und Umsetzungsprozesse
- Schaffung von Wohnraum im Zuge der Campuserwicklung mitdenken und umsetzen
- Das Segment des preiswerten studentischen Wohnraums stärken
- Pionierrolle von Studierenden im Zuge der Entwicklung von Wohnquartieren gezielt nutzen



Beschreibung

Die Expansion des Hochschulstandortes Aachen führt zu einem weiteren Bedarf an Wohnraum für Studierende und Mitarbeitende der Hochschulen. Bei der weiteren Entwicklung der Campus-Gelände ist daher Wohnraum und Infrastruktur allgemein als ein Planungsfaktor unbedingt zu berücksichtigen. Die Präferenz vieler Studierender und Mitarbeitender für campusnahe Wohnungen spricht auch aus Nachfragerseite für eine integrierte Planung. Des Weiteren können auch periphere Quartiere für Studierende interessant sein, wenn sie gut angebunden sind.

Aus diesem Grund sollte auch die Pionierrolle von Studierenden im Zuge der Entwicklung von Quartieren außerhalb innerstädtischer Lagen geprüft werden. Auch im Zuge von Aufwertungsmaßnahmen können Studierendenprojekte ein Baustein einer Quartierentwicklungsstrategie sein. Studierende können eine wichtige Rolle bei der Umsetzung des Desiderats der sozialen Durchmischung spielen.

Dabei gilt es nicht nur reine Bedarfserfassungen in die Quartiersentwicklung zu integrieren, sondern aktive Partizipationsmöglichkeiten für die Zielgruppe zu eröffnen und Identifikation mit Lebensraum und Nachbarschaften zu befördern. In diesem Zusammenhang ist die kritische Auseinandersetzung mit der aktuellen Entwicklung von Mikroapartmentkomplexen unbedingt einzubeziehen (siehe nachfolgendes Instrument).



Status

Verwaltungsinterne Abstimmungsrunden in Planung.



Querbezüge

- Aktionsfeld 1 – Bezahlbarer / öffentlich-geförderter Wohnraum und soziale Wohnraumversorgung
- Aktionsfeld 2 – Qualitätssicherung im Bestand
- Aktionsfeld 3 – Sozialgerechte Bodennutzung
- Aktionsfeld 4 – Quartiersbezug als Schwerpunkt des wohnungspolitischen Handelns

Umgang mit Mikroapartments

Ziele

Aufgrund einer steigenden Anzahl dieser renditestarken Gebäudekomplexe im Stadtgebiet wird seitens Verwaltung und Politik die Notwendigkeit gesehen, sich kritisch damit zu befassen und Risiken (siehe Beschreibung weiter unten) dieser Wohnform für den Aachener Wohnungsmarkt zu minimieren. Zielsetzung ist es:

- wohnungswirtschaftliche Fehlentwicklung zu vermeiden
- sozialverträgliche Wohnraumentwicklung zu sichern
- städtebauliche Qualität sicherzustellen
- die Anzahl von Mikroapartments bei neuen Bauvorhaben bedarfsgerecht zu regulieren
- die Quartiersintegration und Nachbarschaftsvernetzung von Studierenden zu befördern.

Beschreibung

Mikroapartmentgebäude sind renditestarke Immobilienkomplexe mit Kleinstwohneinheiten, die v.a. auf Studierende als Zielgruppe abzielen. Neben ihrer entlastenden Wirkung für den Wohnungsmarkt bergen solche Gebäudekomplexe jedoch auch Risiken:

- Flächenkonkurrenz zu regulärem / gefördertem Wohnungsbau
- Monofunktionale Ausrichtung und Grundrisse – fehlende Flexibilität bei veränderter Nachfragesituation – bauliche Pfadabhängigkeit droht
- Homogenität der Nutzer*innen – anonymes Wohnumfeld
- Mangelnde städtebauliche Qualität der Baukörper / des Wohnumfeldes
- Geringe soziale Interaktionsfähigkeit mit dem Quartier

Um diese Risiken zu minimieren und die oben benannten Zielsetzungen zu erreichen, müssen verschiedene bau- und planungsrechtliche Ansatzpunkte für kommunale Einflussnahmen geprüft werden. Insbesondere das neue Baulandmobilisierungsgesetz bietet hierfür neue Eingriffsmöglichkeiten für die Kommune. Im Fokus ist dabei vor allem die Frage, inwiefern die Gestaltung der Bauweise stärker beeinflusst werden kann, so dass bei sinkenden Bedarfen der Zielgruppe die Nutzung variabel an andere Bedarfslagen angepasst werden kann. Ergänzend gilt es immer Investor*innen kritisch im Entwicklungsprozess zu beraten / zu begleiten und den Quotenbeschluss konsequent anzuwenden.



Status

Vorlage Wohn- und Liegenschaftsausschuss /Planungsausschuss/Rat
Februar 2022



Querbezüge

- Aktionsfeld 1 – Bezahlbarer / öffentlich-geförderter Wohnraum und soziale Wohnraumversorgung
- Aktionsfeld 3 – Sozialgerechte Bodennutzung



5.7. Aktionsfeld 7: Regionale und Euregionale Wohnraumentwicklung

5.7.1. Ausgangslage

Die Endlichkeit der Fläche und der hohe Nachfragedruck nach bezahlbarem Wohnraum wurde in den vorangegangenen Aktionsfeldern in vielfältigen Facetten beschrieben. Die Ansätze zur Lösung bestehender Wohnraumprobleme fokussieren sich dabei v.a. auf Handlungsoptionen in den Grenzen des Stadtraums. Effiziente Flächennutzung und die Ausschöpfung der Potentiale von Innenentwicklung und Bestandsnutzung, sind dabei wesentliche Handlungsansätze. Doch wenn man in die Debatte um die Schaffung von Wohnraum und die Generierung von entsprechenden Kapazitäten einsteigt, wird schnell deutlich, dass das Handeln der Menschen und die Sicht der Bevölkerung bei der Frage des Wohnens nicht an Stadtgrenzen enden. Auch steigende Pendlerzahlen, eine zunehmende Arbeitsplatzmobilität und Freizeitverflechtungen sowie Umzüge und Wanderungsbewegungen über die Stadtgrenzen hinweg verdeutlichen, dass der Fokus auf die Stadt als Wohnraum alleine zu kurz greift. Angebot und Nachfrage, wohnen, leben und arbeiten, spielen sich regional und auch grenzüberschreitend ab. Für das Oberzentrum Stadt Aachen und die umliegenden Kommunen bestehen dabei sowohl Chancen als auch Risiken. Einerseits entlasten die regionalen Wohnraumreserven den Aachener Wohnungsmarkt. Andererseits werden die Möglichkeiten der Steuerung dieses Wohnungsmarktes nicht ausgeschöpft. Die Schaffung preiswerter Wohnraumangebote im Umland könnte sozioökonomische Segregationstendenzen befördern, indem vermehrt einkommensschwächere Haushalte ins Umland ziehen. Zugleich kann ein einseitiger Fokus auf Einfamilienhausbaugelände im Umland zu einer steigenden Abwanderung von Familien mit Kindern aus Aachen führen, die für die Stadt jedoch eine wichtige Bevölkerungsgruppe für die nachhaltige, langfristige und zukunftsorientierte Stadtgestaltung darstellen. Daneben wirken sich alle Entwicklungen im euregionalen Wohnungsmarkt auch auf andere Felder – beispielsweise die Mobilität – aus. Auch im Sinne der Klimaschutzziele müssen Wohnen, Arbeiten und die damit einhergehenden und zu erwartenden Pendelbewegungen im Zusammenhang betrachtet und zukunftsorientiert, gemeindeübergreifend diskutiert und geplant werden.

Auf der Ebene der Planung ist hierbei auch auf die Neuaufstellung des Regionalplans hinzuweisen. Vielfältige Raumansprüche, aktuelle Herausforderungen und Änderungen gesetzlicher Vorgaben und Rahmenbedingungen machen die Neuaufstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln erforderlich. Durch seine Stellung in der Planungssystematik entfaltet der Regionalplan eine hohe Bindungswirkung für die kommunale Bauleitplanung, da sich aus diesem Plan sowohl der Flächennutzungsplan, seine Änderungen sowie in Folge die Bebauungspläne entwickeln lassen. Der Regionalplan hat einen Planungshorizont bis ins Jahr 2043 und weist damit weit über den Flächennutzungsplan AACHEN*2030, der einen Planungshorizont bis ins Jahr 2035 hat, hinaus.

Auf Grund des langen Planungshorizontes des Regionalplanes bis 2043 wird dabei entscheidend sein, ob und in welchem Umfang künftige Entwicklungsspielräume, auch für den Wohnungsbau gesichert werden können.

Diese Wirkungsketten, die regionalen Raumverflechtungen und die damit einhergehende Potentiale nicht einem passiven Wirken zu überlassen, sondern aktiv steuernd im kommunalen Verbund zu gestalten, ist der Anspruch, den die Stadt Aachen mit diesem Aktionsfeld verfolgt. Die Zielsetzungen und Herangehensweisen hierzu sind nachfolgend dargestellt.

5.7.2. Zielsetzungen

Oberstes Ziel des Aktionsfeldes ist es, gemeinsam mit den euregionalen Nachbarkommunen strategisch steuernd die Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung zu gestalten, um diese optimal, nachhaltig und ressourcenschonend zu entwickeln. Bedarfslagen der Bevölkerung in den einzelnen Kommunen sind unterschiedlich, ebenso unterscheiden sich die Potenziale der Wohnbauentwicklung. Hierzu im kommunalen Verbund die Chancen und Möglichkeiten auszuloten und in konkrete, abgestimmte Zukunftsprojekte zu überführen, die nicht vor kommunalen Grenzen oder Ländergrenzen halt machen, ist Herausforderung und Zielsetzung zugleich. Gelingen kann dies nur, indem der interkommunale fachliche Austausch zur Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung in regelmäßige und strukturierte Kommunikationsformen – beispielweise in euregionale Fachdialoge – überführt wird und konkrete Projektideen dort entwickelt und angestoßen werden. Die Erkenntnisse und Ergebnisse des euregionalen Wohnmonitors werden hierzu sicherlich ebenfalls Impulse setzen können und sollten in die strategischen Planungen einfließen bzw. in diese integriert werden.

Dass eine bedarfsorientierte Wohnentwicklung auch grenzüberschreitend funktionieren kann, zeigt das Projekt „Katzensprung“ in Vaals. Die optimale Verzahnung von zielgruppenorientierter Wohn- und Mobilitätsstrukturen hat ein Wohnprojekt geschaffen, mit dem Studierenden Aachens jenseits der Grenze in den Niederlanden eine Wohnraumalternative geboten werden konnte.

Dank sehr guter Anbindung an den ÖPNV erfüllt der Wohnstandort Bedarfskriterien der Zielgruppe, wurde dementsprechend gut angenommen und trägt somit zur Entlastung des Aachener Wohnungsmarkts für Studierende bei.

Best practice Beispiel– Euregionale Kooperation bei der studentischen Wohnraumversorgung

Die Stadt Aachen kooperierte in der jüngeren Vergangenheit bereits erfolgreich mit euregionalen Partnerkommunen bei der Schaffung studentischen Wohnraums. So unterzeichneten die niederländische Nachbargemeinde Vaals und die Stadt Aachen 2012 eine gemeinsame Absichtserklärung, bei der Wohnraumversorgung für die Aachener Studierenden künftig zusammen zu arbeiten. Die Gemeinde Vaals verabschiedete das Jahr darauf den Flächennutzungsplan „Selzerbeek“, der u. a. studentischen Wohnraum in Grenznähe beinhaltet.

Auf einer Fachmesse für Immobilieninvestitionen fand die Gemeinde Vaals im Jahr 2015 dann mit Life NV aus Antwerpen einen Projektentwickler, der noch im selben Jahr entsprechende Grundstücke in für den Bau von 460 Studierendenwohnungen erwarb. Jedoch gab es noch eine grundlegende Hürde zu überwinden: die Gemeinde Vaals liegt in der niederländischen Provinz Limburg, für die als sogenannte „Schrumpungsregion“ der Wohnungsneubau enorm stark reglementiert ist. Die Provinzverordnung besagt, dass für jede neue Wohnung bzw. jedes neue Haus, das gebaut werden soll, ein Haus / eine Wohnung aus dem Bestand abgerissen werden muss. Zusammen mit der Stadt Aachen legte die Gemeinde Vaals die enormen studentischen Wohnbedarfe der

deutschen Nachbarkommune als Grundlage für eine Sondergenehmigung bei der Provinzregierung vor und konnte diese auch erreichen. In den Jahren 2016 und 2017 wurden dann die beiden Studierendenwohnheime Katzensprung I & II mit insgesamt 461 abgeschlossenen Studierendenapartments und vielfältigen Gemeinschafts- und Servicräumen fertiggestellt. Neben der guten Lage in räumlicher Nähe zum Campus Melaten und der Uniklinik der RWTH Aachen sind die finanziellen Konditionen für viele Studierende besonders attraktiv. So erhalten Bewohner*innen aus EU-Staaten, die sich mit ihrem Wohnsitz bei der Gemeinde Vaals anmelden, sehr unkompliziert ein monatliches Wohngeld von 200 € für ihre Unterkunft im Katzensprung. Somit können die Studierendenapartments für derzeit 369 € (inklusive Gas, Wasser, Strom und Internet – Stand 07/2021) angemietet werden und stellen für die meisten Aachener Studierenden eine bezahlbare und attraktive Wohnoption dar. Derzeit befindet sich die Gemeinde Vaals erneut in Vorbereitung weiterer studentischer Wohnheime, um den stets wachsenden Bedarf, der durch den Boom der Aachener Hochschulen gespeist wird, bedienen zu können.

Darüber hinaus kooperiert das International Office an der RWTH Aachen mit dem Wohnkomplex „Wijngracht“ in Heerlen (NL). Hier werden 75 Apartments von internationalen Studierende der RWTH Aachen belegt.

5.7.3. Instrumente

Die regionale oder gar euregionale Vernetzung in der Wohnbauplanung geht mit einer hohen Komplexität einher, für die gute und vor allem kontinuierlich arbeitende Abstimmungsformate geschaffen werden müssen. Die vergangenen Erfolge (z.B. Projekt Katzensprung) haben gezeigt, dass durch die konkrete Diskussion vorhandener Bedarfslagen und Offenlegung grober Ideenskizzen gemeinsame Lösungsansätze entstehen können, die über eine reine Wohnraumplanung hinausgehen (z.B. durch Einbezug von Mobilitätsaspekten). Wohnraumversorgung als gemeinschaftliche euregionale Aufgabe und Zielsetzung wahrzunehmen und in Kooperation einen Ideenpool aufzubauen, schafft Synergieeffekte in drängenden aktuellen Themenfeldern (Klima, Mobilität,..), von denen alle partizipierenden Kommunen profitieren können.

Bestehende Instrumente:

- Euregionale Wohnraumkooperationen: Wohnprojekt Katzensprung Vaals, „Wijngracht“ in Heerlen

Neue Instrumente:

Zukunftsforum Euregionales Wohnen

Ziele

- Etablierung eines euregionalen Abstimmungsformates für die Ausarbeitung einer interkommunale Wohnungsmarktstrategie
- Gemeinsame Gestaltung der euregionalen Wohnentwicklung, um Bedarfslagen und Herausforderungen zu analysieren und vorhandene Ressourcen optimal auszuschöpfen sowie nachhaltig zu gestalten.
- Etablierung von Formaten für die Einbringung und Diskussion konkreter Projektideen

Beschreibung

Mit der Einführung eines euregionalen Wohnungsgipfels wird ein regelmäßiges Forum für die strategische Auseinandersetzung der euregionalen Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung geschaffen. Der Wohnungsgipfel stellt auf

fachlicher Ebene Vernetzungsstrukturen her und ist Ausgangspunkt für die Entwicklung gemeinsamer Projekte. In seiner Struktur sollen auch Formate eingebettet werden, im Rahmen derer konkrete Projektideen eingebracht und diskutiert werden können.

Folgende Themenschwerpunkte sind dabei aktuell angedacht:

Datenlage

(Eu-)regionale Wohnungsmarktbeobachtung/Sozialanalysen stärken und ausbauen

- Gemeinsame Befragungen/Datenerhebungen: z.B. Wanderungsmotivuntersuchungen
- Themenspezifische (eu-)regionale Veröffentlichungen

Wohnprojekte

Aufbau eines regionalen Wohnraumversorgungskonzepts
Initiierung von konkreten Wohnprojekten mit Umlandgemeinden

- Neubauprojekten
- Gemeinschaftliche Wohnprojekte
- Zielgruppenspezifische Projekte (z.B. Studentisches Wohnen)

Mobilität

Stärkung der Verzahnung von Wohnbauentwicklung mit interkommunaler Mobilitätsplanung

- Identifizierung von Potentialflächen für Wohnen entlang von Mobilitätsachsen
- Gestaltung Mobilität entlang von Siedlungsentwicklung

Status

Der Wohnungsgipfel wird nach derzeitiger Zeitplanung im Herbst 2022 in Aachen stattfinden.

