

|   |                                      |                                    |
|---|--------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Vorlage</b>  |                                      | <b>Vorlage-Nr:</b> FB 56/0264/WP18 |
| Federführende Dienststelle:<br>FB 56 - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration   |                                      | Status: öffentlich                 |
| Beteiligte Dienststelle/n:<br>FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und<br>Mobilitätsinfrastruktur   |                                      | Datum: 10.02.2023                  |
|   |                                      | Verfasser/in: FB 56/300            |
| <b>Aussprache Wohnungsmarktbericht/Handlungskonzept Wohnen -<br/>Rückschau und Ausblick (Sitzung des Wohnungs- und<br/>Liegenschaftsausschuss 06.12.2022)</b> |                                      |                                    |
| <b>Ziele:</b> Klimarelevanz<br>nicht eindeutig  |                                      |                                    |
| <b>Beratungsfolge:</b>  |                                      |                                    |
| <b>Datum</b>  | <b>Gremium</b>                       | <b>Zuständigkeit</b>               |
| 28.02.2023  | Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss | Kenntnisnahme                      |

**Beschlussvorschlag:**

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und begrüßt die im Ausblick dargestellten Themenschwerpunkte.

Prof. Dr. Sicking  
(Beigeordneter)

## Finanzielle Auswirkungen

|  |    |      |  |
|--|----|------|--|
|  | JA | NEIN |  |
|  |    | x    |  |

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

| <b>konsumtive<br/>Auswirkungen</b>             | Ansatz<br>20xx  | Fortgeschrieb<br>ener Ansatz<br>20xx | Ansatz<br>20xx ff.  | Fortgeschrieb<br>ener Ansatz<br>20xx ff. | Folge-<br>kosten (alt) | Folge-<br>kosten<br>(neu) |
|--|---|--------------------------------------|---|--|------------------------|---------------------------|
|  | Ertrag  | 0                                    | 0   | 0  | 0                      | 0                         |
| Personal-/<br>Sachaufwand                      | 0   | 0                                    | 0   | 0  | 0                      | 0                         |
| Abschreibungen                                 | 0   | 0                                    | 0   | 0  | 0                      | 0                         |
| Ergebnis                                       | 0   | 0                                    | 0   | 0  | 0                      | 0                         |
| <i>+ Verbesserung /<br/>- Verschlechterung</i> | <i>0</i>  |                                      | <i>0</i>  |  |                        |                           |
|  | Deckung ist gegeben/ keine<br>ausreichende Deckung<br>vorhanden |                                      | Deckung ist gegeben/ keine<br>ausreichende Deckung<br>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 CO<sub>2</sub>-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 **CO<sub>2</sub>-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

|        |                          |   |
|--------|--------------------------|---|
| gering | <input type="checkbox"/> | unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)                |
| mittel | <input type="checkbox"/> | 80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels) |
| groß   | <input type="checkbox"/> | mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)         |

Die **Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

|        |                          |   |
|--------|--------------------------|---|
| gering | <input type="checkbox"/> | unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)              |
| mittel | <input type="checkbox"/> | 80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels) |
| groß   | <input type="checkbox"/> | mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)       |

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt:

|                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | vollständig             |
| <input type="checkbox"/>            | überwiegend (50% - 99%) |
| <input type="checkbox"/>            | teilweise (1% - 49 %)   |
| <input type="checkbox"/>            | nicht                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | nicht bekannt           |

## **Erläuterungen:**

In seiner Sitzung vom 06.12.2022 wurde im Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss sowohl der Wohnungsmarktbericht 2022 präsentiert als auch eine Rückschau sowie ein Ausblick auf die erfolgten und geplanten Umsetzungsschritte im Rahmen des Handlungskonzepts Wohnen vorgenommen. In der nun folgenden Sitzung am 28.02.2023 wird die Gelegenheit gegeben hierzu in Austausch zu treten und gemeinsam auf die Planungen für 2023 zu blicken. Die dabei wesentlichen Themenschwerpunkte, die aus Sicht der Verwaltung dieses Jahr in den Fokus genommen werden sollten, sind nachfolgende noch einmal ausgeführt.

