



Perspektiven für einen Aachener Weg

Wissenschaftliche Begleitung des Handlungskonzepts
Wohnen der Stadt Aachen

Impressum

Auftraggeberin

Stadt Aachen
Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration
Verwaltungsgebäude Bahnhofplatz
Hackländer Str. 1
52064 Aachen

Ansprechpartner:innen: Rolf Frankenberger, Dana Duikers, Martin Jordan

Auftragnehmer



Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung
Fakultät für Architektur
RWTH Aachen University
Wüllnerstraße 5b 52062 Aachen
www.pt.rwth-aachen.de

Autor:innen: Moritz Maikämper, Prof. Dr. Agnes Förster
Mitarbeit: Isabel Behne

Aachen, April 2021

Zitierweise:

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.

Perspektiven für einen Aachener Weg

Wissenschaftliche Begleitung des Handlungskonzepts Wohnen der Stadt Aachen

1 Management Summary	5
2 Einleitung	13
2.1 Anlass und Zielsetzung	13
2.2 Ausgangslage	14
2.2.1 Wohnungsmarkt und Rahmenbedingungen kommunalen Handelns in Aachen	14
2.2.2 Vorarbeiten der Stadt Aachen	16
3 Prozessdesign und Methodik	23
3.1 Gesamtvorgehen	23
3.2 Einzelne Schritte	24
3.2.1 Analyse bestehender Instrumente	24
3.2.2 Referenzen aus anderen Städten	25
3.2.3 Virtueller Kick-off und Online-Befragung	26
3.2.4 Fachforen	29
3.3 Synthese	32
4 Ergebnisse der Online-Befragung	33
4.1 Auswertung nach Themenblöcken	33
4.2 Zusammengefasste Erkenntnisse	47
5 Perspektiven für einen Aachener Weg	48
5.1 Gesamtansatz	48
5.2 Zielbild	50
5.3 Aktionsfelder	54
5.3.1 Überblick	54
5.3.2 Bezahlbarer/öffentlich geförderter Wohnraum und soziale Wohnraumversorgung	55
5.3.3 Qualitätssicherung und -verbesserung im Wohnungsbau/Ausbau im Bestand	60
5.3.4 Sozialgerechte Bodennutzung	66
5.3.5 Quartiersbezug als Schwerpunkt des wohnungspolitischen Handelns	70
5.3.6 Flächenmobilisierung im Siedlungsbestand und Baulandentwicklung	75
5.3.7 Regionale und euregionale Wohnraumentwicklung	80
5.3.8 Hochschulentwicklung und Wohnen	82
5.4 Instrumente	86
5.5 Akteure und Prozesse	93
6 Anhang	96
6.1 Übersicht bestehender Instrumente	96
6.1.1 Aktives Gestalten	96

6.1.2	Recht	98
6.1.3	Finanzielle Förderung	100
6.1.4	Koordination und Kooperation	101
6.1.5	Analyse	103
6.2	Literaturverzeichnis	105

1 Management Summary

Anlass und Zielsetzung Die vorliegende Studie dient zur Vorbereitung **der Fortschreibung der Aachen-Strategie Wohnen** der Stadt Aachen aus dem Jahr 2010. Sie mündet in ein **Handlungskonzept Wohnen**, das die kommunalen **wohnungspolitischen Maßnahmen und Strategien** bündelt und ergänzt sowie eine wirkungsorientierte Steuerung des Wohnungsmarktes ermöglicht. Dazu hat die Stadt Aachen den Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung der RWTH Aachen University mit einer **wissenschaftlichen Begleitung** und der Durchführung eines **partizipativen Prozesses** beauftragt. Letzterer wurde von März 2020 bis März 2021 – unter Federführung des Fachbereichs Wohnen, Soziales und Integration in enger Kooperation mit den Fachbereichen Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur sowie Immobilienmanagement – von der RWTH konzipiert und durchgeführt.

Der Aachener Wohnungsmarkt ist geprägt von einem **anhaltenden Bevölkerungswachstum**, das in einem engen Zusammenhang mit der Hochschulentwicklung steht. Das Wohnraumangebot wächst, kann jedoch die gestiegene Nachfrage nicht bedienen. Auch bei Ausschöpfung der im neuen Flächennutzungsplan enthaltenen Reserven besteht eine **Flächenknappheit**. Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie eine regionale Abstimmung gewinnen daher an Bedeutung. Zudem geht die **preisliche Schere** zwischen Angebot und Nachfrage auseinander. Der Sicherstellung bezahlbaren Wohnraums kommt daher eine Schlüsselrolle zu. Die Entwicklung wohnungspolitischer Maßnahmen und Strategien ist eine **Daueraufgabe der Stadtentwicklung**. Sie erfordert einen langen zeitlichen Horizont und eine **breite Zusammenarbeit unterschiedlicher lokaler Akteure**.

Prozessdesign und Methodik Basis der Fortschreibung des Handlungskonzepts Wohnen war ein breit angelegter partizipativer Prozess. Darin verschränken sich wissenschaftliche Bearbeitung und Dialog mit den für das Wohnen in Aachen relevanten Akteuren sowie die Beteiligung von interessierten Bürger:innen. Zu Beginn erfolgte eine systematische Zusammenschau und **Analyse bestehender und möglicher weiterer Instrumente** zur kommunalen Einflussnahme auf die Entwicklung des Aachener Wohnungsmarkts. Die Instrumente wurden **nach Eingriffsart, Voraussetzungen und Effekten** sowie adressierten **Akteuren** betrachtet. Auch die Bedeutung der Instrumente für die **Verbesserung des bestehenden** und die **Schaffung neuen Wohnraums** wurde ausgewertet. Zudem wurden Referenzen aus anderen Städten und deren Handlungskonzepten zum Thema Wohnen einbezogen.

Der partizipative Prozess gliedert sich in eine **Online-Befragung** im Rahmen eines **virtuellen Kick-offs** und **drei thematische Fachforen**. Erstere ersetzte die pandemiebedingt kurzfristig abgesagte Auftaktveranstaltung. Themen der Fachforen waren die **soziale Wohnraumversorgung und Qualitätssicherung im Bestand** im Juni, die **Baulandentwicklung** im August und schließlich **Qualität im Quartier** im November 2020. Das letzte Fachforum wurde ebenfalls digital durchgeführt.

Die Bausteine der wissenschaftlichen Bearbeitung und des partizipativen Prozesses sind in dieser Studie zu einem Gesamtbild für einen **Aachener Weg der Wohnraum- und Stadtentwicklung** zusammengefügt. Die Ergebnisse gliedern sich auf vier Ebenen, die in wechselseitigem Bezug stehen: **Zielbild, Aktionsfelder, Instrumente und Akteure sowie Prozesse**.

Online-Befragung

Im Rahmen des **virtuellen Kick-offs** wurde im Zeitraum vom 13. Mai bis zum 5. Juni 2020 eine **Online-Befragung** durchgeführt. Ergänzt wurde sie um **Video-Statements** und Hintergrundinformationen. Die Teilnehmenden waren in offenen und geschlossenen Fragen aufgefordert, zu sieben Themenblöcken Stellung zu nehmen: die persönliche **Wohnsituation**, die eigene **Nachbarschaft** und das Wohnumfeld, den Aachener **Wohnungsmarkt**, Anforderungen an eine **zukunftsfähige Wohnbebauung**, wichtige **Akteure**, die aktuelle Situation der **Corona-Pandemie** und schließlich die **persönliche Perspektive** auf das Wohnen in Aachen. Insgesamt 182 abgeschlossene Fragebögen konnten ausgewertet werden. Die Ergebnisse sind **nicht repräsentativ**, beziehen aber **breite Einschätzungen** ein, sowohl von **interessierten Bürger:innen** als auch von **professionellen Wohnungsmarktakeuren**. Sie wurden fortlaufend in den partizipativen Prozess eingespeist.

Die Ergebnisse zeigen: In der interessierten Aachener Stadtgesellschaft sind ein **hoher Wissensstand** und ein **fundiertes Problembewusstsein für die Herausforderungen der Wohnungsmarktentwicklung** vorhanden, welche insbesondere in der Versorgung mit bedarfsgerechtem Wohnraum liegen. Es besteht ein großer **Mitgestaltungswille**, bei verschiedenen Themen. Dazu gehören gemeinschaftlich organisierte Treffpunkte, selbstbestimmtes Wohnen für Senior:innen und weitere gemeinschaftliche Wohnformen. Diese Initiativen können wertvolle **Impulse** in Quartieren setzen, benötigen jedoch Unterstützung.

Im Hinblick auf den Wohnungsmarkt wird deutlich, dass die Bezahlbarkeit der Wohnungen eine entscheidende Rolle spielt. Daneben ist festzustellen, dass **sehr unterschiedliche Lagen und Wohnformen grundsätzlich attraktiv** sind und als solche entwickelt werden können. Auch einzelne **Zielgruppen** des Wohnungsmarkts, etwa Familien, sind **heterogen** in Bezug auf Wohnbedürfnisse und Vorstellungen von gutem Wohnen. Die **Wohnraumentwicklung** sollte entsprechend **breit aufgestellt** sein. Verfügbare Flächen und die Aktivierung von Wohnraum bleiben dabei die wesentlichen Voraussetzungen.

Von der Stadt Aachen wird einerseits ein kooperatives und unterstützendes Verhalten und andererseits ein entschlossenes Vorgehen sowie teils härteres Durchgreifen gewünscht, etwa bei Spekulation mit unbebauten Flächen und leerstehenden Gebäuden. Diese **teils widersprüchlichen Erwartungshaltungen** weisen auf die Notwendigkeit für kommunale Akteure – Politik und Verwaltung – hin, ihre **Ziele** und ihr **Rollenverständnis klar zu kommunizieren** und transparente Verfahren zu schaffen.

Mit Blick auf die fortdauernde Pandemie zeigt sich in den Rückmeldungen eine **Unsicherheit bezüglich der weiteren Entwicklung** des Wohnungsmarktes. Das Handlungskonzept Wohnen sollte – nicht nur daher – flexibel ausgestaltet sein, Vorsorge für verschiedene mögliche Entwicklungen treffen und regelmäßig angepasst werden. Die Wohnraumentwicklung sollte möglichst resilient angelegt sein, so dass sie auf geänderte Bedarfe reagieren kann.

Perspektiven für einen Aachener Weg

Ein Handlungskonzept Wohnen verknüpft vielfältige kommunale Aktivitäten zu einem **abgestimmten Gesamtpaket**, um Wohnraum- und Stadtentwicklung zu gestalten und Einfluss auf den Wohnungsmarkt zu nehmen. Es ist zugleich eine **politische Willenserklärung** und ein **verlässlicher Orientierungsrahmen**. Damit unterstützt es koordiniertes Handeln, strategische Kooperationen und langfristige Investitionen **aller Akteure** aus Kommune, Wirtschaft, Hochschulen, Verbänden, Vereinen und Zivilgesellschaft. Dazu sind folgende Bausteine aufeinander abzustimmen und zu verknüpfen:

- **Ziele** aus kommunaler Sicht, die in Bezug zu Zielsetzungen der Wohnraum- und Stadtentwicklung in Land und Bund sowie den globalen Nachhaltigkeitszielen stehen und sich in einem **Zielbild** zusammenfassen lassen,
- **Aktionsfelder**, die Strategien und Wege der Problembearbeitung sowie Maßnahmen bündeln, um die Ziele zu erreichen,
- **Instrumente**, welche die verschiedenen Aktionsfelder in der Umsetzung ihrer Strategien und Maßnahmen unterstützen, sowie
- **Akteure und Prozesse**, die Interessen und Bedürfnisse, Kompetenzen und Wissen, Ressourcen und Gestaltungsmacht einbringen.

Zielbild

Die Studie schlägt ein Zielbild vor, das im weiteren Prozess zur Erstellung des Handlungskonzepts Wohnen zu konkretisieren ist. Das übergreifende Leitmotiv „**Nachhaltiges Wohnen – Ein gemeinsamer Weg für Aachen**“ verweist darauf, dass die Schaffung eines bedarfsgerechten Wohnraumangebotes Lebensgrundlage für alle Aachener:innen ist und dieses nur als **Gemeinschaftsaufgabe** aller verantwortlichen und handlungsfähigen Akteure gestaltet werden kann. Unter diesem Leitmotiv greifen **sechs Teilziele** eng ineinander. Sie verbinden quantitative und qualitative Aspekte der Wohnungsmarktentwicklung: **Verfügbarer und bezahlbarer** Wohnraum, insbesondere auch für Menschen mit Marktzugangsschwierigkeiten, bilden die Basis des Zielbilds. Die bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnraum und von Wohnstandorten soll in Einklang mit den Zielen des **Klima- und Ressourcenschutzes** erfolgen. In Aachen soll Wohnraum **für alle Lebenslagen** und -phasen verfügbar sein. Das Erleben von Wohnen in Gemeinschaft sowie der **Mitgestaltung des eigenen Wohnumfelds** sollen weiterentwickelt werden. Damit einher geht eine gute Integration von Wohnbauprojekten in das Quartiersumfeld und die Schaffung qualitätsvoller Freiräume für Begegnung und Aneignung. Die gute **An- und Einbindung** von Wohnbauprojekten in die Gesamtstadt sowie das polyzentrische Umland sind wesentliche Voraussetzung für die Lebensqualität und die Teilhabechancen der Menschen. Eine langlebige Gestaltung und Ausführung der Gebäude, eine zeitgemäße Nutzung des Bestands sowie eine hohe Flächeneffizienz in Städtebau und Wohnungen, sichern die **Zukunftsfähigkeit** heute eingesetzter Investitionen und Ressourcen.

Aktionsfelder

Neben dem zuvor genannten Zielbild sind **sieben Aktionsfelder** herausgearbeitet worden. Sie wurden verwaltungsintern vorbereitet, mit dem Team der RWTH und den am partizipativen Prozess beteiligten Akteuren diskutiert und fortentwickelt. Hinzu kommen drei politisch beschlossene Aktionsfelder, die innerhalb der Verwaltung **dezernatsübergreifend** zu bearbeiten sind: Verbesserung der Planungsgrundlagen, Kommunikation und Koordination sowie Bundes- und landesgesetzliche Rahmenvorgaben. Sie sind ebenfalls mit Instrumenten hinterlegt, wurde im Rahmen der wissenschaftlichen Begleitung und des partizipativen Prozesses jedoch nicht näher betrachtet.

Aktionsfeld 1: Bezahlbarer/öffentlich geförderter Wohnraum und soziale Wohnraumversorgung

Mit der **sozialen Wohnraumförderung** des Landes Nordrhein-Westfalen besteht ein Programm, mit dessen Hilfe Mietwohnungen und selbstgenutztes Eigentum für bestimmte Zielgruppen gefördert werden. Dies stellt eine wichtige Basis zur Aufrechterhaltung bezahlbaren Wohnraums in den Kommunen dar. Die zentrale Herausforderung, auch im Aachener Wohnungsmarkt, besteht dabei in der **quantitativen Versorgung mit öffentlich geförderten Mietwohnungen**. Eine Kernproblematik ist dabei die Vielzahl der **auslaufenden Bindungen**. Allein in den Jahren von 2025 bis 2027 entfallen die entsprechenden Bestimmungen für jährlich gut 1.000 Wohnungen. Auch darüber hinaus besteht eine zentrale Aufgabe in der Gewährleistung der Bezahlbarkeit von Wohnraum im Bestand, dem **Sicherstellen stabiler Mieten**.

Langfristig kann die Stadt Aachen bezahlbaren Wohnraum am besten bereitstellen, indem mehr **Wohnungsbestand in kommunalen Händen** geschaffen und erhalten wird. Einer **langfristig orientierten kommunalen Bauland- und Liegenschaftspolitik** kommt hier eine **Schlüsselrolle** zu. Dieser Weg wird von vielen Akteuren grundsätzlich unterstützt, kurzfristig sind jedoch andere Maßnahmen wirksamer. Empfohlen wird die **Einführung eines preisgedämpften Wohnungsbaus** als Ergänzung zum bestehenden Quoten- und Baulandbeschluss, der ein Angebot an Haushalte macht, die über keinen Wohnberechtigungsschein verfügen, aufgrund steigender Mietpreise jedoch am freien Markt ebenfalls keinen angemessenen Wohnraum mehr finden. Der preisgedämpfte Wohnungsbau sollte in den bestehenden Quotenbeschluss integriert werden. Geeignete Parameter sind zu diskutieren. Eine Stärkung der Rolle der Gewoge AG sowie **Allianzen bestehender und neuer Akteure** am Wohnungsmarkt können auch kurzfristig wichtige Impulse setzen – etwa um bezahlbaren Wohnraum zu stärken und zu schaffen sowie um weitere Akteure einzubeziehen. Dazu gehören auch durch Selbstnutzer initiierte und verwaltete, gemeinschaftliche Wohnprojekte. **Genossenschaftliche Bestandshalter** sind bisher am Aachener Wohnungsmarkt nicht vertreten. Ihr Aufbau wird befürwortet.

Aktionsfeld 2: Qualitätssicherung und -verbesserung im Wohnungsbau/Ausbau im Bestand

Neben der Erschaffung neuen Wohnraums gilt es, die bestehenden circa 140.000 Wohneinheiten in den Blick zu nehmen. Ein attraktiver und zeitgemäßer Wohnungsbestand ist wichtig für **die Standortattraktivität der Stadt Aachen** sowie die **Wohn- und Lebensqualität** ihrer Bürger:innen. Solange die Nachfrage das Angebot übersteigt, bestehen jedoch **kaum Anreize für Eigentümer:innen**, in ihren Bestand zu investieren. Zwischen dem Wunsch nach bezahlbarem Wohnraum und der Notwendigkeit, in die Wohnungsbestände zu investieren, etwa im Rahmen von Sanierungen, besteht zugleich ein **Zielkonflikt**. Er lässt sich nicht vollends auflösen, aber gezielt gestalten und abschwächen. Eine weitere Herausforderung dieses Aktionsfelds besteht in der **Stärkung der Wohnvielfalt**.

Einer **sozialverträglichen Bestandsentwicklung** kommt eine besondere Bedeutung zu. Sanierungsmaßnahmen sollten stets **im Einklang mit der finanziellen Belastbarkeit** bestehender Mieter:innen geplant und durchgeführt werden. Für private Bestandshalter:innen sind hierzu **Beratungsangebote und Anreize** zu entwickeln. Es empfehlen sich **quartiersbezogene integrierte Konzepte**, die die lokalen Akteure aktivieren und Anwohner:innen einbeziehen. Wichtig ist dabei die strategische Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand, handlungsfähigen Eigentümer:innen und Akteuren im Quartier. Zudem sollten flächendeckend bauliche Mindeststandards sichergestellt werden, um negative Quartierseffekte zu verhindern.

In der Bestandsentwicklung lassen sich **vielfältige Potenziale** erschließen. Angesichts der pandemiebedingten Veränderungen sollten **Förderungen zur Umnutzung und zum Umbau von Gebäuden sowie Flächen**, insbesondere in der Innenstadt geprüft werden. In jedem Fall ist eine **Verschneidung verschiedener städtischer Konzepte** wichtig, unter anderem mit dem Integrierten Klimaschutzkonzept, dessen Maßnahmen mit diesem Aktionsfeld bedeutende Schnittmengen aufweisen.