Querbezüge

Übergreifend

Grenzüberschreitender Wohnraummonitor

Ziele

Die Kernziele des Projektes sind:

- eine beständige grenzübergreifende Wohnverflechtungs- und Wohnungsmarktanalyse über die allgemein zugänglichen Daten- und Indikatorensets hinaus,
- der Aufbau einer trinationalen Informationsbasis mittels eines grenzüberschreitenden harmonisierten Datenmodells,
- die Entwicklung einer kartengestützten Webanwendung – dem euregionalen Wohnmonitor.
- Darüber hinaus sollen über das Projekt erste Brücken geschlagen werden und neue euregionale Netzwerke entstehen.

Beschreibung

Um den Wohnstandort rund um das Dreiländereck nachhaltig zu stärken, wurde das Interreg-Projekt „Euregionaler Wohnmonitor EMR“ gestartet. Demographische Trends, wohnungswirtschaftliche Entwicklungen und weitere Aspekte, die eng mit dem Thema Wohnen verknüpft sind, fasst der Wohnmonitor zu einer einheitlichen statistischen Datenbasis zusammen. Somit ermöglicht er die grenzübergreifende Transparenz zu steigern und einer fortlaufenden Separierung der Wohnungsmärkte aktiv entgegen zu wirken. Die euregionalen Partner des Region Aachen Zweckverband sind das Ministerium der Deutschsprachigen Gemeinschaft Belgiens, Liège Europe Métropole und die niederländische Provinz Limburg. Über die Zusammenarbeit im Projektkonsortium hinaus findet eine Kooperation mit den zuständigen staatlichen Behörden für Planung, Bauen und Wohnen statt. Die Städte und Gemeinden in der Euregio Maas-Rhein sind in das Projekt eingebunden, um ihre Wünsche und Anforderungen an die zu entwickelnde Datenbasis einzubringen und wohnrelevante Statistiken und Geoinformationen bereit zu stellen. Diese teilregionalen Kommunikations- und Abstimmungsprozesse werden von jeder Partnerregion organisiert.

Status

Im Sommer 2021 wurde das Indikatorenset für den Wohnmonitor final abgestimmt und euregional harmonisiert. Bis zum Frühjahr 2022 wird das Geographische Informationssystem aufgebaut. Im Jahr 2022 werden die Endnutzerinnen, also die Kommunen der Euregio Maas-Rhein, im Umgang mit der Anwendung geschult und können erstes Feedback zur Nutzerfreundlichkeit und Verbesserungsvorschläge einbringen. Das Projekt wird im Dezember 2022 abgeschlossen.

Querbezüge
Übergreifend

Ergänzung des Wohnungsmarktberichtes um eine (eu-) regionale Perspektive

Ziele

- Stärkung eines (eu-)regionalen Bewusstseins für Problemlagen und Bedarfe am Wohnungsmarkt
- Transparente und zusammenfassende Darstellung von Analysedaten und damit einhergehende Ermöglichung der Ableitung von Handlungsansätzen

Beschreibung

Der Wohnungsmarktbericht der Stadt Aachen ist ein wichtiges Analyse- und Planungswerkzeug für Verwaltung und Politik. In mehrjährigem Abstand soll der Wohnungsmarktbericht der Stadt Aachen künftig durch eine euregionale Perspektive ergänzt werden; die Grundlage hierfür bildet u.a. der grenzüberschreitende Wohnmonitor (siehe vorangegangenes Instrument).

Status

Anknüpfend an den euregionalen Wohnungsgipfel und aufbauend auf den Analysen des grenzüberschreitenden Wohnmonitors

Querbezüge
Übergreifend



5.7.4. Ricarda Pätzold: Stadt und Umland: Wohnungsmärkte in Konkurrenz oder Kooperation?

Die Corona-Pandemie ist noch nicht vorbei, doch laufen die Überlegungen zu deren langfristigen Wirkungen schon lange auf Hochtouren. So wird mit Blick auf das zukünftige Stadt-Land-Verhältnis oft Homeoffice zum Game Changer erklärt. Der Individualverkehr befreite Menschen ab den 1950er Jahren von städtischen Zwängen, indem die Wohnstandortwahl nicht mehr zwingend in der Nähe des Arbeitsortes gebunden war. Es folgten 60 Jahre Zersiedelung und ein stetes Anwachsen der Pendlerströme. Heute soll nun die Heimarbeit von der Last des täglichen Pendelns befreien – zumindest diejenigen, deren Tätigkeit mobiles Arbeiten erlaubt. Obwohl es noch eine Weile dauern wird, bis die Vermutungen durch Zahlen be- oder widerlegt werden können, ist bereits jetzt virulent, welche Fragen das für die künftige Siedlungsentwicklung in Stadt und Land aufwerfen könnte: Stimmen die Bevölkerungsprognosen noch? Wie viele und welche Wohnungen werden wo gebraucht? Welche Auswirkungen hat das auf die Boden- und Immobilienpreise?

Diese und weitere Fragen stellen sich Kommunen meist bezogen auf die eigene Stadt oder Gemeinde. Die Stadtregion als Kontinuum zu betrachten, ist damit für wohnungsuchende Haushalte eine größere Selbstverständlichkeit als für die Gebietskörperschaften. Das hat Gründe: Auch, wenn es durch die Debatten um Marktanspannung und Wachstumsdruck der letzten Jahre ein Stück weit in den Hintergrund getreten ist, wird über den Wohnungsmarkt aber auch die Konkurrenz um potenzielle Einwohner*innen ausgetragen. So war z.B. das Hamburger Leitbild (2002) der „Wachsenden Stadt“ keineswegs eine Zustandsbeschreibung, sondern ein Ziel. Dahinter lag eine dezidierte Wachstumsstrategie, die angelegt war, die Stadt im globalen Wettbewerb um Einwohner*innen und Investitionen zu positionieren. Der Fokus der Großstädte richtete sich nicht nur auf die überregionale Standortkonkurrenz. Es waren vielmehr die nahräumlichen Suburbanisierungsprozesse, darunter die Abwanderung einkommensstärkerer Haushalte, die als eine Ursache vieler kernstädtischer Probleme galten.

Ab den späten 2000er Jahren verzeichneten immer mehr Großstädte dezente Wanderungsgewinne, die als Re-Urbanisierungstrend gefeiert wurden. Wiederrum zehn Jahre erinnerte die Situation vielerorts an den Zauberlehrling („Immer neue Güsse bringt er schnell herein, Ach! und hundert Flüsse stürzen auf mich ein.“), denn in dem Dreieck von Zuzug, Niedrigzinspolitik/Anlagekapital und städtischen Steuerungsverlusten (Abschmelzen der Bindungen im sozialen Wohnungsbau, Liegenschaftsverkäufe) baute sich eine neue soziale Herausforderung auf. Haushalte mit geringeren Einkommen hatten zunehmend Schwierigkeiten eine bezahlbare Wohnung zu finden: 2020, als das Problem längst auch die Mittelschichten erreicht hatte, bezeichnete der damalige Bundesbauminister Seehofer die Wohnungsfrage als „die soziale Frage unserer Zeit“. Es mehrten sich die Aufforderungen, das „Umland“ möge sich stärker an der Bewältigung der Wachstumsaufgabe beteiligen. Dagegen steht eine gewisse Wachstumskepsis, die allerdings beileibe kein Alleinstellungsmerkmal von kleineren, um ihre soziale und bauliche Identität besorgten Gemeinden mehr ist. Für Wohnungssuchende – gleich aus welchen Wanderungsmotiven – bedeutet das, dass sich Immobilienpreise in Stadt und Umland zunehmend angleichen, was wiederum zu einer zum

Teil deutlichen Ausweitung der Suchradien führt. Viele Befragungsergebnisse zu Umzugsplänen weisen seit 2020 deutlich in Richtung „Land“. Auf Stadtfucht folgt Landflucht und nun wieder Stadtfucht. Hinter dieser scheinbaren Gesetzmäßigkeit der Wellenbewegung stehen aber beeinflussbare Rahmenbedingungen, denn die Gesellschaft kann und sollte sich keine weitere Phase massiver Zersiedelung leisten. Die ländlicheren Räume spielen eine entscheidende Rolle für die Erzeugung regenerativer Energien, die Sicherung der Ernährung und auch der Erholung. Der Boden ist damit auch hier ein knappes Gut, das nicht durch eine „doppelte Stadtfucht“ – von Stadtbewohner*innen und Flächenansprüchen im Kontext des Klimawandels – übernutzt werden darf (vgl. Molitor 2021). Was wären aber denkbare Alternativen? Zum einen sollte der Faden der Debatten um die „Zwischenstadt“ wieder aufgenommen werden. Thomas Sieverts forderte vor nunmehr 25 Jahren, Gestaltungsanstrengungen insbesondere auf die hybriden Konglomerate von Vorstädten, Gewerbeansiedlungen, Verkehrsachsen und Landwirtschaft zu konzentrieren. Zu diesen haben sich mittlerweile noch eine enorme Zahl an Logistikflächen gesellt, während in der Qualifizierung der Räume nur überschaubare Ergebnisse erzielt wurden. Wer sagt aber, dass der aktuelle Zuzug wieder in neuen Einfamilienhausgebieten münden muss? Davon gibt es in Deutschland bereits knapp 17 Millionen. Die doppelte oder auch dreifache Innenentwicklung (Verdichtung, Freiflächen, Mobilität) ist nicht nur ein Thema für städtische Räume, sondern – nimmt man das Flächensparen erst – insbesondere für den regionalen Raum. An Gelegenheiten der Konversion und Nutzung von Bestandsbauten und -flächen mangelt es nicht, allein Vorbilder sind noch rar gesät. Anstelle dessen wirken Vorurteile – gegenüber Zuziehenden, Fahrrädern, urbanen Lebensstilen oder mehrgeschossigen Bauten etc.

Zum anderen brauchen Stadt und Umland ein konzeptionelles Dach. In immer mehr Stadtregionen wurde in den letzten Jahren die Notwendigkeit der Zusammenarbeit neu entdeckt und auch wieder intensiv am organisatorischen Rahmen bzw. Formaten der Annäherung gearbeitet. An Aufgaben mangelt es nicht, überschreiten doch die Aktivitätsräume von Bewohnenden und Wirtschaft mit großer Selbstverständlichkeit die administrativen Grenzen. Was bei Velorouten oder interkommunalen Gewerbegebieten noch gelingt, stößt jedoch bei der Abstimmung der Wohnungsmarktentwicklung schnell an Grenzen. Die Planungshoheit wird regelmäßig zum Unterpfand der kommunalen Selbstbestimmung erhoben. Doch liegt gerade in der Siedlungsentwicklung der Schlüssel zu einer ausgewogenen Regionalentwicklung – entlang der Nahverkehrsachsen und unter Beachtung der jeweiligen Infrastrukturausstattung. Ohne eine geteilte Sicht auf Bedarfe und Raumbegabungen beginnt das Tauziehen um Einwohner*innen und der Streit um Lasten und Nutzen immer aufs Neue.

Die Gelegenheit ist günstig: Corona hat die individuelle Auseinandersetzung mit Wohnansprüchen und Wohnqualitäten befördert. Viele Menschen sind auf der Suche nach alternativen Lebens- und Arbeitsmodellen. Sie sind auch bereit sich dafür zu engagieren, wie Pionierprojekte im Coworking oder gemeinschaftlichen Wohnen zeigen. In Stadt oder Umland sollten gleichermaßen die Rahmenbedingungen dafür verbessert werden – es braucht dafür nicht unbedingt den nächsten Masterplan, eher eine große Portion visionären Pragmatismus (vgl. Schneeberger und van Wezemaël 2021).

Molitor, Reimar (2021): *Das Land holt auf*. KAP Forum. Online verfügbar unter <https://www.kap-forum.de/reimar-molitor/>, zuletzt geprüft am 21.12.2021.

Schneeberger, Paul; van Wezemaël, Joris (2021): *Dezentral Schweiz. Wie uns Corona sesshafter macht und was das für unsere Lebensräume bedeutet*. Zürich: Hochparterre.

5.8. Zeitliche Wirkungseffekte der Instrumente: Zusammenfassende Darstellung der Aktionsfelder

Die vorgehend vorgestellten Instrumente und deren Wirkungen auf den Wohnungsmarkt sind unterschiedlichen Zeithorizonten zuzuteilen. Nicht immer sind Effekte direkt nach Einführung eines Instrumentes unmittelbar am Wohnungsmarkt spürbar, sondern treten erst zeitverzögert ein.

In nachfolgender Abbildung wird dargestellt, wie schnell Wirkungseffekte der einzelnen Maßnahmen auf den Aachener Wohnungsmarkt zu erwarten sind. In der Art der Darstellung wurde in kurzfristige (0-5 Jahre), mittelfristige (5-10 Jahre) und langfristige (>10 Jahre) Wirkungszeiträume unterteilt, wobei einige Instrumente sich auch in Übergangsbereichen dieser Kategorien, z.B. mittel- bis langfristig, befinden. Die Darstellung erlaubt eine grobe Orientierung in Zeitdimensionen und sensibilisiert dafür, wie wichtig es ist Maßnahmen zeitnah in Umsetzungen zu überführen, um den erst später zu erwartenden Eintritt der Wirkungen nicht zeitlich noch weiter in die Zukunft zu verschieben.



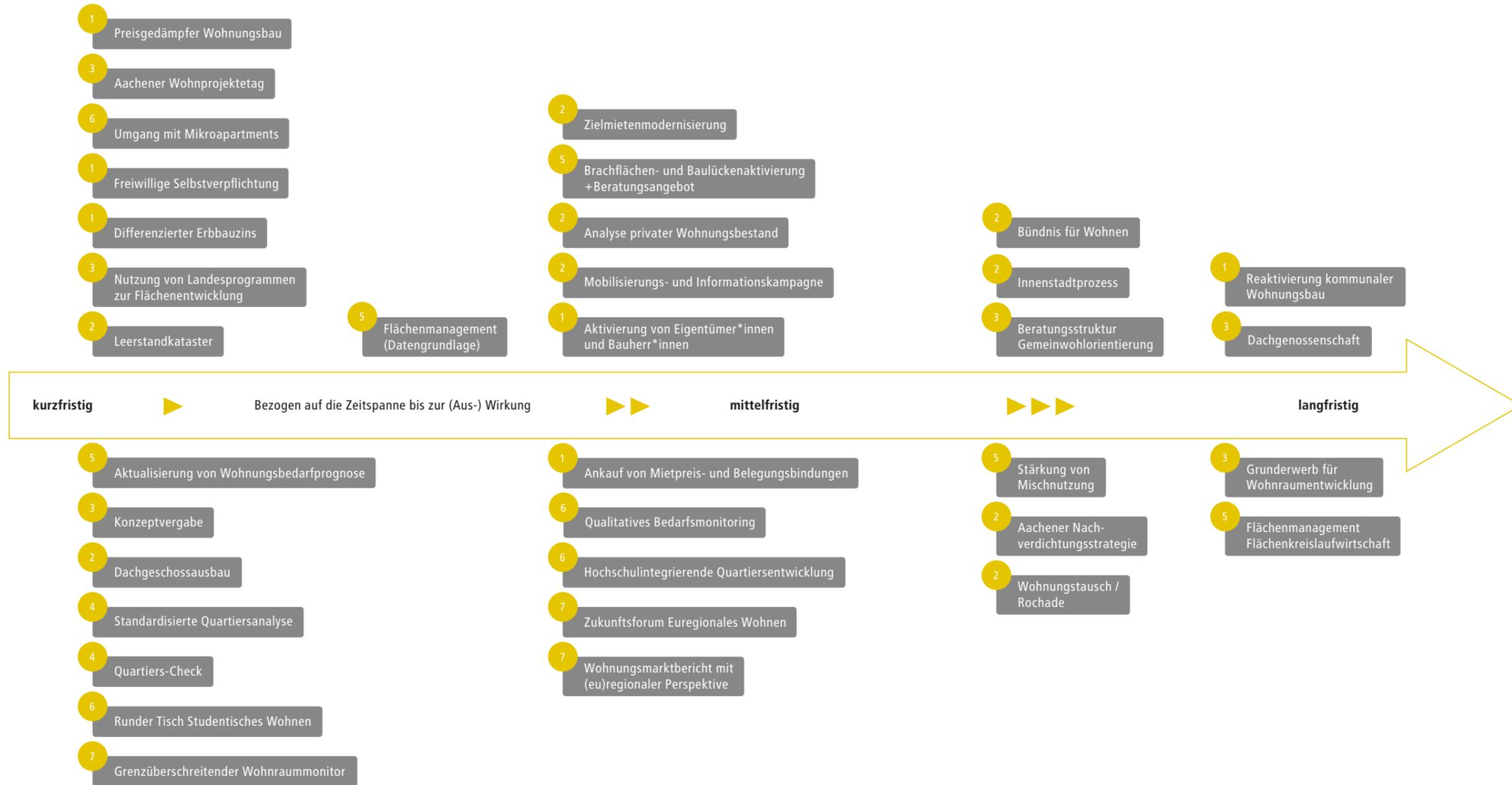


Abb. 17: Zusammenfassende Darstellung der Aktionsfelder

- 1 Aktionsfeld 1: Bezahlbarer / öffentlich geförderter Wohnraum und Soziale Wohnraumversorgung
- 2 Aktionsfeld 2: Qualitätssicherung im Bestand
- 3 Aktionsfeld 3: Sozialgerechte Bodennutzung
- 4 Aktionsfeld 4: Quartiersbezug als Schwerpunkt des wohnungspolitischen Handelns
- 5 Aktionsfeld 5: Flächenmobilisierung und Baulandentwicklung
- 6 Aktionsfeld 6: Hochschulentwicklung und Wohnen
- 7 Aktionsfeld 7: Regionale und Euregionale Wohnraumentwicklung

