



AACHEN-STRATEGIE-WOHNEN

INHALTSVERZEICHNIS

I. Präambel	2
II. Wissenschaftliche Grundlage / Kernaussagen des Gutachtens	2
III. Strategische Instrumente	7
IV. Fünf konkrete Handlungsschwerpunkte	9
V. Aachen entscheidet: kurzfristige Maßnahmen	14

Redaktionelle Überarbeitung:

Büro empirica, Büro Quaestio

Inhaltlich verantwortlich/Endredaktion:

Stadt Aachen, FB 23, Anette Reinholz

FB 61, FB 64

I. Präambel

Die Stadt Aachen erarbeitet die **Aachen-Strategie-Wohnen**. Ziel ist es, dass

- Menschen in jeder Lebenslage ein angemessenes Wohnungsangebot in Aachen finden,
- das Wohnraumangebot an die veränderte Bedarfslage (demografische Entwicklung) angepasst wird,
- Abwanderung verhindert und Zuzug motiviert wird,
- Investitionen in Wohnungsneubau und Wohnungsbestand gefördert werden und
- die Eigentumsquote erhöht wird.

Die **Aachen-Strategie-Wohnen** benennt die strategischen Instrumente der Stadt Aachen zur Beeinflussung des Wohnungsmarktes und zeigt mögliche Handlungsschwerpunkte. In die Abstimmung und Umsetzung sollen Wohnungsexperten vor Ort mit einbezogen werden.

II. Wissenschaftliche Grundlage / Kernaussagen des Gutachtens

Wissenschaftliche Grundlage für die **Aachen-Strategie-Wohnen** ist das Gutachten „*Szenarien zur Entwicklung des Wohnungsmarktes und wohnungspolitische Folgerungen*“ (empirica, März 2009). Das Gutachten stellt auf Basis der bisherigen Stadtentwicklung Aachens Szenarien zur zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung in Aachen vor und leitet daraus wohnungspolitische Handlungsfelder und Empfehlungen für die Stadt ab.

II.1 Eckwerte der bisherigen Stadtentwicklung

Aachen profitiert von seiner Rolle als wichtiger Hochschulstandort in Deutschland: Die Zuwanderung in die Stadt erfolgt fast ausschließlich von jungen Erwachsenen (18- bis 25-Jährigen). Trotz einer stabilen Wirtschaftsentwicklung auf Basis einer diversifizierten Wirtschaftsstruktur gelingt es **Aachen aber immer weniger, dieses Potenzial an Hochqualifizierten auch dauerhaft in der Region zu halten**. Zudem verliert Aachen weiterhin wohnungsmarktbedingt Einwohner (Familien und andere 30-50-jährige) an das Umland – und das, obwohl in Aachen in den letzten Jahren die Preise für Einfamilienhäuser gesunken sind, während gleichzeitig die Neubaupreise in der StädteRegion als auch in der gesamten Region Aachen schon fast bis auf das Niveau der Stadt Aachen gestiegen sind. Auch die Preise für neue Eigentumswohnungen bewegen sich aufeinander zu: Die Quadratmeterpreise im Umland steigen. Dies deutet auf entsprechend höhere Qualitäten des Wohnungsangebots im Umland (hinsichtlich kleinräumiger Lage, Ausstattung, Größe) hin. Vor allem **höhere Einkommensgruppen und junge Familien** werden derzeit nicht ausreichend am Aachener Wohnungsmarkt bedient.

Diese Wohnungssuchenden sind mobil und anspruchsvoll. Sie können nicht jeden Preis zahlen, sind aber bereit, in das Umland zu ziehen, wenn dort das gesuchte Objekt zu einem besseren Preis-Leistungs-Verhältnis angeboten wird. Anders als Haushalte mit niedrigem Einkommen, die nur über geringe Möglichkeiten verfügen, in entspanntere Wohnungsmärkte (z.B. ins Umland) umzuziehen (und damit auf eine Wohnraumversorgung in der Stadt angewiesen sind), sind Haushalte mit höherem Einkommen deutlich mobiler. Typischerweise ist ihr Suchradius bei der Suche nach Wohnungsalternativen deutlich größer, so

dass ein (quantitativ und/oder qualitativ) **nicht ausreichendes innerstädtisches Angebot für diese Einkommensgruppe tendenziell zu einer verstärkten Abwanderung ins Umland führt – und sich damit negativ auf die Einwohnerzahl der Stadt Aachen auswirkt. Gerade vor dem Hintergrund der angestrebten Campus-Entwicklung bieten sich hier neue Chancen für die Stadt, diese potenziellen Wohnungssuchenden mit höheren Einkommen gerade über ein ansprechendes Wohnungsangebot langfristig an den Wohnstandort Stadt Aachen zu binden. Gleichzeitig besteht in Aachen ein Mangel an Grundstücken für den öffentlich geförderten Wohnungsbau.**

II.2 Szenarien zur zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung in Aachen

In Abhängigkeit von der zukünftigen Wirtschafts- und Wohnungsmarktentwicklung ergeben sich unterschiedliche Entwicklungspfade für Aachen. In Zusammenhang mit der zu erwartenden weiteren Verkleinerung von Haushalten, die auch in Aachen zu einer sinkenden Bevölkerungsdichte in den vorhandenen Wohnungen führen wird, **werden dauerhaft niedrige Neubauzahlen langfristig zu sinkenden Einwohnerzahl führen müssen.**

Selbst wenn die wirtschaftliche Entwicklung der Region positiv verlaufen sollte, würde zwar die Region als Ganzes profitieren, die Einwohnerzahl der Stadt Aachen würde aber dennoch sinken. **Um Umlandabwanderung – die immer auch eine soziale Selektion darstellt – zu reduzieren, müssen als notwendige Bedingung die Neubauzahlen in der Stadt steigen.**

Gleichzeitig muss dabei qualitativ ein Wohnungsangebot geschaffen werden, das den Ansprüchen der jeweiligen Zielgruppe (aller Einkommensgruppen) entspricht und insbesondere besser ist als das Angebot an Alternativstandorten. Dabei ist eine Berücksichtigung und Bewertung des Angebots im Umland aus Sicht der Nachfrager – preislich und qualitativ – von besonderer Bedeutung. Dabei sollten Stadt und Umland es als gemeinsame Aufgabe verstehen, eine gemeinsame Raumplanung anzustreben.