Aktionsfeld 3: Sozialgerechte Bodennutzung

Die **Verfügbarkeit von Boden ist das Nadelöhr** für jede (städte-)bauliche Entwicklung. Die Stadt Aachen besitzt, wie die meisten Kommunen, nur einen Bruchteil ihrer bebaubaren Fläche selbst. Die **Bodenpreise** sind in Aachen **zuletzt stark gestiegen**. Unter anderem bedingt durch eine anhaltend hohe Nachfrage tragen sie mittlerweile maßgeblich zu den hohen Wohnkosten bei und erschweren so den Marktzugang von

einigen Personengruppen zusätzlich. Bei der sozialgerechten Bodennutzung handelt es sich um ein **komplexes Feld** mit latenten **Zielkonflikten**. So ist eine **Außenentwicklung** aus ökologischer Sicht unerwünscht, jedoch ein wichtiger Hebel, um öffentlich geförderten Wohnraum zu schaffen. Dabei sind städtebauliche und soziale Qualitäten zu verbinden.

Die **strategische Bodenvorratspolitik** sollte gesichert und ausgebaut werden. Sie kann jedoch nicht zu einer schnellen Lösung der Wohnungsfrage beitragen. Eine **maßvolle und gezielte Außenentwicklung** kann in Aachen daher sinnvoll sein. Sie sollte zu nachhaltigen Lösungen führen und in die regionale Entwicklung eingebettet sein. Vorteile und Zielkonflikte sind sorgsam zu diskutieren und abzuwägen. Zugleich sind Potenziale der Innenentwicklung stärker in den Blick zu nehmen und auszuerschöpfen. Der Umgang mit Privateigentümer:innen ohne Entwicklungsabsicht, etwa im Rahmen von Spekulation, ist herausfordernd. Bestehende **Handlungsspielräume** sollten dabei konsequent **genutzt** werden. Dazu gilt es, Kompetenzen in der Verwaltung zu stärken. Die **Praxis der Konzeptvergabe** sollte weiter etabliert und entwickelt werden. Wichtig sind dabei einerseits klare und verlässliche Kriterien. Diese sollten jedoch andererseits niedrigschwellig für interessierte Initiativen sein und die Handlungsfreiheit der Stadt nicht zu sehr einschränken.

Alternative, gemeinwohlorientierte Gesellschaften und Betreiber wie Genossenschaften oder Hausprojekte sollten gestärkt und als **Partner:innen der sozialgerechten Wohnraum- und Stadtentwicklung** für die Stadt Aachen aufgebaut werden.

Aktionsfeld 4: Quartiersbezug als Schwerpunkt des wohnungspolitischen Handelns

Die Aachener **Quartiere sind vielfältig**. Ihre Weiterentwicklung benötigt passgenaue und den lokalen Entwicklungsszenarien entsprechende Maßnahmen und Instrumente. Eine gute Grundlage dafür bieten die Quartierstypen des Aachener Sozialentwicklungsplans. Mehrheitlich besteht ein Wunsch nach qualitativ hochwertigen Frei- und Begegnungsräumen und einer sinnvollen **funktionalen** sowie **sozialen Nutzungsmischung**. Eine **Qualitätsdiskussion** darüber, was an welchem Standort erreicht werden soll, steht noch aus. Die gewünschte Vielfalt von Wohnangeboten ist aktuell nicht in allen Quartieren oder Lebensräumen vorhanden.

Eine **Ausweitung von attraktivem, bezahlbarem und barrierefreiem Wohnraum** in verschiedenen Quartieren ist zentral für die nachhaltige Entwicklung des Aachener Wohnungsmarkts. Sie ist zugleich Voraussetzung für mehrfach diskutierte Wohnungstausche und diesbezügliche Beratungsangebote. Wichtig ist zudem das Schaffen von **Begegnungsorten**, auch in Bestandsquartieren. Dazu bieten sich **gemeinschaftliche oder Querfinanzierungen** an, die auch mit privaten wohnungswirtschaftlichen Akteuren im Sinne einer **Quartiersrendite** vereinbart werden könnten. Die Wohnraumentwicklung sollte grundsätzlich quartiersspezifische Belange einbeziehen und entsprechend differenziert erfolgen.

Aktionsfeld 5: Flächenmobilisierung im Siedlungsbestand und Baulandentwicklung

Außerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur sind kaum Möglichkeiten zur baulichen Entwicklung vorhanden. Die Aachener **Innenentwicklungspotenziale** sollten daher mit Nachdruck strategisch angegangen werden, auch angesichts der aktuellen pandemiebedingten Umbrüche. Maßnahmen zur **Baulandaktivierung** kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Dazu gehören auch eine horizontale und vertikale Nachverdichtung, etwa bei Baulücken und Dachgeschossen. Die Flächenmobilisierung im Bestand erfordert jedoch einen hohen Aufwand, insbesondere die Aktivierung von Einzeleigentümer:innen. Hierzu bedarf es einer angemessenen **personellen**

Ressourcenausstattung und langfristigen Strategie. Wichtig ist zudem ein entschlossenes Handeln gegenüber Spekulation und Leerstand.

Es besteht ein Zielkonflikt zwischen Verdichtung und Freiraumerhalt. Der Grundsatz **Innen- vor Außenentwicklung** sollte beibehalten werden. Dafür sind eine **Wohnraumoffensive** und ein langer Atem notwendig. Des Entwicklungsgebiet **Richtericher Dell** sollte als vorbildliches und wegweisendes Quartier entwickelt werden. Angesichts knapper Flächen, hoher Bodenpreise und eines Grundbestandes an Ein- und Zweifamilienhäusern sollte kritisch geprüft und beobachtet werden, inwieweit der prognostizierte Bedarf nach weiteren, neu zu errichtenden Einfamilienhäusern im Aachener Stadtgebiet noch gegeben ist oder anhält. Ein Fokus sollte auf **flexible und gemeinschaftliche Nutzungen** gelegt werden.

Aktionsfeld 6: Regionale und euregionale Wohnraumentwicklung

Allein aufgrund der begrenzten Bauflächen innerhalb der Aachener Stadtgrenzen ist eine **interkommunale Zusammenarbeit bei der Wohnraumentwicklung** geboten, was eine regionale und euregionale Abstimmung einschließt. Sie sollte möglichst **kontinuierlich und verlässlich** erfolgen, über Legislaturperioden hinweg. Die Durchführung eines kommunalen Spitzentreffens **zur (eu-)regionalen Wohnraumentwicklung** im Jahr 2021 kann diesen Prozess anstoßen und forcieren. Insbesondere vor dem Hintergrund des Strukturwandels erscheint es sinnvoll, eine Diskussion des Themas Wohnen auf (eu-)regionaler Ebene mit Fragen der **Infrastruktur, Mobilität und Arbeitsplätzen** zu verknüpfen.

Bei einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in Aachen geht mit einer Ausweitung von Wohnraumangeboten in der Region die strukturelle **Gefahr einer regionalen Segregation** hervor, die auch zur Verdrängung von sozioökonomisch benachteiligten Bevölkerungsteilen aus Aachen ins Umland führen kann. Diese Prozesse lassen sich kaum steuern, sollten jedoch beobachtet und mit Gegenmaßnahmen flankiert werden.

Aktionsfeld 7: Hochschulentwicklung und Wohnen

Die Hochschulentwicklung und die Wohnraumnachfrage von Studierenden und Beschäftigten der Aachener Hochschulen stellen einen **prägenden Einflussfaktor** für den lokalen Wohnungsmarkt dar. Es handelt sich dabei um eine **heterogene Gruppe mit teils spezifischen Bedarfen**. Dazu zählen unter anderem ausländische Studierende und Gastwissenschaftler:innen. Auch der Wohnraumbedarf von tage- oder wochenweise pendelnden Personen ist in den Blick zu nehmen. Aufgrund der vergleichsweise **kurzen Wohnzyklen** ist die Nachfrage der genannten Gruppen nach Wohnraum mit größeren **Unsicherheiten** behaftet. Vor diesem Hintergrund kommt **flexiblen Wohnformen**, die von verschiedenen Zielgruppen genutzt werden können, eine besondere Bedeutung zu. Denkbar sind etwa barrierefreie und senior:innengerechte Wohnungen, die zwischenzeitlich an Studierende vermietet werden. Der Trend zu Mikroapartments wird einhellig kritisch gesehen.

Das Thema Studierende als Nachfragegruppe am Aachener Wohnungsmarkt bedarf einer intensiveren und kontinuierlichen Betrachtung und Diskussion. Der für das Jahr 2021 geplante **studentische Wohnungsgipfel** kann hier einen wichtigen Impuls setzen. Er sollte unbedingt durchgeführt werden, jedoch als Auftakt einer **längerfristigen Bearbeitung des Themas**, nicht als einmaliges Ereignis.

Instrumente

In Aachen bestehen **31 Instrumente und viele weitere Aktivitäten** und Maßnahmen zur Steuerung des Wohnungsmarkts (→ Abbildung 23 auf Seite 87). Einige sind grundlegend, andere auf einzelne Aktionsfelder ausgerichtet. Sie lassen sich **fünf Eingriffsarten** zuordnen: Neun Instrumente dienen der Stadt Aachen zum **aktiven**

Gestalten des Wohnungsmarkts. Räumlich wirken sie überwiegend punktuell; ihre Einsatzmöglichkeiten hängen von städtischen Flächen und finanziellen Ressourcen ab, was sie zu wertvollen Stellschrauben der qualitativen Wohnungsmarktgestaltung macht. Quantitativ ist ihre Wirkung begrenzt. Sieben **Rechtsinstrumente** wirken großflächig und sind tendenziell ausgewogen hinsichtlich der adressierten Akteure und der Orientierung auf bestehenden und neuen Wohnraum. Zur **finanziellen Förderung** Dritter setzt die Stadt Aachen bisher nur ein Instrument ein. Der Einsatz ist beliebig skalierbar und ausbaufähig. Wichtig ist hier die Verschneidung mit bestehenden Fördermaßnahmen anderer städtischer Konzepte, etwa des Integrierten Klimaschutzkonzepts. Neun Instrumente dienen der **Koordination und Kooperation**. Lücken bestehen hier vor allem bei Beratungsangeboten, die auf andere Instrumente, etwa eine finanzielle Förderung abgestimmt sein sollten. Das Instrumentenset zur **Analyse** des Wohnungsmarkts ist mit aktuell sechs Instrumenten im Wesentlichen gut aufgestellt. Die Instrumente und Maßnahmen der beiden letztgenannten Eingriffsarten stellen die Grundlage für eine **nachhaltige Wohnungsmarktentwicklung** dar. Die Schaffung neuen und die Verbesserung bestehenden Wohnraums unterstützen sie mittelbar. Den **Einsatz städtischer finanzieller Mittel** und den **Ausbau unmittelbar eingreifender Instrumente** können sie jedoch nicht ersetzen.

Die sieben **Aktionsfelder** sind **unterschiedlich gut mit Instrumenten ausgestattet**. Im ersten Aktionsfeld stehen bereits viele Instrumente zur Verfügung. Die Handlungsbedarfe sind jedoch so groß, dass diese nur begrenzt wirksam sind. Instrumente im zweiten Aktionsfeld sind bislang überwiegend sozial orientiert. Das Ziel sozialgerechter baulicher Bestandsverbesserung bleibt schwer zu erreichen, in Preuswald bestehen erste Erfahrungen. Im dritten Aktionsfeld steht nur ein kleines Instrumentenset zur Verfügung. Theoretisch greifen diese Instrumente gut ineinander. Ohne Flächen und finanzielle Mittel können sie jedoch kaum wirksam werden. Im vierten Aktionsfeld ist eine Beurteilung nach Quartierstypen vorzunehmen, was im Rahmen der Untersuchung nicht geleistet werden konnte. Im fünften Aktionsfeld bestehen – bis auf die Nachverdichtungsanalyse und die gesetzlich verankerte Bauleitplanung – bisher keine Instrumente. Auch die Aktionsfelder 6 und 7 sind diesbezüglich aktuell kaum ausgestattet.

Akteure und Prozesse

Das **Handlungskonzept Wohnen** der Stadt Aachen sollte **als dauerhafter Prozess** angelegt sein und von den beteiligten Akteuren als solcher begriffen werden. Eine besondere Beachtung verdient die quartiers- und projektbezogene **Abwägung quantitativer** – viel und bezahlbarer Wohnraum – **und qualitativer Ziele** – Impulse, Gestaltungsmöglichkeiten, Mischung. Zudem gilt es, zwischen **kurzfristigen Handlungserfordernissen** und Gestaltungsmöglichkeiten einerseits sowie einer **langfristigen Strategie** andererseits zu balancieren.

Seitens der städtischen Akteure stellt das Thema Wohnen eine **ressortübergreifende Aufgabe** dar. **Wohnen** sollte daher **Chef:innensache** sein. Der Wohnungsmarkt benötigt darüber hinaus eine **lokale Szene ausreichend vielfältiger, engagierter Akteure** aus verschiedenen Bereichen: von professioneller privater Wohnungswirtschaft über gemeinschaftliche Wohnformen bis hin zu gemeinwohlorientierten Initiativen. Der Aachener Wohnungsbestand verteilt sich auf **viele Einzeleigentümer:innen**, deren Aktivierung Kraft und Ausdauer voraussetzt. **Ansprache** und **Beratungsangebote** sollten ausgebaut und gebündelt werden, was eine entsprechende Finanzierung erfordert. In der interessierten Aachener Stadtgesellschaft bestehen ein **hoher Wissensstand**, ein **fundiertes Problembewusstsein für die Herausforderungen der Wohnungsmarktentwicklung** sowie Gestaltungs- und Mitwirkungswünsche. Dies stellt eine wichtige Ressource dar, die sich jedoch nicht von selbst erschließt. Dazu bedarf es eines langfristigen und verbindlichen **Dialogs** zwischen verschiedenen Akteuren der Stadtgesellschaft, der Übernahme von

Verantwortung sowie des Sicherns und Eröffnens von **Gestaltungsräumen**, im wörtlichen und im übertragenen Sinne.

In der Zusammenschau aus Vorläuferdokumenten und dem partizipativen Prozess wird ein **Umsetzungsdefizit** in Bezug auf einige bereits in früheren Jahren diskutierte und beschlossene Maßnahmen deutlich. Dazu gehören etwa die Aktivierung von Bauland durch gezielte Ansprache von Eigentümer:innen, Beratungsangebote zum Wohnungstausch, die Einführung von preisgedämpftem Wohnungsbau und die Ausgestaltung der Konzeptvergabe. Es ist daher wichtig, **Kontrollmechanismen** vorzusehen und in engeren Abständen als der Fortschreibung des Handlungskonzepts Wohnen den **Umsetzungsstand von Maßnahmen und Empfehlungen** zu **evaluieren**.

Um die Wohnungsmarktentwicklung langfristig erfolgreich zu steuern, sollte ein **Bündnis für Wohnen** geschlossen werden. Ein solches Bündnis kann helfen, verschiedene Akteure für die Handlungslogiken und -spielräume der anderen Beteiligten zu sensibilisieren und zugleich einen politikzyklenübergreifenden Kurs absichern.

2 Einleitung

2.1 Anlass und Zielsetzung

Handlungskonzept Wohnen als strategi- sches Instrument der Stadtentwicklung

Ein kommunales Handlungskonzept Wohnen hat die Entwicklung zukunftsorientierter Strategien und Maßnahmen für den lokalen Wohnungsmarkt zum Ziel, es ist daher strategisch, kooperativ und umsetzungsorientiert anzulegen (MBV 2006: 6). Die Entwicklung wohnungspolitischer Maßnahmen und Strategien ist eine **Daueraufgabe der Stadtentwicklung**, die einen langen zeitlichen Horizont und eine **breite Zusammenarbeit unterschiedlicher Akteure** in einer Stadt erfordert. Im Zentrum steht das Bemühen, langfristig bezahlbares und bedürfnisgerechtes Wohnen in ausreichendem Umfang zu schaffen und damit zugleich zu einer langfristig qualitätsvollen Stadtentwicklung und zu einer Sicherung der **Standortattraktivität** beizutragen. Die Stärkung sozialer Mischung, von Baukultur und Klimaverträglichkeit im Wohnungsbestand und -Neubau sind dabei zentrale Anliegen.

Mit einem Handlungskonzept Wohnen werden zentrale **Aktionsfelder, Instrumente und Maßnahmen** gebündelt, um die lokale Wohnungsmarktentwicklung zu steuern und die selbst gesetzten Ziele für die Wohnraum- und Stadtentwicklung zu erreichen. Kooperativ angelegt, kommunalpolitisch getragen und vom Stadtrat verabschiedet bildet ein Handlungskonzept einen **verlässlichen Rahmen** für alle Akteure am Wohnungsmarkt. Ein kommunales Handlungskonzept Wohnen ist eine wichtige Grundlage für den Zugang zu Fördermitteln aus Land und Bund.

Auftrag und Aufgaben- verständnis der wis- senschaftlichen Beglei- tung

In der Vorbereitung der Fortschreibung der Aachen-Strategie Wohnen der Stadt Aachen aus dem Jahr 2010 hat die Stadt Aachen den Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung für eine **wissenschaftliche Begleitung** und die Durchführung eines **partizipativen Prozesses** beauftragt.

Das Ziel war zum einen, **Schlüsselakteure** aus Politik, Verwaltung, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, gemeinwohlorientierten Einrichtungen, Hochschulen, Verbänden, Vereinen und Initiativen sowie interessierte Aachener **Bürger:innen** in einen dialogischen Prozess einzubinden. Dabei wurden Herausforderungen und Zielsetzung, Aktionsfelder und Instrumente für ein Handlungskonzept Wohnen diskutiert und zugleich die Wahrnehmung für die Rollen und Aufgaben der verschiedenen Akteure für deren Umsetzung geschärft.

Zum anderen wurden bestehende und mögliche zukünftige **Instrumente** für die Wohnraum- und Stadtentwicklung systematisch aufbereitet. Dabei wurden Erfahrungen und **Referenzen** aus anderen Städten einbezogen und mit den Akteuren in Aachen diskutiert. Das Ziel war dabei, einen Überblick über die Vielfalt an Zielen, Aktionsfeldern und Instrumenten zu schaffen, Optionen für die Weiterentwicklung des Aachener Instrumentenkastens aufzuzeigen und **Perspektiven für einen Aachener Weg** zur Wohnraumentwicklung aufzuzeigen.

In diesem Bericht werden die **Ergebnisse** der wissenschaftlichen Begleitung und des partizipativen Prozesses dargestellt. Diese können als **Grundlage** in die **Fortschreibung des Handlungskonzepts Wohnen** der Stadt Aachen einbezogen werden.

2.2 Ausgangslage

2.2.1 Wohnungsmarkt und Rahmenbedingungen kommunalen Handelns in Aachen

Der Aachener Wohnungsmarkt ist geprägt von einem **anhaltenden Bevölkerungswachstum**, das insbesondere durch die Entwicklung der ortsansässigen Hochschulen getragen wird. Im Zeitraum der Jahre von 2009 bis 2019 vergrößerte sich die Zahl der Einwohner:innen um etwa 14.000 auf knapp 259.000. Die Zahl der eingeschriebenen Studierenden wuchs im gleichen Zeitraum um 18.500 Personen auf knapp 59.000 (Stadt Aachen 2020e: 9). Eine ähnliche Tendenz zeigen die Zahlen der in Aachen wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und der Einpendler:innen. Sie wuchsen im Zeitraum von 2015 bis 2019 um 15 beziehungsweise 12 Prozent (Stadt Aachen 2020e: 22–23).