## **Jahresausblick Handlungskonzept Wohnen**

In den nächsten Jahren werden verstärkt wohnbauliche Vorhaben in die Entwicklung gebracht – positiv beeinflussend wirken sich hier der Prozess der Potentialflächenentwicklung der vergangenen Jahre und die Einführung der Konzeptverfahren aus. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen ist es wichtig, Bedarfssituationen der Bevölkerung möglichst gut zu kennen und entsprechende Szenarien für ein Wohnen in Aachen daran orientiert auf den Weg zu bringen. In diesem Zusammenhang stehen die nachfolgend aufgeführten Themenstellungen.

### **a) Wohnungsbedarfsprognose**

Die Wohnungsbedarfsprognose wurde vergangenes Jahr beauftragt und wird im Frühjahr dieses Jahres abgeschlossen. Sie bildet eine wesentliche Grundlage für die zukünftige quantitative Bedarfsermittlung für unterschiedliche Zielgruppen. Erstmals zeigt die Prognose auch auf, wie Bevölkerungs- und Baulandentwicklung in einem Zusammenhang stehen. Dies ist u.a. auch für die mittelfristige Planung im Zusammenhang mit der (eu-)regionalen Zusammenarbeit in der Wohnraumentwicklung und der Bedarfe an Wohnraum im Umland eine wichtige Komponente. Die Vorstellung der gesamten Prognose soll voraussichtlich im April 2023 erfolgen.

### **b) Inklusives Wohnen**

Das inklusive Wohnen für Menschen mit Behinderungen wird auch vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung Aachens zukünftig eine immer größere Rolle spielen. Die Schaffung barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnraums, ggf. mit ergänzenden Unterstützungsleistungen, kommt jedoch vielen unterschiedlichen Ziel- und Altersgruppen innerhalb der Gruppe von Menschen mit Behinderungen zu Gute. Wohnraum z.B. für Familien mit behinderten Kindern ist dabei ebenso bedeutsam wie Wohnungen für alleinstehende behinderte Menschen, die ggf. auch einen sozialen Anschluss in ihrer Nachbarschaft wünschen. Vor diesem Hintergrund hat der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss in seiner Sitzung vom 17.01.2023 beschlossen das Themenfeld als einen Schwerpunkt in das Handlungskonzept Wohnen aufzunehmen (vgl. Vorlage 56/0224/WP18). Die beschriebenen Handlungsansätze zur Stärkung des inklusiven Wohnens gilt es dieses Jahr vertiefend zu betrachten. Hierzu soll auch Expertise und Erfahrung anderer Kommunen mit den unterschiedlichsten Ansätzen nach Aachen geholt und gemeinsam mit Wohnungswirtschaft, den Behindertenverbänden (AG Behindertenhilfe) und Politik über Vor- und Nachteile sowie Umsetzbarkeiten der verschiedenen Modelle diskutiert werden.

### **c) Urbanes Wohnen für Familien**

Im Zusammenhang mit anstehenden Flächenentwicklungen und der starken Abwanderung von Familien taucht immer wieder die Frage auf, wie Wohnen für Familien gestaltet werden kann angesichts knapper Flächenverfügbarkeiten und eines nachhaltigen, ressourcenschonenden Umgangs mit dem Boden. Dabei zeigt sich in vielen Austausch, dass allein der Begriff der „Familie“ häufig schon eindimensionale Bilder erzeugt, während „Familie“ eigentlich ganz unterschiedliche Bedarfslagen für das Wohnen beinhaltet. Diese entstehen nicht nur aufgrund der verschiedenen Größen von Familien (2 bis xx Personen), sondern auch durch die verfügbaren finanziellen Mittel, die für das Wohnen aufgebracht werden können. Gemeinsam mit einem Beratungsbüro soll dieses Jahr hierzu eine analytische Betrachtung des Themas vorgenommen und ein offener Diskurs rund um das Wohnen für Familien angestoßen werden. Ziel ist es dabei die Bedarfslagen im Wohnen für die Zielgruppe zu präzisieren und zugleich ein Profil Aachens als urbanen familienfreundlichen Wohnstandort herauszuarbeiten. Geplanter Beginn des Projektes ist für August 2023 vorgesehen.