Empirica stellt **drei Szenarien zur Wohnungsmarktentwicklung** in Aachen dar:

- Basisszenario,
- Wohnungsmarktoffensive sowie
- Wirtschaftsexpansion.

Im **Basisszenario** wird eine konstante Trendentwicklung unterstellt.

Das Szenario **Wohnungsmarktoffensive** steht für einen bewusst verstärkten, attraktiven Wohnungsbau in der Stadt Aachen mit dem Ziel, der Umlandwanderung entgegen zu wirken.

Das Szenario **Wirtschaftsexpansion** stellt ein zukünftiges Aachen dar, das auch den verstärkten attraktiven Wohnungsbau in Aachen betreibt, dies jedoch unter dem Vorzeichen einer zusätzlichen wirtschaftlichen Expansion der Region und entsprechend höherer Zuwanderung aus anderen Teilen Deutschlands.

In der abschließenden Bewertung vergleicht empirica die Szenarien und kommt zu folgendem Ergebnis:

Basis-Szenario: Unter Status-quo-Bedingungen wird es wegen der knapper werdenden Arbeitskräfte in Aachen zu einem Bevölkerungsrückgang kommen. In Zahlen heißt das: Bis zum Jahre 2028 wird die Bevölkerungszahl auf 229.300 sinken.

Wohnungsmarktoffensive: Durch einen verstärkten attraktiven Wohnungsbau kann der Bevölkerungsrückgang im Prognosezeitraum vorübergehend kompensiert werden. In Zahlen heißt das: Bis zum Jahre 2028 wird die Bevölkerungszahl mit 241.300 etwa gleich bleibend sein.

Wirtschaftsexpansion: Für eine stabile bis wachsende Einwohnerentwicklung ist zusätzlich eine dauerhaft hohe Zuwanderung aus anderen Regionen Deutschlands und der Welt erforderlich, die nur durch eine wachsende Wirtschaftskraft Aachens (d.h. relativ zu anderen Arbeitsmarktregionen wachsend!) denkbar ist. In Zahlen heißt das: Bis zum Jahre 2028 wird die Bevölkerungszahl auf 259.000 steigen.

Sieht man die Szenarien im Vergleich, so lautet die Empfehlung der Gutachter:

Das Machbare schaffen!

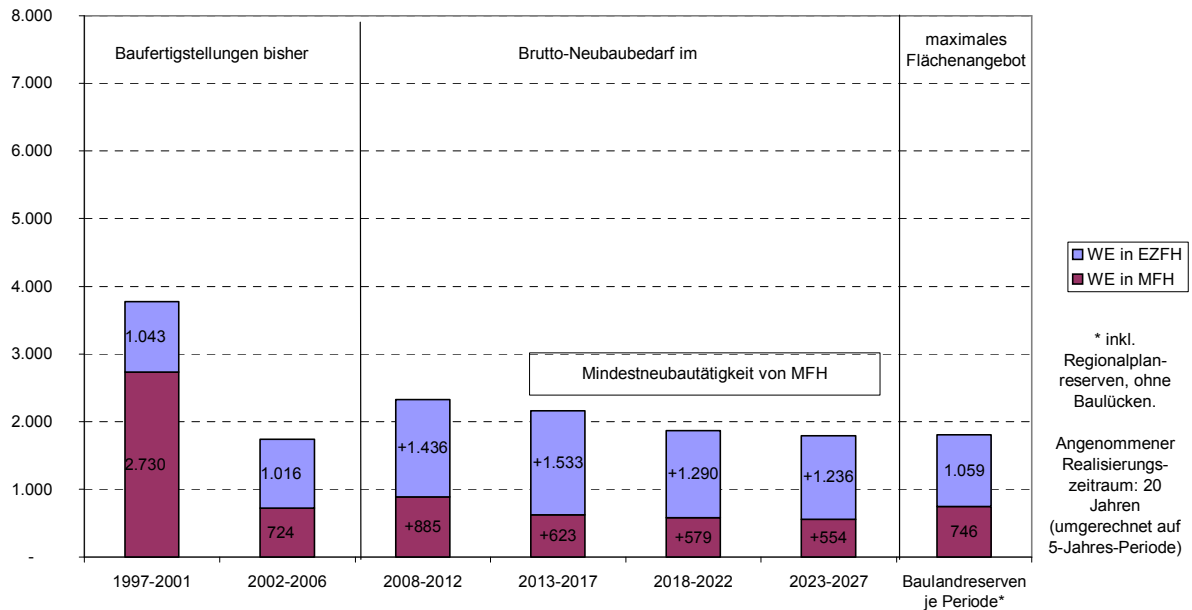
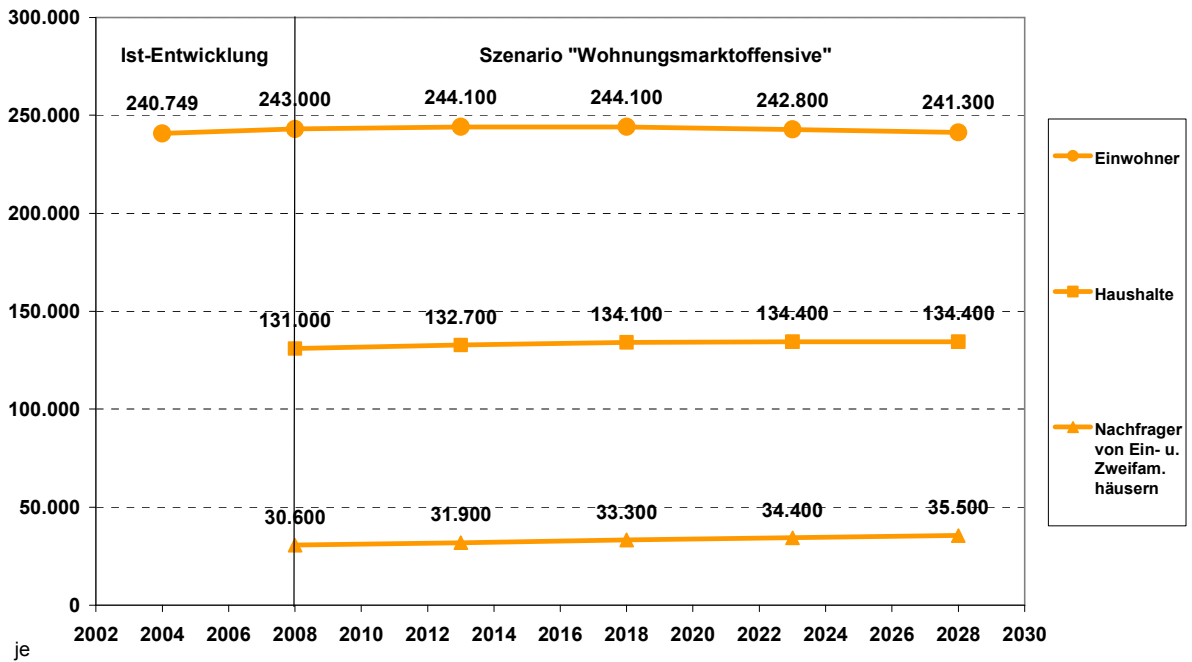
Selbst im Szenario **Wohnungsmarktoffensive** bedarf es erheblicher Anstrengungen, um die Einwohnerzahl in Aachen zumindest annähernd konstant zu halten; Zitat Empirica:

„Selbst unter der starken Annahme, dass in den nächsten 20 Jahren alle Baulandreserven (einschließlich der Regionalplanreserven) komplett aufgebraucht werden [vgl. Schaubild nächste Seite], reichen die Flächen, die für EZFH vorgesehen sind, bisher aber nicht aus, um das Programm ‚Wohnungsmarktoffensive‘ in diesem Maße umzusetzen. Lediglich im Geschosswohnungsbau könnten die Reserven reichen, da für diesen ab 2013 nur Flächen für die Mindestbautätigkeit erforderlich sind.“

Das Szenario „**Wohnungsmarktoffensive**“ versucht, über ein entsprechend ausgerichtetes Wohnungsangebot die Einwohnerzahl und Bevölkerungsstruktur zu stabilisieren. Wenn die Stadt Aachen sich auf dieses Szenario verständigt und es erfolgreich umsetzt wird, dann wird die **Zahl der Haushalte in der Stadt Aachen von derzeit 131.000 (in 2008) auf 134.400 (in 2028) leicht ansteigen und die Einwohnerzahl annähernd konstant gehalten werden können (von 243.000 auf 241.300)**.

Erforderlich ist hierfür, dass die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern (bzw. vergleichbarer Qualitäten) in der Stadt befriedigt werden kann. Dazu wären (statt der heutigen 30.600) in zwanzig Jahren (im Jahr 2028) 35.500 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (oder vergleichbarer Standards) in der Stadt erforderlich. Dieser Bedarf kann nur über einen entsprechenden Neubau gedeckt werden. Um dies zu gewährleisten, müssten die Baufertigstellungszahlen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (WE in EZFH) um 20% bis 50% gegenüber den letzten Jahren erhöht werden (und der Neubau von Geschosswohnungen gleichzeitig mindestens auf dem niedrigen Niveau der letzten Jahre bleiben). Über die nächsten Jahre entspricht dies im Schnitt einem jährlichen Neubauvolumen von 240 bis 300 WE in EZFH und von 100 bis 150 WE in MFH. Das derzeitige Wohnbauflächenpotenzial (Regionalplanreserve ohne Baulücken) der Stadt Aachen, das im Schnitt über die nächsten 20 Jahre im günstigsten Fall noch etwa 200 WE in EZFH p.a. erlauben würde, reicht dafür derzeit noch nicht aus. Zudem sind die vorhandenen Reserven auf wenige große Flächen verteilt und entsprechen in dieser räumlichen Konzentration nicht unbedingt den Vorstellungen der entsprechenden Zielgruppen in Bezug auf Individualität und Repräsentativität eines bevorzugten Wohnquartiers.

**Aachen-Konzept- Wohnen: Szenario „Wohnungsmarktoffensive“:
Einwohner-, Haushalts- und Neubaubedarfsentwicklung bis 2028**



Anmerkung: Die rechte Säule zeigt als Vergleichsgröße das maximale Flächenangebot der Stadt (inklusive Regionalplanreserven). Baulücken sind aufgrund der Mobilisierungsunsicherheiten nicht enthalten. Aber auch eine exakte Ausschöpfung aller Regionalplanreserven bis 2028 erscheint unrealistisch, so dass das tatsächliche Flächenangebot bis 2028 deutlich unter dem hier ausgewiesenen maximalen Flächenangebot liegen dürfte.

*2003 um Einfluss der Zweifam. Steuer bereinigt

Quelle: Bis 2007: LDS NRW. Ab 2008: Eigene Setzung. Eigene Darstellung.

empirica

II.3 Wohnungspolitische Handlungsfelder

In dem Grundlagengutachten „Szenarien zur Entwicklung des Wohnungsmarktes und wohnungspolitische Folgerungen“ werden aus diesen Vorüberlegungen Handlungsfelder und Empfehlungen für die Stadt Aachen abgeleitet. Diese wurden im Herbst 2009 in einem Workshop zusammengefasst vorgestellt und mit Vertretern aus Politik und Verwaltung diskutiert. Der Workshop umfasste die Themenblöcke Wohnungsmarktentwicklung in Aachen, Baulandpolitik, Qualitäten, Quantitäten und Verfahren, Neue Ansätze für die Innen- und Bestandsentwicklung sowie Wohnungspolitik im Dialog.