Die Zahl der **fertiggestellten Wohnungen** schwankt von Jahr zu Jahr. Im Schnitt lag sie in den 2010er Jahren über den Vergleichswerten der 2000er Jahre und stieg zuletzt an. Die große Mehrheit der neuen Wohneinheiten entsteht im **Geschosswohnungsbau** – im Jahr 2019 gut 93 Prozent. Durch Aufstockung, Dachgeschossausbau oder Umbau werden mittlerweile mehr Wohneinheiten geschaffen als im Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern: im Jahr 2019 waren dies 98 gegenüber 61 Wohneinheiten. Die Summe der **Baugenehmigungen** ist im längerfristigen Vergleich ebenfalls hoch, sinkt jedoch seit dem Jahr 2015 kontinuierlich. Eine längerfristige Fortsetzung des Trends zu mehr fertiggestellten Wohnungen kann daher nicht vorausgesetzt werden (Stadt Aachen 2020e: 33–34).

Das wachsende Wohnraumangebot kann mit der gestiegenen Nachfrage insgesamt nicht mithalten. Zudem geht die **preisliche Schere** zwischen Angebot und Nachfrage auseinander, was sich an verschiedenen Kriterien ablesen lässt: „Der Bodenindex (2010 = 100) für Geschosswohnungsbau stieg seit 2015 deutlich von 104,6 auf jetzt 135,9 Indexpunkte an.“ (Stadt Aachen 2020e: 10–11). Auch Miet- und Kaufpreise wurden in den letzten Jahren spürbar erhöht. So stieg der mittlere Angebotsmietpreis im Zeitraum von 2008 bis 2019 fast linear von sechs auf neun Euro je Quadratmeter, was einer fünfzigprozentigen Erhöhung entspricht (Stadt Aachen 2020e: 43). Das Wohnungsangebot im Mietsegment unter sieben Euro pro Quadratmeter schrumpfte im Zeitraum 2014 bis 2018 um 61 Prozent (Stadt Aachen 2020c: 13). Besonders betroffen von der Anspannung des Aachener Wohnungsmarkts sind Familien im Transferleistungsbezug: Weniger als sieben Prozent der Wohnungsangebote für Zwei- und mehr-Personen-Haushalte liegen noch im Rahmen der entsprechenden finanziellen Vorgaben. Im Bereich öffentlich geförderten Wohnraums ist faktisch kein Leerstand vorhanden (Stadt Aachen 2020e: 10–11). Zu dieser Situation beigetragen hat, dass die **Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen über einen längeren Zeitraum zurückgegangen** ist. Deren Bestand im Jahr 2019 entsprach mit 9.960 Wohnungen nur noch einem Anteil von 42 Prozent desjenigen aus dem Jahr 2004 mit 23.762 Wohneinheiten. Auch neu hinzukommende öffentlich geförderte Wohnungen können diesen Verlust nicht ausgleichen (Stadt Aachen 2020a: 69; 2020e: 56). Es besteht im Ergebnis insbesondere ein **hoher Bedarf an preiswertem Wohnraum**, der sich aufgrund künftig auslaufender Bindungen in der zweiten Hälfte der 2020er Jahre voraussichtlich weiter verschärfen wird. Im Zeitraum von 2020 bis 2029 werden dabei 5.577 öffentlich geförderte Wohnungen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen und in den freien Markt übergehen. Dies sind mit 56 Prozent mehr als die Hälfte des Gesamtbestandes an öffentlich geförderten Wohnungen in der Stadt Aachen. Im aktuellen Wohnungsmarktbericht der Stadt Aachen heißt es entsprechend:

„Die abnehmenden Bestände im öffentlich geförderten Wohnungsbau und die Sicherung bezahlbarer Mieten sind kurz- und mittelfristig die zentrale Herausforderung für den Aachener Wohnungsmarkt.“ (Stadt Aachen 2020e: 68)

Im Aachener Wohnungsbestand dominieren **Drei- bis Vierraumwohnungen**, die zusammen etwa die Hälfte aller Wohneinheiten ausmachen (Stadt Aachen 2020a: 78). Nachfrageseitig ist der Wohnungsmarkt von einer **hohen Anzahl von Ein-Personen-Haushalten** geprägt, die im Jahr 2019 57,6 Prozent aller Haushalte bildeten (Stadt Aachen 2020e: 20). Nur in jedem sechsten Haushalt wohnen hingegen drei oder mehr Personen – im Jahr 2017 etwa 17,4 Prozent gegenüber dem NRW-Durchschnitt von 25,9 Prozent (Stadt Aachen 2020a: 74). „Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt einen Trend mit einer Zunahme an kleinen Wohnungen, insbesondere an Einraumwohnungen“ (Stadt Aachen 2020a: 78), was mit der Haushaltsstruktur korrespondiert.

In einem von der Stadt Aachen zur Vorbereitung des Handlungskonzepts Wohnens beauftragten Gutachten wurde der **Neubaubedarf bis zum Jahr 2034** auf Basis von drei Szenarien untersucht. Auf Basis des sogenannten Trendszenarios werden demnach voraussichtlich 10.630 weitere Wohnungen benötigt, davon 2.550 in Ein- und Zweifamilienhäusern und 8.080 im Geschosswohnungsbau. Erstere könnten auf einer Fläche von 102 Hektar realisiert werden, letztere benötigen auf Grund der geringeren Dichte 97 Hektar (Quaestio 2018: 14). Die Neubaubedarfe in den beiden alternativ betrachteten Szenarien unterscheiden sich nur gering und nur für Mehrfamilienhäuser (Quaestio 2018: 17, 20). Der im Jahr 2020 beschlossene Flächennutzungsplan FNP*Aachen 2030 sieht 84 Hektar bisher unbebauter **Fläche für Wohnungsbau** vor (Stadt Aachen 2020b: 13). Dies deckt den Bedarf jedoch selbst im optimistischsten Fall nur zu drei Vierteln (Stadt Aachen 2020a: 146).

Mit der **Flächenknappheit** ist eine zweite zentrale Herausforderung benannt, die sich einerseits im Stadtgefüge auswirkt und andererseits eine interkommunale Abstimmung notwendig werden lässt. Zu den spezifischen Eigenschaften der Siedlungsstruktur in Aachen zählen ein historisch gewachsenes, verdichtetes zentrales Stadtgebiet mit umfangreichen Beständen von Altbauten sowie solchen der 1950er bis 1970er Jahre. Hier bestehen einerseits **Sanierungsbedarfe**, andererseits auch **Umstrukturierungspotenziale** und einzelne Flächenreserven, die jedoch einer komplexen Betrachtung der Bestandssituationen bedürfen.

Einer Flächenerweiterung und Verdichtung der innerstädtischen Quartiere sind bereits topografisch enge Grenzen gesetzt. Hinzu kommt, dass – historisch bedingt – zentrumsnah verschiedentlich **aufgelockerte Bebauungsstrukturen** mit Ein- und Zweifamilienhäusern vorherrschen, die allenfalls punktuell verdichtet werden können. Neben einer Einbettung in wertvolle landschaftliche Zusammenhänge spricht die Kessellage der Kernstadt auch stadtklimatisch gegen eine nennenswerte Nachverdichtung. Zugleich bestehen mit Hochschulen und Gewerbe auch in zentralen, gut erschlossenen Lagen wesentliche **Treiber der Stadtentwicklung mit hohen Flächenbedarfen**, die in Konkurrenz zur Wohnnutzung stehen. Auch in den Ortschaften sind städtebauliche Erweiterungsflächen nur begrenzt verfügbar, oftmals mit Abstand zum zentralen Stadtgebiet.

Wohnungsbestand und Flächen in kommunaler Hand sind jeweils begrenzt. Die Stadt Aachen hat nur auf fünf Prozent der Wohnungen im Stadtgebiet einen direkten Einfluss (Stadt Aachen 2020e: 13). Zur aktiven Gestaltung des Wohnungsmarkts stehen bisher nur **geringe kommunale finanzielle Mittel** zur Verfügung. Allein hieraus ergibt sich, dass vielfältige Akteure und Kooperationen notwendig sind, auch interkommunal, um tragfähige Strategien und Maßnahmen für zukunftsorientiertes Wohnen zu entwickeln. Die **Komplexität der Entwicklung** nimmt dabei zu: Schwer zu

entwickelnde Grundstücke, Konversionen und Umstrukturierungen bedürfen eines deutlich höheren Planungs- und Begleitaufwandes als eine Neubauentwicklung im Außenbereich. Entsprechendes gilt auch für Nachverdichtungen, Baumaßnahmen im bestehenden städtischen Umfeld, das Managen von Bestand und dessen Sanierung. Zugleich nimmt die Bedeutung der **regionalen Perspektive** zu.

2.2.2 Vorarbeiten der Stadt Aachen

In den vergangenen zehn Jahren hat die Stadt Aachen verschiedene Planwerke, Berichte und strategische Konzepte erarbeitet, die für die Erstellung des Handlungskonzepts Wohnen grundlegend sind. Sie lassen sich unterscheiden in (1) unmittelbar die **Wohnungsmarktentwicklung betreffende Vorarbeiten**, die sich wiederum in strategische und berichtende Dokumente unterteilen lassen, (2) **allgemeine und übergreifende Vorarbeiten**, die die Entwicklung des Wohnungsmarkts in den Blick nehmen, und (3) weitere **sektorale Konzepte**, die Zielkonflikte und Wechselwirkungen beinhalten können. Im Folgenden werden zunächst die unmittelbar das Wohnen betreffenden Vorarbeiten geschildert, anschließend die allgemeinen Vorarbeiten. Eine inhaltliche Auseinandersetzung mit weiteren sektoralen Konzepten erfolgt punktuell in den Ausführungen zu den Aktionsfeldern (Kapitel 5.3). Es ist wichtig, **mögliche Zielkonflikte** dieser Vorarbeiten im Rahmen des verwaltungsinternen Arbeitsprozesses zur Erstellung des Handlungskonzepts Wohnens, der an den partizipativen Prozess anschließt, zu diskutieren.

Aachen-Strategie Wohnen 2010

Im Jahr 2010 hat der Aachener Stadtrat die **Aachen-Strategie Wohnen** als erstes strategisches wohnspezifisches Entwicklungskonzept und Vorläufer des Handlungskonzepts Wohnen verabschiedet (Stadt Aachen 2010). Grundlage hierfür war das von Empirica erstellte Gutachten **Szenarien zur Entwicklung des Wohnungsmarktes und wohnungspolitische Folgerungen** (empirica AG 2009).

Mit der Aachen-Strategie Wohnen verfolgt die Stadt Aachen die **Ziele**, dass

- Menschen in jeder Lebenslage ein angemessenes Wohnungsangebot in Aachen finden,
- das Wohnraumangebot an die veränderte Bedarfslage, beispielsweise die demografische Entwicklung, angepasst wird,
- Abwanderung verhindert und Zuzug motiviert wird,
- Investitionen in Wohnungsneubau und Wohnungsbestand gefördert werden und
- die Eigentumsquote erhöht wird (Stadt Aachen 2010: 2).

Ausgehend von den Annahmen einer weiteren Verkleinerung von Haushalten, einer daraus folgenden sinkenden Bevölkerungsdichte in den vorhandenen Wohnungen und dauerhaft niedrigen Neubauzahlen wurden eine sinkende Einwohnerzahl erwartet und Maßnahmen zum Gegensteuern entwickelt. Dafür wurden drei Szenarien untersucht, die ausgehend von 243.000 Einwohner:innen im Jahr 2008 bis zum Jahr 2028 eine Schrumpfung auf 229.300 Einwohner:innen (Basis-Szenario), eine konstante Bevölkerung mit 241.300 Personen (Wohnungsmarktoffensive) und ein Bevölkerungswachstum auf 259.000 Personen annahmen (Wirtschaftsexpansion). Das **Zielszenario Wohnungsmarktoffensive** beinhaltete die Aussage, dass bis zum Jahr 2028 3.900 zusätzliche Wohneinheiten in Ein- oder Zweifamilienhäusern benötigt würden, wobei die Flächenreserven für eine entsprechende Bautätigkeit als nicht ausreichend beschrieben wurden (Stadt Aachen 2010: 3–4).

Folgende **fünf Handlungsschwerpunkte** wurden erarbeitet, die als Vorläufer der aktuellen Aktionsfelder (siehe Kapitel 5.3) verstanden werden können:

- Öffentlich geförderter Wohnungsbau/bezahlbarer Wohnraum
- Definition von Qualitätsstandards für den Wohnungsbau/Qualitätssicherung und -verbesserung im Wohnungsbestand
- Innerstädtisches Wohnen/Grundstücksmobilisierung
- Aufwertung von Stadtquartieren
- Zielgruppenorientierte Baulandbereitstellung/Baulandentwicklung

Aktualisierung und Ausdifferenzierung 2014

Im Jahr 2014 erfolgte eine **Aktualisierung und teilträumliche Ausdifferenzierung** der Aachen-Strategie Wohnen (Quaestio 2014). Anlass für die Aktualisierung waren eine **erhöhte Wohnungsnachfrage** infolge der hochschulischen Campusentwicklung, die zuvor unterschätzt worden war. Hinzukamen „veränderte demografische Entwicklungen (erhöhte Zuwanderung) und neue statistische Grundlagen (Zensus)“ (Quaestio 2014: 1). Zudem hatte sich herausgestellt, dass die zuvor angestrebte Wohnungsmarktoffensive nicht schnell genug umgesetzt werden konnte, um die letzten sogenannten Babyboomer-Jahrgänge in der Familiengründungsphase anzusprechen – die entsprechenden Altersjahrgänge der 30- bis 40-Jährigen waren zwischenzeitlich „recht schwach besetzt“ (Quaestio 2014: 12). Die Autor:innen gingen weiterhin von einem **längerfristigen Rückgang der Aachener Einwohner:innenzahl** aus (Quaestio 2014: 7).

Neben einer Aktualisierung der Ausgangsdaten erfolgte im Jahr 2014 auch eine **Detaillierung des Konzepts**. Dies wird bereits am größeren Umfang von nun 91 gegenüber 15 Seiten (Aachen-Strategie Wohnen 2010) deutlich. Als Grundlage für die Erstellung des FNP – Genauerer dazu auf den folgenden Seiten – wurde ein Wohnbauflächenbedarf von 128 bis 135 Hektar – je nach Szenario – bis zum Jahr 2030 ermittelt, wobei angemerkt wurde, dass **keinerlei Daten** und Erfahrungswerte **zu Entwicklungspotenzialen im Innenbereich** wie Baulücken oder vorhabenbezogene Bebauungspläne vorlagen (Quaestio 2014: 28–29). Zu den Bemühungen der Stadt Aachen, die „zu beobachtende wirtschaftliche Konsolidierung in einen langfristigen Aufwärtstrend umzuformen“, wurde festgehalten:

„Um diese Entwicklung sinnvoll begleiten zu können, bleibt die nachfragegerechte Bereitstellung von Grundstücken für den Wohnungsbau eine Daueraufgabe von hoher stadtentwicklungspolitischer Bedeutung. Zwar kann man in Zukunft ausgehend von der gegebenen Altersstruktur eine höhere Verfügbarkeit von gebrauchten Einfamilienhäusern erwarten, so dass ein größerer Teil der nachrückenden Nachfrage auf diesen Grundstücken befriedigt werden kann. Gleichzeitig zeigen jedoch die vielfältigen Kontroversen bei der Realisierung von Wohnungsbauvorhaben, dass eine verlässliche politische Haltung zu den anstehenden Aufgaben im Wohnungsbau und der Wohnungsmarktpolitik immer dringlicher wird.“ (Quaestio 2014: 30)

Ergänzend wurden folgende Themen und Teilräume vertieft betrachtet: die möglichen Auswirkungen der **Campusentwicklung** auf den Aachener Wohnungsmarkt (Quaestio 2014: 30–36), Entwicklungsoptionen für das **Stadterweiterungsgebiet Richtericher Dell** – auch über die Bebauung mit Einfamilienhäusern hinaus – (Quaestio 2014: 37–55), Potenziale zur **preisgünstigen Wohnungsbauentwicklung** für vielfältige Zielgruppen im Soziale-Stadt-Gebiet Aachen-Nord (Quaestio 2014: 56–70) sowie Handlungsoptionen zur Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion in der **Innenstadt**, die beispielhaft mit konkreten Flächen durchgespielt wurden (Quaestio 2014: 71–79). Abschließend stellten die Autor:innen fest:

„Enge und teure Wohnungsmärkte führen zwingend zu sozialen Verteilungsproblemen und erzeugen im Zweifel Verdrängungseffekte. [...] Das

Problem vor Ort bleibt [...], dass sich knapper Wohnraum politisch kaum nach politischen Gerechtigkeitsvorstellungen umverteilen lässt. Umso wichtiger ist es, im Rahmen der Bauland- und Grundstückspolitik für eine nachfragegerechte Ausweitung des Wohnungsangebotes zu sorgen und das entsprechende Investitionsgeschehen positiv zu begleiten sowie entsprechende Widerstände gegen Wohnungsneubau zu überwinden.“ (Quaestio 2014: 81)

Darauf aufbauend wurde empfohlen,

- ein „höhere[s] Augenmerk gegenüber einer **quartiersorientierten Bestandsentwicklung**“ zu verwenden, vor allem mit Blick auf die Bedürfnisse älterer Menschen (Quaestio 2014: 82),
- ein „**Wohnbaulandmonitoring** und eine damit verbundene Berichterstattung als Basis regelmäßiger politischer Beratung und Nachsteuerung“ einzuführen, um „die **Bauland- und Grundstücksmobilisierung** im Zeitablauf quantitativ und qualitativ zu optimieren“ (Bestandteile: Erfassung und Fortschreibung der Baugenehmigungen, Baufertigstellungen, Vermarktungserfolge, verfügbare Wohnbaulandpotenziale – systematisch unterschieden nach verschiedenen Eignungs- und Lagekriterien –, die zeitliche Perspektive von Planung und Erschließung sowie ggf. bestehende Mobilisierungshemmnisse/-voraussetzungen [Realisierungswahrscheinlichkeiten]) (Quaestio 2014: 83–85),
- „einen universell geltenden **Baulandbeschluss**“ herbeizuführen, der für Aachen angepasst „auf der Basis eines abgestimmten Berechnungsverfahrens zur Ermittlung der standortverträglichen Forderungen [...] **Mindestquoten geförderten und preisgedämpften Wohnungsbaus**“, festlegt (Quaestio 2014: 85–86),
- für „die Vergabe städtischer Grundstücke (mit Schwerpunkt Wohnungsbau, Mindestgröße 10 Wohneinheiten)“ eine **Konzeptvergabe als Standardinstrument** zu verankern – mit einer „Mindestquote für den geförderten Wohnungsbau [...] in Analogie zu den Forderungen auf privaten Grundstücken“ (Quaestio 2014: 86–87),
- einen **Wohnungsbaukoordinator** mit „eigenständige[n] Kontakte[n] zu den Wohnungsbauinvestoren [...] mit hoher Verlässlichkeit“ einzusetzen, der zudem mit „einem **Team Wohnungsbau** zusammen[arbeitet], das aus Mitarbeitern der unterschiedlichen mit dem Wohnungsbau befassten Ämtern besteht (Stadtplanung, Bauordnung, Liegenschaften, Wohnen, Bauordnung, Tiefbau, Grünflächen) [...] mit einem festzulegenden Stundenkontingent (nicht unter 20 Wochenstunden)“ (Quaestio 2014: 88–89),
- „im Rahmen einer entsprechenden Zielvereinbarung [...] die **Gewoge AG** [zu] verpflichte[n...], ein festzulegendes jährliches **Mindestvolumen im Wohnungsneubau** zu realisieren“, ggf. unter Erhöhung des Eigenkapitals durch die Stadt Aachen (Quaestio 2014: 89–90), und schließlich
- „in Kooperation mit der Stadtparkasse ein **Sonderkreditprogramm für die Wohneigentumsbildung junger Familien** in Aachen“ aufzulegen, das explizit den Kauf gebrauchter Einfamilienhäuser miteinschließt (Quaestio 2014: 90) (Hervorhebungen jeweils durch die Autor:innen).