### **d) Kampagne öffentlich geförderter Wohnungsbau**

Unter anderem vor dem Hintergrund der Konzeptverfahren und anstehender Flächenentwicklungen gilt es Investor\*innen zu gewinnen, die eine Bereitschaft mitbringen, öffentlich geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Im Rahmen der Vergabefahren haben die Bewerbenden z.B. auch die Möglichkeit, den 40%-Anteil öffentlich geförderten Wohnungsbaus des Quotenbeschlusses zu überschreiten – sofern dies im Sozialraum vertretbar und in der Ausschreibung benannt ist. Vor diesem Hintergrund ist es wichtig, nicht nur die Attraktivität der Förderkonditionen im öffentlichen Wohnungsbau und Vorteile öffentlich geförderten Wohnraums aufzuzeigen und damit für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zu werben, sondern auch Aachener Best-Practice-Beispiele hervorzuheben, die eine entsprechende Umsetzbarkeit dokumentieren und erzielte Qualität darzustellen. Die angedachte Kampagne sieht verschiedene Bausteine vor. Neben einer vollständigen Überarbeitung der Internetplattform mit laufenden und abgeschlossenen Projekten und ansprechenden Informationsmaterialien sollen gemeinsam mit der StädteRegion Aachen als Bewilligungsbehörde für die Wohnungsbauförderung verschiedene Veranstaltungsformate umgesetzt werden. Dabei geht es auch darum z.B. die Realisierbarkeit öffentlich geförderten Wohnungsbau in genossenschaftlichen Form oder bei gemeinschaftlich organisierten Wohnprojekten aufzuzeigen. Mit der Neugestaltung der Plattform wurde bereits begonnen.

### **e) Genossenschaftliches Bauen und Wohnen**

Die Stärkung des Bauens und Wohnens in genossenschaftlichen Modellen wird in vielen Kommunen ergänzend zum öffentlich geförderten Wohnungsbau als wichtige Grundlage für die Schaffung und langfristigen Sicherung bezahlbaren Wohnraums betrachtet. Dabei gibt es ganz unterschiedliche Modelle zur Einbettung genossenschaftlicher Modelle in eine lokale Wohnraumentwicklung – die Bandbreite reicht von der Gründung genossenschaftlicher Immobilienagentur (GIMA) bis hin zur Bildung von einer lokalen Dachgenossenschaft. Die Vor- und Nachteile dieser Modelle, ihrer Zielsetzungen, Wirkungsräume, Einflussmöglichkeiten und Chancen werden in diesem Jahr ausgearbeitet und in Vergleich zueinander gesetzt. Ein lokaler Ansatz kann auch die Verknüpfung verschiedener Modelle beinhalten. Das Ergebnis der Analysen wird zusammenfassend der Politik zur weiteren Beratung vorgelegt.

## **f) Strategie gegen Leerstand und Baulandmobilisierungsgesetz**

Der Umgang mit Wohnungsleerständen bedarf der Verzahnung verschiedener Handlungsansätze. Einerseits verfügt die Stadt über rechtliche Handlungsoptionen aus der Wohnraumschutzsatzung. Andererseits können Gesetze wie z.B. das Baulandmobilisierungsgesetz indirekt die Entwicklung von Gebieten mit Leerständen positiv beeinflussen.

Die Anwendung der Wohnraumschutzsatzung setzt voraus, dass Leerstände bekannt sind, idealerweise als Einzelobjekte gemeldet werden und der Leerstand zum Zeitpunkt der Gültigkeit der Satzung entstanden ist. In diesem Zusammenhang ist es wichtig, einerseits räumliche Eingrenzungen vornehmen zu können und andererseits die Meldung von Leerständen zu erleichtern. Mit der erstmalig kleinräumigen Leerstandsanalyse des Wohnungsmarktberichtes 2022 konnten auf Basis der Daten räumliche Handlungsschwerpunkte identifiziert werden, die nun in eine genauere Betrachtung münden und in der Folge in Ansprachen von Eigentümer\*innen münden sollen. Gleichzeitig wird an der Vereinfachung und Nutzerfreundlichkeit des Meldeverfahrens für Leerstand gearbeitet.