Die Erkenntnisse aus dem Gutachten und aus den anschließend geführten Diskussionen sind:

- Aachen sollte die **Innenentwicklung** intensivieren.
- Aachen sollte ein **großzügiges** und hinsichtlich Lage, Größe, Zuschnitt und Qualitäten diversifizierteres **Grundstücks- und Baulandangebot schaffen**. Dazu sind die vorhandenen Baulandreserven vorrangig zu entwickeln und eine Intensivierung der Innenentwicklung anzustreben.
- Aachen sollte darauf hinwirken, die **Vielfalt** der gebauten Objekte und Wohnungen zu erhöhen, was ebenfalls eine große typologische Bandbreite und damit verbunden eine kleinräumig organisierte Vielfalt der Baugebiete erfordert.
- Aachen sollte für **neue Wohnformen und Baugruppen sehr offen** sein.
- Aachen sollte besonderen Wert auf **Barrierefreiheit, Energieeffizienz und altersgerechtes Bauen** legen.
- Aachen sollte einen ausreichenden Grundstock an preiswerten und dennoch qualitativen ansprechenden (sanierten) Wohnungen vorhalten. Weitere Flächenausweisungen wirken in diesem Sinne generell preisdämpfend. Hinzu sollte das Angebot der städtischen Wohnungsgesellschaft entsprechend (z.B. hinsichtlich Sicherung von **Qualitätsstandards** im Bestand und **sozialer Belegung** mit bestimmten Zielgruppen) ausgerichtet werden.
- Aachen sollte sowohl die Defizite am unteren als auch am oberen Ende des Wohnungsmarkts beheben.
- Aachen sollte die Marktzugangsprobleme **einkommensschwacher Zielgruppen** mit geeigneten methodischen Ansätzen laufend beobachten. Für die zielgerichtete Schaffung neuer Belegungsbindungen sollte auch die Sicherung von Belegungsbindungen im Bestand erprobt werden.
- Aachen sollte an **Pilotprojekten** erproben, ob die Initiierung und Begleitung von Eigentümerstandortgemeinschaften hilft, individuelle Investitionsentscheidungen innerhalb eines Quartiers zu erleichtern und zu koordinieren.
- Aachen sollte die **Wohnungsmarktbeobachtung** als grundlegendes Element der künftigen Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklungspolitik zielgerichtet ausbauen. Insbesondere sollten die bestehenden technischen, organisatorischen und kartografischen Möglichkeiten der kleinräumigen Wohnungsmarktbeobachtung (auf Quartiersebene) systematisch genutzt und in den Dialog mit den entsprechenden Akteuren eingebracht werden.

- Aachen sollte **Grundsatzbeschlüsse** als Instrumente benennen und überdenken.
- Aachen sollte angesichts der wachsenden Bedeutung der Regionalentwicklung im gesamten deutschen Kontext darauf hinarbeiten, langfristig die **regionale und euregionale Zusammenarbeit** zu intensivieren. Über kleinere gemeinsame Projekte könnte die dafür erforderliche **Vertrauensbasis** stetig wachsen.

III. Strategische Instrumente

Ansatzpunkte zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind:

III.1 Förderungsmöglichkeiten

Bund und Land stellen den Kommunen in unterschiedlichen Programmen (Stadtsanierung, Soziale Stadt, Stadtumbau West, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren) Fördermittel zur Verfügung, um besondere Aufgaben der Stadtentwicklung und Stadterneuerung bewältigen zu können.

In Großstädten wie Aachen ist das Problem der sozialräumlichen Segregation von besonderer Bedeutung. Das damit verknüpfte Programm „Soziale Stadt“ zielt darauf, eine koordinierte bauliche und soziale Aufwertung einzuleiten. Aber auch bei anderen Aufgaben und Problemstellungen können und sollen mit der Ausweisung entsprechender Fördergebiete besondere Defizite (z. B. in der Infrastruktur) behoben, Schlüsselinvestitionen mit Impulsfunktion getätigt und letztlich eine private Investitionstätigkeit (vor allem im Wohnungsbau) angeregt werden.

Auch der Deutsche Städtetag sieht die Pläne des Bundes mit großer Sorge, die Städtebaufördermittel und die Mittel für die KfW-Förderprogramme „Energieeffizient Bauen und Sanieren“ drastisch zu reduzieren. Der kommunale Spitzenverband appelliert an das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, die Mittel nicht wie geplant um die Hälfte zu kürzen, sondern auch im kommenden Jahr im Umfang wie 2010 bereit zu stellen, um die Städte nicht noch zusätzlich zu belasten.

Mittel für die CO₂-Gebäudesanierung sollen auf 950 Mio. € gesenkt werden; vor 2 Jahren betragen sie noch 2 Mrd. € (vgl. AN vom 29.09.2010).

Die Stadt Aachen sollte sich auf bundes-, landes- und EU-politischer Ebene für verbesserte Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau einsetzen; das heißt:

- Wiedereinführung Eigenheimzulage,
- Wiedereinführung Sonderabschreibung für Maßnahmen der Gebäudesanierung,
- Wiedereinführung der degressiven AFA,
- Ausweitung der KfW-Programme für Neubau und Bestand und
- Aufstockung der z.V. stehenden Mittel

III.2 Zukunftsrolle des städtischen und gewoge-Wohnungsbesitzes

1891 wurde die „Gemeinnützige Baugesellschaft für Aachen und Burtscheid“ von Aachener Bürgern gegründet und besteht damit seit 119 Jahren. Mittlerweile verwaltet die „Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für Aachen AG“ einen Wohnungsbestand von insgesamt 7.808 Wohnungen, verantwortet eine Bilanzsumme von knapp 150.000.000 € und ist damit ein wichtiges strategisches Instrument der Stadt Aachen.