Wohnungsbedarfsprognose 2018

Als wichtige Grundlage zur Vorbereitung der Fortschreibung des Handlungskonzepts Wohnens – dem auch die vorliegende Studie zuarbeitet – ließ die Stadt Aachen eine **Wohnungsbedarfsprognose** erstellen, die eine Aktualisierung der Prognose der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen beinhaltet. Auf deren Basis wurden die Bedarfe für die zukünftig notwendigen Wohnungsbauflächen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Aachen*2030 ermittelt (Quaestio 2018). Dabei wurde

festgestellt, dass die Bevölkerungsentwicklung und der Wohnraumbedarf höher waren als 2014 erwartet worden war. Als Gründe werden das weitere **Wachstum der Hochschulen** und eine erhöhte **Zuwanderung** genannt (Quaestio 2018: 1). Bis zum Jahr 2034 wird nunmehr ein Neubaubedarf von 10.630 Wohnungen prognostiziert, davon 2.550 in Ein- und Zweifamilienhäusern auf 102 Hektar und 8.080 auf 97 Hektar (Trendszenario mit aktualisierten Dichtewerten, basierend auf den Wanderungsbewegungen Aachens zwischen 2013 und 2016) (Quaestio 2018: 14). Der Bedarf in zwei alternativ berechneten Szenarien unterscheidet sich nur marginal und nur für Mehrfamilienhäuser (Quaestio 2018: 17, 20).

Aktionsfelder für das Handlungskonzept Wohnen

In Vorbereitung der Fortschreibung des Handlungskonzepts Wohnen erfolgte in einem verwaltungsinternen Prozess eine Verständigung auf sieben **Aktionsfelder**, welche strategische Aufgaben benennen und deren schwerpunktmäßige Bearbeitung im Zusammenspiel verschiedener Fachstellen der Verwaltung ermöglichen. Sie werden im Kapitel 5.3 ausführlich besprochen. Im Einzelnen sind dies:

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

Drei weitere Aktionsfelder werden **verwaltungsintern** als Grundlage und Querschnitt bearbeitet: Verbesserung der Planungsgrundlagen, Kommunikation und Koordination sowie Bundes- und landesgesetzliche Rahmenvorgaben. Als **Querschnittsthemen** sollen zudem die Aspekte Nachhaltigkeit, Mobilität, Demographie und Integration in betrachtet werden. Am 2. und 11. Juli 2019 beauftragten der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss sowie der Planungsausschuss des Aachener Stadtrats die Verwaltung, die begonnene Fortschreibung des Handlungskonzepts fortzuführen.

Wohnungsmarktbericht

Als Grundlage und zur Folgenbeobachtung der strategischen Dokumente stehen der Stadt Aachen verschiedene Instrumente und Berichte zur Verfügung, die in den vergangenen Jahren ausgebaut worden sind. Grundlegend ist die *Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung*. In ihrem Rahmen entsteht mit dem **jährlichen Wohnungsmarktbericht** eine umfassende Datenbereitstellung und Trendbeschreibung (zuletzt: Stadt Aachen 2020e). Demnach wachsen Bevölkerungszahl und die Anzahl der Arbeitsplätze. Zugleich verteuert sich der Boden: „Der Bodenindex (2010 = 100) für Geschosswohnungsbau stieg seit 2015 deutlich von 104,6 auf jetzt 135,9 Indexpunkte an.“ Dennoch boomt der Wohnungsbau. Die Anzahl der Wohnungen steigt. Besonders betroffen von der Anspannung des Aachener Wohnungsmarkts sind Familien im Transferleistungsbezug: Nur 39 Prozent der Wohnangebote für Ein-Personen-Haushalte liegen noch im Rahmen der finanziellen Vorgaben, bei allen weiteren Haushalten sogar nur noch weniger als sieben Prozent. Der nicht modernisierungsbedingte Leerstand beträgt nur zwei Prozent und liegt damit unter der kritischen Marke von drei Prozent. Im Bereich öffentlich geförderten Wohnraums ist faktisch kein Leerstand vorhanden. (Stadt Aachen 2020e: 10–11)

In den Wohnungsmarktbericht fließen Informationen aus weiteren Aktivitäten und Maßnahmen ein. Dazu gehören eine *kleinräumige Wohnungsmarktanalyse* und ein *Wohnbaumonitoring*. Letzteres nimmt Bauaktivitäten in den Blick und liefert Erkenntnisse für kommunale Handlungsinstrumente zur Steuerung des privatwirtschaftlich

organisierten Wohnungsmarktes. Aktuell wird etwa ein städtischer Grundsatzbeschluss zum Umgang mit Mikroapartments in Wohnungsneubauvorhaben für die Beratung in den politischen Gremien vorbereitet, der auf Analysen des Wohnbaumonitorings basiert (Stand: März 2021). Zudem wird seit 2019 ein durch den europäischen Fonds für regionale Entwicklung Interreg geförderter *Euregionaler Wohnmonitor* aufgebaut (Region Aachen 2019: 39–40).

Sozialentwicklungsplan Der *Sozialentwicklungsplan* wurde 2020 zum dritten Mal erstellt (Stadt Aachen 2020c). Er stellt „das Herzstück der Aachener Sozialberichterstattung“ dar und beschreibt indikatorenbasiert die Entwicklung von 60 kleinräumigen Lebensräumen. Somit bietet er einen „integrierten Blick auf die vielfältigen Prozesse der sozialen Stadtentwicklung“ und bietet fachbereichsübergreifend eine wichtige Datenbasis und Planungsgrundlage (Stadt Aachen 2020c: 10–11). Dieses Instrument fokussiert den bestehenden Wohnraum. Demnach ist die Stadtgesellschaft hinsichtlich „demographischer und sozioökonomischer Strukturen ausdifferenziert“, was auch räumlich nachvollziehbar ist: Merkmale sozialer Prozesse wie Alterung, Studentifizierung oder Wanderung „sind in ihrer Ausprägung und Relevanz nicht gleichmäßig über Aachens Stadtteile und die einzelnen Lebensräume verteilt, sondern konzentrieren sich [...] in bestimmten Teilräumen“. (Stadt Aachen 2020c: 233) Als Grundlage zur Entwicklung kleinräumiger Strategien wurden dazu fünf Quartierstypen, sogenannte Cluster, gebildet (siehe Abbildung 22 auf Seite 71).

Ergänzend besteht seit dem Jahr 2018 eine **Sozialberichterstattung der StädteRegion Aachen**, in der mit Stichtag 31. Dezember 2016 insgesamt 93 Sozialräume betrachtet werden (vgl. Stadt Aachen 2020a: 111).

**Masterplan*Aachen
2030 und
Flächennutzungsplan*
Aachen 2030**

Im Zeitraum von 2008 bis 2020 wurde der Flächennutzungsplan*Aachen 2030 (FNP) erarbeitet. Zu seiner Vorbereitung wurde von 2010 bis 2012 der **Masterplan*Aachen 2030** erstellt (Stadt Aachen 2012). Eine **Qualitätsoffensive Wohnen** ist darin als eines von zehn Handlungsfeldern benannt und mit Empfehlungen zur Wohnungsmarktentwicklung unterlegt (Stadt Aachen 2012: 24–27). Zudem nehmen mehrere von elf beschlossenen Leitlinien direkt oder indirekt auf das Thema Wohnen Bezug. Insbesondere zu nennen sind:

- **Wohnbevölkerung**, Arbeitsbevölkerung und Hochschulabsolventen **dauerhafter an den Standort Aachen binden** (Leitlinie 4),
- Wohnungsmarkt und Infrastruktur auf den demografischen Wandel und auf neue Zielgruppen vorbereiten/Qualitätssprung (Leitlinie 5),
- Eine **hohe Wohn- und Lebensqualität in allen Stadtteilen** gewährleisten (Grün, Mobilitäts- und Versorgungsangebote, Kultur-, Sport- und Freizeitangebote) (Leitlinie 6) (Stadt Aachen 2012: 22).

Die Entwicklung des Stadterweiterungsgebiets Richtericher Dell als Integrierte Klimaschutzsiedlung wurde als Leitprojekt zur Leitlinie KlimaAktiv benannt. Angestrebt war eine Entwicklung auf etwa 37 Hektar mit 870 Wohneinheiten für circa 2.500 Personen bis zum Jahr 2020 (Stadt Aachen 2012: 59), die jedoch bisher nicht verwirklicht wurde.

Der **Flächennutzungsplan*Aachen 2030** wurde am 26. August 2020 nach über zehnjährigem Erarbeitungsprozess vom Stadtrat beschlossen und löst bei Inkrafttreten das Vorgängerdokument von 1980 ab. Seine Bestätigung durch die Bezirksregierung steht noch aus (Stand: Januar 2021). In der Begründung zur Planerstellung heißt es:

„Aachen strebt eine Entwicklung an, die unter behutsamer Fortentwicklung seiner unverwechselbaren Eigenarten sozial ausgewogen, umwelt- und klimaverträglich und wirtschaftlich erfolgreich ist. [...] Der

*Flächennutzungsplan Aachen*2030 überträgt die Zukunftsperspektiven einer modernen und umweltgerechten Stadt in ein gesamtstädtisches räumliches Konzept.“ (Stadt Aachen 2020b: 12–13)*

Es wurde ein Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarf von insgesamt rund 400 Hektar (ohne Flächenbedarf für soziale und technische Einrichtungen sowie Grünflächen) ermittelt. Der FNP weist 210 Hektar Entwicklungsfläche mit 69 Einzelflächen aus, was weniger Flächen als im Vorgängerplan von 1980 sind. Davon ist allerdings jede dritte Fläche aus Umweltsicht als kritisch zu bewerten. Ebenfalls jede dritte war bereits 1980 als Baufläche ausgewiesen. Insgesamt **84 Hektar sind für Wohnungsbau vorgesehen**. (Stadt Aachen 2020b: 12–13)

Bei Ausschöpfung der Flächenreserven könnte der prognostizierte **Bedarf** von 10.630 Wohneinheiten bis zum Jahr 2035 **zu drei Vierteln gedeckt** werden. Darin enthalten sind etwa 950 neue Wohneinheiten aus in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen und „weitere Potenziale aus den Bereichen der Innenentwicklungsreserven mit 36 Hektar – bei durchschnittlicher Dichte „rund 1.900 neue Wohneinheiten“. „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.“ (Stadt Aachen 2020a: 146)

Detaillierte Informationen zum Wohnen finden sich insbesondere auf den Seiten zur Begründung des Flächenbedarfs (Stadt Aachen 2020a: 74–87), etwa:

„älter werdende Menschen [stellen im Vergleich mit Studierenden] höhere Ansprüche, die mutmaßlich derzeit noch nicht in vollem Umfang durch kleinere (und barrierefreie) Wohnungen angemessene gedeckt werden können. Wenngleich sich erste Anzeichen für den Generationenwechsel in älteren Wohngebieten abzeichnen, verbleibt ein hoher Anteil älterer Menschen in ihren angestammten Wohnungen, selbst wenn ihre Kinder bereits ausgezogen sind (Remanenzeffekte).“ (Stadt Aachen 2020a: 74)

„Trotz einer stabilen Entwicklung der Bevölkerungszahlen im Trendszenario, wird aufgrund demographischer Faktoren langfristig die hohe Anzahl an Studierenden, die überwiegend der Bevölkerungsgruppe im Alter zwischen 20 und 30 zuzuweisen sind, abnehmen.“ (Stadt Aachen 2020a: 77)

„Gleichzeitig wird durch das Trendszenario prognostiziert, dass die Zahl der Personen in den Altersgruppen ansteigen wird, in denen verstärkt die Familiengründung und Eigentumbildung stattfindet, was die Bildung größerer, aber auch weniger Haushalte bedingt. Auf dieselbe Anzahl an Personen entfallen somit weniger Haushalte. Neue Wohnungen werden dafür gerne im Ein- und Zweifamilienhaussegment gesucht.“ (Stadt Aachen 2020a: 77)

„Trotz der hohen Anzahl der Ein-Personen-Haushalte machen die Ein- und Zwei-Raumwohnungen nur ein Viertel des Wohnungsangebotes aus. Circa die Hälfte der Wohnungen liegt im Sektor der 3- und 4-Raumwohnungen. Größere Wohnungen mit mehr Räumen für Familien oder auch Wohngemeinschaften stehen dagegen deutlich weniger zur Verfügung. Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt einen Trend mit einer Zunahme an kleinen Wohnungen, insbesondere an Einraumwohnungen. Hier spiegelt sich die hohe Bautätigkeit im Bereich des studentischen Wohnens wider.“ (Stadt Aachen 2020a: 78)

„Die Bauintensität in der Stadt Aachen liegt mit 7,57 fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen daher im Jahr 2017 auch im Vergleich zum Land NRW (5,41) deutlich höher.“ (Stadt Aachen 2020a: 78)

„Der Anteil der geförderten Wohnungen lag 2017 mit 10.105 bei 6,9 % des Wohnungsbestandes. 2004 gab es noch 23.653 Wohnungen, d. h. das Angebot ist auf unter die Hälfte des 2004 vorhandenen Bestands gesunken. [...] Alleine zur Kompensation auf heutigem Niveau gäbe es einen Neubaubedarf in diesem Marktsegment von rund 495 Wohneinheiten je Jahr bis 2027.“ (Stadt Aachen 2020a: 79)

„Alle Indikatoren zeigen [...], dass der Aachener Wohnungsmarkt als angespannt betrachtet werden muss. Aus Sicht der Stadt Aachen tragen dazu insbesondere zu wenig Bauland in zentralen Lagen, steigende Betriebskosten, die starke Verringerung der Sozialwohnungsbestände sowie zu wenig große Wohneinheiten im mittleren und unteren Preissegment bei.“ (Stadt Aachen 2020a: 80)

Die aufgeführten Rahmenbedingungen bilden den Hintergrund für die wissenschaftliche Begleitung und den partizipativen Prozess.

3 Prozessdesign und Methodik

3.1 Gesamtvorgehen

Ein kommunales Handlungskonzept Wohnen bündelt die Kompetenzen, **Handlungsmöglichkeiten** und **Instrumente** verschiedener Ressorts der Verwaltung sowie der vielfältigen städtischen Akteurslandschaft rund um das Wohnen. Für die Erstellung und Umsetzung des Handlungskonzepts sind daher der **Dialog** und die **Kooperation** der Akteure aus Verwaltung, Politik, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Hochschulen, Verbänden, Vereinen und Initiativen ein wesentlicher Erfolgsfaktor.

Der Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration leitet die Erstellung des Handlungskonzepts Wohnen und ist damit für die Gestaltung des **partizipativen Prozesses** federführend verantwortlich. Dieser Prozess wurde von März 2020 bis März 2021 in enger Kooperation mit den Fachbereichen Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen sowie Immobilienmanagement konzipiert und durchgeführt.

Zeitleiste und Prozessbausteine

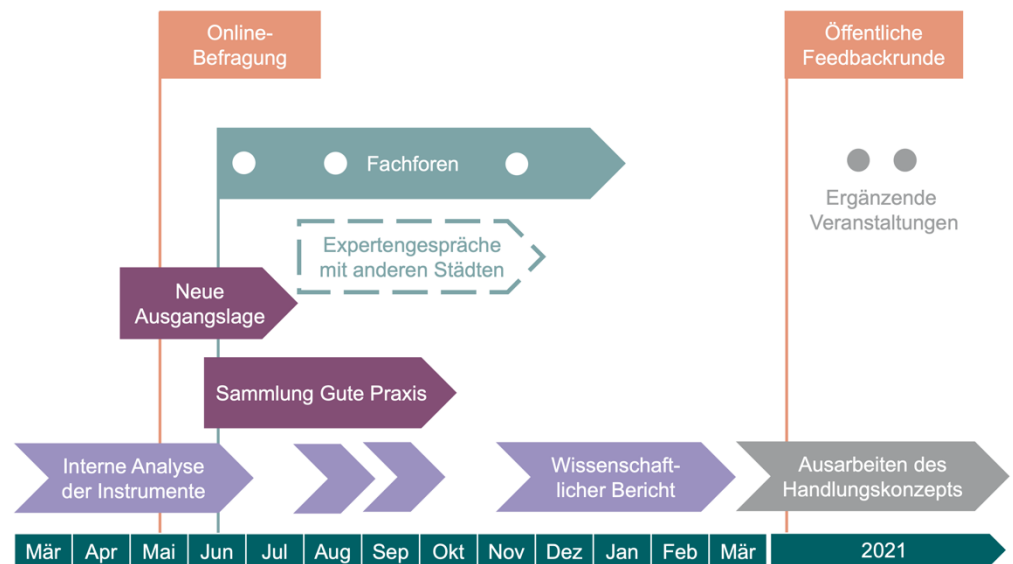


Abbildung 1: Bestandteile und Ablauf wissenschaftliche Begleitung und partizipativer Prozess.

In dem Prozess verschränken sich die wissenschaftliche Bearbeitung und der Dialog mit den für das Wohnen in Aachen relevanten Akteuren. Zu Beginn erfolgte die systematische Zusammenschau und **Analyse bestehender und möglicher weiterer Instrumente** zur kommunalen Einflussnahme auf die Entwicklung des Wohnens und den Wohnungsmarkt in Aachen. Die ursprünglich für März 2020 geplante öffentliche Kick-off-Veranstaltung wurde coronabedingt verschoben und im Mai 2020 als virtuelles Format durchgeführt. Den Kern bildete – neben Informationen zu Aufgabenstellung und Prozess – eine **Online-Befragung**. Mit dieser wurden Einschätzungen von Expert:innen und Bürger:innen zur aktuellen Lage am Aachener Wohnungsmarkt eingeholt. Anschließend wurden drei Fachforen zu verschiedenen Aktionsfeldern und den dazugehörigen Instrumenten durchgeführt – teils als Vor-Ort-Veranstaltung, teils als digitales Format. Parallel zu den Fachforen wurde die wissenschaftliche Bearbeitung mit dem Einbeziehen von Best-Practice-Beispielen aus anderen Städten vertieft. Die aufbereiteten Ergebnisse werden in diesem Bericht mit den Erkenntnissen der anderen Bausteine verknüpft. Prozess und Ergebnis bieten eine **Grundlage für** die anschließende **Ausarbeitung des Handlungskonzepts Wohnen** durch die Kommunalverwaltung der Stadt Aachen.

3.2 Einzelne Schritte

3.2.1 Analyse bestehender Instrumente

Für die kommunale Einflussnahme auf und die Steuerung von Wohnraum- und Stadtentwicklung sowie des Wohnungsmarkts wurden in den letzten Jahren und Jahrzehnten eine **Vielzahl von Instrumenten entwickelt und fortlaufend verfeinert**. Wesentlich ist dabei das koordinierte Zusammenwirken vielfältiger Instrumente – denn mit keinem Instrument allein kann die Zielsetzung nach Quantität, Qualität und Bezahlbarkeit von Wohnraum erreicht werden.

Ziel dieses ersten Arbeitsschrittes war die **Sichtung und Systematisierung der bestehenden Instrumente** der Stadt Aachen sowie weiterer Instrumente, welche in Diskussion sind oder in anderen Städten eingeführt und angewandt werden. Dazu wurden die Instrumente **verschiedenen Eingriffsarten** zugeordnet. Diese reichen von unmittelbar eingreifenden Instrumenten – wie dem aktiven Gestalten durch die Kommune als Teilnehmerin am Boden-, Bau- und Mietmarkt sowie dem Einsatz von Rechtsinstrumenten und finanzieller Förderung – bis hin zu unterstützenden Instrumenten der Koordination und Kooperation oder auch der Analyse (Abbildung 2).