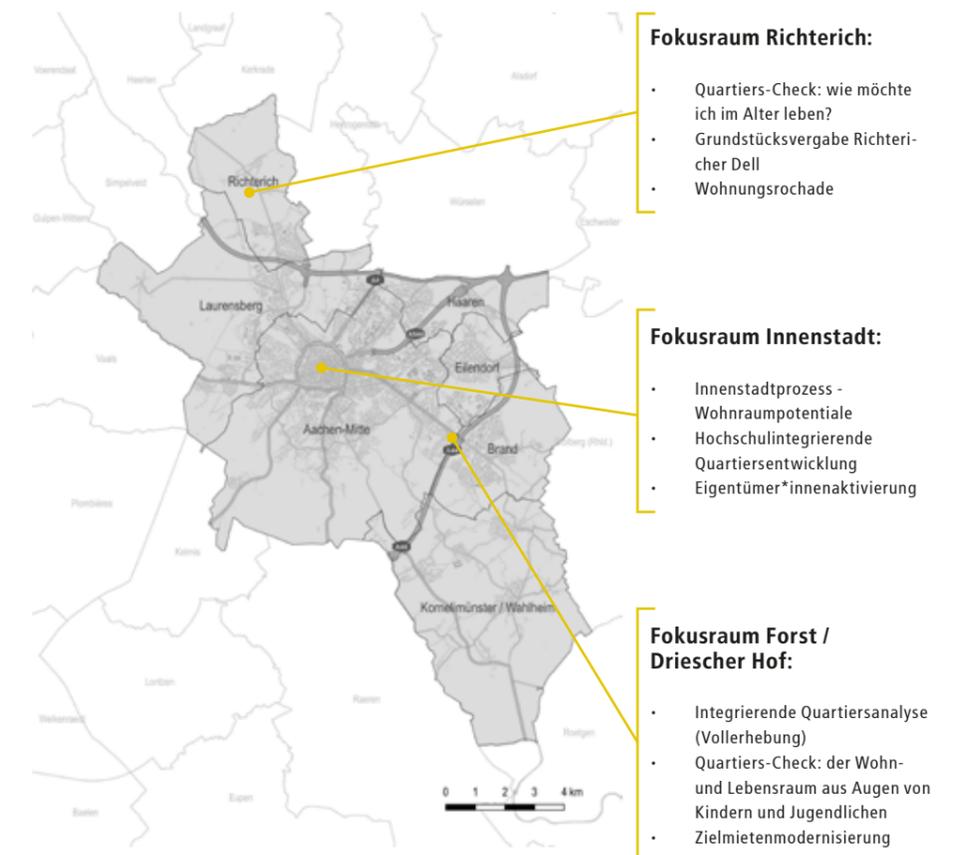


Abb. 18: Fokusräume

5.9. Räumliche Wirkungseffekte der Instrumente: Fokusräume

Die im Handlungskonzept beschriebenen Instrumente und Maßnahmen sind vielfältig und ihre Wirkung entfalten sie teilweise nur in Verbindung mit konkreten Raumbezügen. Umgekehrt erfordern verschiedene Räume mit ihren unterschiedlichen Problemlagen auch, dass man für die jeweiligen Standorte geeignete Instrumente und Maßnahmen wählt. Abhängig von den räumlichen und sozialen Gegebenheiten gilt es diese passend und zielorientiert einzusetzen und zu kombinieren.

Nachfolgend werden drei Fokusräume mit den bislang dort geplanten Maßnahmen beispielhaft beschrieben. Die Benennung dieser Fokusräume erfolgte unter dem Gesichtspunkt, dass diese Gebiete Schwerpunkte aktueller interdisziplinärer und fachbereichsübergreifender Zusammenarbeit bilden und hier in besonderer Weise sowohl Potentiale als auch Herausforderungen für das Wohnen bestehen. Diese werden nachfolgend je Raum kurz zusammenfassend beschrieben.



Fokusraum Richterich

Richterich ist stark geprägt von einem demografischen Alterungsprozess, der zunehmende Bedarfslagen an generationengerechten und barrierefreien Wohnformen nach sich zieht.

Abb. 19: Fokusraum Richterich



Soziodemographische

Ausgangslage:

- Demographischer Alterungsprozess (Median-Alter: 49)
- Sozio-ökonomisch stabil (Mindestsicherungsquote: 8,2%)
- Stabile Bewohnerstruktur (durchschnittliche Wohndauer: 14,8 Jahre)

Ziele:

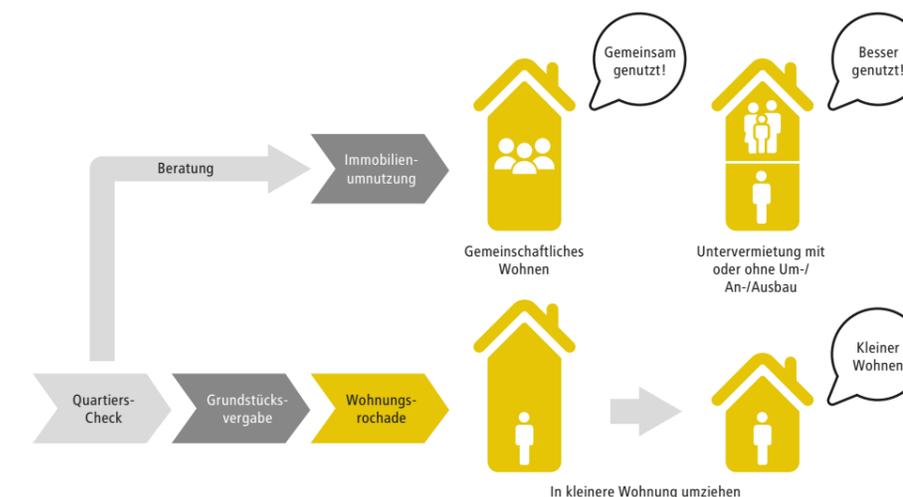
- Generationengerechte und barrierefreie Wohnformen schaffen
- Ansprüche der Zielgruppe ermitteln

Instrumente:

- Quartiers-Check: wie möchte ich im Alter leben?
- Grundstücksvergabe Richtericher Dell
- Wohnungsrochade

Erfahrungsgemäß ist gerade im Alter die Bereitschaft den eigenen, vertrauten Lebens- und Sozialraum zu verlassen, gering. Das Neubaugebiet Richtericher Dell eröffnet perspektivisch die Möglichkeit hier entsprechende Wohnraumoptionen in unmittelbarer Nachbarschaft des Quartiers zu generieren und damit Bedarfe und persönliche Bedürfnisse der ansässigen Bevölkerung zu verzahnen. Zugleich befördern solche Angebote überhaupt erst die Umzugswilligkeit von älteren Bewohner*innen. Mit Blick darauf, dass in vielen Einfamilienhäusern in Richterich bei den Eigentümer*innenstrukturen ein Generationenwechsel bevorsteht, bieten alternative Wohnformen die Möglichkeit, diesen selbst aktiv zu gestalten. Freiwerdende Bestandsobjekte im Einfamilienhaussegment würden wiederum jungen Familien in Aachen die Möglichkeit geben, diesen Wohnraum zu erwerben oder zu mieten. Dies wäre auch im Sinne einer effizienten Nutzung von Bestandsressourcen und der nachhaltigen, zukunftsorientierten Entwicklung des Quartiers. Solche als Rochaden bezeichneten Vorgänge sind freiwillig stattfindende Prozesse - diese überhaupt in Gang setzen zu können, bedingt immer entsprechend passende Wohnraumalternativen.

Abb. 20: Idealtypische Abfolge des Einsatzes der Instrumente des Handlungskonzeptes



Doch wie sollen solche Alternativen aussehen? Welche Ansprüche hat die Zielgruppe an Wohnraumalternativen? Wie stellt man sich Leben im Alter vor? Und gibt es ggf. Interessen auch den eigenen Wohnraum anders zu nutzen (Untervermietung, Wohnen in Gemeinschaft)?

Antworten hierzu und zu anderen Fragen sollen im Rahmen eines *Quartiers-Check* durch eine Befragung ermittelt werden. Im Fokus dabei die Zielgruppe Ü60. Die Ergebnisse dieses Quartiers-Check können als wichtige Erkenntnisse in Planungsprozesse und in die Ausgestaltung der Kriterien der *Grundstücksvergaben* von Flächen im Richtericher Dell einfließen. Die Grundstücksvergaben sollten dabei an das beste Konzept gemäß zuvor erarbeiteter

Kriterien erfolgen. Anhand der Kriteriendefinition lässt sich zum Beispiel steuern, ob eine Fläche gezielt für Senior*innenwohnen oder gemeinschaftliche Wohnkonzepte vergeben wird und welche Kriterien das zu bauende Objekt z.B. hinsichtlich Barrierefreiheit, Preisgestaltung oder Wohnumfeldgestaltung erfüllen soll. Gerade gemeinschaftliche Wohnformen könnten ein attraktives Modell für generationenübergreifendes Wohnen und Leben im Alter sein. Hierfür Flächen gezielt in den Blick zu nehmen, wäre ein wichtiger Baustein im Umgang mit den Entwicklungsflächen und der Zielperspektive Wohnungsrochaden zu ermöglichen. Gleichzeitig liefert der Quartiers-Check auch wichtige Impulse für Anforderungen und Wünsche an Beratungsstrukturen, die sowohl hinsichtlich des Modells der Rochade als auch im Hinblick auf eine effizientere Umnutzung der eigenen Immobilien aufgebaut werden sollen. Diese Instrumente miteinander in Verzahnung zu bringen und damit Wohn- und Lebensraumperspektiven in Richterich aktiv und im Sinne der Bürger*innen zu gestalten, ist Zielsetzung in diesem Fokusraum. Der Quartiers-Check ist für 2022 geplant.

Fokusraum Forst / Driescher Hof

Das Quartier Forst / Driescher Hof setzt sich aus vier Lebensräumen zusammen (Schönforst, Altforst, Obere Trierer Str. und Driescher Hof). Forst / Driescher Hof hebt sich einer hohen Quote an Transferleistungsempfängenden und einer überdurchschnittlichen Betroffenheit von Armutsphänomenen von anderen Quartieren der Stadt deutlich ab. In vielen Teilbereichen des Quartiers gibt es innerhalb der Wohnbevölkerung einen hohen Anteil von Familien mit Kindern. Während das Quartier in seiner Gesamtheit demografisch gut durchmischt ist, lässt sich im Bereich Driescher Hof eine deutliche demografische Alterungssituation erkennen.

Hinsichtlich der Wohnraumsituation lässt sich feststellen, dass innerhalb des Gebietes ein vergleichsweise geringes Mietniveau vorhanden ist, was unter anderem durch eine hohe Quote öffentlich geförderten Wohnraums in dem Bereich zu erklären ist. Die Wohnungsmarktberichterstattung weist hier auf die bevorstehende Problematik hin, dass ein großer Anteil der Mietpreis- und Belegungsbindungen des öffentlich geförderten Wohnraums innerhalb der nächsten Jahre auslaufen wird. Viele der Gebäudekomplexe in dem Quartier weisen derzeit zudem eine mangelhafte Bausubstanz auf und erfordern dringende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Auch das Wohnumfeld in dem Quartier bedarf deutlicher Verbesserungen und Aufwertungen. Nachbarschaftliche Begegnungsorte mit Aufenthaltsqualität fehlen und weisen aufgrund stadträumlicher Barrieren und ungünstiger Lagen funktionale Mängel auf. Geeignete soziale Infrastrukturen für unterschiedliche Zielgruppen sind ausbaufähig.

Abb. 21: Fokusraum Forst / Driescher Hof



Soziodemographische

Ausgangslage:

- demographisch durchmischt (Median-Alter: 39-44)
- überdurchschnittlich hohe sozioökonomische Herausforderungen (Armutsphänomene)(Mindestsicherungsquote: 22,3%)
- Wohnort von Familien (Anteil der Haushalte mit Kindern an allen Kindern: 20,1%; Aachen 14,0%)
- Bindungsausläufe (bis 2030 51,1% / 838 von 1.639 WE)

Ziele:

- Sozialverträgliche Gestaltung der Sanierungsmaßnahmen
- Veränderungseffekte vermeiden
- Beratung und Transparenz für Bewohner*innen

Instrumente:

- Integrierte Quartiersanalyse (Vollerhebung)
- Quartiers-Check: der Wohn- und Lebensraum aus Augen von Kindern und Jugendlichen
- Zielmietenmodernisierung

Perspektivisch muss das Quartier Forst / Driescher Hof in seiner Gesamtheit im Rahmen einer integrierten Quartiersentwicklung in den Fokus genommen werden. Vorbereitungen für ein Städtebauförderprogramm (Sozialer Zusammenhalt) laufen derzeit innerhalb der Verwaltung. Hierbei werden auch verwaltungsinterne Abstimmungen zur Definition aller Handlungsfelder, u.a. Wohnen, vorgenommen. Ein wichtiger Baustein ist die sozialverträgliche Gestaltung von Sanierungsmaßnahmen. Zielsetzung muss dabei sein Verdrängungseffekte in der ansässigen Wohnbevölkerung zu verhindern. Gemeinsam mit Wohnungsmarktakteur*innen gilt es im Sinne von *Zielmietenmodernisierungen* Mietpreisgestaltungen im Zuge der Sanierungen zu diskutieren und die Mieter*innen in den Prozessverlauf transparent und frühzeitig einzubinden. Erfolgreich gelungen ist dies in der Vergangenheit bereits im Projekt EU-GUGLE (siehe Best Practice-Beispiel im Kapitel "Qualitätssicherung im Bestand"). Eine wichtige Komponente ist dabei auch die Beratung der Mieter*innen hinsichtlich weiterer Energieeinsparmaßnahmen im eigenen Haushalt. Im Projekt EU-GUGLE lagen die Energiekostensparnisse bei den teilnehmenden Haushalten im Jahresdurchschnitt bei circa 200 Euro. Entsprechende Vorplanungen für das Quartier Forst / Driescher Hof wurden 2021 begonnen.

Ebenfalls 2021 wurden Vorarbeiten zur Quartiersanalyse des Gesamtgebietes eingeleitet. Aus den bestehenden Aachener Planwerken konnte schon eine Fülle an Informationen gewonnen werden. Weiterhin wird es darum gehen, die Wohn- und Lebenswelten der Menschen besser verstehen zu können. Hierfür ist seitens der Sozialplanung und Wohnungsmarktbeobachtung im Jahr 2022 eine *Quartiersanalyse* in Form einer Befragung geplant, die zum Ziel hat, konkretere statistische Aussagen zu Wohn- und Lebensumständen der Bewohner*innen zu erhalten. Ergänzt werden die daraus entstehenden Auswertungen mit Daten aus den sogenannten Sinus-Milieus⁴⁸, so dass für spätere konkretisierte Planungsvorhaben eine entsprechend umfangreiche Informationsbasis vorhanden ist.

Parallel zu diesen Analysen wird auch der aktive Einbezug von Bewohner*innenperspektiven zu ihrem Wohn- und Lebensraum im Rahmen eines *Quartiers-Check* sowohl in die Analysephase als auch in die spätere Umsetzungsphase integriert. Den Startpunkt hierfür bildet eine erste Maßnahme, die durch das Quartiersmanagement vor Ort Forst / Driescher Hof Ende 2021 / Anfang 2022 umgesetzt wird. Zielgruppe sind dabei zunächst Kinder, die im Quartier leben und die spielerisch die Möglichkeit erhalten sollen, die Licht- und Schattenseiten ihres Wohn- und Lebensraumes ungefiltert zu beschreiben und somit authentische Impulse für Umgestaltungen zu geben (vgl. nachfolgende Kurzbeschreibung).