Auswirkungen von Investitionen in den städtischen Wohnungsbesitz sind breiter zu betrachten:

- regionalökonomisch (insbesondere Effekte im Handwerk)
- mit Blick auf Sozialkosten (z.B. Heizkostenzuschüsse) der Stadt
- Aufwertung von Stadtquartieren
- Stopp der Landflucht / Reduzierung von Verkehr
- Wertsteigerung der Immobilien

Der Wohnungsbesitz kann und soll in Zukunft genutzt werden, um

- Haushalten mit geringen Einkommen oder anderen Marktzugangsproblemen günstige Wohnungen anbieten zu können,
- durch eine vorbildliche sozial orientierte Bewirtschaftung (Belegungssteuerung, Servicekonzepte, soziale Dienstleistungen) und eine ebenso vorbildliche Investitionspraxis neue Qualitätsstandards am Aachener Wohnungsmarkt durchzusetzen;
- dabei insbesondere die Belange der energetischen Sanierung, des barrierefreien Umbaus und der Familien- und Kinderfreundlichkeit zu berücksichtigen,
- ausgehend von den Bestandssiedlungen Motor der jeweiligen Quartiersentwicklung zu werden und auch zur treibenden Kraft einer Zusammenarbeit mit anderen Eigentümern und Akteuren in den Quartieren zu werden (z.B. in Aachen- Nord).

Zur Steuerung des Wohnungsbestandes und der Investitionen wird derzeit schon ein Portfolio Management eingesetzt. Dieses Portfolio-Management soll systematisch genutzt werden, um die Erreichung der oben genannten Ziele zu unterstützen.

Die gewoge kann eine Leitfigur für die Wohnungswirtschaft und Modellprojekte sein.

III.3 Belegungs- und Mietbindungen

Öffentlich geförderte Wohnungen mit Belegungs- und Mietbindungen stellen nach wie vor das zentrale Instrumentarium zur Sicherung der Wohnungsversorgung von Haushalten mit Marktzugangsproblemen dar. Das weitere Abschmelzen der Zahl der Bindungen in den vorhandenen Beständen und die Entwicklung der Zielgruppen müssen aufmerksam beobachtet werden, damit bei auftretenden Versorgungsgaps rechtzeitig wirksame Gegenmaßnahmen ergriffen werden können.

III.4 Baulandentwicklung und Grundstücksmobilisierung

Trotz des demografischen Wandels bleiben die Baulandentwicklung und die Grundstücksmobilisierung von hoher strategischer Bedeutung. Über den so ermöglichten Wohnungsneubau können und sollen die folgenden Wirkungen erzielt werden:

- Es soll eine insgesamt nachfragegerechte Angebotsausweitung erreicht werden, so dass Marktengpässe, unnötige Preissteigerungen und damit verbundene Abwanderungen ins Umland vermieden werden.
- Im Neubau können neue Wohnqualitäten und Wohnformen oftmals leichter und zum Teil kostengünstiger umgesetzt werden (z. B. energiesparende Bauweisen und Gruppenbaumaßnahmen), so dass hier eine spezifische Nachfrage bedient werden kann und lokal wirksame Qualitätsimpulse für den Wohnungsbau insgesamt erzielt werden können.
- Der Neubau kann zur baulichen Aufwertung und sozialen Stabilisierung von vorhandenen Quartieren beitragen, was jeweils eine enge räumliche Verzahnung mit den vorhandenen Wohnungsbeständen voraussetzt.
- Geprüft werden soll, ob in älteren Wohngebieten kommunaler Handlungsbedarf besteht oder ob eine Neubelegung durch den Markt geregelt wird.

III.5 Kommunikation mit den Wohnungsmarktakeuren

Bei den zuvor genannten strategischen Instrumenten gilt fast durchweg, dass die Stadt Aachen bei der Umsetzung ihrer Ziele zunehmend auf die unterschiedlichen Wohnungsmarktakeure angewiesen ist. Dementsprechend erhält die Kommunikation als strategische Querschnittsaufgabe eine ständig wachsende Bedeutung. Informationsangebote (wie z. B. aus der Wohnungsmarktbeobachtung), Beratungsleistungen sowie verschiedene Formen der Kooperation auf der strategischen und auf der konkreten Projektebene werden in diesem Sinne weiter zu entwickeln und zu intensivieren sein.

III.6 Politische Grundsatzbeschlüsse

Politische Grundsatzbeschlüsse wie z.B. der Beschluss zur Kommunalen Bodenvorratspolitik oder der Beschluss über den Einbau von Fenstern aus europäischen Hölzern beim Verkauf von städtischen Grundstücken sollten im Sinne dieser strategischen Ausrichtung überprüft und ggf. angepasst werden (siehe Anlage: Auflistung der insgesamt bislang gefassten Grundsatzbeschlüsse).

IV. Fünf konkrete Handlungsschwerpunkte

IV.1 Handlungsschwerpunkt „Öffentlich geförderter Wohnungsbau / bezahlbarer Wohnraum“

Die soziale Wohnraumförderung ist in das differenzierte Zielsystem einer stadtentwicklungspolitisch agierenden Wohnungspolitik eingebunden. Für den Handlungsschwerpunkt ergeben sich folgende Herausforderungen und Aufgaben:

- Die **Bedarfssituation sowie die Entwicklung der verschiedenen Zielgruppen** mit ihren spezifischen Wohnbedürfnissen bedürfen einer intensiven und kleinteiligen Beobachtung, um die verfügbaren Instrumente der Wohnraumversorgung optimal zu nutzen. Ergänzend werden Maßnahmen des Monitoring eingesetzt.
- Den zu beobachtenden Konzentrationstendenzen von Wohnraum für Menschen mit Marktzugangsproblemen ist durch eine geeignete **räumliche Steuerung** des Neubaus von Sozialwohnungen entgegen zu wirken.
- Die besonders günstigen Investitionsbedingungen im sozialen Wohnungsbau werden auch genutzt, um **städtebaulich bedeutsame Entwicklungen** zu unterstützen und anzustoßen.
- Ebenso werden **neue (zielgruppenorientierte) Wohnformen und neue Qualitätsstandards** erprobt mit dem Ziel, sie am Wohnungsmarkt zu etablieren. Dies soll bevorzugt in Modellvorhaben geschehen, die dokumentiert und in geeigneter Form öffentlich oder fachöffentlich präsentiert werden.
- Es werden alle Anstrengungen unternommen, die zur Verfügung gestellten Förderkontingente auszuschöpfen und darüber hinaus Sondermittel für Modellprojekte zu akquirieren.
- Das Beratungsangebot für Bauherren/Investoren wird gezielt verstärkt; die möglichen Förderhilfen werden stets aktuell und werbewirksam veröffentlicht.

Mit besonderen Wohnbauprojekten werden die beschriebenen Zielsetzungen begleitet, z.B.

- Errichtung attraktiver, bezahlbarer, barrierefreier, energetisch qualitätsvoller Wohnanlagen für Senioren in integrierten Lagen, z.B. auf dem städtischen Grundstück Brand, Heussstraße
- innerstädtisches privates Neubauvorhaben Siederstraße / Harscampstraße

Die Aufzählung zielführender Wohnbauprojekte, die auf der Grundlage der Aachen-Strategie-Wohnen besonders hervorgehoben werden sollen, wird stets aktualisiert.

IV.2 Handlungsschwerpunkt „Definition von Qualitätsstandards für den Wohnungsbau / Qualitätssicherung und -verbesserung im Wohnungsbestand“

Nachfragegerechte und zukunftsorientierte Wohnungsbauvorhaben in Neubau und Bestand sollen in Aachen als sichtbares Bemühen um eine hohe **Baukultur** eine besondere Priorität haben.

In besonderem Maße sind damit **Qualitäten im Bereich Energieeffizienz und im barrierefreien Umbau** gemeint.

Im Bereich des **Wohnungsneubaus** sind die für das Marktsegment und die damit verbundenen Zielgruppen geeigneten Standards im Rahmen der Bauleitplanung zu diskutieren und mit den geeigneten Instrumenten im Einzelfall durchzusetzen. Um über die bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten hinaus Einfluss nehmen zu können, sollte überlegt werden, ob der städtische Zwischen- oder Durchgangserwerb der zu beplanenden Flächen grundsätzlich als Instrument eingesetzt wird.

Für die Entwicklung des Wohnungsbestandes sind die folgenden Möglichkeiten auszuschöpfen:

- Im Bereich des städtischen Wohnungsbestandes sollen über entsprechende Modellvorhaben neue Qualitätsstandards erprobt, umgesetzt und systematisch zur Nachahmung öffentlich bzw. fachöffentlich verbreitet werden. Derzeit sind sowohl die energetische Sanierung der städtischen Wohnanlage Wüllnerstraße 2a-10 als auch die energetische Sanierung der Wohnanlage Malmedyer Straße 25 geplant.
- Ausgehend von den zusammenhängenden Siedlungen des städtischen Wohnungsbestands sollte eine Zusammenarbeit zwischen der gewoge und den benachbarten Immobilieneigentümern in Modellvorhaben erprobt werden. Ziel dieser Modellvorhaben ist es, als Geschäftsfeld der städtischen gewoge Beratungs- und Serviceleistungen zu entwickeln, um Amateur- und Kleineigentümer in der qualitätsvollen Weiterentwicklung ihrer Immobilien zu unterstützen.
- Die Anfang des Jahres 2010 angelaufene Landesinitiative „IdEE – Innovation durch EinzelEigentümer“ und die in diesem Zusammenhang aufgebauten lokalen Beratungsnetzwerke sollen hinsichtlich ihrer Übertragbarkeit für Aachen ausgewertet werden. Nach Möglichkeit ist ein entsprechendes Modellvorhaben für die Stadt Aachen zu starten.
- Aachen-Nord (s. auch IV.4); Projekt zur Mobilisierung privater Eigentümer in Aachen-Nord:
 - Kombination von Öffentlichkeitsarbeit, Beratung, Netzwerkbildung und Verknüpfung mit städtebaulichen Projekten, Vor-Ort-Präsenz
 - Besonderheit eines Stadtteils, der bei grundsätzlich großem Potenzial schwierige Rahmenbedingungen aufweist.
 - Auf mehrere Jahre angelegter, aber befristeter Prozess mit Perspektive, um auch für andere Bereiche der Stadt Erkenntnisse zu gewinnen.
 - ggf. Vernetzung mit IdEE.
- Die Zusammenarbeit mit der RWTH Aachen sollte auch im Zusammenhang mit immobilienwirtschaftlichen Fragen verstärkt werden (z.B. in Bezug auf die Initiierung von Investitionen bei privaten Wohnungseigentümern).
- Altbau plus als unabhängige Informationsstelle für energiesparendes Sanieren soll intensiv in die weiteren Überlegungen einbezogen werden.