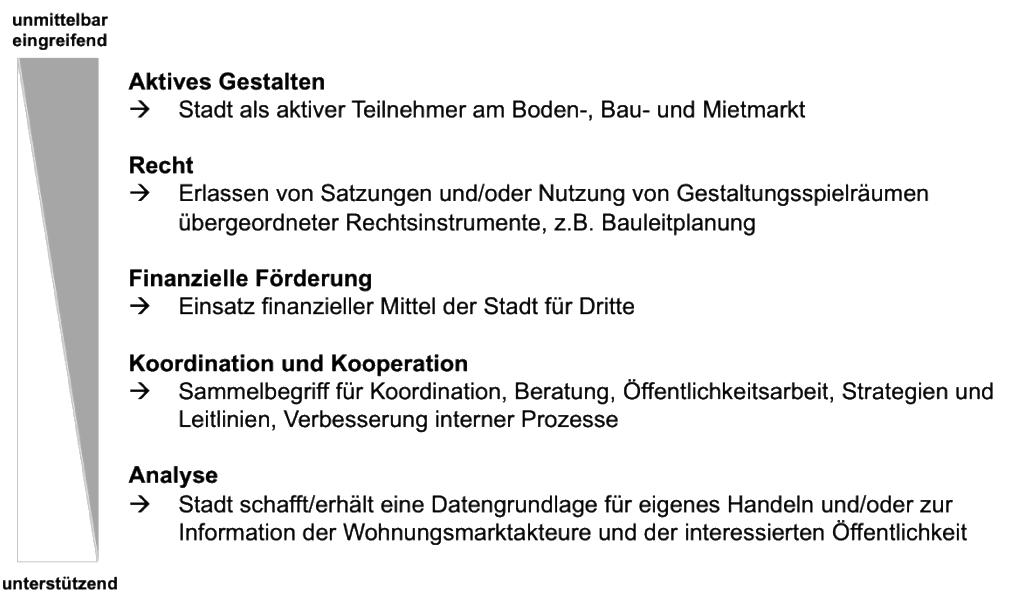


Abbildung 2: Fünf Eingriffsarten der Instrumente des Handlungskonzepts Wohnen, von unmittelbar eingreifend bis hin zu unterstützend.

Die Instrumente lassen sich über die Eingriffsarten hinaus in Hinblick auf ihre notwendigen **Voraussetzungen** sowie ihre **Effekte** auf die Wohnraum- und Stadtentwicklung sowie den Wohnungsmarkt analysieren (Abbildung 3). So ist die Verfügbarkeit städtischer Grundstücke und städtischen Geldes essentielle Voraussetzung für den wirkungsvollen Einsatz vieler unmittelbar eingreifender Instrumente, zugleich aber eine knappe und nur langfristig zu entwickelnde Ressource. Auch die Verfügbarkeit öffentlich geförderter Wohnungen ist eine wesentliche Voraussetzung, beispielsweise für die Verbesserung in der Wohnungsvergabe. Mit den Zusammenhängen von Voraussetzungen, Eingriffsarten und Effekten lässt sich die Instrumentenvielfalt im Sinne von Wirkungsketten zur Einflussnahme auf Wohnraum- und Stadtentwicklung sowie Wohnungsmarkt strukturieren.

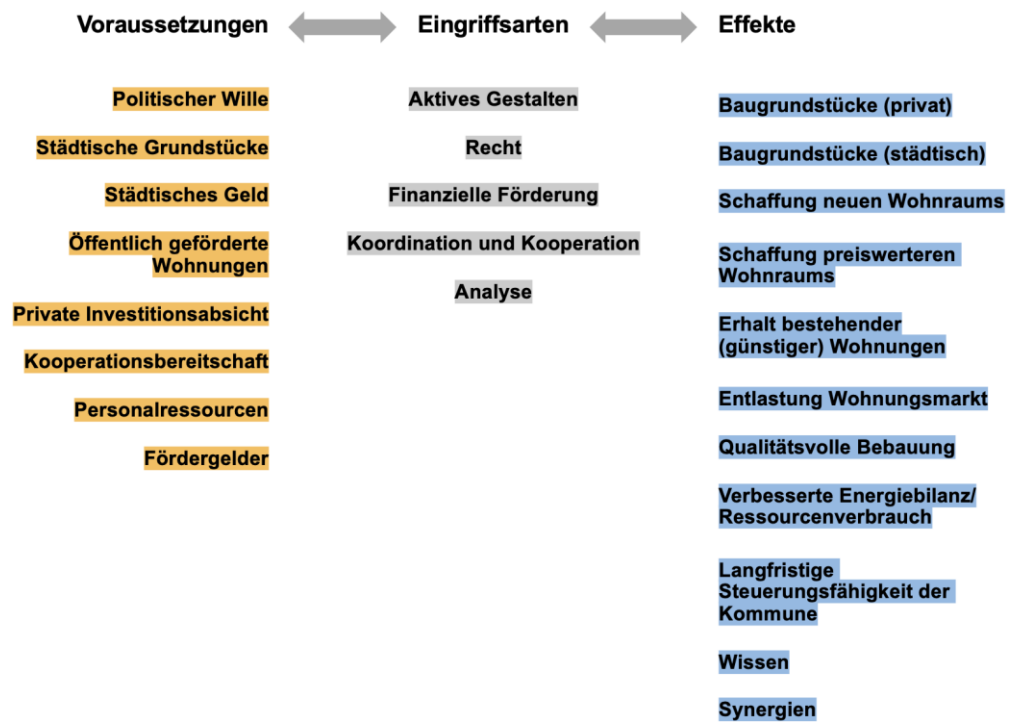


Abbildung 3: Katalog wichtiger Voraussetzungen und Effekte von Instrumenten.

Im Zuge der Sichtung und Analyse wurden die Instrumente zugleich nach den adressierten **Akteuren** – Stadt, Gewoge AG, freier Markt – sowie dem Einsatz in **Wohnungsbestand** und **Schaffung neuen Wohnraums** unterschieden. Im Zuge der Instrumentenanalyse wurde deutlich, dass Instrumente zugleich **verschiedenen städtischen Aktionsfeldern zuzuordnen** sind und in Bezug auf die jeweiligen Zielsetzungen Wirkungen entfalten.

In diesem Arbeitsschritt wurden **31 eingeführte Instrumente** und weitere Aktivitäten tabellarisch erfasst. Die Erhebung und Bewertung der Instrumente erfolgte im engen Zusammenspiel mit dem Bearbeitungsteam des Fachbereichs Wohnen, Soziales und Integration der Stadt Aachen sowie in enger Kopplung mit der Recherche und Analyse von Referenzbeispielen aus anderen Städte. Eine tabellarische Übersicht aller eingeführten Instrumente befindet sich im Anhang (Kapitel 6.1).

3.2.2 Referenzen aus anderen Städten

Ergänzend zur Betrachtung der eingeführten Instrumente wurden Handlungskonzepte Wohnen anderer Städte ausgewertet. Dies diente einerseits dazu, Beispiele im Rahmen der Fachforen zu diskutieren. Andererseits konnten **Stärken und Schwächen des bisherigen Instrumentensets** identifiziert und die Instrumentensammlung in Hinblick auf die Fortschreibung des Handlungskonzepts Wohnen gezielt ergänzt werden.

Aufgrund der vergleichbaren gesetzlichen und förderpolitischen Rahmenbedingungen wurden vorwiegend **Handlungskonzepte aus Nordrhein-Westfalen** in die Analyse einbezogen. In Abstimmung mit dem Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration wurden die Handlungskonzepte der Städte **Bochum** (Handlungskonzept Wohnen 2018), **Dortmund** (Kommunales Wohnkonzept 2009), **Köln** (Stadtentwicklungskonzept Wohnen 2014) und **Münster** (Handlungskonzept Wohnen 2014) systematisch ausgewertet. Aufgrund der langen Tradition wurde zudem das Wohnungspolitische Handlungsprogramm VI der Stadt **München** einbezogen (2017). Zur Vorbereitung der Diskussion von Referenzbeispielen in den Fachforen wurde punktuell in weiteren

Konzepten recherchiert, etwa bezüglich des preisgedämpften Wohnungsbaus im Düsseldorfer Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt 2016. Weitere Perspektiven wurden durch persönliche Gespräche und Vorträge während der Fachforen einbezogen. Die Referenzen werden in den Ausführungen zu den jeweiligen Aktionsfeldern besprochen (Kapitel 5.3).

3.2.3 Virtueller Kick-off und Online-Befragung

Für den 17. März 2020 war eine öffentliche Kick-off-Veranstaltung in der Aachener Couvenhalle geplant, um die Erarbeitungsphase zum Handlungskonzept offiziell einzuleiten. Pandemie-bedingt musste diese Veranstaltung kurzfristig abgesagt werden. Als Alternative wurde ein **virtueller Kick-off** konzipiert, der im Zeitraum vom 13. Mai bis zum 5. Juni 2020 durchgeführt wurde. Kern war eine **Online-Befragung**, die um **Video-Statements** und Hintergrundinformationen ergänzt wurde. Die technische Umsetzung erfolgte mit der Software SoSciSurvey.

Zielsetzung und Aufbau

Eine digitale Befragung durchzuführen ergab sich zum einen aus dem Ziel der Fortschreibung des Handlungskonzepts Wohnen in einem partizipativen Prozess zu erstellen. Zum anderen sollten Erkenntnisse und Hinweise aus der Befragung genutzt werden, um die Diskussion in den Fachforen zu stimulieren. Die **nicht repräsentative Befragung** zielte darauf ab, möglichst **viele Perspektiven, Anregungen und Hinweise** zum Thema Wohnen in Aachen zu sammeln, um so ein **Stimmungsbild** wiedergeben zu können. Die Befragung richtete sich sowohl an professionelle Wohnungsmarktakteure als auch an interessierte Bürger:innen.

Zur Teilnahme an der Befragung wurden alle Personen eingeladen, die sich zum ursprünglich geplanten öffentlichen Kick-off angemeldet hatten. Ergänzend wurde die Möglichkeit zur Teilnahme über die Projektwebsite zum Handlungskonzept und per Pressemitteilung öffentlich bekannt gemacht. Mit Rundmails an Wohnungsmarktakteure und Studierende wurden weitere Kreise gezielt angesprochen.

Die Online-Befragung gliederte sich in **sieben Abschnitte**, denen in der Regel mehrere **geschlossene** – quantitativ orientierte – **und offene** – qualitativ orientierte – **Fragen** zugeordnet waren. Die Fragestellungen und Antwortoptionen wurden eng zwischen den Auftragnehmer:innen und dem Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration der Stadt Aachen als Auftraggeber abgestimmt. Eine besondere Herausforderung bestand darin, Formulierungen zu finden, die sowohl dem Sprachgebrauch der professionellen Wohnungsmarktakteure gerecht werden, als auch für interessierten Bürger:innen verständlich sind. Folgende Themen wurden in die Befragung einbezogen:

- I Ihre Wohnsituation
- II Wohnungsmarkt
- III Nachbarschaft und Wohnumfeld
- IV Zukunftsfähige Wohnbebauung
- V Akteure
- VI Aktuelle Situation (Corona-Pandemie)
- VII Ihre Perspektive auf das Wohnen in Aachen



Die Aachener Beigeordnete Frauke Burgdorff schildert ihre Erwartungen an den Prozess.



Drei Fragen zum Aachener Wohnungsmarkt an den Aachener Beigeordneten Prof. Dr. Manfred Sicking.

Abbildung 4: Auftakt zur Fortschreibung des Handlungskonzepts Wohnen: digitaler Kick-off. Screenshot der Begrüßungsseite zur Online-Befragung (Auszug)

Erreichte Personen und Auswertungskonzept

Es wurden 246 Aufrufe mit Teilantworten erfasst. Die Antworten von **182 abgeschlossenen Fragebögen** konnte ausgewertet werden. Die durchschnittliche Bearbeitungsdauer betrug 29,3 Minuten. Dies lässt auf eine intensive Auseinandersetzung schließen, was sich auch in Umfang und Qualität vieler Freitextantworten widerspiegelt.

146 Personen gaben an, einen Erst- oder Zweitwohnsitz in Aachen zu haben. Sie kommen aus allen Teilen der Stadt (siehe Abbildung 5). Weitere 32 Befragte wohnen in der StädteRegion Aachen, je vier in Belgien oder woanders in Deutschland. Vier Personen machten zu Ihrem Wohnort keine Angabe.

Das Ziel, **viele Perspektiven** einzubeziehen, wurde **erreicht** (Abbildung 6): Die Hälfte der Befragten gab an, zur Miete zu wohnen (49 Prozent), 40 Prozent sind selbstnutzende Eigentümer:innen. Jede vierte Person vermietet Wohnraum, 21 Prozent im Neben- und drei Prozent im Haupterwerb. Akteure aus Verwaltung (16 Prozent) und Politik (15 Prozent) stellen in Summe fast ein Drittel der Befragten. Jede fünfte Person ist in einer Initiative oder einem Verein aktiv (19 Prozent). Dazu zählen auch gemeinschaftliche Wohnprojekte. Die kleinsten Gruppen bilden Vertreter:innen von

Verbänden und Entwickler:innen/Investor:innen (vier beziehungsweise fünf Prozent). Insgesamt gaben 83 Prozent der Befragten an, privat auf den Aachener Wohnungsmarkt zu blicken, 57 Prozent tun dies aus einer beruflichen Perspektive. Die Schnittmenge derjenigen, die beide Perspektiven vereinen, beträgt 43 Prozent.

Abbildung 7 stellt statistische Merkmale der Befragten dar. Auch dabei zeigt sich eine Breite einbezogener Perspektiven. Da Referenzwerte bekannt sind, wird zugleich deutlich, dass die Befragten nicht repräsentativ für die Aachener Bevölkerung sind – was auch nicht angestrebt war. Unterrepräsentiert sind unter anderem Einpersonenhaushalte und Männer. Von Anmerkungen und Nennungen einzelner Personen lässt sich zwar nur bedingt auf allgemeingültige Anforderungen an den Aachener Wohnungsmarkt schließen. Die Zusammenschau bietet jedoch eine gute Möglichkeit, **Stimmungen** und **Hinweise** aufzunehmen, die für den Aachener Kontext wichtig sein können. Zugleich helfen die Schilderungen, um für die **Perspektiven verschiedener Zielgruppen zu sensibilisieren**.

Die Antworten wurden zunächst fragenweise ausgewertet, grafisch aufbereitet und in einem Foliensatz dokumentiert. Freitextantworten wurden mehrheitlich codiert und geclustert, soweit möglich nach den Antwortoptionen der quantitativ orientierten Fragen. Bei Bedarf wurden weitere **thematische Codierungen** ergänzt. Aufbereitete Erkenntnisse aus der Online-Umfrage wurden in einem weiteren Schritt als **Impuls für die Fachforen** zusammengefasst. Für das zweite Fachforum, zu dessen Themenschwerpunkt keine spezifischen Fragen gestellt worden waren, erfolgte ergänzend eine stichwortbasierte Auswertung der Freitextantworten. Die Auswertung der Antworten erfolgte ohne Zuordnung zu statistischen Merkmalen der Akteure. Anhand des Datensatzes lässt sich der Ursprung einzelner Aussagen bei Bedarf nachvollziehen.

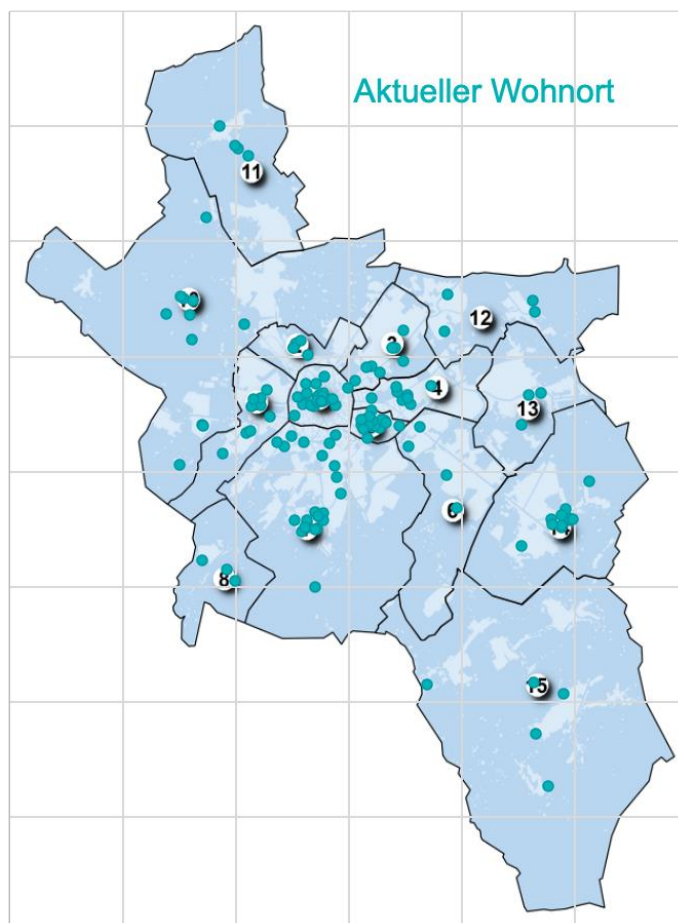


Abbildung 5: Aktuelle Wohnorte der Befragten mit Wohnsitz in Aachen.

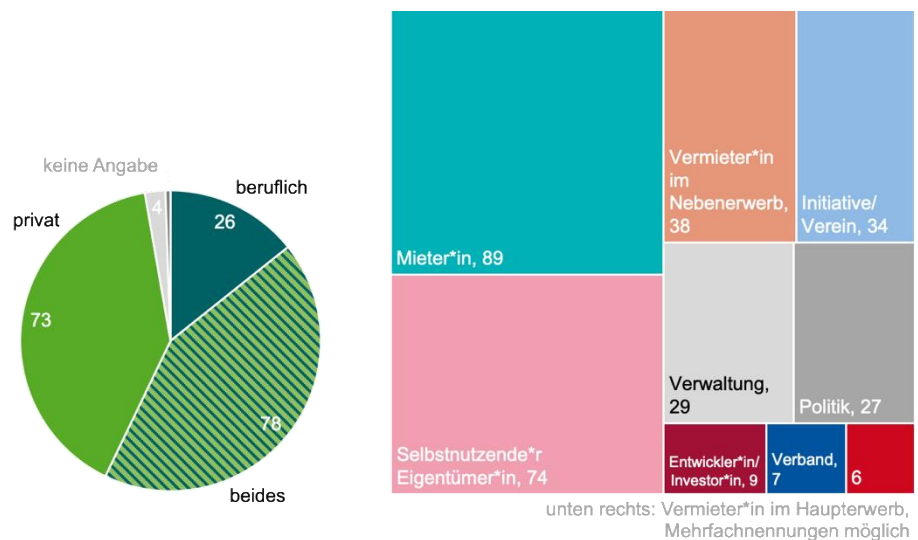


Abbildung 6: Perspektiven der Befragten auf das Thema Wohnen in Aachen.