Solche niedrigschwelligen und an tatsächlich vorhandenen, kindlichen Interessen der Zielgruppe orientierten Maßnahmen wurden in der Vergangenheit in Aachen (z.B. Umgestaltung Kennedypark) als auch in anderen Städten erfolgreich in Stadtplanungsprozesse eingebettet. Der Gastbeitrag von Jan Abt (Deutsches Institut für Urbanistik) thematisiert dies aus wissenschaftlicher Sicht und liefert damit zugleich Anregungen für die weitere Professionalisierung solcher Formate im Rahmen von Quartiersgestaltungsprozessen. Mit Blick auf die gesamte Bewohnerschaft sollen künftig, auch über die Zielgruppe der Kinder hinaus, die fachlichen Erfahrungen aus der Arbeit des Quartiersmanagements vor Ort Berücksichtigung finden. Besonders in Bezug auf alternative Ansprachekonzepte für so genannte „schwer(er) erreichbare Zielgruppen“ stellt dies eine wichtige konzeptionelle Hilfestellung für die partizipative Wohn(umfeld)gestaltung und einhergehende bedarfsorientierte Prozesse dar. Bereits in Planung durch das Quartiersmanagement ist auch die Thematik des „Wohnens im fortgeschrittenen Alter“. Das Thema „Pflegebedürftigkeit“ ist besonders für Menschen mit den auf Driescher Hof wohnenden Nationalitäten durch den hohen Stellenwert des generationenübergreifenden Zusammenlebens noch einmal ein anderes. Auf Grund dessen verbleiben ältere Familienmitglieder auch im Falle einer Pflegebedürftigkeit häufig im familiären und häuslichen Umfeld. Solche Aspekte müssen auch in die Gespräche mit Immobilieneigentümer*innen einfließen, denn sie kennzeichnen sich künftig abzeichnende Bedarfssituationen – z.B. nach entsprechend geeigneten

⁴⁸ Sinus-Milieus Deutschland | SINUS-Institut. Der Erwerb der Sinus Daten für Aachen wurden 2021 seitens des Fachbereichs Wohnen, Soziales und Integration beauftragt, um diese mit den von Sozialplanung/Wohnungsmarktbeobachtung ermittelten Daten abzugleichen bzw. ergänzende Aspekte in der Betrachtung von Wohn- und Lebensumständen von Menschen in Aachener Lebensräumen zu erhalten.

Wohnungszuschnitten (vgl. zu besonderen Bedarfslagen auch den Gastbeitrag Simon Liebig, Ralf Zimmer-Hegmann (ILS): Menschen mit Migrationsgeschichte auf dem Wohnungsmarkt).

Die Abteilung Planung im Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration wird in Zukunft sozialplanerische Datenanalysen, Wohnungsmarktbeobachtungsdaten und Maßnahmen des Quartiersmanagement stärker verzahnt in die Wohnraumentwicklung und -gestaltung einbringen und in Abstimmung mit anderen Fachdienststellen in die Prozesse der Stadtentwicklung frühzeitig einspeisen.

Quartiers-Check

Fotostreifzug - Mein Wohn- und Lebensraum Forst / Driescher Hof

1. Zielsetzung

Erfassung des Wohn- und Lebensraums Forst / Driescher Hof aus Perspektive der Kinder. Die Identifikation der Kinder mit dem eigenen Wohn- und Lebensraum wird gestärkt. Aus den Ergebnissen sollen zeitnah umsetzbare Maßnahmen generiert werden, die dazu beitragen, dass Wohnumfeld der Kinder in deren Sinne zu verschönern / verbessern.

2. Ablauf und Inhalte der Aktion

Schüler*innen der GGS Driescher Hof fotografieren ihr Quartier und präsentieren es anschließend aus ihrer eigenen Perspektive. Dabei werden Orte, die besonders positiv wahrgenommen werden, aber auch Orte, die kritisch betrachtet werden, im Rahmen des Streifzuges fotografiert und die Ergebnisse später im Rahmen einer Ausstellung präsentiert.

Leitfragen, die den Kindern mit auf den Weg gegeben werden:

- Welche Orte findest du schön? Welche hässlich?
- Wo gehst Du gerne hin? Wo gehst Du nicht gerne hin?
- Was ist Dein Lieblingsort?
- Was wünschst du dir wo?
- Was fehlt dir hier in deinem Stadtteil?

Der Fotostreifzug findet mit pädagogischer Begleitung in kleinen Gruppen statt. Zusätzlich zu den Fotos werden O-Töne der Kinder aufgenommen. Die Ergebnisse stellen die Kinder im Rahmen einer kleinen Ausstellung in der Schule vor. Idee für den Ausstellungstitel: „Mein Zuhause Driescher Hof - Ein Quartier aus den Augen von Aachener Kindern“. Die Verbesserungsvorschläge der Kinder sollen priorisiert und anschließend im Rahmen der Möglichkeiten zeitnah umgesetzt werden und in weitere mittelfristige Planungen der Quartiersentwicklung einfließen.

3. Kooperationspartner

Das Projekt wird vom Quartiersmanagement Forst / Driescher Hof mit der Grundschule GGS Driescher Hof als Kooperationspartner durchgeführt. In der weiteren Planung ist vorgesehen auch mit der Offenen Tür D-Hof in Kooperation für ein ähnliches Projektformat mit älteren Kindern zu treten.



5.9.1. Jan Abt: Kinder als Quartiersexperten

Hinter der Wohnungstür beginnt das Quartier. Und welche enge Verbindung Wohnung und Quartier haben, wird illustrativ an Kindern deutlich: Denn Kinder erweitern ihre räumliche Lebenswelt im Laufe ihrer Entwicklung. Ausgangspunkt ist hierbei stets die eigene Wohnung, von der aus sich die genutzten städtischen Räume mit dem Alter quasi ringförmig ausdehnen. Nach und nach erobern sie sich das Quartier eigenständig. Insbesondere Kinder ab zehn Jahre sind „Quartierskinder“ – der öffentliche (und auch der zugängliche und verbotene private) Raum erreicht für diese Altersklasse eine besondere Bedeutung und Nutzungsintensität.

Der öffentliche Raum ist damit der zentrale Spiel- und Freizeitort außerhalb der eigenen Wohnung. Das meint weit mehr als die explizit so bezeichneten „Kinderorte“ in einer Stadt. Kindheit und Jugend finden nicht nur auf einem Spielplatz statt – stattdessen geht es um eine Vielfalt von Räumen, die für Kinder und Jugendliche nutzbar sind. Gerade für sie sind Straßen, Plätze, Parks und Freiflächen wichtig als selbstständig erfahrbare Aneignungsräume, Spielmöglichkeiten, als Orte der Begegnung und informellen Bildung – der Begriff der „bespielbaren Stadt“ fasst diese Erkenntnis prägnant zusammen. Und auch das Bedürfnis von Kindern und Jugendlichen nach Rückzugsräumen, bei denen sie nicht von Erwachsenen kontrolliert werden, nach Gelegenheiten des Treffens mit anderen, der eigenen Auseinandersetzung mit Raum und Mitmenschen oder nach explorativen Spielen in Räumen jenseits des Bekannten machen deutlich, dass Kinder und Jugendliche den öffentlichen Raum als eigenen Erfahrungsraum brauchen.

Die Sicht von Kindern und Jugendlichen in den Mittelpunkt stellen

Maßnahmen einer nutzer- und quartiersorientierten Stadtentwicklung – ganz im Sinne der Neuen Leipzig Charta – müssen also darauf abzielen, das städtische Wohnumfeld auch für die jüngeren Bewohner besser nutzbar zu machen und dort auch ihre Bedürfnisse zu berücksichtigen. Damit werden Kinder und Jugendliche zum Bewertungsmaßstab: Der Erfolg der Planungen misst sich eben auch daran, wie sehr Maßnahmen zu deren Lebensqualität beitragen und in wie weit die durch sie geschaffenen Angebote später genutzt werden. Sollen Fehlplanungen vermieden werden gilt es, sich an den Bedürfnissen und der Lebenswelt von Kindern und Jugendlichen zu orientieren. Das geht nur mit ihnen, denn Kinder und Jugendliche sind die besten Experten ihrer eigenen Lebenswelt.

Das Verständnis hierfür beginnt langsam auch in der kommunalen Planung zu greifen. Seit Anfang der 1980er Jahre gibt es Erfahrungen mit der direkten Einbeziehung von Kindern und Jugendlichen in stadtplanerische Prozesse, die ihre eigenen Belange berühren. Während zunächst einzelne Projekte gegen große Skepsis der erwachsenen Experten durchgeführt wurden, kann man heute davon ausgehen, dass die meisten Entscheidungsträger zumindest schon

einmal mit der Anforderung der Kinder- und Jugendbeteiligung konfrontiert wurden. Wichtig für das Thema der Kinder- und Jugendbeteiligung ist: Die Beteiligung soll sich auf Themen der Lebenswelt von Kindern und Jugendlichen beziehen und entsprechend ihrem Entwicklungsstand erfolgen. Dieses Prinzip ist etwa in Art. 12 der UN-Kinderrechtskonvention oder Paragraph 8 des SGB VIII fest verankert.

Das heißt für die Stadtplanung, kinder- und jugendgerechte Methoden in den relevanten planerischen Prozessen einzusetzen – denn der Inhalt von Kinder- und Jugendbeteiligung schließt über das Kinder- und Jugendhilfegesetz (§1 III Nr. 4 SGB VIII) auch die Schaffung einer „kinder- und familienfreundlichen Umwelt“ und damit das Thema der Stadtplanung und Stadtentwicklung mit ein. Sobald Kinder und Jugendliche beginnen, ihr städtisches Umfeld selbstständig zu nutzen, können und sollten sie auch an der Gestaltung ihrer Quartiere beteiligt werden – denn es sind sie persönlich betreffenden Fragestellungen. „Städtisches Umfeld“ heißt auch hier wieder mehr als nur Spielplätze.

Kinder und Jugendliche haben nicht nur ein Recht auf Beteiligung, ihre Mitwirkung an Planungsprozessen macht Sinn. Allen voran steht eine gesteigerte Effizienz von Planungsvorhaben, die den Bedürfnissen von Kindern und Jugendlichen tatsächlich gerecht wird. Das schließt die spätere Nutzbarkeit ein, ist aber genauso eine wirksame Prävention gegen Vandalismus. Kinder- und Jugendpartizipation ist als Teil der „civic education“ zu sehen, als „Demokratie-Lernen“ und schafft die Basis für späteres bürgerschaftliches Engagement. Kinder- und Jugendbeteiligung ist auch eine wirkungsvolle Integrationsstrategie gerade für benachteiligte Kinder und Jugendliche. Sie kann zudem als Ansatz verstanden werden, die Mitwirkungsbereitschaft und das Engagement der Eltern für ihr Quartier zu wecken – Kinder und Jugendliche sind häufig „Türoffner“ und insbesondere in benachteiligten Gebieten Mittler für die Ansprache bzw. den Einbezug der Erwachsenen.

Kinder- und jugendgerechte Stadtplanung braucht einen breiteren Blick

Mit der Ratifizierung der UN-Kinderrechtskonvention durch die Bundesrepublik Deutschland im Jahre 1992 erhielt die Partizipationsbewegung starken Auftrieb. Seitdem wurden und werden zahlreiche Projekte zur Einbeziehung von Kindern und Jugendlichen in der Stadtplanung und Stadterneuerung erfolgreich umgesetzt. Die Vielzahl an Aktivitäten kann jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass sie meist noch auf einzelne Maßnahmen begrenzt bleiben. Es gibt zuhauf gute Beispiele über Spielplatz- und Schulhofumgestaltungen mit Beteiligung von Jungen und Mädchen, allerdings meist ohne das Gesamtsystem des öffentlichen Raumes in den Blick zu nehmen. Das Grundproblem einer verinselten und bewegungsunfreundlichen Lebenswelt wird sich nicht lösen lassen,

solange nicht Strategien eingesetzt werden, die den Stadtraum als Ganzes zusammen mit Kindern und Jugendlichen als Experten für ihren Lebensraum thematisierten. Dies erfordert den Wechsel vom Projekthandeln zu einer räumlichen Entwicklungsplanung für Kinder- und Jugendfreundlichkeit.

So sind Spielplätze beispielsweise häufig verinselte Orte im Stadtraum mit klarer Zweckbestimmung. Sie sind selten eingebettet in ein Wegenetz, das es Kindern und Jugendlichen erlaubt, gefahrlos von einem Spielraum zum nächsten zu gelangen oder gar den Weg selbst als Spielort zu nutzen. Verinselte Orte bieten für Kinder keine Möglichkeit spontaner Bewegung und ganzheitlicher Raumerfahrung. Sie lernen die Stadt als fragmentierten Raum kennen, den sie selbst nicht eigenständig nutzen können. Der öffentliche Raum wird dabei nur mehr ein Ort der Raumüberwindung. Soll kinder- und jugendgerechte Stadtplanung einen nachhaltigen Erfolg haben, gilt es, diesen räumlichen Blickwinkel zu erweitern und die Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen an das Quartier als Gesamtraum zu berücksichtigen.

Es geht aber auch darum, nicht nur den räumlichen, sondern auch den zeitlichen Blick zu erweitern und den steten Wandel einzubeziehen – der jungen Menschen und des Quartiers. Es gilt zu berücksichtigen, dass sich die Gruppe der Kinder und Jugendlichen verändert: sie werden älter, setzen sich anders zusammen; Bedürfnisse und Ansprüche wandeln sich. Und auch der Stadtraum formt sich stetig um: Funktionen suchen sich neue Räume oder geben sie frei, gesellschaftliche Entwicklungen eröffnen Perspektiven oder begrenzen den Rahmen. Das heißt, dass kinder- und jugendfreundliche Stadtentwicklung niemals abgeschlossen ist und auch nicht als solche konzipiert sein kann. Sie ist als Prozess zu begreifen, indem sie ihre gemachten Maßnahmen und Konzepte stetig neu überprüft. Planungszeiträume sind hierauf abzustimmen und vielleicht auch das Verständnis, eine Stadt für Kinder und Jugendliche könne „fertig“ sein. Gerade unter diesem Blickwinkel muss sie Perspektiven entwickeln, die nicht unbedingt jetzt realisiert werden können, aber bei Wandel der Rahmenbedingungen greifen: plötzlich frei werdende Flächen, neue Finanzquellen, neue politische Prioritäten. Für diese Fälle gilt es, nicht nur zu reagieren sondern Veränderungen frühzeitig mitzubedenken und Optionen bereitzuhalten.

Eine solche kinder- und jugendfreundliche Stadtentwicklung erweitert ihren Blick auch indem sie Grundlagen schafft, um Kinder- und Jugendfreundlichkeit in aktuellen und kommenden Planungen zu berücksichtigen. In der Regel fehlen für die räumliche Planung nutzbare Daten über die Spiel-, Erlebnis- und Aufenthaltsbereiche von Kindern und Jugendlichen jenseits der öffentlichen Spielplätze. Folglich fehlen für Planungsprozesse auch darauf aufbauende Argumentationsgrundlagen hinsichtlich der Bedürfnisse junger Menschen und raumscharfe Aussagen zur zukünftigen Weiterentwicklung kinderfreundlicher

Quartiere. Durch fixierte Planungsschritte – wie einem vorbereitenden Quartierscheck für Kinder- und Jugendinteressen – gelingt es, diese im öffentlichen Raum auf gleicher Ebene mit anderen Belangen wie Verkehr oder Wohnungsbau einzubringen und diese mit- und gegeneinander gerecht abzuwägen. Dies gilt aber nur, wenn eine solcher Grundansatz und die sich darauf ergebende Entwicklungsplanung einen entsprechenden politischen Stellenwert hat. Idealerweise bindet sich die kommunale Vertretung selbst und damit auch ihre Verwaltung an die Planung, Umsetzung und das Ziel einer kinder- und jugendfreundlichen Stadtentwicklung durch entsprechende Grundsatzbeschlüsse.

Ein breiterer Blick ist möglich

Der Bedarf an kinder- und jugendgerechter Stadtentwicklung ist generell vorhanden. Bei der Entwicklung kinder- und jugendgerechter Quartiersräume geht es nicht lediglich um die quantitative Erhöhung von Räumen mit der funktionalen Zuweisung „Spiel“, sondern um die qualitative Verbesserung bestehender Räume sowie darum, neue hochwertige Freiräume zu schaffen. Es geht zudem darum, diese Räume miteinander zu vernetzen, damit sie im Stadtgefüge zusammenhängend erfahrbar gemacht werden, Bezüge innerhalb des Stadtraums erkannt und der Raum als Ganzes erlebt werden kann, was nur über eine langfristig angelegte und verbindliche Planung gelingen kann.