IV.3 Handlungsschwerpunkt „Innerstädtisches Wohnen / Grundstücksmobilisierung“

Die hohe Attraktivität der Aachener Innenstadt und die darauf ausgerichteten Nachfragepräferenzen führen zu einer hohen Nachfrage nach Wohnungen in der Innenstadt und in qualitätsvollen Lagen in Innennähe. Von daher sind die städtischen Bemühungen zur Grundstücksmobilisierung und um hohe Gestaltqualität im Einzelfalle fortzuführen und – dort, wo sinnvoll – zu intensivieren. In diesem Bereich gehören die folgenden Aufgaben:

- aktive Entwicklung und Vermarktung städtischer Grundstücke (z. B. Minoritenstraße),
- Pflege des Baulückenkatasters und laufende Sensibilisierung / Ansprache der Eigentümer (Prüfung der Verkaufsbereitschaft und Investitionsabsichten); angesichts der bisher relativ geringen Erfolgsquote sollten dabei aber Kosten und Nutzen in einem sinnvollen Verhältnis stehen. Zu entscheiden ist, ob das Baulückenkataster unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Anforderungen als Broschüre herausgegeben werden soll und somit eine Markttransparenz geschaffen wird,

- Erwerb leer stehender/untergenutzter und schwer entwickelbarer Objekte und gezielte Vermarktung an Baugruppen sowie Unterstützung der Gruppenbildung,
- Identifizierung eines geeigneten Standortes für town houses/Stadthäuser und Initiierung eines entsprechenden Projektes, um diesem Marktsegment für Aachen eine zusätzliche Starthilfe zu geben,
- Identifizierung geeigneter Standorte/Wohnungsbestände für die Durchführung von Modellvorhaben zur Nachverdichtung (z.B. Blockinnenbereiche) und Aufstockung im Bestand; Durchführung und Dokumentation der Modellvorhaben,
- Überprüfung und ggf. Anpassung der Stellplatzsatzung hinsichtlich differenzierter standortgerechter Regelungen.

IV.4 Handlungsschwerpunkt „Aufwertung von Stadtquartieren“

Das Ziel einer Qualitätssicherung und -verbesserung im Wohnungsbestand geht über Maßnahmen an einzelnen Wohnungen weit hinaus: Letztlich trägt nicht nur die Qualität der eigenen Wohnung, sondern auch der Zustand des ganzen Wohnquartiers deutlich zur Wohnzufriedenheit bei. Eine Aufwertung ausgewählter Stadtquartiere hilft in diesem Sinne nicht nur den direkten Nutzern, sondern stabilisiert auch das Sozialgefüge innerhalb der Stadtteile und ist damit auch aus stadtentwicklungspolitischen Gründen ein zentrales Handlungsfeld der Bestandsentwicklung. Vor diesem Hintergrund sollte neben der Fortführung begonnener Maßnahmen eine dauerhafte und kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung auf Quartiersebene erfolgen, um neue kleinräumige Trendentwicklungen frühzeitig zu erkennen und den Erfolg durchgeführter Maßnahmen evaluieren zu können.

Zur Aufnahme weiterer Quartiere (Modellprojekte), in denen aufwertungsorientierte Maßnahmen in einem guten Kosten-Nutzen-Verhältnis stehen könnten, macht die Verwaltung derzeit folgende Vorschläge:

- Modellprojekt **Aachen-Nord, Burggrafenstraße**: Ziel ist, mit Mitteln aus Aachen-Nord und besonderem Engagement der Gewoge eine Aufwertung des Bereiches zu erreichen.
- Modellprojekt **Aachen-Ost, Hüttenstraße/Weißwasserstraße**: Ziel ist hier, Familienwohnen mit Kindern für den breiten Mittelstand zu ermöglichen. Hier soll ein Standardangebot für Haushalte mit durchschnittlichem und leicht unterdurchschnittlichem Einkommen geschaffen werden.
- Diese Angebote gibt es in Aachen kaum! (s. auch IV.5a)
- Modellprojekt **Aachen-Ost, Neues Wohnen im Ostviertel**: Die Stadt Aachen beabsichtigt eine städtebauliche Neuordnung im Bereich Stolberger Straße/Elsassstraße. Zentraler Punkt wird die Findung einer Lösung für die Spannung zwischen familienfreundlichem Wohnen und demographischem Wandel sein sowie die Kombination von öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungen.

Weiterhin sollte untersucht werden, welche Maßnahmen die Stadt Aachen ergreifen kann, um die folgenden Stadtquartiere zu stärken:

- Preuswald
- Driescher Hof
- Kronenberg
- Kullen

IV.5 Handlungsschwerpunkt „Zielgruppenorientierte Baulandbereitstellung / Baulandentwicklung“

Eine zielgruppenorientierte Entwicklung von Bauland bedeutet in erster Linie eine Ausrichtung auf unterschiedliche Einkommenschichten und damit verbundene Anspruchsniveaus.

Die Baugebiete **Alter Tivoli**, **Guter Hirte am Campus West**, **Kornelimünster-West** und **Breitbenden** und die Wohnungsbaureserve **Richtericher Dell** sind prioritär voranzutreiben. Entsprechende Vorschläge für weitere Baugebiete / Bauflächen sind vorzulegen. Dies sollte möglichst zu einem räumlich kleinteilig differenzierten (stadtteilorientierten) Angebot führen, so dass die Standorttreue und Stadtteilbindung dieser Zielgruppe unterstützt und als Argument für den Verbleib in der Stadt genutzt werden kann.

IV.5a Standardangebote

Die Stadt Aachen ist in besonderer Weise daran interessiert, den Haushalten mit durchschnittlichen und leicht unterdurchschnittlichen Einkommen den Weg in die Wohneigentumsbildung zu erleichtern (frei finanziert und gefördert). Dabei sollen gezielt auch Haushalte angesprochen werden, die unter den bisherigen Bedingungen keinen Zugang zu diesem Teilmarkt gefunden haben und dauerhaft trotz entsprechender Präferenzen auf eine Mietwohnung angewiesen blieben („Schwellenhaushalte“). In dieser Zielgruppe geht es auch darum, durch Wohneigentumsbildung einer möglichen Altersarmut vorzubeugen und zugleich durch frei werdende Mietwohnungen einen Entlastungseffekt im mittleren und unteren Segment des Wohnungsmarktes zu erreichen.