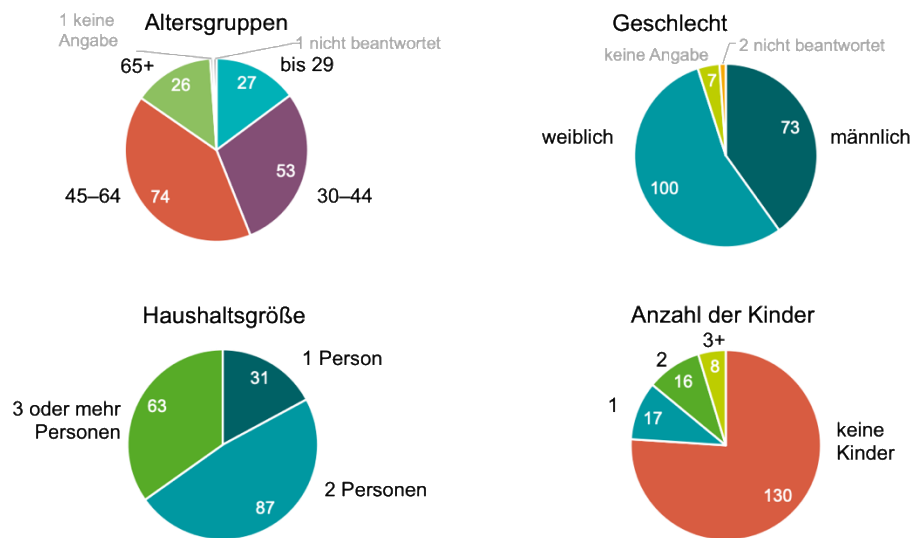


Abbildung 7: Statistische Merkmale der Befragten.

3.2.4 Fachforen

Thematische Fachforen stellen die zweite Säule des partizipativen Prozesses neben der Online-Befragung dar. Sie wurden mit Bezug zu den Aktionsfeldern durchgeführt. Die Teilnehmenden wurden jeweils themenbezogen eingeladen, um einerseits eine **kontinuierliche Begleitung** – etwa durch die Kommunalpolitik – sicherzustellen und andererseits **spezifische Perspektiven** einbeziehen zu können. Dazu gehören verschiedene Verwaltungseinheiten, Verbände und Initiativen sowie lokale Akteure der Immobilienwirtschaft. Im Mittelpunkt standen dabei ein dialogorientierter und interaktiver Charakter, der auch Möglichkeit zu persönlichen Gesprächen und Austausch einschloss. Durch wiederkehrende Gespräche mit relevanten Akteuren wurde zudem ein Lernprozess zwischen den Fachforen möglich.

Termine und Ausgestaltung der Fachforen wurden durch die Corona-Pandemie beeinflusst. Folgende **drei Veranstaltungen** wurden mit jeweils etwa 40 Personen durchgeführt (siehe auch Abbildung 8):

- Erstes Fachforum zum Thema **Soziale Wohnraumversorgung und Qualitätssicherung im Bestand** (Aktionsfelder 1 und 2) am 23. Juni 2020 im Technologiezentrum am Europaplatz (TZA),
- Zweites Fachforum zum Thema **Baulandentwicklung** (Aktionsfelder 3 und 5) am 11. August 2020 im Eurogress Aachen,
- Drittes Fachforum zum Thema **Qualität im Quartier** (Aktionsfeld 4) am 3. November 2020 als Online-Veranstaltung

Ergänzend sind im Jahr 2021 Veranstaltungen zum **studentischen Wohnen** und zur **(eu-)regionalen Wohnraumentwicklung** geplant.

Die Fachforen fanden jeweils dienstags am frühen Abend über einen Zeitraum von etwa zweieinhalb Stunden statt. Zu Beginn erfolgte eine Einführung in das Handlungskonzept Wohnen und eine Schilderung themenbezogener Erkenntnisse aus der Online-Befragung, teilweise ergänzt um Ergebnisse der Instrumentenanalyse. Beim zweiten und dritten Fachforum folgten **Impulse von Gastreferent:innen** aus anderen Städten. Für etwa eine Stunde vertieften die Teilnehmenden im Anschluss an Thementischen einzelne Aspekte im Rahmen einer **moderierten Diskussion**. Während des dritten, digital durchgeführten Fachforums fanden phasenweise sechs parallele **Kleingruppendiskussionen** statt. Die Ergebnisse wurden während der Veranstaltung auf Stelltafeln – auch digital – visualisiert (Beispiel in Abbildung 11) und im Anschluss protokolliert. Sie sind in den Kapiteln zu den Aktionsfeldern zusammengefasst (Kapitel 5.3.2 bis 5.3.5).

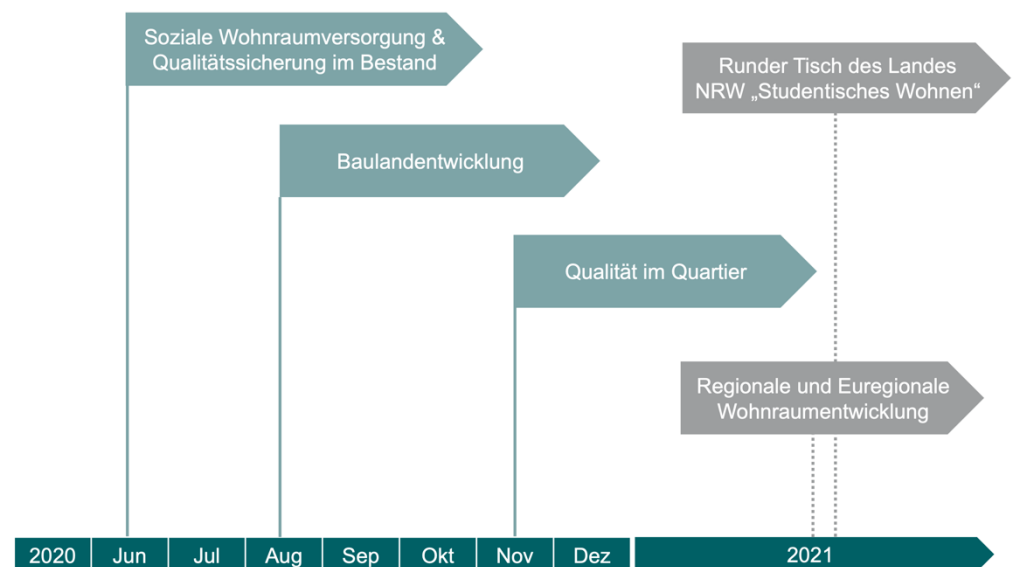


Abbildung 8: Themen und Ablauf der Fachforen.



Abbildung 9: Erstes Fachforum zur sozialen Wohnraumversorgung (Foto: Stadt Aachen/Andreas Herrmann).



Abbildung 10: Zweites Fachforum zur Baulandentwicklung (Foto: Stadt Aachen/Katharina Franke).

Gutes Wohnen im Quartier – Quartierspezifische Wohnraumlösungen erarbeiten

Sozio-ökonomisch stabile Lebensräume im Außenbereich

Oft peripherere und weniger verdichtete Lagen, klassische Wohnstandorte „im Grünen“

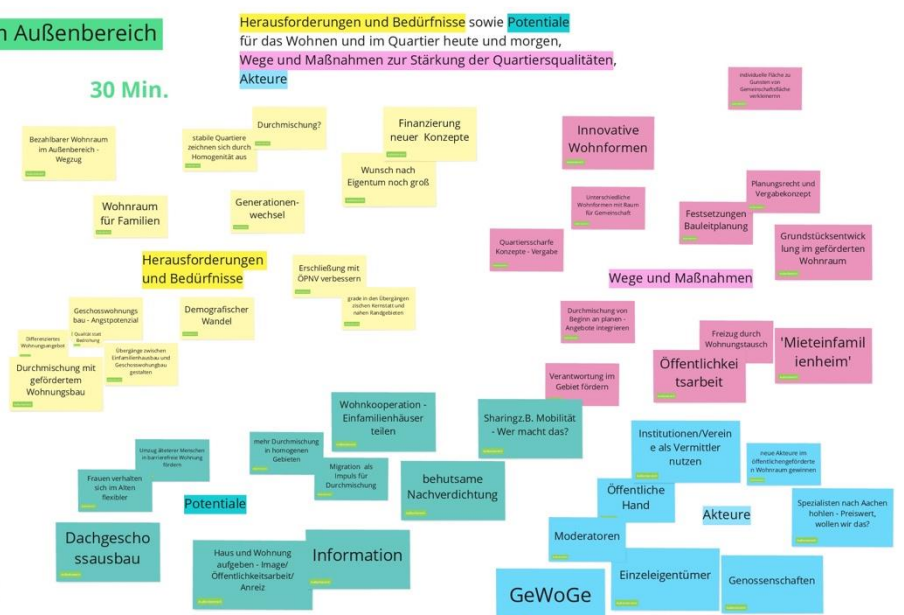
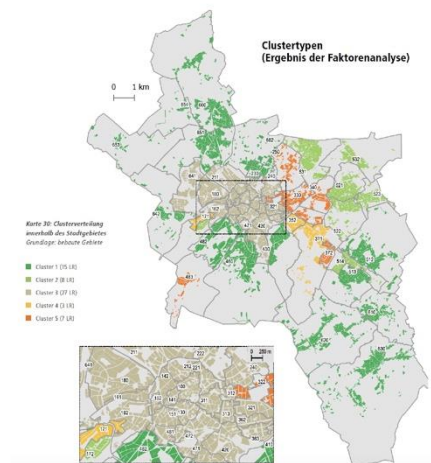


Abbildung 11: Ergebnissicherung der digitalen Kleingruppendiskussion im dritten Fachforum zum Thema Quartier mithilfe der Software Miro.

3.3 Synthese

Die Bausteine der wissenschaftlichen Bearbeitung und des partizipativen Prozesses werden im Folgenden zu einem Gesamtbild für einen **Aachener Weg der Wohnraum- und Stadtentwicklung** zusammengefügt. Die Ergebnisse gliedern sich auf vier Ebenen, die in wechselseitigem Bezug stehen (Kapitel 5):

- **Ziele** aus kommunaler Sicht, die in Bezug zu Zielsetzungen der Wohnraum- und Stadtentwicklung in Land und Bund sowie den globalen Nachhaltigkeitszielen stehen und sich in einem **Zielbild** zusammenfassen lassen,
- **Aktionsfelder**, die Strategien und Wege der Problembearbeitung sowie Maßnahmen bündeln, um die Ziele zu erreichen,
- **Instrumente**, welche die verschiedenen Aktionsfelder in der Umsetzung ihrer Strategien und Maßnahmen unterstützen, sowie
- **Akteure und Prozesse**, die Interessen und Bedürfnisse, Kompetenzen und Wissen, Ressourcen und Gestaltungsmacht einbringen.

Die Diskussionen des partizipativen Prozesses werden für diese vier Ebenen jeweils transparent dargestellt. Für die Aktionsfelder werden Rahmenbedingungen, Herausforderungen und die Relevanz für die Stadt Aachen aufgezeigt. Die Instrumente werden entlang der Eingriffsarten und mit Bezug zu den Aktionsfeldern aufbereitet und bewertet. Aktionsfelder und Instrumente werden um ausgewählte Beispiele anderer Städte ergänzt. Aus wissenschaftlicher Sicht werden Empfehlungen zu allen vier Ebenen formuliert. In Ergänzung zu Kapitel 5 sind in Kapitel 4 die Ergebnisse der Online-Umfrage zusammenhängend dargestellt.

4 Ergebnisse der Online-Befragung

4.1 Auswertung nach Themenblöcken

Im Folgenden werden die Ergebnisse der im Mai und Juni 2020 durchgeführten Online-Befragung zusammengefasst. Der Textaufbau folgt der Reihenfolge im Fragebogen. Ziel, Vorgehensweise und Angaben zu den Befragten sind Kapitel 3.2.3 zu entnehmen. Übergreifende Erkenntnisse sind im Kapitel 4.2 zusammengefasst.

Individuelle Wohnsituation

Zum Einstieg in die Befragung wurden die Teilnehmenden gebeten, ihren **aktuellen und einen Wunschwohnort** auf einer Karte der Stadt Aachen anzugeben. Der Vergleich der beiden Angaben aller Personen legt nahe, dass insbesondere das Stadtzentrum weniger attraktiv ist als die westlich und südlich angrenzenden Bezirke.

Zudem hatten die Befragten die Möglichkeit, zu schildern, was sie an ihrer **aktuellen Wohnsituation** schätzen und was ihnen dabei fehlt. Viele Teilnehmende äußerten sich umfangreich, was als Hintergrundinformation für die Erstellung dieser Studie sehr hilfreich war. Abbildung 12 gibt einen Überblick über die am häufigsten benannten Aspekte. Bei den positiven Eigenschaften dominieren weiche und auf das Umfeld bezogene Faktoren. Gut sichtbar wird etwa die **Bedeutung wohnortnaher Freiflächen**, die zum Zeitpunkt der Online-Befragung pandemiebedingt auch in den Medien betont wurde. Auch die **Lage** der eigenen Wohnung wird von vielen Befragten geschätzt, was sich – nimmt man weitere Antworten der Befragung hinzu – auf unterschiedliche Quartierstypen und Orte beziehen kann.

Fehlende oder störende Aspekte wurden deutlich seltener benannt. Hier dominieren bei den Umfeldfaktoren **Mobilität und Verkehr**, in Form eines hohen Verkehrsaufkommens, einer unzureichenden ÖPNV-Anbindung und mangelnden Fahrradfreundlichkeit. Noch etwas häufiger wurden die harten Faktoren der **Wohnkosten, Wohnungsausstattung und -größe** genannt, was zur angespannten Lage des Aachener Wohnungsmarktes passt (vgl. Kapitel 2.2).

Ich schätze ...	Mir fehlt ...	
49 Fußläufig erreichbares Grün	Wohnkosten (Miete/Kaufpreis)*	16
48 Lage zur Innenstadt	Wohnungsausstattung	15
41 Nachbarschaft/Gemeinschaft	ÖPNV-Anbindung	15
35 Balkon/Garten/Innenhof	Verkehrsaufkommen*	15
33 Lage allgemein	Nachbarschaft/Gemeinschaft	14
29 Nahversorgungsmöglichkeiten	Wohnungsgröße*	13
26 Wohnungsausstattung	Nahversorgung/Einkaufsmöglichkeiten	11
24 Ruhe	Fahrradfreundlichkeit	10
24 Wohnungsgröße	Ruhe	10
15 Wohnkosten (Miete/Kaufpreis)	Fußläufig erreichbares Grün	9
14 ÖPNV-Anbindung	Balkon/Garten/Innenhof	8
13 Ländliche/dörfliche Lage	Gastronomie	7
13 Fußläufigkeit	Freizeitangebot/Kultureinrichtungen	6
11 Gemischte Nachbarschaft	Parkmöglichkeiten	5
9 Freizeitangebot/Kultureinrichtungen	Lage zur Arbeit/Hochschule	4
	Homogene Nachbarschaft	4
	*Mich stört ...	

n = 176, dargestellt sind die 15 bzw. 16 am häufigsten in den Freitextantworten angesprochenen Themen; eine Unterscheidung des Wohnortes wurde nicht vorgenommen

Abbildung 12: Antworten auf die Frage „Was schätzen Sie an Ihrer aktuellen Wohnsituation und was fehlt ihnen?“

Herausforderungen am Aachener Wohnungsmarkt

Der Aachener **Wohnungsmarkt** wurde von der großen Mehrheit als **sehr** (47 Prozent) **oder eher angespannt** (48 Prozent) eingeschätzt. Fünf Prozent der Befragten schätzten den Wohnungsmarkt als eher entspannt ein, niemand als sehr entspannt.

Probleme bei der Wohnraumfindung sahen die Befragten vor allem für Geringverdiener:innen, Alleinerziehende, Senior:innen und Familien (letztere beide je nach Gewichtung von eher schwierig/schwierig in anderer Reihung, Abbildung 13). Akademischem Personal und einkommensstarken Haushalten wurde von mehr als 80 beziehungsweise 90 Prozent der Befragten attestiert, leicht oder eher leicht eine passende Wohnung oder ein passendes Haus zu finden.

Die **Bezahlbarkeit** des Wohnraums wurde für die meisten Zielgruppen als **größte Schwierigkeit** angegeben. Auch die Attraktivität der Lage und eine **ungeeignete Ausstattung** oder ein ungeeigneter Schnitt wurden oft genannt. **Unattraktive Lagen** stellen den Befragten zufolge – nach der Bezahlbarkeit – insgesamt die bedeutendste Schwierigkeit bei der Wohnungs- oder Haussuche, vor allem, aber nicht nur, für akademisches Personal, Studierende und einkommensstarke Haushalte. **Barrierefreiheit, Diskriminierung, Wohnungs- und Hausgröße** sowie **Lage** wurden für einzelne Zielgruppen als besonders problematisch empfunden.

Folgende Zitate geben darüber hinaus einen Eindruck spezifischer Herausforderungen, die von Befragten wahrgenommen wurden:

„Viele Wohnungen, die derzeit auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen, sind [...] nur mit starken Einschränkungen nutzbar.“

„Bezahlbaren Wohnraum gibt es fast nicht. Leistungsberechtigte werden diskriminiert und die gezahlten Kosten der Unterkunft reichen nicht aus um annehmbare Wohnungen zu finanzieren.“

„Ein Neubau in Aachen kann auch von zwei vollzeitarbeitenden Akademikern nicht mehr bezahlt werden.“

„Aachen ist zu sehr aufgeteilt in reiche und arme Viertel, Viertel mit einer hohen Akademiker-Anzahl und Viertel mit hohem Migrantenteil. Die Mischung ist verloren gegangen und das ist sehr schade.“

„In Aachen stehen unzählige Wohnungen leer – auch Gebäude von Gesellschaften wie der Gewoge, besonders aber von Investoren und Privatpersonen.“

„[...] problematisch ist nicht die Menge der Wohnungen, sondern der Preis und der damit verbundene Leerstand. Ein weiteres großes Problem ist die Zentralisierung der Wohnungen auf einige wenige und hier besonders die Projektentwickler.“

„Die Wegstrecken zwischen Wohnung und Arbeitsplatz sollten entweder kurz oder preiswert sein und natürlich auch funktionieren.“

„Ich glaube, dass manche Lagen in Aachen zwar als unattraktiv empfunden werden, es aber nicht sind.“

Bei den Freitextantworten zu den größten Schwierigkeiten dominierten **Alleinerziehende** (10), **Geringverdiener:innen** und **Transferleistungsempfänger:innen** (9). Für sie sei es „fast unmöglich“ oder „extrem schwierig“, geeigneten Wohnraum zu finden. Sie hätten „wenige Chancen“, problematisch seien Vorurteile, Lage und Anbindung abhängig von Zahl der Kinder. Mehrfach benachteiligt seien insbesondere Menschen mit (sichtbarem) Migrationshintergrund/„Nicht-Deutsche“ (8), Diskriminierung (4) sei ein Problem, auch Erasmus-Studierende mitunter betroffen. Für

Senior:innen (7) wurden als Hürden benannt: Innenstadtnähe und Anbindung, zu wenig Angebot zur Miete und dieses zu teuer, um aus der alten Wohnung auszuziehen. Für **Familien** (7) seien Schnitte problematisch (3), zu oft keine Küche als eigener Raum vorhanden, zudem stünden sie in Konkurrenz zu WGs. Für **Studierende** (7) sei das Angebot zu teuer im Verhältnis zur Größe, sie stünden in Konkurrenz zu Familien und Senior:innen. Für **Menschen mit Behinderungen** (3) wurde bemängelt, dass sie in der Befragung als Zielgruppe nicht gesondert aufgeführt waren. Zu einkommensstarken Haushalten (4) und akademischem Personal (3) gab es nur wenige, teils widersprüchliche Anmerkungen.