Wenn der Wille besteht, sind durchaus auch die Möglichkeiten vorhanden, die durch Funktionalisierung und Spezialisierung geprägte Stadt zu verändern, sie auf die Übernahme der Funktion als Spiel-, Wohn- und Lebensraum mit hoher Aufenthalts- und Erlebnisqualität vorzubereiten bzw. diese wiederzuentdecken: Die stetige Veränderung des Stadtraumes und der Bevölkerungsstruktur und damit der Gesellschaft bietet die Chance, auch den städtischen Lebensraum zu verändern und einen lebenswerten Raum für Kinder und Jugendliche zu schaffen. Hierfür braucht es eine kontinuierliche Auseinandersetzung mit den wirklichen Raumbedürfnissen von Kindern und Jugendlichen in den Neubau- und den Bestandsquartieren einer Stadt.

Fokusraum Innenstadt

Die Aachener Innenstadt steht wie die meisten deutschen Städte vor einem deutlichen Umstrukturierungs- und Transformationsprozess. Mit dem Strukturwandel des „Innenstadthandels“ hin zum Online-Handel haben sich die Herausforderungen für die Innenstädte in den letzten 10-15 Jahren immer mehr manifestiert. Die Folge dieser einseitigen funktionalen Ausrichtung sind drohende Leerstände ohne Nachnutzungsperspektiven. Für die Zukunft stellt sich also die Frage, wie kluge Konzepte der Multifunktionalität den Standort Innenstadt stärken können. Neben neuen Perspektiven für den stationären Handel, aber auch für die Gastronomie und die Kulturszene geht es in Zukunft ebenso um das Wohnen in der Innenstadt – neue „Mixed-used“-Konzepte sind gefragt. Die dicht bebaute Aachener Innenstadt weist schon heute einen hohen Wohnanteil auf. Insbesondere für Studierende ist die zentrale Lage eine beliebte Option. Dabei stellt sich die Frage, inwiefern die Innenstadt auch als Wohnraum für Familien oder ältere Bevölkerungsgruppen aufgestellt ist oder in Zukunft noch besser aufgestellt werden kann. Für eine Stärkung der Wohnfunktion muss eine klare Zielgruppendefinition und Analyse von Bedarfen erfolgen. Hierbei müssen notwendige Infrastrukturen und Mobilitätslösungen sowie ein Angebot an Grün- und Freiflächen insbesondere in den Blockinnerenbereichen mitgedacht werden, die zu einer neuen „Wohnkultur“ in der Innenstadt beitragen können. Dazu gehört auch die Förderung von Nachbarschaftsbildungs- und Identifikationsprozessen.

Abb. 22: Fokusraum Innenstadt



Soziodemographische

Ausgangslage:

- Campusfunktion / Hohe Bedeutung von Studierenden (Median-Alter: 26-32)
- Sozio-ökonomisch durchmischt (Mindestsicherungsquote: 5,1 – 14,6 %)
- Hohe Bewohnerfluktuation (durchschnittliche Wohndauer: 5,7-8,9 Jahre)

Ziele:

- Multifunktionalität des Standorts Innenstadt
- Stärkung der Wohnfunktion, neue Wohnkultur auch für andere Zielgruppen
- Verzahnung zur Innenstadt

Instrumente:

- Innenstadtprozess - Wohnraumpotentiale
- Hochschulintegrierende Quartiersentwicklung
- Eigentümer*innenaktivierung

Diese Zielsetzungen sind Bestandteil des *Innenstadtprozesses*, der interdisziplinär und fachbereichsübergreifend unter Einbindung externer Expert*innen und Akteur*innen initiiert wurde. Angrenzend an die direkte Innenstadt sind Quartiere, die stark durch das studentische Wohnen und Leben gekennzeichnet sind und künftig auch im Zuge der Campuserwicklungen weiter geprägt werden. Dabei liegt der Fokus des Gesamtprozesses darauf, *hochschulintegrierende Quartiersentwicklung* und lebendige Achsen in Verzahnung zur Innenstadt zu gestalten. Die Komplexität solcher Gesamtbetrachtungen erfordert schrittweise und vielschichtige Vorgehensweisen. So werden für die östliche Innenstadt Voruntersuchungen beauftragt, um u.a. auch Wohnraumpotentiale zu identifizieren. Daneben finden weitere konkrete Planungsschritte zu baulichen Entwicklungsvorhaben statt, die den Gedanken des Nutzungsmixes aufgreifen um vor allem lebendige Quartiere mit multiplen Nutzungen zu gestalten. Ein wichtiger Baustein im Prozessverlauf stellt dabei die Eigentümer*innenaktivierung dar. Eigentümer*innen mitzunehmen, zu motivieren in Umgestaltungen zu investieren und diese dabei auch unterstützend/beratend zu begleiten, ist ein entscheidender Erfolgsfaktor für das Gelingen eines solchen Umgestaltungsprozesses.



5.10. Querschnittsthematik: Integration im Wohnen

Der Auftrag für die Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen enthielt auch den Baustein „Integration“ als ein Themenfeld, das es im Rahmen der Fortschreibung zu betrachten gilt. „Integration“ betrifft im Querschnitt alle Aktionsfelder des Konzeptes und birgt eine gewisse Komplexität. Für dieses Handlungskonzept wurde als Schwerpunktthema für 2022/2023 die Integration von Menschen mit Migrationshintergrund im Wohnungsmarkt gewählt.

Wenn man „bedarfsorientiert“ Wohnraum entwickeln möchte, wie sehr kennt man dann überhaupt spezifische Bedarfssituationen von Menschen mit Migrationshintergrund? Welche Hürden oder Herausforderungen gibt es für diese (heterogene) Zielgruppe, wenn es um den Zugang zum Wohnungsmarkt geht? Worin stecken ggf. aber auch bereichernde Potentiale für die Wohnraumentwicklung der Zukunft?

Die Stadt Aachen hat sich mit wissenschaftlicher Begleitung auf den Weg gemacht diesen Fragestellungen im nächsten Jahr vertiefend nachzugehen. Geplant ist in Kooperation mit relevanten Akteur*innen und Expert*innen die Thematik in angeleiteten Workshops zu diskutieren und darauf basierend konkrete Handlungsansätze für die Zukunft abzuleiten. Diese werden, im Sinne einer kontinuierlichen Weiterentwicklung, in das Handlungskonzept Wohnen integriert. Die Verzahnung zum Integrationskonzept wird durch die interdisziplinäre und übergreifende Zusammenarbeit sichergestellt.

Als erster Impuls und Ausblick auf das nächste Jahr dient der nachfolgende wissenschaftliche Gastbeitrag zum Thema.

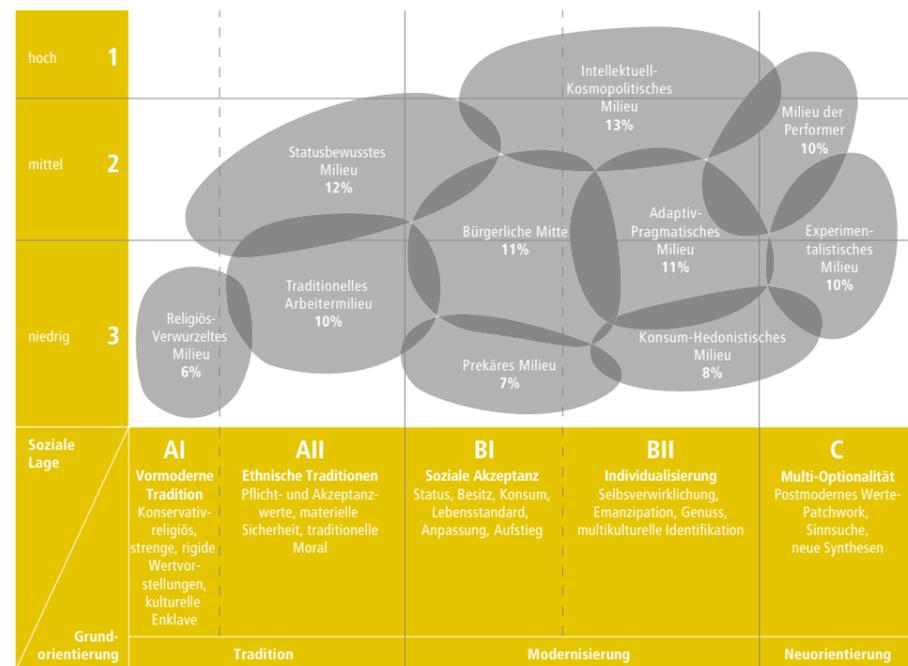
Gastbeitrag



Simon Liebig, Ralf Zimmer-Hegmann: Menschen mit Einwanderungsgeschichte auf dem Wohnungsmarkt

Gibt es besondere Wohnbedarfe von Migrantinnen und Migranten? Insgesamt kann aus wissenschaftlicher Sicht festgestellt werden, dass sich die Erwartungen und Bedarfe zugewanderter Haushalte an ihren Wohnraum und ihr Wohnumfeld mit zunehmender Aufenthaltsdauer den Wünschen und Vorstellungen der Bevölkerung ohne Einwanderungsgeschichte angleichen. Dabei ist die migrantische Bevölkerung insgesamt mindestens genauso divers in ihren Haushaltskonstellationen und Ansprüchen an den Wohnraum, aber auch in ihren ökonomischen Ausstattungen, Wertvorstellungen und Lebensweisen wie die Bevölkerung ohne Migrationshintergrund. Dennoch lassen sich einige Unterschiede herausarbeiten, die sich entweder über die Herkunftskultur begründen oder aufgrund der soziodemographischen Komposition für migrantische Bevölkerungsteile von besonderer Bedeutung erscheinen. Eine spezifischere Charakterisierung migrantenspezifischer Wohnbedarfe als die reine Betrachtung der Herkunftsregionen, kann eine differenzierte Analyse einzelner (Migranten-) Milieus ermöglichen, die neben der ökonomischen Dimension auch grundlegende Wertvorstellungen und Alltagspraktiken berücksichtigen.

Abb. 23: SINUS Migranten-Milieu-modell 2018, Quelle: Hallenberg 2018: 9



Die Darstellung der verschiedenen Milieus veranschaulicht auch die Heterogenität der Menschen mit Einwanderungsgeschichte in Deutschland und macht deutlich, dass eine generalisierte Defizitperspektive auf das Merkmal des Migrationshintergrunds den vielfältigen sozialen Lagen und Lebenswelten der migrantischen Bevölkerung nicht gerecht werden kann. Durch die Fixierung auf soziale Problemlagen und Sonderfälle migrantischer Wohnraumversorgung, wie „internationale Studierende“, „Unterbringung geflüchteter Menschen“ oder „Armutszuwanderung aus Osteuropa“, wird die Debatte um migrantische Wohnraumversorgung oftmals stark verengt. Dadurch können andere Gruppen – wie ökonomisch erfolgreiche Einwanderungshaushalte oder die in Deutschland aufgewachsenen und entsprechend integrierten Nachkommen Zugewanderter – aus dem Blick verloren werden, wenngleich es auch in diesen Gruppen einige Spezifika zu beachten gibt.

Spezifische Wohnbedarfe von Menschen aus Einwanderungsfamilien

Soziodemographische Besonderheiten

Die Gruppe der Menschen mit Einwanderungsgeschichte weist im Vergleich zur deutschen Bevölkerung ohne Einwanderungsgeschichte einige demographische Besonderheiten auf. Zum einen ist die Gruppe insgesamt jünger und im Schnitt auch kinderreicher als deutsche Vergleichshaushalte. Zum anderen ist die finanzielle Ausstattung – sowohl hinsichtlich der Einkommens- als auch Vermögenssituation – statistisch geringer. Dies führt insbesondere im Segment der großen (i.S.d. Zimmerzahl) und preisgünstigen Wohnungen zu einer überdurchschnittlichen Nachfrage von migrantischen Haushalten.

Herkunftskulturelle Besonderheiten

Daneben können auch kulturellen Bedarfe identifiziert werden, die sich von den Ansprüchen an den Wohnraum der angestammten deutschen Bevölkerung unterscheiden. Diese besonderen Ansprüche begründen sich vor allem aus den Nachbarschafts- und Wohnkulturen der Herkunftsländer. So ist es in einigen Haushalten aus arabischen Kulturräumen bedeutsamer, in größeren Familienverbänden in unmittelbarer Nachbarschaft zu leben. Hieraus kann sowohl ein Bedarf an Wohneinheiten mit einer größeren Anzahl von Zimmern abgeleitet werden, als auch der Wunsch einer Anmietung mehrerer Wohnungen in einem Gebäude oder in angrenzenden Immobilien. Ein weiterer Aspekt, der sich aus der stärkeren Familienbindung ergibt, ist ein erhöhter Bedarf an Mehrgenerationenwohnen. In vielen Kulturen wird die Pflege älterer Familienmitglieder als Aufgabe der Nachfolgeneration verstanden. Das deutsche System der institutionellen Pflege wird hier weniger genutzt und stößt oftmals auch aufgrund von Verständigungsproblemen und fehlender kultureller Sensibilität an seine Grenzen. Gleichzeitig muss jedoch auch festgehalten werden, dass die familiären Verpflichtungen mit zunehmender Aufenthaltsdauer abzunehmen scheinen.

So resultiert zum einen aus der Soziodemographie und zum anderen aufgrund der kulturellen Prägungen ein erhöhter Bedarf an größeren Wohnungen. Dies kann auf unterschiedliche Weise realisiert werden. Neben der Zusammenlegung von Wohnungen kann insbesondere im Neubausegment eine stärkere Hinwendung zu größeren Grundrissen Abhilfe schaffen. Hier kann durch eine flexiblere Grundrissgestaltung den Bedarfen besser entsprochen werden, ohne andere Nachfragegruppen auszuschließen. Auch Neubautwicklungen, die sich bestimmten Themen widmen, welche für migrantische Bevölkerungsteile von besonderer Bedeutung sind, können helfen, die Wohnraumversorgung dieser Gruppe zu verbessern. Hier bieten sich insbesondere die Themen „Mehrgenerationenwohnen“ oder „Familienwohnen“ an, die sich an das Phänomen der stärkeren intergenerationalen Familienbeziehungen oder den per se größeren Familienkontexten ausrichten. Ein weiterer Aspekt liegt in der verstärkten Entwicklung von Miet(reihen)häusern, die – auch aus Mitteln des sozialen Wohnungsbaus – preisgünstig insbesondere für junge Familien eine hohe Attraktivität aufweisen.

Islamisch-religiöse Besonderheiten

Auch aus religiösen Überzeugungen können spezifische Bedarfe an den Wohnraum abgeleitet werden. Insbesondere der muslimische Glaube kann dabei für einen relevanten Bevölkerungsteil von größerer Bedeutung sein. Hierzu kann neben der Ausrichtung der WC-Garnituren und einer räumlichen Trennung

von Waschmöglichkeiten und Toiletten vor allem der Schutz der Privatsphäre gezählt werden. Die hohe Bedeutung der Privatheit wird zum Beispiel in Aspekten deutlich, die die Einsehbarkeit des Wohnraums betreffen. In streng religiösen Haushalten kann neben der Ausstattung mit Rollläden oder Jalousien auch der Möglichkeit der räumlichen Trennung der Geschlechter ein hoher Stellenwert zugeschrieben werden. Hier kann ein Grundriss mit wenig Durchgangszimmern, einer großen, jedoch eher geschlossenen Küche und einem separaten Wohnzimmer den Bedarfen eher gerecht werden, als offen gestaltete Architekturen und Wohnkonzepte. Eine Berücksichtigung dieser religiös begründeten Anforderungen an den Wohnraum kann ohne wirkliche Mehrkosten erfolgen. Durch eine Flexibilisierung der Wohnprodukte, besonders mit Blick auf die Grundrissgestaltung, kann Wohnraum entstehen, der auch die Bedarfe dieser streng religiösen Gruppen berücksichtigt, ohne sich anderen Nachfragegruppen zu verschließen.