In Frage kommen für dieses Segment insbesondere verdichtete Einfamilienhäuser auf kleinen Grundstücken, die soweit wie möglich mit vorhandenen Bestandssiedlungen des Geschosswohnungsbaus räumlich verzahnt oder – bei größeren Neubaugebieten – in einer Mischung mit Geschosswohnungsneubau (insbesondere altersgerechten Angeboten) realisiert werden sollen. Dieses Segment ist ferner dazu geeignet, den Fortzug von Aufsteigerhaushalten aus einfachen Wohngebieten zu bremsen, so dass diese Gebiete sozial stabilisiert werden können. Gerade Familien mit geringeren und mittleren Einkommen sind in hohem Maße auf den ÖPNV angewiesen, so dass auch dieses Kriterium soweit wie möglich berücksichtigt werden sollte.

Üblicherweise handelt es sich bei diesem Segment um Bauträgerangebote, die vor allem an Standorten mit einem durchschnittlichen bis geringen Bodenpreis realisiert werden können. Um den nachfragenden Haushalten einen Verbleib im Stadtteil zu ermöglichen, wird eine kleinteilige stadtteilorientierte Angebotspolitik angestrebt.

IV.5b Mittlere bis gehobene Angebote

Aachen ist als Universitätsstadt und hochwertiger Wirtschaftsstandort in besonderer Weise daran interessiert, für die in großer Zahl vertretenen Haushalte der – stark akademisch geprägten – Mittelschicht geeignete Bauland- und Wohnungsbauangebote zu mobilisieren. Denn Aachen hat wie viele andere Städte in den letzten Jahren die Erfahrung gemacht, dass diese Haushalte und Familien stärker als andere Gruppen in das Umland abwandern. Die günstigeren Umlandstandorte erlauben es dieser Zielgruppe, ihre hohen Ansprüche an Repräsentativität und Individualität trotz begrenzter finanzieller Ressourcen besser umzusetzen. Viele Untersuchungen haben gezeigt, dass gerade in dieser Zielgruppe eine hohe

Neigung zum Verbleib in der Stadt besteht, sofern attraktive und zugleich finanzierbare Angebote verfügbar sind. Angesichts der angestrebten Campus-Entwicklung kommt dieser Zielgruppe gerade in Aachen einer besonderen Bedeutung zu.

In Frage kommen in diesem Segment stadtnahe und innerstädtische Standorte, die in einer ansprechenden Architektur und einem hochwertigen Städtebau realisiert werden. Bei entsprechender Infrastrukturausstattung, erkennbarer Individualität/Repräsentativität und gewährleisteter Privatheit finden auch hohe Dichten bzw. kleine Grundstücke Akzeptanz. Der verdichtete Einfamilienhausbau in Form von attraktiv gestalteten Stadthäusern ist in diesem Segment von besonderer Bedeutung.

IV.5c Anspruchsvolle Angebote

Im Sinne einer ausgewogenen Wohnraumversorgung sind auch Angebote für hochwertiges Wohnen in gehobenen Lagen erforderlich, um den künftigen Nachfragern in diesem Segment des Wohnungsmarktes gerecht werden zu können. Entsprechende Standorte und Bauflächen sind vorzuschlagen.

V. Aachen entscheidet: kurzfristige Maßnahmen

V.1 Errichtung einer autofreien Klimaschutzsiedlung mit Passivhäusern und regenerativer Wärmeversorgung durch Holzpelletsheizung und Solarkollektoren!

Hamburg hat sie! (Klimaschutzsiedlung Klein- Borstel)

Köln hat sie! (Stellwerk 60)

München hat sie! (ehemaliges Flughafengelände)

Münster hat sie! (Weißenburgsiedlung im Geistviertel)

Berlin hat sie nicht ;-)

Aachen will sie!

Rund 25 % der deutschen Privathaushalte hat kein Auto. Für diese Klientel gilt es, Angebote zu schaffen!

V.2 Städtisches Grundstück Minoritenstraße

Urbanes Wohnen mit Lebensstil und Flair für „Best Agers“

SZ, 11.09.2010: „Aktiv, konsumfreudig, liquide, offen für Neues – und absolut unterschiedlich.“ Von **Greyhoppnern, Neustartern, Rastlosen Rumtreibern, traditionsbewussten Aussitzern und Altersleugnern** berichtet die Süddeutsche und zitiert aus der Studie „Lebensstile 2020“ des Zukunftsinstitutes, Kelkheim.

Die „Best Agers“ sind diejenigen, die Lebensstil und Flair des urbanen Wohnens schätzen und wünschen. Aachen sollte die v.g. innerstädtischen Grundstücke für diese Nachfrager anbieten und weitere Möglichkeiten prüfen.

V.3 Wohnungsknappheit für Studierende

AStA, Studentenwerk und Mieterschützer warnen vor massiver Wohnungsnot im Jahr 2013: „**Wohnheime müssen jetzt dringend her**“ (AZ, 13.07.2010)

Dirk Reitz, Geschäftsführer Studentenwerk: „Mindestens 400 neue Zimmer für Studenten in Aachen werden gebraucht.“

Aachen entwickelt zentrale Flächen in Absprache mit den Akteuren der RWTH und der FH attraktiv für Studenten.

V.4 Städtisches Grundstück Schagenstraße

Entwicklung des Standortes zu einem nachbarschaftlichen Wohnprojekt für Alleinerziehende, Familien, Senioren etc. in ökologischer Bauweise, ergänzt durch Café und kleinen Einzelhandel.

V.5 Die Aachen-Strategie-Wohnen soll zeitnah mit Akteuren der Wohnungswirtschaft und Eigentümern diskutiert werden.

Die Diskussion soll sich auf bestimmte Stadtquartiere beziehen, der Workshop soll in dem jeweiligen Quartier stattfinden mit dem Ziel, konkrete Vorschläge zur Aufwertung der Quartiere zu erarbeiten sowie Eigentümer, Entwickler und Investoren zusammenzubringen. Die Gesprächsrunden sollen regelmäßig in unterschiedlichen Stadtquartieren stattfinden.