Neben diesem Vorgehen werden derzeit u.a. gemeinsam mit dem Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur die Möglichkeiten und Einsatzschwerpunkte für die Anwendung des Baulandmobilisierungsgesetzes beraten. Das Gesetz ermöglicht neben Erweiterungen von Vorkaufsrechten auch die Änderungen von Festsetzungen in Bebauungsplänen zu Gunsten von Wohnungsbau und die Verpflichtung von Eigentümer\*innen zur Bebauung von Brachflächen. Solche „leeren Räume“ in Nutzungen zu bringen, belebt Quartiere bzw. Ortsteile und kann damit Trading-Down-Effekten und Leerständen entgegenwirken. Gleichzeitig lassen sich damit neue Wohnraumressourcen erschließen – ggf. z.B. in Innenstadtlagen.

In Fokus-Gebieten der Stadterneuerung (wie etwa aktuell und perspektivisch der östlichen Innenstadt oder Forst, Schönforst, Driescher Hof) sollen Instrumente der integrierten Stadtentwicklung, Förderung und Beratung mit Instrumenten des allgemeinen und besonderen Städtebaurechts in einer Weise kombiniert werden, dass kluge Stadtentwicklungskonzepte für die kurz- wie langfristigen Bedarfe eine Ausbreitung von Leerstandslagen oder überhaupt Wohnungsleerstand präventiv vermeiden, die Revitalisierung von Leerständen unterstützen, die private und vor allem eigentümerseitige Verantwortung konsequent einfordern und das öffentliche Interesse (insbesondere in puncto Wohnen | Deckung von Wohnbedarfen) gegenüber individuellen privaten Interessen durchsetzen.

Im Jahresverlauf werden die erfolgten Handlungsschritte und weiteren Vorgehensplanungen ausgearbeitet und zur weiteren Beratung vorgestellt.

## **g) Fokusraum Forst | Schönforst | Driescher Hof**

Wie im Handlungskonzept Wohnen beschrieben, wurde vergangenes Jahr begonnen den Betrachtungsraum Forst | Schönforst | Driescher Hof mittels der Instrumente der Quartiersanalyse und des Quartiers-Checks verstärkt in den Fokus zu nehmen. Die Daten, u.a. der groß angelegten Haushaltsbefragung, die im Oktober 2022 am Driescher Hof durchgeführt wurde, werden derzeit

wissenschaftlich ausgewertet. Rund 600 Haushalte haben sich an der Befragung beteiligt – die Ergebnisse werden voraussichtlich im März/April 2023 vorgestellt und fließen in den Prozess der Entwicklung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ein, der federführend durch den Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur auf den Weg gebracht wurde. Schwerpunkt der Befragung lag in der Bewertung des Wohnumfeldes, nachbarschaftlicher und sozialer Strukturen sowie der Infrastrukturen (Nahversorgung, Mobilität, Freizeit,..).

#### **h) Anstehende Termine in laufenden Prozessen**

- **Runder Tisch der Wohnungsmarktakeur\*innen:** Als Termin hierfür ist der 15.06.2023 vorgesehen; über das etablierte Vernetzungsformates wird die Wohnungswirtschaft unter anderem in die prozessuale Entwicklung der o.g. Themen eingebunden und an deren Weiterentwicklung und Umsetzung beteiligt;

- **Euregionale Zusammenarbeit:** mit der Fachtagung im vergangenen Jahr wurde ein Grundstein zur weiteren euregionalen Zusammenarbeit in der Wohnraumentwicklung gelegt. Im Jahresverlauf werden auf Fachexpert\*innenebene der Kommunen verschiedene Workshops stattfinden. Deren Ergebnisse werden u.a. im Rahmen der Fachtagung im Herbst dieses Jahres präsentiert. Geplanter Termin hierfür ist der 17.10 ab 14 Uhr.

- **Bauen und Wohnen in Gemeinschaft:** Der nächste Wohnprojektetag befindet sich derzeit für Samstag, den 16.09.2023 in Planung.