Wohnpräferenzen von Migrantinnen und Migranten

Befragungen zu individuellen Wohnpräferenzen und Erwartungen an den Wohnraum und das Wohnumfeld lassen keine großen Unterschiede zwischen Menschen mit und ohne Einwanderungsgeschichte erkennen, die einer Erklärung über Milieuzugehörigkeiten, Haushaltssituation und sozialer Lage hinaus bedürfen. Auch Umzugsentscheidungen, Suchstrategien und die Entscheidung für oder gegen Eigentum folgen in beiden Gruppen insgesamt denselben Mustern. Zwar können nuancierte Unterschiede hinsichtlich der präferierten Wohnstandorte und Nachbarschaftskompositionen, der stärkeren Präferenz für Eigentum (auch im Geschosswohnungsbau) und der bevorzugten Bauweisen und Architekturen – hier werden vor allem historisierende deutsche Formsprachen negativer bewertet – nachgewiesen werden. Auch scheint der weiter verbreitete Wunsch in der wohnräumlichen Nähe zu Familienmitgliedern zu leben – neben der Preisfrage – dazu zu führen, dass hochverdichtete innerstädtische Standorte stärker präferiert werden. Mit zunehmender Aufenthaltsdauer und insbesondere in den ökonomisch erfolgreicherer migrantischen Milieus sind diese Unterschiede jedoch kaum noch messbar.

Benachteiligungen und Zugänglichkeit

Benachteiligungen und Diskriminierungen von Migrantinnen und Migranten auf dem deutschen Wohnungsmarkt sind vielfach nachgewiesen. Menschen mit Einwanderungsgeschichte zahlen statistisch gesehen höhere Mieten, haben eine kleinere Wohnfläche pro Person und leben häufiger in benachteiligten Wohnlagen und schlechter ausgestatteten Wohnungen.

Diese Benachteiligungen begründen sich sowohl in Diskriminierungen bei Belegungsentscheidungen von privat und institutionell Vermietenden als auch in den Belegungspraktiken und Mischungsidealen der kommunalen Wohnungspolitik. So ist auch die Konzentration von migrantischen Bevölkerungsteilen in einzelnen Stadtquartieren oftmals nur eine Folge von benachteiligend wirkenden Wohnungsmarktmechanismen, die räumliche Überlagerungen von sozialer und ethnischer Segregation befördern. Diese Benachteiligungen bei der Realisierung der Wohnpräferenzen auf dem Mietwohnungsmarkt können auch zu einer verstärkten Hinwendung migrantischer Haushalte ins Eigentumssegment führen, wo sie mit weniger benachteiligend wirkenden Mechanismen konfrontiert werden und ihre Wohnwünsche – bei entsprechender finanzieller Ausstattung – realisieren können.

Den unmittelbaren Benachteiligungen durch die Wohnungswirtschaft kann durch transparente diskriminierungsfreie Belegungsverfahren entgegen gewirkt werden. Hierzu sind vor allem eine verstärkte Sensibilisierung und interkulturelle Öffnung der Wohnungswirtschaft nötig. Auch die Etablierung von Antidiskriminierungsstellen zur Aufdeckung dieser Praktiken und Unterstützung Betroffener ist hilfreich, zumal die bestehende Gesetzeslage (Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG)) bereits viele dieser Praktiken verbietet und es nur an der Durchsetzung mangelt.

Mittelbare Benachteiligungen über stadtentwicklungspolitische Strategien (wie ethnische Mischungsideale, Desegregationspolitiken oder soziale Aufwertungsstrategien) können in ihrer Folge die Zugänglichkeit des Wohnungsmarktes für migrantische Haushalte zusätzlich erschweren. Hier muss die vielerorts weiterhin vorherrschende Defizitperspektive auf das statistische Merkmal Migrationshintergrund kritisch hinterfragt werden. Denn einseitige Rückschlüsse auf negative Kontexteffekte in migrationsgeprägten Quartieren zu ziehen, greift zu kurz.

Quartiersentwicklung und sozialräumliche Integration

Die Wohnsituation von Migrantinnen und Migranten wird häufig unter integrationspolitischen Gesichtspunkten diskutiert. Ob die wohnräumliche Konzentration von migrantischen Haushalten eher förderlich oder eher hinderlich für die individuellen Integrationsfortschritte ist, kann dabei nicht per se beantwortet werden. Herrschte früher die Befürchtungen vor „Parallelgesellschaften“ und „Ghettoisierungsprozessen“ vor, werden in den letzten Jahren unter den Begriffen der „Arrival City“ oder „Ankunftsquartiere“ die Potenziale migrationsgeprägter Wohnquartiere insbesondere in Bezug auf den

Ankommensprozess Neuzugewandeter hervorgehoben. Diese Quartiere, die durch ihre Netzwerke und infrastrukturellen Ausstattungen häufig attraktiv für Neuzugewanderte sind, entstehen nicht zuletzt auch aufgrund von Zugangsbarrieren auf dem gesamtstädtischen Wohnungsmarkt. Auf der einen Seite häufig von sozialer Benachteiligung betroffen, übernehmen sie auf der anderen Seite wichtige Funktionen für den Integrationsprozess – auch mit Blick auf die Gesamtstadt und Region. Diese Potenziale gilt es anzuerkennen, im Stadtraum zu identifizieren und auszubauen bzw. ihre Integrationsfunktion weiter zu qualifizieren. Hierfür ist eine klare Positionierung der Stadtentwicklungspolitik zwischen sozialer Aufwertung „benachteiligter Quartiere“ und dem Erhalt von „Ankunftsquartieren“ erforderlich. Dies führt zwangsläufig auch zu einer kritischen Reflexion von ethnischen und sozialen Mischungsparadigmen.

Auch vor dem Hintergrund der Eigentumsbildung von Menschen mit Einwanderungsgeschichte zeigen sich Widersprüchlichkeiten der Mischungs- und Integrationsdiskurse: So kann der Verbleib dieser finanziell erfolgreichen Haushalte in den migrantisch geprägten Quartieren die ethnische Segregation zwar verfestigen, gleichzeitig aber die soziale Segregation verringern und die Quartiere sozial stabilisieren. Aus stadtentwicklungspolitischer Perspektive kann durch die direkte Ansprache dieser Gruppe mit Wohnraumangeboten sowohl den Wohnraumbedarfen und -präferenzen migrantischer Bevölkerungsteile besser entsprochen werden als auch quartiersbezogene Netzwerke für die soziale Kohäsion erhalten werden.

Gleichzeitig sollten in diesen Quartieren Orte und Einrichtungen der Begegnung gezielt gefördert werden. Durch die oftmals beengten Wohnverhältnisse migrantischer Haushalte sind sie in besonderer Weise auf den öffentlichen Raum angewiesen. Auch für den gesellschaftlichen Zusammenhalt in hochdiversen Stadtgesellschaften entwickeln sich die Freiflächen im Quartier zur zentralen Handlungsebene. Sie müssen als Begegnungsräume qualifiziert werden, die Brückenfunktionen im Quartier übernehmen und einen positiven intersozialen und interethnischen Austausch befördern.

Hallenberg, B. (2018): *Identität, Teilhabe und das Leben vor Ort Menschen mit Zuwanderungsgeschichte in Deutschland – vhw-Migrantenmilieu-Survey 2018.*

Liebig, S.; von Malottki, C.; Zimmer-Hegmann, R.; Joosten, H. (2021): *Perspektiven und Wohnwünsche von Menschen aus Einwanderungsfamilien auf dem deutschen Wohnungsmarkt.*



06. Fazit

Mit dem nun vorliegenden Handlungskonzept Wohnen kann die Stadt Aachen auf eine umfassende wohnungspolitische Gesamtstrategie zurückgreifen. Die kommunale Wohnraumentwicklung profitiert dabei zukünftig von neuen abgestimmten Strategien, Instrumenten und Maßnahmen, die sich den für die Stadt Aachen spezifischen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt annehmen. Nun gilt es, diesen partizipativ erarbeiteten, wohnungspolitischen Werkzeugkasten konsequent in Umsetzung und Anwendung zu bringen. Zugleich wird bereits der Weiterentwicklungsprozess des Handlungskonzeptes eingeleitet, damit absehbare neue Entwicklungen und Trends zeitnah in dieses wichtige Planungswerk implementiert werden können. Das Handlungskonzept hat daher bewusst einen prozessualen Charakter und wird somit fortlaufend aktualisiert und fortgeschrieben. Dabei obliegt die Evaluierung und Analyse der Effekte und Wirksamkeit der neu eingeführten oder angepassten Instrumente insbesondere der Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung und der Sozialplanung der Stadt Aachen. Ihre Erkenntnisse gehen dann in die fortlaufende Aktualisierung ein und können Hinweise darauf geben, in welchen Themenfeldern zukünftig Anpassungen und Neuentwicklungen nötig werden.

Die Corona-Pandemie und ihre Auswirkungen auf das Wohnen werden in der Weiterentwicklung des Handlungskonzeptes stärker in den Fokus rücken. Erste Studien zeigen, dass Corona die Sicht auf das eigene Zuhause und die Vorstellungen über die persönliche Wohnsituation beeinflusst hat. Insbesondere der Wunsch nach mehr Wohnraum, einem (größeren) Garten oder (größeren) Balkon war – vor allem bei Mieter*innen – sehr ausgeprägt⁴⁹. Die steigende Bauland- und Flächenknappheit und die zunehmende Notwendigkeit ressourcenschonenden Handelns rücken auch den individuellen Umgang und Verbrauch der Ressource Wohnfläche in den Diskussionen zum Wohnen der Zukunft stärker in den Fokus.

Ergänzend zu dem Wunsch nach mehr Fläche, werden als Gründe für eine durch Corona entstandene Umzugsbereitschaft aus dem urbanen Raum an erster Stelle der Wunsch nach einem Leben näher an der Natur angeführt. Weitere Gründe sind das Bestreben nach allgemein verbesserten Wohnverhältnissen und einer Abkehr von einem nun als weniger optimal empfundenen Wohnumfeld. Zugleich stieg mit der Pandemie auch die Bereitschaft zu pendeln. Wesentlicher Einflussfaktor hierbei ist die verstärkte Nutzungsmöglichkeit des Home-Office. Diese Faktoren tragen insgesamt zu einer erhöhten Abwanderungsbereitschaft aus den Städten in das Umland bei, so dass derzeitige Studien davon ausgehen, dass Corona den Trend zur Suburbanisierung noch einmal spürbar verstärkt hat⁵⁰.

⁴⁹ Verband der Sparda Banken e.V. (Hrsg.) (2021): Sparda-Studie: Wohnen in Deutschland. S. 81-88. URL: https://sparda-wohnen2021.de/fileadmin/user_upload/Studie_Wohnen_in_Deutschland_2021.pdf
Bis zur Corona-Pandemie war in NRW der Wohnflächenverbrauch je Einwohner seit 2009 bereits um 5,3 qm/Person angestiegen (IT. NRW – Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen: Wohnflächenverbrauch je Einwohner*in, 2009-2020). – Folge auch von einer zunehmenden Singularisierung von Haushalten.

⁵⁰ Dolls, M., Mehles, J.-C. (2021): Wie beeinflusst die Corona-Pandemie die Wohnortpräferenzen. In: ifo Schnelldienst, 74. Jahrgang, Ausgabe 08/2021, Seite 27-31.

Daher werden auch von Aachen aus verstärkte Wanderungsbewegungen in die umliegenden Kommunen zu erwarten sein. Dies verdeutlicht die Notwendigkeit das Thema Wohnen stärker im regionalen Verbund zu bearbeiten und damit verknüpft interkommunale Mobilitätsplanung und -entwicklung voran zu treiben. Das von der Stadt Aachen initiierte Zukunftsforum Euregionales Wohnen wird im Herbst 2022 die kooperative Wohnraumentwicklung zum Thema machen und die Ausarbeitung weiterer regionaler und grenzüberschreitender Handlungsansätze vorantreiben. Ergänzend wird die Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung im kommenden Jahresbericht 2022 um eine euregionale Perspektive erweitert werden.

Der Fortschreibungs- und Partizipationsprozess zum Handlungskonzept Wohnen ist bereits kooperativ und auf Basis einer breiten Beteiligung angelegt worden. Damit nun in Zukunft die wirkungsvolle Umsetzung der wohnungspolitischen Instrumente des Handlungskonzepts Wohnen gesichert ist, wird dieses Vorgehen weiter intensiv fortgesetzt. Die Zusammenarbeit aller Aachener Wohnungsmarktakteur*innen, sei es aus der Immobilien- oder Bauwirtschaft, seien es soziale Träger und Interessensverbände oder Wissenschaft, Politik und Stadtverwaltung, ist dabei unabdingbar. Die Stadt Aachen ist auf dem lokalen Wohnungsmarkt nur eine Akteur*in von vielen. Um Effekte auf diesem Wohnungsmarkt erzielen zu können, ist die Beteiligung von privaten und institutionellen Investor*innen und Wohnungsbaugesellschaften an der Weiterentwicklung des Aachener Wohnungsmarktes notwendig. Zudem ist das Engagement der vielen Privateigentümer*innen unverzichtbar für die Zukunftsfähigkeit des Wohnens. Aufgabe der Stadt wird es dabei sein, hierfür entsprechende Informations- und Beteiligungsplattformen zu schaffen und diese Zielgruppe noch stärker in die Wohnraumentwicklung Aachens mit einzubinden.

Das Handlungskonzept Wohnen war von Beginn an in einem offenen, partizipativen Charakter angelegt und wird nun in diesem Stil weiter fortgeführt. Der Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration der Stadt Aachen wird in diesem und den nächsten Jahren unterschiedliche Formate für verschiedene Zielgruppen anbieten, um aktiv die Umsetzung und passgenaue Weiterentwicklung des Konzeptes voranzutreiben. Begleitet wird dieser Prozess wie gewohnt durch Fachexpert*innen aus Verwaltung, Wohnungswirtschaft und Wissenschaft – immer in Rückkoppelung mit den wichtigsten Wohnungsmarktakteur*innen der Stadt: den Aachener Bürger*innen. Ergänzend hierzu wird auch die Datenbasis der Sozialplanung und der Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung durch empirische, teils räumlich fokussierte Befragungen erweitert und konkretisiert. Ziel ist es dabei einen detaillierten und ganzheitlichen Blick auf spezifische Teilräume zu werfen und dabei die Themenfelder Wohnen, Soziales und Integration sinnvoll zu verzahnen, um konkrete Ansätze für die Wohnraum- wie auch Quartiersentwicklung und die Quartiersarbeit abzuleiten.

Mit diesem Ausblick kann der „Aachener Weg“ in die Zukunft des Wohnens beginnen. Die künftige Zusammenarbeit mit allen Wohnungsmarktakteur*innen, der Politik und Expert*innen bildet dabei den grundlegenden Baustein, der notwendig ist, um die dargestellten Instrumente zur Steuerung des Wohnungsmarktes erfolgreich umzusetzen. Nur gemeinsam lassen sich die Zielsetzungen des Handlungskonzeptes erreichen und der dazugehörige Werkzeugkasten in die aktive Anwendung überführen.

Gemäß dem Motto „Der Weg ist das Ziel“ beginnt mit der Veröffentlichung des Konzeptes ein interdisziplinärer, grenzüberschreitender und nachhaltiger Umsetzungsprozess zur Schaffung von bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum in Aachen. Mit Beteiligungsformaten für Bürger*innen und der wissenschaftlichen Begleitung einzelner Themenschwerpunkte werden zusätzliche Perspektiven in Umsetzung und Fortentwicklung des Konzeptes integriert. Der lebendige, prozessuale Charakter des Konzeptes wird dabei in der Zukunft jederzeit Anpassungen erlauben, und ermöglicht eine Reaktion auf absehbare wie gleichfalls nicht vorhersehbare Dynamiken am Wohnungsmarkt.

07. Anhang

7.1. Abbildungsverzeichnis

Seite Textteil	Abbildungs- nummer	Beschreibung
11	01	Erarbeitungsprozess des Handlungskonzeptes Wohnen
11	02	Gastbeiträge im Handlungskonzept Wohnen
13	03	Die Aktionsfelder des Handlungskonzeptes Wohnen
20	04	Die Fokusräume des Handlungskonzeptes Wohnen
27	05	Entwicklung der wohnberechtigten Bevölkerung und Studierenden in Aachen. Datenquelle: Stadt Aachen.
28	06	Entwicklung sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung für die Stadt Aachen. Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit.
29	07	Hypothekenzins 5-10 Jahre. Datenquelle: Deutsche Bundesbank.
30	08	Bodenmarkt in Aachen (2009-2019). Datenquelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen.
31	09	Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungspreise (2009–2019). Datenquelle: empirica-systeme.de (ab 2012) und IDN ImmoDaten (bis 2011).
31	10	Entwicklung der Marktanteile von Mietangeboten nach Preisklassen 2009 – 2019. Datenquelle: empirica-systeme.de (ab 2012) und IDN ImmoDaten (bis 2011).
32	11	Entwicklung der Kaufpreise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen seit 2012. (Für die kumulierten Daten von Neubau- und Bestandsobjekten liegen erst Zahlen ab 2012 vor) Datenquelle: empirica-systeme.de
33	12	Bindungsausläufe geförderter Wohnungen bis 2029. Bildquelle: Stadt Aachen: Wohnungsmarktbericht 2020.
34	13	Ergebnisse der Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen im Trendszenario. Bildquelle: Quaestio (2018): Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Aachen.
51	14	Die Aktionsfelder des Handlungskonzeptes Wohnen
74	15	Sanierte Gebäude in der Joseph-von-Görres-Straße. Fotonachweis: NRW.BANK/Christian Lord Otto
101	16	Birgit Kasper, Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen
160	17	Zusammenfassende Darstellung der Aktionsfelder
163	18	Fokusräume
164	19	Fokusraum Richterich
165	20	Idealtypische Abfolge des Einsatzes der Instrumente des Handlungskonzeptes
167	21	Fokusraum Forst / Driescher Hof
174	22	Fokusraum Innenstadt
178	23	SINUS Migranten-Milieumodell 2018, Quelle: Hallenberg 2018: 9

7.2. Bestehende Instrumente

Um die wohnungspolitischen Leitziele zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung der Aachener Bevölkerung zu sichern, wurde bereits in den letzten Jahren durch die Zusammenarbeit der Verwaltung, aller Aachener Wohnungsmarkttakteur*innen und der Politik ein vielfältiger Baukasten an Instrumenten entwickelt, beschlossen und in Umsetzung gebracht. Die Anwendung dieser bestehenden Instrumente zeigt bereits erfolgreich Wirkung und wirkt auch gegenwärtig weiter fort. Sie bilden eine wichtige Grundlage für die im Handlungskonzept entwickelten, neuen und ergänzenden Instrumente und werden demzufolge nachkommend, geordnet nach Aktionsfeldern, aufgeführt.

