

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 56/0183/WP17
Federführende Dienststelle: Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Immobilienmanagement		AZ:	
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Datum:	20.08.2018
		Verfasser:	
<b>Gründung Runder Tisch der Wohnungsmarktakeure</b>			
<b>Beratungsfolge:</b>			
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	
11.09.2018	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Kenntnisnahme	
04.10.2018	Planungsausschuss	Kenntnisnahme	

**Beschlussvorschlag:**

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Der Planungsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Prof. Dr. Sicking  
(Beigeordneter)

## Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

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

<b>konsumtive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	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
<b>+ Verbesserung / - Verschlechterung</b>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

## **Erläuterungen:**

Wie die aktuelle Wohnungsmarktberichterstattung und die Daten der neu erschienenen Wohnraumbedarfsprognose zeigen, ist der Aachener Wohnungsmarkt, insbesondere im öffentlich geförderten und unteren freifinanzierten Marktsegment, zunehmend angespannt. Gleichzeitig sinkt der Bestand verfügbarer Wohnbauflächen. Das gesamtstädtische Ziel, für Menschen in jeder Lebenslage angemessenen Wohnraum zu schaffen, kann nur – wenn überhaupt - durch die Entwicklung integrierter Strategien und ein enges Zusammenwirken aller auf dem Wohnungsmarkt aktiven Akteure erreicht werden.

Um neuen Wohnungsbau zu mobilisieren und Investoren und Projektentwickler für die verschiedenen Bedarfe und das Gemeinwohlinteresse zu sensibilisieren, ist die Stadtverwaltung bereits im Jahr 2016 mit dem „Runden Tisch der Wohnungsbauakteure“ mit der Wohnungswirtschaft in den Dialog eingetreten. Auf Empfehlung des Quaestio-Gutachtens „Aachen-Strategie-Wohnen - Aktualisierung und teilräumliche Ausdifferenzierung“ wurde 2017 im neugebildeten Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration in der Abteilung Planung eine zentrale Wohnbaukoordination eingerichtet, welche die vielfältigen Interessen beim Wohnungsbau berücksichtigen und verwaltungsintern als „Anwalt für den Wohnungsbau“ lösungsorientiert agieren soll, dabei spielt die Stärkung kommunikativer und koordinierender Prozesse eine entscheidende Rolle. Die Stelle der Abteilungsleitung wurde zum 01.06.2017 besetzt, eine vollständige Besetzung der Wohnbaukoordination besteht seit dem 13.08.2018. Auf deren Initiative haben sich Ende 2017 in einem ersten Schritt alle Verwaltungsakteure in einem „Strategiezirkel Wohnen“ zusammengeschlossen, um ihre jeweiligen Instrumente und Projekte besser abzustimmen sowie zukunftsorientierte Konzepte zur Optimierung der Wohnraumsituation zu entwickeln.

In einem zweiten Schritt galt es nun, die Überlegungen weiter nach außen öffnen und den Gesprächsfaden mit den verwaltungsexternen Akteuren im Rahmen eines „Runden Tisches der Wohnungsmarktakteure“ wiederaufzunehmen, um die jeweiligen Standpunkte auszutauschen, Sichtweisen darzustellen und gesetzliche Handlungsvorgaben zu erläutern. Dabei war es wichtig, dass die Diskussion auf eine breite Basis gestellt wird, um die verschiedenen Betrachtungsweisen und Interessen zu einem Ausgleich zu bringen (vgl. auch WLA-Beschluss vom 30.08.2016). So wurden neben den Investoren und Projektentwicklern, die Vertreter von Haus und Grund, dem Mieterschutzverein und der Initiative Aachen als wichtige Wohnungsmarktakteure sowie die Ratsfraktionen eingeladen.

Der Auftakt des neu gegründeten „Runden Tisches der Wohnungsmarktakteure“ fand am 12.07.2018 mit rund 40 Akteuren in der Nadelfabrik statt. Vertreten war Stadtbaurat Werner Wingenfeld und die Führungsebene der relevanten städtischen Fachbereiche (FB 56, FB 61, FB 23, FB 63, B 03) sowie Investoren, Projektentwickler, Interessenvertreter und Vertreter der Ratsfraktionen. Das Format des Runden Tisches wurde vom „Strategiezirkel Wohnen“ vorbereitet. Themenwünsche wurden bei den Beteiligten im Vorfeld abgefragt. Auf dieser Basis lag der Schwerpunkt des Austausches bei den Themen „Bebauungsplanverfahren und Flächenentwicklung“, „Stellplatzrichtlinie“, „Geförderter Wohnraum“ und „Wohnungsmarktentwicklung und demographischer Wandel“. Die Anregungen des

„Runden Tisches der Wohnungsmarktakeure“ sind in der Anlage zusammengefasst. Sie werden als Impulse in die weiteren fachbereichsbezogenen Überlegungen einbezogen und in die Erarbeitung eines „Neuen Aachener Handlungskonzepts Wohnen“ als integrierte Wohnraumstrategie eingehen.