Verbesserte Wohnangebote wurden vorrangig für **Familien** gefordert, gefolgt von Geringverdiener:innen, Alleinerziehenden und Senior:innen (Abbildung 15). Dies entspricht den vier Gruppen mit den größten Problemen am Wohnungsmarkt, jedoch in geänderter Reihenfolge.

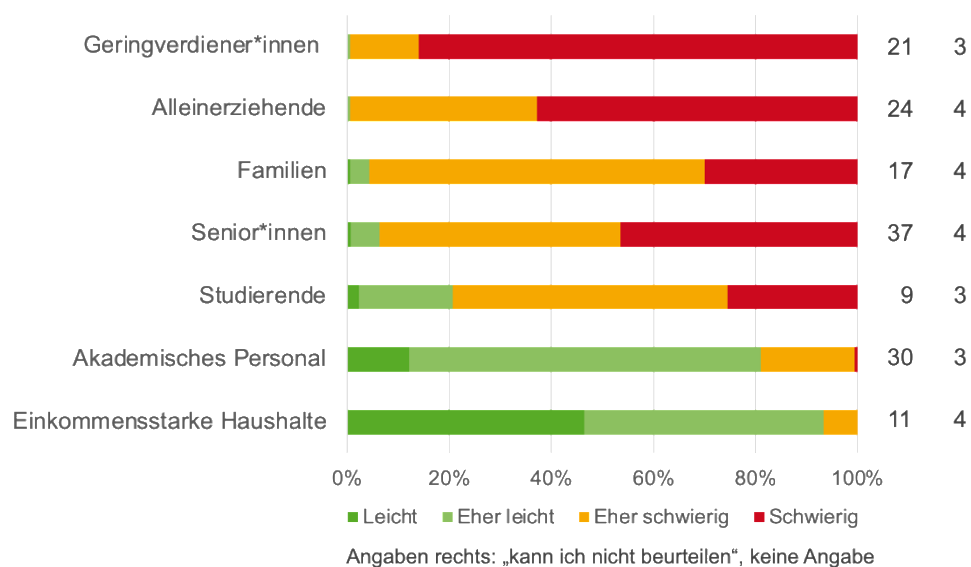


Abbildung 13: Antworten auf die Frage „Wie leicht oder schwer ist es für folgende Zielgruppen, eine passende Wohnung oder ein passendes Haus zu finden?“

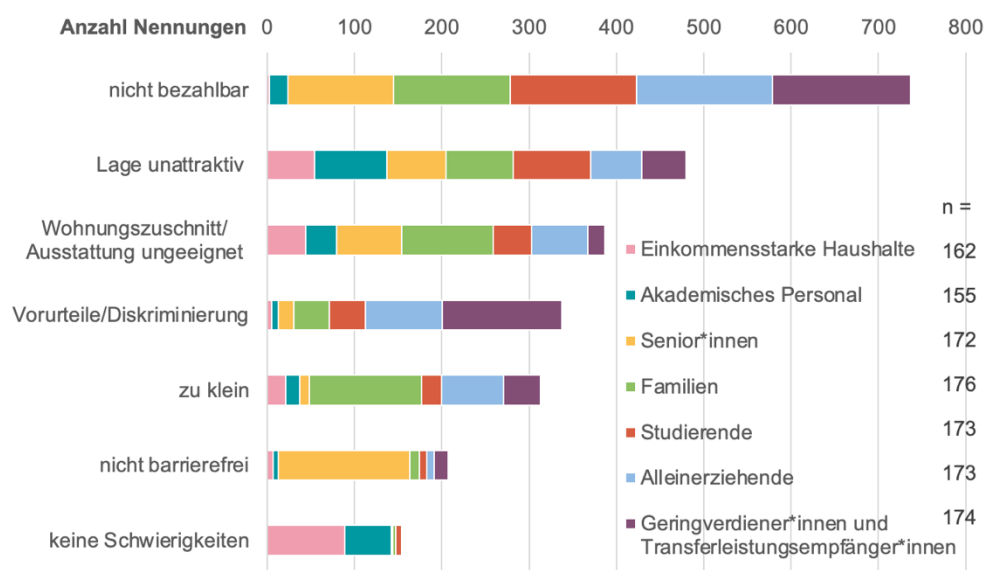


Abbildung 14: Antworten auf die Frage „Welche Schwierigkeiten sehen Sie für die Zielgruppen, um eine passende Wohnung oder ein passendes Haus in Aachen zu finden?“

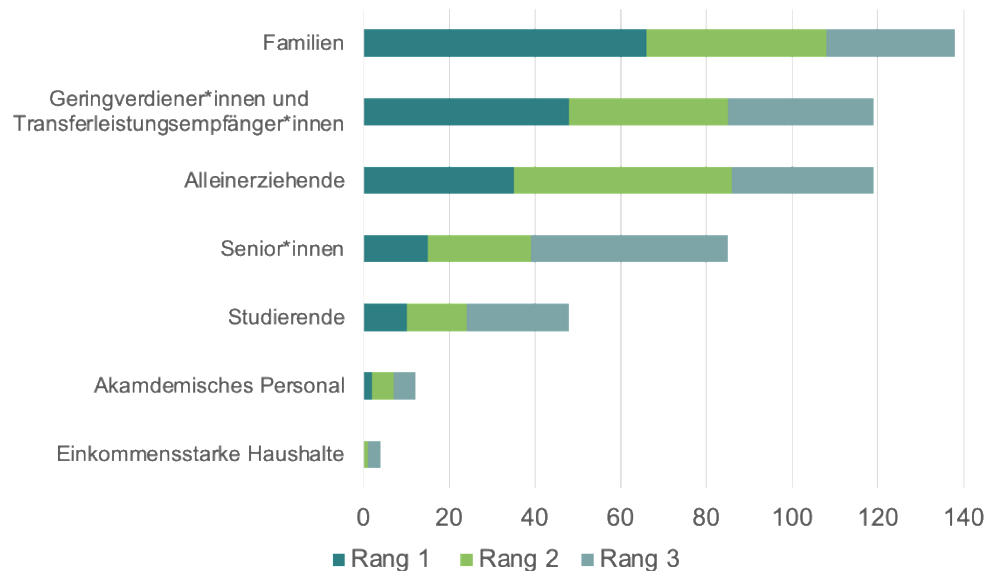


Abbildung 15: Antworten auf die Frage „Für welche Zielgruppen sollten in Zukunft vorrangig verbesserte Wohnangebote geschaffen werden?“

Anforderungen verschiedener Zielgruppen

Die Befragten wurden gebeten, zu schildern, was aus ihrer Sicht **gutes Wohnen für verschiedene Zielgruppen** ausmacht. Studierende, Familien und Senior:innen waren dabei als Zielgruppen vorgegeben, weitere konnten individuell ergänzt werden. Äußerungen gab es zu Geringverdiener:innen, Alleinerziehenden, Geflüchteten, Menschen mit Migrationshintergrund, Personen mit Behinderung, Obdachlosen und Singles – und somit auch zu einigen Zielgruppen, die im Fragebogen nicht direkt angesprochen wurden. Zudem machten mehrere Personen Angaben zu gemeinschaftlichen Wohnformen. Auch zu dieser Frage wurde umfänglich kommentiert.

Gutes Wohnen für Familien

Zum guten Wohnen für Familien wurden vielfältige Erwartungen genannt. Das Spektrum beinhaltet die Aspekte urban oder im Grünen, gesellig oder ruhig, Mieten oder Kaufen – oder Genossenschaft –, Eigenheim mit Garten oder Nähe zum städtischen Park, ÖPNV-Anbindung oder Parkmöglichkeiten – „gerne mit Tiefgaragen ... man hat mehr Fläche, die begrünbar ist“. Es wird deutlich, dass **sehr unterschiedliche Lagen und Wohnformen grundsätzlich für Familien attraktiv** sind und als solche entwickelt werden können.

Verschiedene Aspekte wurden von mehreren Befragten betont. Darunter sticht die **Flexibilität von Grundrissen als zentrale Aufgabe** heraus. So sei es wichtig, dass Grundrisse je nach Familienphase innerhalb der Wohnung umgestaltbar seien. Vor allem in Wohnanlagen sollten zudem Räume je nach Bedarf hinzugenommen und abgegeben werden können. Ein Zitat bringt die Herausforderungen auf den Punkt:

„Familien brauchen in der Regel nur 20 Jahre größere Wohnungen, danach bleiben aber Ältere gerne in ihren eigenen vier Wänden, würden sich aber trotzdem gerne verkleinern“.

Mehrfach genannt wurden zudem **Mitgestaltungsmöglichkeiten** im Quartier, ein zeitgemäßer Standard und eine energieeffiziente Bauweise sowie **Gemeinschaftsflächen in der Nachbarschaft** – auch in Bestandsquartieren –, etwa zur Freizeitnutzung, aber auch als Home-Office in Gemeinschaft. Auch eine **soziale Mischung** beziehungsweise Quartiere für Familien aller Einkommensschichten wurden mehrmals als erstrebenswert bezeichnet. Dies beinhaltet auch „Inklusives Wohnen“ und eine „Umzugsmöglichkeit in der Nachbarschaft nach der Familienphase“.

Weitere Äußerungen betrafen die **Bezahlbarkeit** und **ausreichende Größe** der Wohnungen – vor allem im Neubaubereich –, gute Schnitte, Frei- und Bewegungsflächen sowie Treffpunkte für Kinder und Jugendliche, eine gute Anbindung und Versorgung, die Nähe zu Kitas und Schulen sowie eine „ausgewogene Nachbarschaft“.

Gutes Wohnen für Senior:innen

Für Senior:innen wurde vor allem das **Verhindern von Isolierung und Vereinsamung** als Ziel genannt, verbunden mit den Themen Bezahlbarkeit, Barrierefreiheit und Zugriffsmöglichkeiten auf Hilfsangebote im Wohnumfeld.

Verschiedentlich wurde herausgestellt, dass sich gute Wohnangebote für Senior:innen **am bestehenden Wohnumfeld orientieren** beziehungsweise darauf aufbauen sollten. Genannt wurden etwa eine Dauerhaftigkeit und Flexibilität des Wohnumfeldes, **Umsugsmöglichkeit im Quartier** sowie Unterstützungs- und Pflegeleistungen in direkter Nähe. Zur konkreten Ausgestaltung des Wunschwohnraums und -orts zeigte sich – wie schon bei den Familien – eine Vielfalt an Vorstellungen: ruhig oder urban, gemischte Hausgemeinschaften oder homogene Strukturen mit gleichen Bedürfnissen, eine „Senioren-WG in Kombination mit anderen sozialen Gruppen unter einem Dach“ oder eine eigene Wohnung, die die Selbstständigkeit fördert und erhält.

Mehrere Befragte machten konkrete Anregungen: So sollten gemeinschaftliche, **nachbarschaftliche Hilfsstrukturen** und inklusive, **altersgemischte Wohnformen** wie Mehrgenerationenhäuser gezielt gefördert werden. Gemeinschaftlich genutzte Räume könnten zum einen als **Begegnungsort** dienen und zum anderen den Größenanspruch an Wohnungen verringern. Hieran könnten auch Angebote zum Wohnungstausch anknüpfen. In Wohnungen sollte die Möglichkeit bedacht werden, **nachträglich Hilfsmittel einbauen** zu können, wie Wanneneheber im Bad und Bettheber im Schlafzimmer, was in den Grundrissen zu berücksichtigen sei. Zudem wurden Barrierefreiheit – auch außerhalb der Wohnung –, Sicherheit auf den Straßen, die Erreichbarkeit von Infrastrukturen wie Nahversorgungs- und Gesundheitseinrichtungen, die Zugänglichkeit zu Mobilitätsangeboten wie ÖPNV und Carsharing, gemeinsam genutzte Grünanlagen und die Bezahlbarkeit des Wohnraums als wichtige Aspekte genannt.

Gutes Wohnen für Studierende

Auch Studierende wurden als **heterogene Zielgruppe** beschrieben, die in Teilen spezifische Bedürfnisse hat. Ein Angebot an **Begegnungsmöglichkeiten** und die Integration in die Stadtgesellschaft stellt dabei einen übergreifend als wichtig erachteten Aspekt dar.

Die Bedeutung einer gelungenen Einbindung studentischen Wohnens in Quartiere – baulich und sozial – wurde mehrfach betont. Eine gute Anbindung mit Fahrrad und ÖPNV sowie Fußläufigkeit wurden ebenfalls oft genannt. – Keine einzige befragte Person ging davon aus, dass Studierende ein Auto nutzen. Zu den verschiedenartigen Anforderungen gehören **Angebote sowohl für kurze als auch für längere Zeit**. Attraktiv könnten sowohl Einzelapartments als auch Groß-WGs sein, möbliert oder unsaniert – zum eigenen Herrichten –, eine Wohnung in Citynähe oder „entlang der regionalen Bahnlinie[n]“. „unkompliziert“, „klein und ohne viel Komfort, aber bezahlbar“, „funktionell“, „zweckmäßig“, jedoch keine „Schuhkartons“ als Zimmer, „flexibel“, „temporär“ waren Attribute, die genutzt wurden. Als weitere Anforderungen wurden Bezahlbarkeit, Hochschulnähe, Freiflächen und Versorgungsmöglichkeiten, Cafés, Kultur, „Kneipennähe“, Internet und „Einrichtungen zur gemeinschaftlichen Nutzung (Bibliothek, Waschküche, Fitnesscenter etc.)“ genannt.

Zu spezifischen Bedürfnissen von Studierendengruppen gehören – angesichts des angespannten Marktes – **Beratungsangebote** und Schutz von insbesondere ausländischen und Austauschstudierenden vor nachteiligen Mietangeboten. Zudem sollten

gezielt mehr **Angebote für Erstsemestler:innen** geschaffen werden, für die das Ankommen auf dem Aachener Wohnungsmarkt besonders herausfordernd sei.

Generell, so mehrere Befragte, sollten mehr **Studierendenwohnheime** gebaut werden, allerdings dezentral, in kleinem Maßstab und eingebunden „in die gewachsene Anwohnerstruktur“. Auch bestehende Wohnheime bedürften einer Weiterentwicklung. Die Ausstattung sei mitunter veraltet, sie böten „wenig Raum“ und „kaum Gemeinschaftsgefühl“. Bei studentischen Wohnungen sei zudem wichtig, dass diese „auch für andere Zielgruppen nutzbar bleiben, also zukunftsfest und flexibel sind.“ **Mikroapartments** wurden im Umkehrschluss von mehreren Personen und aus verschiedenen Gründen kritisch gesehen. Sie erzeugen demnach eine künstliche Ballung von Studierenden mit einer Rundumversorgung, die eine Vereinzelung fördere und zugleich dem gesellschaftlichen Zusammenhalt zuwiderlaufe.

Konkret wurde angeregt, den Campus West als gemischten Stadtteil zu denken: „Urban, lebensfroh. Ein Viertel in dem es auch mal abends laut werden kann, in dem geforscht und gefeiert wird.“ Auch im Campus Melaten stecke Potenzial als Wohnstandort, sofern die Nahversorgung gestärkt werde. Zudem wurde vorgeschlagen, die Aachener Hochschulen sollten auf Grundstücken mit städtischem Erbbaurecht selbst Wohnungen für Studierende bauen. Eine Person schlug vor, „kleine Appartements, ähnlich wie Studentenheime aufgebaut mit Gemeinschaftsräumen [und] Gemeinschaftsgarten“ zu errichten. Dies könne auch „gemeinsam mit Azubis“ oder generationenübergreifend geschehen. Eine Person argumentierte: „Die ersten Wohnungen sind Erfahrungsfelder fürs Leben.“ Daher solle es „mehr Experimente mit Studierendenwohnungen“ geben.

Gutes Wohnen für weitere Zielgruppen

Für **Geringverdiener:innen** wurde die Notwendigkeit einer guten Lage und Anbindung sowie von Mobilitätsangeboten betont. Eine Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten könne dazu beitragen. Wichtig sei es, Sozialwohnungen bereitzustellen, zugleich aber eine soziale Durchmischung in den Quartieren zu gewährleisten. Wohnraum solle preiswert, zugleich aber qualitativ gut ausgestattet und in ästhetischen Gebäuden vorhanden sein. Mit Blick auf die sozialen Belange wurde hervorgehoben, eine Chancengleichheit für Kinder zu schaffen, Diskriminierung bei der Wohnungssuche zu verhindern und Angebote zur Begleitung sowie zur Verselbstständigung zu unterbreiten. Letztere sollten möglichst niederschwellig und auch über andere Aktivitäten erreichbar sein, also nicht separat geschaffen werden.

Alleinerziehende benötigen – so verschiedene Anregungen – bezahlbare und ausreichend große Wohnungen, aber auch eine familienfreundliche, sichere Umgebung mit Hilfsangeboten vor Ort. Helfen könnte etwa der Aufbau von Netzwerken zur Kinderbetreuung. Wichtig sei es, Chancengleichheit für Kinder schaffen, und für die Eltern die Hemmschwelle zu senken Unterstützung in Anspruch zu nehmen. Dafür seien Kontaktstellen und Sozialarbeiter:innen in Kitas und Schulen sinnvoll.

Für **Menschen mit Migrationshintergrund** wurde eine soziale Durchmischung als wünschenswert hervorgehoben. Dazu sollte einerseits der soziale Wohnungsbau gefördert werden, jedoch auch Diskriminierung verringert. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass internationale Studierende und Gastwissenschaftler:innen spezifische Bedürfnisse haben und Unterstützung bei der Wohnungssuche benötigen.

Für **Geflüchtete** wurde die Notwendigkeit bezahlbaren, ausreichend großen Wohnraums betont, zugleich aber auch die Integration, etwa durch Anbindung an Nachbarschaftsprojekte und eine gute Erreichbarkeit von sozialen, kulturellen und Bildungseinrichtungen.

Für **Menschen mit Behinderung** wurden bezahlbare Wohnungen in attraktiven Stadtteilen als Ziel beschrieben, die ein gesundes Wohnumfeld – mit wenig Lärm, Verkehr und Kriminalität –, Inklusivität und Barrierefreiheit bieten. Wünschenswert seien ferner alternative Wohnformen und Gemeinschaftsprojekte, die Unterstützung und somit Unabhängigkeit von Familie sowie Wohnheimen ermöglichen. Ein gezieltes Angebot von Wohnungen sei auch für Transferleistungsempfänger:innen mit Behinderung wichtig.

Für **Obdachlose** wurde gefordert, dass alle von ihnen Zugang zu Sozialwohnungen erhalten sollten. Dabei sei das Housing-First-Modell zu bevorzugen, bei dem die eigene Wohnung der Ausgangs- und Startpunkt einer individuellen Begleitung ist.

Für **Singles** – die einen erheblichen Teil der Aachener Haushalte ausmachen – wurden kleine, billige Wohnungen mit flexiblen Grundrissen und guter Ausstattung ange-regt. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass **weitere Zielgruppen mit spezifischen Bedürfnissen** zu beachten seien, darunter Familien, die häusliche Gewalt erlebt haben, und Gäste der Stadt, die eine **zeitlich befristete Unterkunft** benötigen, wie Gastprofessor:innen, Erasmus-Studierende, Pflegekräfte und Arbeiter:innen.

Auch zu **gemeinschaftlichen Wohnformen** gab es mehrere Äußerungen. Sie könnten etwa als generationenübergreifende Projekte dabei helfen, im Alter möglichst lange selbstbestimmt zu leben, aber auch einen Ersatz für wegbrechende klassische Familienstrukturen schaffen. Um sie zu fördern, sei eine stärkere Nutzer:innenorientierung und Unterstützung insbesondere seitens der Stadt wichtig. Vordringlich gehe es um die Zurverfügungstellung von Flächen oder das Anbieten von Grundstücken oder Immobilien, die durch Wohngruppen genutzt und gestaltet werden können.