Bestehende Instrumente zum Aktionsfeld 1: Bezahlbarer / öffentlich geförderter Wohnraum und soziale Wohnraumversorgung

Aachener Modell zur kommunalen Wohnungsbauförderung



Ziele

Schaffung und Sicherung von preiswertem Wohnraum auf städtischen Grundstücken mit verlängerter Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindungen.



Beschreibung

Im Rahmen des Aachener Modells zur kommunalen Wohnungsbauförderung werden städtische Grundstücke mit hochpreisigem Bodenwert für öffentlich geförderten Wohnungsbau zur Verfügung gestellt. Die Grundstücke werden im Erbbaurecht vergeben. Die hierauf zu errichtenden Wohnungen sind i.d.R. zu 100 % öffentlich gefördert. Die Mietpreis- und Belegungsbindung nach Auslauf der landesrechtlichen Förderung ist hierbei auf eine Gesamtdauer von 55 Jahren auszudehnen. Als kommunale Förderung werden de*n*m Investor*innen dabei die Erbbauzinsen über 55 Jahre in voller Höhe erstattet.



Status

Beschluss des Rats der Stadt Aachen zur Vorlage – FB 23/0627/WP17:
„Aachener Modell zur kommunalen Wohnungsbauförderung“ vom 06.05.2020



Querbezüge

Aktionsfeld 3 – Sozialgerechte Bodennutzung



Ziele

Nachhaltige Entwicklung des knappen und verbleibenden Angebots an Bauland in Hinblick auf das Gemeinwohl und der Schaffung bezahlbaren – hier öffentlich geförderten – Wohnraums.



Beschreibung

Der Quotenbeschluss besagt, dass bei Vorhaben des Wohnungsbaus, die im Rahmen künftiger vorhabenbezogener Bebauungspläne und künftiger Bebauungspläne mit städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB umgesetzt werden, der*die Vorhabenträger*in vertraglich zu verpflichten ist, im Plangebiet öffentlich geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Der Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus soll grundsätzlich 40 % am geplanten Vorhaben betragen. Die Quote bezieht sich auf die Gesamtwohnfläche. In begründeten Einzelfällen kann die Verwaltung, in Abhängigkeit der für das jeweilige Quartier ausgewiesenen Sozial- und Wohnraumdaten, eine Reduzierung oder Erhöhung der Quote vorgeben. Solche abweichenden Regelungen sind dem Wohn- und Liegenschaftsausschuss zur abschließenden Entscheidung vorzulegen. Um öffentlich geförderten Wohnraum länger in einer Mietpreis- und Belegungsbindung zu halten, sind bei der Umsetzung von Quotenbeschlüssen, in städtebaulichen Verträgen und Kaufverträgen für städtische Grundstücke Regelungen zu treffen, wonach bei Stellung des Förderantrages zwingend die maximale mögliche Laufzeit der Bindungszeit zu wählen ist.



Status

- Beschluss vom 04.04.2000 durch Wohn- und Liegenschaftsausschuss und PLA
- Aktualisierung durch Beschluss des Rats der Stadt Aachen am 10.12.2014
- Neufassung durch Beschluss des Rats der Stadt Aachen vom 19.06.2019 (Vorlage – FB 56/0241/WP17)
- In Anwendung



Querbezüge

Aktionsfeld 3 – Sozialgerechte Bodennutzung

Wohnraumschutzsatzung



Ziele

Gewährleistung der Wohnraumversorgung der Aachener Bevölkerung zu angemessenen Bedingungen und Schutz für Wohnraum vor ungenehmigter Zweckentfremdung.



Beschreibung

Seit dem 01. August 2019 ist die Nutzung von Wohnraum zu anderen Zwecken als zu Wohnzwecken und der Leerstand von Wohnraum in der Stadt Aachen genehmigungspflichtig.

Eine Zweckentfremdung von Wohnraum besteht beispielsweise bei der gewerblichen Zimmervermietung für touristische Zwecke oder möbliertem Wohnen für einen Zeitraum von unter drei Monaten. Die Nutzung oder Umwandlung von Wohnraum in Gewerbe- oder Büroeinheiten stellen ebenfalls eine Zweckentfremdung gemäß der Wohnraumschutzsatzung dar. Darüber hinaus gilt Wohnraum auch durch vermeidbaren Leerstand oder Abriss als zweckentfremdet.



Status

- Satzungsbeschluss vom 10.07.2019 im Rat der Stadt Aachen – in Kraft getreten seit 01.08.2019. Vorlage – FB 56/0292/WP17
- Aktualisierung 2022 aufgrund neuer gesetzlicher Grundlage (Wohnraumstärkungsgesetz (WohnStG NRW) vom 01.07.2021)

Dringlichkeitskatalog zur Belegung geförderten Wohnraums



Ziele

Priorisierung der Vergabe öffentlich geförderter Wohnungen nach festen, sozialen Kriterien.



Beschreibung

Die Zahl der Wohnungssuchenden ist erheblich größer als die Zahl der zur Verfügung stehenden Wohnungen. Das Besetzungsrecht der Stadt Aachen bei der Erst- und Wiederbelegung von geförderten Wohnungen wird deshalb vom Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften nach einem vom Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss beschlossenen Dringlichkeitskatalog ausgeübt.



Status

- Letzte Aktualisierung: Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss 06.05.2008 mit Beschluss der Vorlage – FB64/0022/WP15.
- In Anwendung

Beratungsstelle Wohnungstausch – Leitstelle Älter werden in Aachen



Ziele

Vermittlung altengerechten Wohnraums



Beschreibung

Die Leitstelle „Älter werden in Aachen“ unterstützt bei folgenden Angelegenheiten:

- Beratung zu den verschiedenen Wohnmöglichkeiten im Alter
- Suche nach einer altengerechten Wohnung
- Unterstützung bei der Vorbereitung und Planung des Umzugs
- Hilfestellung bei Behördenangelegenheiten (Ummeldung von Telefon, Einwohnermeldeamt, usw.)
- Zahlung eines Zuschusses zum Umzug (einkommensabhängig)

Das Angebot richtet sich sowohl an Mieter*innen als auch an Wohnungs- bzw. Hauseigentümer*innen, die eine ihren Bedürfnissen entsprechende andere Wohnung bzw. Haus suchen.

Die Beratung umfasst auch Finanzierungsmöglichkeiten über die Pflegekassen, vor allem für Personen, die in eine Pflegestufe eingestuft sind.



Status

In Anwendung

Bestehende Instrumente zu Aktionsfeld 2: Qualitätssicherung im Bestand

Kooperative Quartiersentwicklung



Ziele

- Integrierte Quartiersentwicklung
- Soziale, sozioökonomische, städtebauliche und infrastrukturelle Herausforderungen auf Quartiersebene bewältigen
- Attraktivitätserhalt / -steigerung von Wohn- und Wohnumfeld



Beschreibung

- Die Umsetzung integrierter Quartiersentwicklungsprozesse durch strategische und operative Zusammenarbeit von Stadtverwaltung, Bürger*innen und Wohnungswirtschaft
- Abgestimmte und gemeinsame Quartiersentwicklung in Reaktion oder Vorbeugung auf / von sozialräumlichen Erkenntnissen, Herausforderungen oder Missstände
- Ressourcenbündelung von Bürger*innen, Verwaltung, Wohnungswirtschaft und die Institutionen vor Ort



Status

Best-Practice-Beispiel: Preuswald



Querbezüge

Aktionsfeld 4 – Quartiersbezug als Schwerpunkt des wohnungspolitischen Handelns

Sozialverträgliche Sanierungen im städtischen Bestand



Ziele

- Langfristige Sicherung der sozialen Wohnraumversorgung
- Energetische Bestandssanierung bei Beibehaltung der Bezahlbarkeit für die ansässigen Mieter*innen
- Erhalt / Schaffung bedarfsgerechten städtischen Wohnraumangebots



Beschreibung

- Die Sanierung und Modernisierung des städtischen Wohnungsbestands unter Gewährleistung der Sozialverträglichkeit bietet die Möglichkeit, die künftig zu erwartende Versorgungslücke im öffentlich geförderten und unteren Marktsegment abzumindern und die bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnraum zu sichern.
- Die Qualitätssicherung / Erhalt ermöglicht weiterhin besonders bedürftige Bevölkerungsgruppen mit Wohnraum versorgen zu können, als bremsender Faktor bei rasanten Mietpreisentwicklungen zu fungieren.
- Vorbildfunktion
- Wohnumfeldmaßnahmen



Status

Best-Practice: EU-GUGLE, Sanierungen in Aachen Nord

Bestehende Instrumente zu Aktionsfeld 3: Sozialgerechte Bodennutzung

Baulandbeschluss



Ziele

Schaffung öffentlich geförderten Wohnraums



Beschreibung

Der Baulandbeschluss besagt, dass Planverfahren zur Entwicklung von Wohnbauflächen auf Grundstücken von mindestens 5.000 m² Größe nur durchgeführt werden, wenn der*die Grundstückseigentümer*in der Stadt vor Einleitung des Planverfahrens ein notarielles Kaufangebot über 1/3 der zukünftigen Netto-Baulandfläche des beantragten Gebietes zum planungsunbeeinflussten Wert unterbreitet (Beschluss vom 19.06.2019).

Die Stadt erklärt sich im Gegenzug dazu bereit, ein Planverfahren mit dem Ziel einzuleiten, die Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes zu schaffen. Sämtliche mit der Entwicklung entstehenden Kosten werden entsprechend der Anteile der Bruttobaulandflächen zwischen Investor*in und Stadt aufgeteilt. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans kann die Stadt das notarielle Kaufangebot annehmen.

Bei Annahme des Kaufangebotes ist auf den so erworbenen (städtischen) Wohnungsbaufächen vorzugsweise 100 % öffentlich geförderter Wohnungsbau zu errichten, da für die 2/3 die bei dem*der Investor*in verbleiben kein öffentlich geförderter Wohnraum mehr verpflichtend zu errichten ist. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die 1/3 städtischen Grundstücke im Sinne einer gesunden Durchmischung innerhalb des Plangebietes verteilt werden (siehe hierzu auch die Fördervorschriften WFB, die eine zwingende Verteilung der geförderten Wohnungen im Quartier fordern, soweit mehr als 70 geförderte Wohneinheiten im Quartier entstehen).



Status

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.03.2007 die Anwendung eines Kooperationsmodells zwischen einem Grundstücksentwickler*in und der Stadt als Planungsbehörde, den sogenannten Baulandbeschluss, beschlossen. Neufassung des Baulandbeschlusses durch Ratsbeschluss vom 19.06.2019 (Vorlage – FB 23/0549/WP17)



Querbezüge

Aktionsfeld 1 - Bezahlbarer / öffentlich geförderter Wohnraum und soziale Wohnraumversorgung

Konzeptvergabe städtischer Grundstücke



Ziele

- Entwicklung lebendiger, sozialer sowie städtebaulich und architektonisch attraktiver und nachhaltiger Projekte. Die Qualität des eingereichten Konzepts und nicht die haushalterische Einnahme steht bei der Vergabeentscheidung im Vordergrund.
- Gewinnung neuer Akteure auf dem Wohnungsmarkt



Beschreibung

Bei der Vermarktung von mehr als 10 aneinandergrenzenden Reihenhausbau-grundstücken und bei Projekten für den Geschosswohnungsbau, auf denen insgesamt mehr als 15 WE errichtet werden können, soll die Möglichkeit einer Konzeptvergabe geprüft und dem Wohn- und Liegenschaftsausschuss grundstücksbezogene Wertungskriterien zur Entscheidung vorgelegt werden (Beschluss vom 11.09.2018).

Bei Konzeptverfahren steht die Qualität des eingereichten Konzepts im Vordergrund, der Kaufpreis spielt in der Gewichtung der Zuschlagskriterien eine kleinere Rolle. Konzeptvergaben können mit Festpreisen (Verkehrswert) durchgeführt werden oder es erfolgt ein Bestgebotsverfahren, bei dem auch der Preiswettbewerb berücksichtigt wird. Dieses Bestgebotsverfahren ist demnach eine Konzeptvergabe unter Wertung des Preises.

Durch die Konzeptvergabe kommt es zu einer Kaufpreisdämpfung und somit Kostenminderung, die der Qualität des Wohnungsbaus zu Gute kommen soll. Ziel der Konzeptvergabe ist es, unterschiedliche Akteur*innen (z.B. Baugruppen und Genossenschaften) für die Wohnungsbauentwicklung zu gewinnen und in die Quartiers- oder Standortentwicklung zu integrieren.

Zur Bewertung der Angebote werden für das jeweilige Grundstück individuelle, transparente und nachvollziehbare Bewertungsmatrizen auf Grundlage eines allgemeinen Kriterienkatalogs erstellt, welche das Verhältnis von zulässigem Preiswettbewerb und der Qualität des Konzeptes darstellen. Es werden integrierte Konzepte gefordert, die Kriterien aus den Themenfeldern

Wohnungspolitik, Städtebau / Quartier, Architektur / Funktion und Energie / Ökologie / Mobilität berücksichtigen können. Dabei dürfen die in der Bewertungsmatrix formulierten Kriterien nicht dem Ziel zuwiderlaufen, preiswerten Wohnraum zu schaffen.



Status

- Beschluss Wohn- und Liegenschaftsausschuss vom 11.09.2018
- Beschluss Wohn- und Liegenschaftsausschuss 15.06.2021: Verfahrensablauf Konzeptvergaben städtischer Grundstücke



Querbezüge

Aktionsfeld 3 – Sozialgerechte Bodennutzung

Anpassung der Stellplatzsatzung



Ziele

Reduzierung von Baukosten



Beschreibung

Mit der Umstellung der notwendigen Stellplätze bei Wohnungsnutzungen auf die Größe der jeweiligen Wohnungen sowie der Einführung von verschiedenen Abminderungsmöglichkeiten wurde eine wichtige Grundlage geschaffen, Baukosten zu reduzieren und damit – wenn auch nur geringfügig – zu einer Stabilisierung der Baupreisentwicklung beizutragen. Die Einbindung von klimaschonenden Mobilitäts Optionen (Car-Sharing, Pedelec-Stationen, etc.) als Abminderungsmöglichkeit schafft daneben wichtige Anreize für alternative zukunftsweisende Mobilitätsformen.



Status

- Ratsbeschluss 12.12.2018: Vorlage B03/0127/WP17-1
- Nachtrag: Vgl. Vorlage B03/0152/WP17

Bodenvorratspolitik und strategischer Grunderwerb



Ziele

- Wiedergewinnung der aktiven Steuerungsfunktion der Stadt Aachen
- Bodenpreissteigerungen entgegenzutreten



Beschreibung

Die Verwaltung hat den politischen Auftrag erhalten, Bodenbevorratung zu betreiben. So wurde in der Vergangenheit z.B. der Großteil des Entwicklungsgebietes Richtericher Dell durch die Stadt erworben. Eine aktive Bodenbevorratung, wie sie einige andere Städte betreiben, setzt neben den notwendigen Ankaufsmitteln auch die Verfügbarkeit von Boden voraus. Aufgrund der geschilderten Knappheit an potentiellen neuen Bauflächen ist das Angebot an Grundstücken gering und die Preise oft so hoch, dass die Kommune nicht erwerben kann.