Die Teilnehmer des „Runden Tisches der Wohnungsmarktakeure“ und des Strategiezirkels Wohnen haben mitgeteilt, dass sie die Austauschplattformen als Mehrwert für ihre eigene Arbeit empfinden und den Wunsch auf Fortführung des Dialogs geäußert. Der „Runde Tisch der Wohnungsmarktakeure“ soll verstetigt werden und einmal pro Jahr bzw. anlassbezogen tagen.

**Anlage/n:**

Anlage 1 - Anregungen des „Runden Tisches der Wohnungsmarktakeure“

## **Zentrale Impulse Auftaktsitzung Runder Tisch der Wohnungsmarktakeure**

### **Bebauungsplanverfahren und Baurecht:**

Die beabsichtigte Festlegung von Qualitätsstandards bei horizontaler und vertikaler Nachverdichtung (Qualität vs. Quantität – Freiräume und Lebensqualität sollen erhalten bleiben) wird befürwortet. Art und Maß der baulichen Nutzung sollen in Leitlinien festgelegt werden.

Es wird angeregt, sinnvolle Bürgerbeteiligung zu stärken, um durch frühzeitige Einbindung in moderierten Verfahren die Zielsetzung transparent zu machen und den Widerstand gegen Neubauprojekte zu verhindern. Dabei soll das Gemeinwohlinteresse vor dem Individualinteresse stehen.

Die Wohnungswirtschaft regt an, dass Dachausbauten im Bestand mit besonderer Priorität genehmigt werden.

Eine Beschleunigung der Planverfahren in der Innenentwicklung wird durch die Wohnungswirtschaft als erstrebenswert angesehen.

### **Stellplatzsatzung:**

Die Notwendigkeit einer Stellplatzsatzung wurde diskutiert (vgl. Berlin). Die in der Stellplatzrichtlinie für bestimmte Bauprojekte (öffentlich-geförderter Wohnraum und studentisches Wohnen) eingeführte Flexibilisierung hinsichtlich Reduzierungsmöglichkeiten wird befürwortet. Vor dem Hintergrund geänderten Nutzungsverhalten wird eine Übertragung der Flexibilisierung auf weitere Marktsegmente durch die Wohnungswirtschaft als wünschenswert betrachtet.

### **Flächenentwicklung:**

Eine regionale Lösung der Wohnraumproblematik und eine Verständigung auf eine Zielquote für die Wohnraumentwicklung wurden diskutiert.

### **Grundstücksvergabe:**

Es wird angeregt, das Bieterverfahren zu überdenken. Dies würde Grundstückspreise immer weiter nach oben treiben und damit zu einer Verteuerung von Wohnraum beitragen.

Durch die vermehrte Mobilisierung kleiner Grundstücke und Vergabe an „Schwelleninvestoren“ soll zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Erbbaurechte sollen vermehrt als Instrument einer nachhaltigen kommunalen Bodenstrategie genutzt werden. Um die Attraktivität dieses wohnungspolitischen Instruments zu erhöhen, soll eine Anpassung der Konditionen geprüft werden.

**Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt:**

Für den öffentlich geförderten Wohnungsbau sollten verstärkt kleine Grundstücke mit 8-10 WE zur Verfügung gestellt werden, die nach § 34 bebaut werden können.

Eine Flexibilisierung des Quotenbeschlusses wird gewünscht, z. B. eine Verringerung der Quote, wenn schwierig zu vermittelnde Haushalte (z. B. SGB II-Bezug) untergebracht werden oder eine Senkung des Grundstückspreises, wenn eine hohe Förderquote realisiert wird.

**Verbesserung der Kommunikation:**

Der Runde Tisch der Wohnungsmarktakeure und der Strategiezirkel Wohnen werden als sinnvolle Austausch-Plattform betrachtet. Eine Verstärkung und inhaltliche Verzahnung wird gewünscht.

Der Dialog und die strukturelle Zusammenarbeit zwischen Wohnungswirtschaft und Kommune soll intensiviert werden, um unterschiedliche Interessen abzuwägen und gemeinsame Lösungen zu entwickeln.

Im Auftrag

Gez.

Dana Duikers