Status

Beschluss zur Vorlage – FB 23/0463/WP17:
„Aktivierung der Bodenvorratspolitik und des strategischen Grunderwerbs“ im Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss vom 03.07.2018



Querbezüge

Aktionsfeld 1 – Bezahlbarer / öffentlich-geförderter Wohnraum und soziale Wohnraumversorgung

Koordinationsstelle Bauen und Wohnen in Gemeinschaft



Ziele

Mit Gründung der Abteilung Planung im Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration wurde das Aufgabenfeld der Unterstützung von Bau- und Wohngruppen vor dem Hintergrund dieser gesellschaftlichen und wohnungspolitischen Entwicklung strategisch erweitert. Ziel ist es, über die Einzelfallberatung hinaus bei der Entwicklung von Bauflächen nun in Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen und dem Fachbereich Immobilienmanagement auch Bau- und Wohngruppen als Marktteilnehmende von Beginn an als Alternative zu Investor*innen und Projektentwickler*innenn mitzudenken und die Stadtgesellschaft für das Thema zu sensibilisieren. Die Stärkung des nicht-renditeorientierten Ansatzes dient zum einen dazu bei einem angespannten Wohnungsmarkt und einer zunehmenden Flächenknappheit die bestehenden Grundstücke nachhaltig zu entwickeln und gleichzeitig der steigenden Nachfrage nach einem solchen alternativen Wohnangebot gerecht zu werden. In vielen Kommunen werden entsprechende Initiativen bereits durch die Verwaltung engmaschig unterstützt.



Beschreibung

Seit August 2018 ist im Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration die inhaltlich neu aufgestellte „Koordinationsstelle Bauen und Wohnen in Gemeinschaft“ besetzt.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, der nachhaltigen Flächenentwicklung und der Notwendigkeit zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums gewinnen gemeinschaftliche Wohnformen/ Bau- und Wohngruppen immer mehr an Bedeutung – auch in Aachen steigt die Nachfrage. Eine Bau- und Wohngruppe ist eine Gruppe von Menschen, die ohne Rendite-Interesse zusammen Wohnprojekte nach ihren eigenen Ideen eigenverantwortlich planen, bauen und bewohnen und das mit langfristiger Perspektive. Bau- und Wohngruppen verbinden bedarfsgerechtes, bezahlbares Wohnen mit dem Gedanken der gegenseitigen Unterstützung und des sozialen Austauschs in der Nachbarschaft, der bis ins Quartier hinein wirkt. Wenn Bürger*innen sich in Baugemeinschaften zusammenschließen, um ihr Zusammenleben gemeinsam zu gestalten, entstehen ganz innovative Lösungen (z.B. bei den Themen: sparsamer Flächenverbrauch, Mobilität, Nutzungsmischung, Freiräume, Energie, Gemeinschaft), die ein Motor in der Quartiersentwicklung sein können und Impulse für die Stadtentwicklung setzen. Diese innovativen Wohnformen sind heute ein wichtiger Baustein für die kommunale Wohnraumentwicklung.

Neben strategischen Aufgaben hat Koordinationsstelle auch Aufgaben des praktischen Projektmanagements bei der Beratung der Baugruppen zur Umsetzung der Projektideen. Um eine Realisation gemeinschaftlicher Wohnprojekte ganz konkret zu fördern, werden die Gruppen in verschiedenen Projektschritten beratend begleitet. Die Koordinationsstelle Bauen und Wohnen in Gemeinschaft bietet Information zum Thema und berät z.B. zu Fragen der Prozesssteuerung, Finanzierung, Rechtsform und bei der Grundstückssuche. Eine wichtige Aufgabe der Stelle ist zudem die Kontaktvermittlung zwischen Bauwilligen und Wohninteressierten, Haus- und Grundstückseigentümern, Banken oder Beratungseinrichtungen.



Status

Vorlage – FB 56/0280/WP17

Mehr Informationen unter: www.aachen.de/gemeinsambauen



Querbezüge

Wichtige Verbindung besteht inhaltlich zum Instrument Konzeptverfahren

Bestehende Instrumente zu Aktionsfeld 4: Quartiersbezug als Schwerpunkt des wohnungspolitischen Handelns

Sozialentwicklungsplan



Ziele

Integrierte Analyse der Sozialstruktur und -entwicklung der Stadt Aachen auf Basis von 60 sog. Lebensräumen und unter Berücksichtigung von Demographie, Sozio-Ökonomie, Quartiersentwicklung und soziale Teilhabe. Herausarbeiten von Handlungserfordernissen und dazu gehörigen Schwerpunkträumen



Beschreibung

Nach 2009 und 2015 wurde im August 2020 der dritte Aachener Sozialentwicklungsplan herausgegeben. Mittlerweile zeichnet der Sozialentwicklungsplan die Zeitspanne von 2007 bis 2018 nach und kann somit den Prozess der sozialen Stadtentwicklung über eine längere Zeitspanne nachvollziehen. Das Alleinstellungsmerkmal des Sozialentwicklungsplans ist sein integrierter Ansatz. Der Plan verknüpft unterschiedliche Perspektiven auf Sozialentwicklung miteinander, führt Erkenntnisse einzelner Fachplanungen zusammen und versucht so, ein komplexes Gesamtbild der sozialen Situation und ihren Ursachen sowie Folgewirkungen zu skizzieren. Ob demographische Alterung, Armutsgefährdung, soziale Teilhabe oder Hochschulentwicklung – der 3. Sozialentwicklungsplan bringt die wichtigsten Aspekte von Sozialentwicklung zusammen und bietet damit eine umfassende Planungsgrundlage für Politik und verschiedene Fachdisziplinen. Ein Erfolgsfaktor des Sozialentwicklungsplans ist die fachübergreifende Zusammenarbeit aller relevanten Fachabteilungen der Stadt Aachen sowie die gelungene Mitwirkung der städteregionalen Fachstellen. Das Wissen zahlreicher Expert*innen konnte somit in das Werk einfließen.

Der Plan ist dabei nicht als reines Zahlenwerk konzipiert, sondern enthält zudem Forschungsergebnisse aus der Wissenschaft, qualitative Einschätzungen zu den Zahlen und Hintergrundwissen zu Ansätzen und Strategien der Stadt Aachen im Hinblick auf sozialrelevante Themen. In diesem Sinne ist der Sozialentwicklungsplan als eine analytische Klammer um die einzelnen Sozial-Fachplanungen der Stadt Aachen zu sehen.



Status

Aktueller Sozialentwicklungsplan:

https://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/gesellschaft_soziales/sozialentwicklung/sozialentwicklungsplan_neu/sozial_ep_2020/StAC_SEP_2020.pdf

Vorstellung im Ausschuss für Soziales, Integration und Demographie am 27.08.2020 mit Vorlage FB 56/0392/WP17



Querbezüge

- Aktionsfeld 1 – Bezahlbarer / öffentlich geförderter Wohnraum und soziale Wohnraumversorgung
- Aktionsfeld 7 – Regionale und Euregionale Wohnraumentwicklung

Fachplanerkreis



Ziele

Stärkung integrierter Planungsprozesse innerhalb der Verwaltung und Abstimmung von Planwerken, Projekten und Arbeitsstrukturen



Beschreibung

Der Fachplanerkreis tagt vier Mal im Jahr und setzt sich aus relevanten Fachplanungsstellen der Stadtverwaltung zusammen. Dazu gehören die Fachbereiche Wohnen, Soziales und Integration (FB 56), Kinder, Jugend und Schule (FB 45), Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen (FB 61), Wirtschaft, Wissenschaft, Digitalisierung und Europa (FB 02) und Umwelt (FB 36). Weitere Akteure können themenbezogen eingeladen werden.

Das Gremium ist auf der Arbeitsebene angelegt, damit ein direkter und tiefgehender Austausch, auch in den einzelnen Projekten, gewährleistet werden kann. Es hat unmittelbar empfehlende Funktion für die Fachbereichsleitungen.

Ziel 1:

Verständigung über die Grundlagen der Planungen (einheitliche Definitionen, Instrumente und Interpretationen).

Ziel 2:

Frühwarnsystem für Handlungsnotwendigkeiten: Austausch über Trends und Entwicklung von übergreifenden Strategien.

Ziel 3:

Abstimmung und Verschränkung der einzelnen Planwerke der Stadt Aachen: Zusammenschau und Diskussion der Daten, Feststellung von Bedarfen und Entwicklung von Maßnahmen.

Ziel 4:

Austausch über kleinräumige Entwicklungen und Handlungserfordernisse, Abstimmung von Planungen und Maßnahmen.



Status

- Seit 2018 im Arbeitsmodus.
- Weitere Informationen finden Sie in der Vorlage FB 56/0143/WP17.

Bestehende Instrumente zu Aktionsfeld 5: Flächenmobilisierung und Baulandentwicklung

Ausübung Vorkaufsrechte



Ziele

Erwerb von Flächen zur Baulandmobilisierung



Beschreibung

Dem Vorkaufsrecht nach BauGB sind enge rechtliche Grenzen gesetzt. Die Ausübung ist dann zulässig, wenn städtebauliche Missstände vorliegen und die Ausübung dem Wohl der Allgemeinheit dient. Der Wunsch der Kommune, so z.B. Wohnraum zu erwerben, ist gesetzlich nicht relevant. Das Vorkaufsrecht dient dazu, im Einzelfall steuernd eingreifen zu können. Die Nutzung der Vorkaufsrechte sollte trotz seiner eingeschränkten Einsetzbarkeit angesichts der vorhandenen Flächenknappheit jedoch immer im Blick kommunaler Handlungsoption stehen. Denkbare Optionen sind zu prüfen.



Status

Begrenzter Einsatz praktiziert und möglich.

Potentialflächenanalyse



Ziele

Identifizierung von Flächenpotentialen



Beschreibung

Die Fachbereiche Immobilienmanagement und Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur haben systematisch alle städtischen Grundstücke ab einer Größe von 500 m², die nach dem aktuellen Flächennutzungsplan

als (Teil-) Baufläche dargestellt sind, auf ihre Nutzungspotentiale untersucht, wobei insbesondere die Eignung für Wohnungsbau im Fokus stand. Insgesamt konnten so mehr als 80 Flächen identifiziert werden, auf denen eine bauliche Entwicklung möglich ist, die vom Einfamilienhausgrundstück bis zum Entwicklungsgebiet Richtericher Dell reichen. In einer ersten Abschätzung der Potentiale zeigte sich, dass, bei konsequenter Bevorzugung aller Flächen für den Wohnungsbau, auf städtischen Flächen mindestens 2.200 neue Wohnungen entstehen könnten. Diese Zahlen basieren auf ersten überschlägigen Ermittlungen, welche sich aus einer standardisierten Betrachtung der Überbaubarkeit (ca. 1/3 der Fläche) sowie einer aus der Umgebung abgeleiteten Geschosigkeit ergeben. Die Zahl der Wohneinheiten dient einer Quantifizierung der städtischen Potentialflächen, sie bedeutet aber nicht, dass auf allen freien städtischen Grundstücken Wohnungen entstehen werden. Vielmehr treten die Flächen in Konkurrenz zu ebenfalls benötigten Flächen für Kindertageseinrichtungen, Infrastruktureinrichtungen, Mobilitätsangeboten, Freizeitnutzungen, Ausgleichsflächen oder auch gewerblichen Nutzungen. Dennoch erfolgt, wo immer möglich und sinnvoll, eine Priorisierung der Wohnnutzung, gerne auch in Kombination mit z.B. Kindertageseinrichtungen.

Die sog. Potentialflächen wurden aufgrund ihrer Bebaubarkeit in drei Kategorien eingeteilt, wobei zunächst nur Planungsrecht und Erschließung betrachtet wurden. Bei vorhandener Erschließung und bestehendem Planungsrecht nach den §§ 30, 33 oder 34 Baugesetzbuch erfolgte die Aufnahme in Kategorie 1, bzw. Kategorie 2, wenn Erschließung oder Planungsrecht fehlen und Kategorie 3, wenn sowohl noch erschlossen als auch ein Bebauungsplan erstellt werden muss. In der Kategorie 1, bei der von einer kurzfristigen Bebaubarkeit ausgegangen wird, wurden Flächen identifiziert, die ein Potential von bis zu 400 Wohneinheiten aufweisen. Die Flächen werden regelmäßig aktualisiert und um Ankäufe oder brachfallende Nutzungen ergänzt und priorisiert, um abhängig von den Ressourcen in der Verwaltung die Flächen in eine Entwicklung zu führen.



Status

Die sogenannten erfassten rund 80 Potentialflächen werden in den nächsten Jahren systematisch abgearbeitet und überwiegend im Wege der Konzeptvergabe entwickelt.



Querbezüge

- Aktionsfeld 4 – Quartiersbezug als Schwerpunkt des wohnungspolitischen Handelns
- Aktionsfeld 5 – Flächenmobilisierung und Baulandentwicklung

Bestehende Instrumente zu Aktionsfeld 6: Hochschulentwicklung und Wohnen

Kampagne ExtraRaum



Ziele

Raumbeschaffung für Studierende



Beschreibung

Aufgrund der Wehrreform und der verkürzten Abiturzeit steigt der Bedarf an Wohnraum für Studierende in Aachen rapide an. Um dieser Entwicklung zu begegnen, starteten die Stadt Aachen, die Hochschulen FH Aachen und RWTH, sowie deren ASten die Initiative EXTRARAUM und einem dazugehörigen Maßnahmenpaket. Dieses bestand aus den Themenfeldern Raumbeschaffung, Betreuung und Information von und für Investoren und (zukünftigen) Studenten und der Kampagne EXTRARAUM.

Die Kampagne wurde 2011 von Studierenden und Lehrenden der FH Aachen konzipiert, und war somit ein Projekt von und für Studierende. Sie hat durch verschiedene Aktionen und Motive auf die aktuelle Situation der Studierenden in Aachen aufmerksam gemacht, sensibilisierte potenzielle Vermieter*innen dazu Wohnraum zu schaffen und unterstützte bei der Wohnungssuche.



Status

Projekt abgeschlossen



Querbezüge

Aktionsfeld 1 – Bezahlbarer / öffentlich-geförderter Wohnraum und soziale Wohnraumversorgung

Bestehende Instrumente zu Aktionsfeld 7: Regionale und Euregionale Wohnraumentwicklung

Euregionale Wohnraumkooperationen: Wohnprojekt Katzensprung Vaals, „Wijngracht“ in Heerlen



Ziele

- Schaffung bezahlbaren studentischen Wohnraums in der Grenzregion
- Entlastung des Oberzentrums Aachen bei der studentischen Wohnraumversorgung



Beschreibung

Die Stadt Aachen kooperierte bereits erfolgreich mit euregionalen Partnerkommunen bei der Schaffung studentischen Wohnraums. So unterzeichneten die niederländische Nachbargemeinde Vaals und die Stadt Aachen 2012 eine gemeinsame Absichtserklärung, bei der Wohnraumversorgung für die Aachener Studierenden künftig zusammen zu arbeiten.

In den Jahren 2016 und 2017 wurden dann die beiden Studierendenwohnheime Katzensprung I & II mit insgesamt 461 abgeschlossenen Studierendenapartments und vielfältigen Gemeinschafts- und Serviceräumen fertiggestellt. Neben der guten Lage in räumlicher Nähe zum Campus Melaten und der Uniklinik der RWTH Aachen sind die finanziellen Konditionen für viele Studierende besonders attraktiv. So erhalten Bewohner*innen aus EU-Staaten, die sich mit ihrem Wohnsitz bei der Gemeinde Vaals anmelden, sehr unkompliziert ein monatliches Wohngeld von 200 € für ihre Unterkunft im Katzensprung. Somit können die Studierendenapartments für derzeit 369 € (inklusive Gas, Wasser, Strom und Internet – Stand 07/2021) angemietet werden und stellen für die meisten Aachener Studierenden eine bezahlbare und attraktive Wohnoption dar. Derzeit befindet sich die Gemeinde Vaals erneut in Vorbereitung weiterer studentischer Wohnheime, um den stets wachsenden Bedarf, der durch den Boom der Aachener Hochschulen gespeist wird, bedienen zu können.

Darüber hinaus kooperiert das International Office an der RWTH Aachen mit dem Wohnkomplex „Wijngracht“ in Heerlen (NL). Hier werden 75 Apartments von internationalen Studierende der RWTH Aachen belegt.

**Status**

Projekt abgeschlossen

**Querbezüge**

- Aktionsfeld 1 – Bezahlbarer / öffentlich-geförderter Wohnraum und soziale Wohnraumversorgung
- Aktionsfeld 6 – Hochschulentwicklung und Wohnen



Aachen

03/2022

Stadt Aachen

Die Oberbürgermeisterin
Fachbereich Wohnen,
Soziales und Integration

Hackländerstraße 1

52064 Aachen

Tel.: 0241 432-0

wohnen-soziales-integration@mail.aachen.de

www.aachen.de