Bei allen Zielgruppen zeigt sich: Es gibt eine **Vielzahl von alternativen Vorstellungen**, die sich an verschiedenen Stellen im Aachener Stadtgebiet verwirklichen lassen. Dabei wird deutlich, dass auch für spezifische Zielgruppen **keine Standardlösung möglich** ist oder gewünscht wird. In der Breite der Zielvorstellungen und Bedürfnisse bestehen viele Chancen zur Ausgestaltung des Aachener Wohnungsmarkts und einzelner Entwicklungsstandorte. Zugleich bedarf es – neben geeigneten Flächen – weiterer Diskussionen und eines Ressourcenaufwands, um verschiedene Interessen gleichzeitig bedienen zu können. Insbesondere bei den Anmerkungen zu **gemeinschaftlichen Wohnformen** wird deutlich, dass ein wesentliches Potenzial dieser Projekte darin besteht, dass die entsprechenden Personen ihre Vorstellungen von gutem Wohnen selbst definieren und mitgestalten können.

Einen roten Faden über die Zielgruppen hinweg stellt der **Wunsch nach Durchmischung und Begegnung** dar, wenngleich einzelne Personen ein ruhiges Leben unter Gleichgesinnten bevorzugen. Vielfach betont wird zudem die Bedeutung der **Flexibilität des Wohnraums**, sowohl der Größe, als auch der Wohndauer und einer Offenheit für verschiedene Zielgruppen.

Steuerung des Wohnungsmarkts

Die Befragten waren aufgefordert, Aussagen zur Steuerung des Wohnungsmarkts zu bewerten. Dazu wurden mehrere Statements formuliert, denen auf einer vierstufigen Skala zugestimmt oder widersprochen werden konnte (Abbildung 16). Die höchste Zustimmung erhielt dabei ein **stärkerer Einsatz kommunaler Mittel** für bezahlbaren Wohnraum (etwa 95 Prozent). Drei von vier Befragten unterstützten dies uneingeschränkt („stimme zu“). In den Freitextkommentaren wurde präzisiert, die Stadt solle selbst bauen (3 Nennungen), Grundstücke und Belegungen aufkaufen oder Vereinbarungen mit der Wohnungswirtschaft treffen sowie keine städtische Flächen mehr verkaufen. Kommunales Geld solle, so mehrere Befragte, für viele einzelne Akteure zur Verfügung stehen, weniger hingegen für institutionelle Investor:innen und

Bestandshalter:innen. Die Stadt solle insbesondere gemeinschaftliche Wohnformen wie selbstverwaltete Wohnprojekte (7) und Genossenschaften (4) fördern. Eine ähnlich große Mehrheit spricht sich für eine – potenzielle – **Bevölkerungsmischung** in Quartieren aus.

Etwa neun von zehn Befragten gewichteten die **Bezahlbarkeit von Wohnraum** höher als dessen Ausstattung. Zugleich gaben allerdings sechs von zehn Personen an, eine Verteuerung des Wohnraums in Kauf zu nehmen, wenn dabei eine **zukunftsgerichtete Architektur** entsteht, etwa durch energieeffizientes Bauen und eine technische Ausstattung. Aus Sicht der Mehrheit der Befragten geht es also darum, nicht einseitig Bau- und Mietkosten zu senken, sondern zugleich qualitative Aspekte einzubeziehen.

70 Prozent der Befragten ist die **Sicherung bestehender Grünflächen** wichtiger als die Schaffung neuen Wohnraums. Eine dichtere Bebauung und der Erhalt von Grünflächen müssen dabei nicht – was eine These suggerierte – im Widerspruch stehen, merkten mehrere Personen in Freitextkommentaren an. Angeregt wurde unter anderem, ungenutzte staatliche Gebäude wiederzubeleben, Leerständen (12 Personen) und Spekulation (5) entgegenzuwirken, Bauverpflichtungen zu erlassen oder alternativ Gebäude als Kommune zu erwerben (2), Baulücken zu schließen (2) und eine Aufstockung der Nachverdichtung vorzuziehen (1).

Drei von vier Befragten sprachen sich für eine **stärkere Regulierung des Wohnungsmarktes** aus und würden dabei auch sinkende Wohnungsbauinvestitionen in Kauf nehmen. Einem **Absenken behördlicher Anforderungen** standen die Befragten skeptischer gegenüber. Zustimmung und Ablehnung hielten sich bei dieser Frage die Waage. In den Freitextkommentaren wurden vereinzelt mehr kommunale Steuerungs- und Kontrollinstrumente gefordert.

Dem **Bau kleinerer Wohnungen**, um Wohnraum für mehr Menschen zu schaffen, stimmen gut 60 Prozent der Befragten zu oder eher zu. In einigen Freitextkommentare wurde argumentiert, dass diese Rechnung nicht in jedem Fall aufgehe beziehungsweise die zugrundeliegende Annahme unzutreffend sei. Größere Wohnungen mit einem **Anteil an gemeinschaftlich genutzten Flächen** könnten im Ergebnis eine höhere Flächeneffizienz aufweisen. Demnach würde ein Fördern kleinerer Wohnungen den Druck auf den Wohnungsmarkt weiter erhöhen.

Weitere Anregungen aus den Freitextfeldern betrafen das Verwenden nachhaltiger Baumaterialien, das Fördern und Fordern der Begrünung von Dächern, Fassaden und Vorgärten sowie die Kopplung von ÖPNV-Angebot beziehungsweise Mobilitätskonzept und Wohnraumentwicklung (3). Zudem solle die Stadt Aachen ihre Abstimmungs- und Prozessabläufe beschleunigen.

1. würde ich mehr kommunale Mittel bereitstellen, um bezahlbare Wohnungen zu schaffen.
2. würde ich dafür sorgen, dass in allen Quartieren jede*r wohnen könnte – unabhängig von Alter, Geld, kulturellem Hintergrund und Familienstand.
3. wäre mir die Bezahlbarkeit von Wohnraum wichtiger als die Erhöhung von Ausstattungsstandards.
4. würde ich den freien Markt stärker regulieren, um bezahlbaren Wohnraum zu sichern, auch wenn dadurch weniger Investitionen in den Wohnungsbau getätigt würden.
5. wäre mir die Sicherung bestehender Grünflächen wichtiger als die Schaffung neuen Wohnraums.
6. wäre mir eine zukunftsgerichtete Architektur und Ausstattung (etwa energieeffizientes Bauen, technische Ausstattung) besonders wichtig, auch wenn die Wohnungen dadurch teurer würden.
7. würde ich behördliche Anforderungen senken, um schneller Wohnraum zu schaffen, auch wenn dadurch die Qualität des Neubaus sinkt.
8. würde ich kleinere Wohnungen bevorzugen, um Wohnraum für mehr Menschen zu schaffen.
9. würde ich dichter bauen, um Wohnraum zu schaffen, auch wenn dann Grünflächen wegfallen.

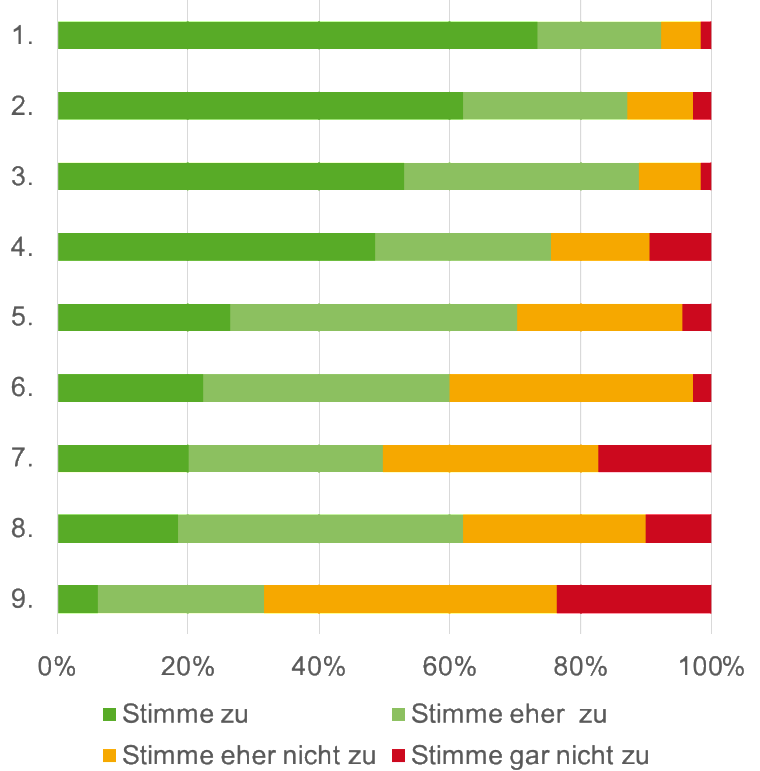


Abbildung 16: Antworten auf die Frage „Wenn ich in Aachen über die Wohnraumentwicklung entscheiden könnte, ...“

Nachbarschaft und Wohnumfeld

Bei der Frage nach Aspekten im Wohnumfeld, um die sich mehr gekümmert werden sollte, wurden die **Luftqualität und Lärm als größte Probleme** eingeschätzt. Auch um die Vielfalt der **Mobilitätsangebote** und die Ausstattung des Wohnumfelds mit **sozialen Einrichtungen** sollte sich aus Sicht der Befragten bevorzugt gekümmert werden. Mit Abstand folgen die Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Nahversorgung. Fußläufig erreichbaren Parks und Grünanlagen wurde ein vergleichsweise geringer Handlungsbedarf attestiert (siehe Abbildung 17). Bei dieser Frage gab es ein konzeptionelles Problem mit der Datenerfassung: Die per Regler auf einem Farbbalken erhobenen Daten lassen keinen Rückschluss zu, ob eine Person die Frage überspringen wollte oder keinen Handlungsbedarf sieht. Die Antworten in Abbildung 17 beziehen sich daher nur auf diejenigen, die den Regler bewegt haben, was die Aussagekraft der Ergebnisse jedoch nicht wesentlich beeinflusst.

Die Mehrheit der Freitextantworten bezogen sich nur mittelbar auf das Thema Wohnen, was dem Charakter der Frage entspricht. Die meisten Anmerkungen adressierten das Thema Mobilität, insbesondere die Förderung von Rad- und Fußverkehr zu Lasten des Autoverkehrs, wobei vereinzelte Gegenpositionen bestehen („auch an Personen mit Auto denken“). Die Lärm- und Luftprobleme, so einige Befragte, ließen sich durch verbesserte Mobilitätsangebote lösen. Letztere seien daher bevorzugt in den Blick zu nehmen. Ein zweiter vielfach genannter Aspekt betraf den Wunsch, das eigene Wohnumfeld und Quartier selbst mitgestalten zu können. Auch zu den anderen abgefragten Aspekten fanden sich einzelne Hinweise.



Abbildung 17: Antworten auf die Frage „Um welche Aspekte Ihres Wohnumfelds sollte sich besonders gekümmert werden?“

Referenzen und Vorbilder zur Quartiersgestaltung

Eine weitere Frage betraf Orte, Projekte und Quartiere, die als Anregung oder **Vorbild für die Gestaltung des Wohnumfelds** und der Quartiere in Aachen genutzt werden könnten. Zu allen abgefragten Themen – bis auf die Ausstattung mit sozialen Einrichtungen – wurden jeweils mehrere Anregungen gegeben. Die Mobilitätsangebote in Brand wurden von drei Befragten gelobt. Die Referenzen aus anderen Städten bezogen sich überwiegend auf die **Priorisierung des Fuß- und Radverkehrs** (etwa Kopenhagen, Maastricht, Amsterdam), auch in Form autoarmer Quartiere (Freiburg und Köln). Zudem zeigten sich mehrere Befragte von **belebten Quartieren** in verschiedenen Städten inspiriert. Zusammenfassend lässt sich sagen: In Aachen gibt es bereits verschiedene als vorbildlich erachtete Orte, wobei es sich in der Regel um Einzelnenungen handelte. Zu Referenzen empfehlen sich daher eine tiefere Untersuchung und eine öffentliche Debatte über wünschenswerte Quartiere und Wege ihrer Entwicklung.

Zukunftsfähige Wohnbebauung

Die Befragten waren aufgefordert, bis zu vier aus neun vorgegebenen Aspekten zu gewichten, die aus ihrer Sicht für eine zukunftsfähige Wohnbebauung wichtig seien (Abbildung 18). Am häufigsten wurde dabei die **Energieeffizienz** genannt, was nach Neubau und Bestand zu unterscheiden ist. Dazu gab es jedoch nur einzelne Hinweise. **Flexible Grundrisse** wurden an zweiter Stelle genannt, was vor allem für Familien auch in den Freitextkommentaren mehrfach betont wurde. Eine **zeitgemäße Bestandsnutzung** und **gesunde Wohnverhältnisse** folgten auf den Rängen drei und vier.

Folgende Zitate illustrieren beispielhaft, welche Positionen und Ideen sich hinter dem quantitativen Votum verbergen und was darüber hinaus zu beachten ist:

„Die Verzahnung mit der Infrastruktur des Quartiers fehlt [...]: Anbindung, Erreichbarkeit, Mobilitätsinfrastruktur, digitale Infrastruktur, Haushaltsnahe Dienstleistungen im Quartier (!)“

„Nutzungsmischung verhindert reine Wohnsilos und macht die Quartiere interessanter. Viele Nutzer möchten auch Wohnen und Arbeiten verbinden. Das wird sich in Zeiten von Homeoffice noch verstärken.“

„Nutzungsmischung und eine lebendige Erdgeschosszone sind die essentiellen Mittel für ein attraktives Quartier und damit auch für Wohnqualität“
„Bestandsnutzung ist nachhaltig und außerdem identitätsstiftend für ein Quartier.“

„Was machen wir mit den ganzen leerstehenden Ladenlokalen, die keiner mehr braucht? Büro? Co-Working? Startups? Wohnen?“

„[...] der Druck viel Wohnungsbau zu schaffen, blockiert die Sicht jetzt auch innovative Projekte einzufädeln. Mit jedem gebauten Projekt, das sich nicht öffnet für Änderungen, zementieren wir alte Sichtweisen und verbauen uns die Zukunft.“

„Nachverdichtung [...] sollte [...] nicht gerade die Quartiere, in denen sich weniger Widerstand dagegen regt, benachteiligen, nur weil andere Quartiere [...] Gegen-Druck erzeugen.“

„Reaktivierung von innerstädtischen Brachen, Nutzung von mindergenutzten Flächen, Ausweisung von mehr Mischgebieten auf ungenutzten gewerblichen Brachen und/oder Industriebrachen.“

Vor dem Hintergrund der in Aachen umfassend diskutierten Flächenknappheit und der mehrheitlichen Ablehnung der Bebauung von Grünflächen durch die Befragten überrascht, dass der Aspekt **Flächeneffizienz** erst an sechster Stelle platziert wurde. Er ist allerdings schwer greifbar. Mehrere Personen wiesen zudem darauf hin, dass sich Flächeneffizienz gerade durch große Wohnungen und Gemeinschaftsnutzung herstellen ließe und nicht durch viele kleine Wohnungen.

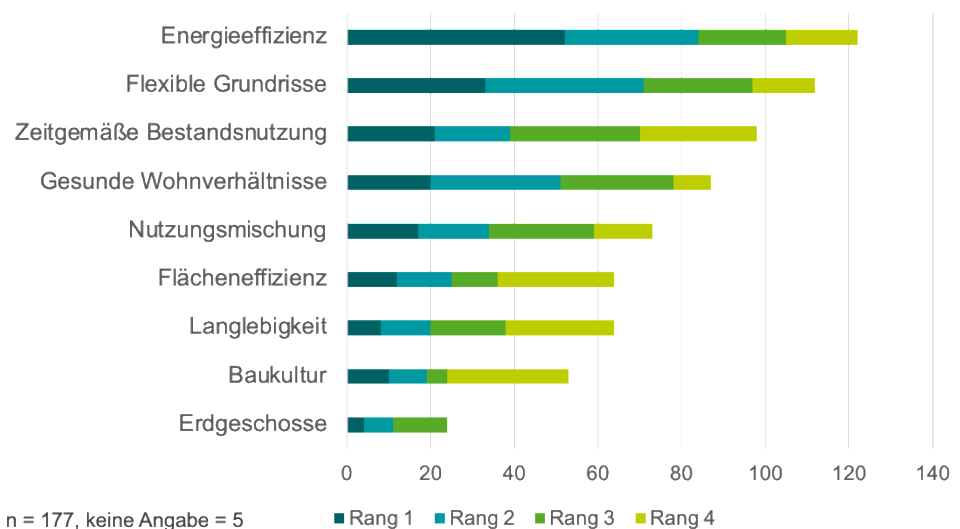


Abbildung 18: Antworten auf Frage 13. Was sollte beim Wohnungsbau in Aachen in Zukunft besonders berücksichtigt werden?

Akteure

Die Ergebnisse der Befragung zeigen, dass viele Akteure für eine erfolgreiche Entwicklung des Aachener Wohnungsmarktes notwendig sind und sich deren Zusammensetzung von Thema zu Thema unterscheidet. Auch die Notwendigkeit zur Kooperation aller Akteure wird mehrfach betont (explizit etwa von sieben Personen in Freitextantworten zu Frage 15). Für die **Schaffung ausreichenden und bezahlbaren Wohnraums** sahen die Befragten vorrangig die Politik in der Pflicht; auch die Wohnungswirtschaft und – an dritter Stelle – die Verwaltung wurden jeweils als wichtig erachtet. Für eine hohe **Architektur- und Bauqualität** sahen die Befragten vor allem die Wohnungswirtschaft als wichtig an, auch der Verwaltung und Politik wurde für diese Aspekte eine Bedeutung beigemessen. Für die **Ausstattung des Wohnumfelds** wurde Initiativen und Vereinen – neben Politik und Verwaltung – eine nennenswerte Rolle zugesprochen. Für **lebenswerte Nachbarschaften** sind Initiativen und Vereine aus Sicht der Befragten die mit Abstand wichtigsten Akteure.

Folgende Einschätzungen zu einzelnen Akteursgruppen lassen sich zusammenfassen: Die **Politik** wurde zu allen Themen als bedeutende Akteurin genannt, dreimal

sogar als die wichtigste (ausreichender Wohnraum, bezahlbarer Wohnraum und Ausstattung des Wohnumfelds). Die **Verwaltung** wurde hingegen zu keinem Thema als wichtigste Akteurin erachtet. Sie wurde jedoch zu allen Themen an zweiter oder dritter Position benannt.

Der **Wohnungswirtschaft** wurde eine große Bedeutung für eine hohe Architektur- und Bauqualität beigemessen (31 Prozent), jedoch nur eine geringe für die Ausstattung des Wohnumfelds und lebenswerte Nachbarschaften (acht Prozent beziehungsweise 13 Prozent).

Vermieter:innen im Nebenerwerb wurden vor allem für eine hohe Architektur- und Bauqualität (12 Prozent) als wichtig erachtet. Ein Freitextkommentar weist darüber hinaus darauf hin, sie seien generell „die wichtigsten Akteure: persönlicher Bezug, Verantwortung, kümmern sich“. **Verbände** wurden vor allem für lebenswerte Nachbarschaften, aber auch für die Ausstattung des Wohnumfelds als wichtig eingeschätzt. Dass **Initiativen und Vereine** als mit Abstand wichtigste Akteure für eine lebenswerte Nachbarschaft genannt wurden zeugt von einem Mitgestaltungswillen, der auch vielfach in den Freitextkommentaren deutlich wird.

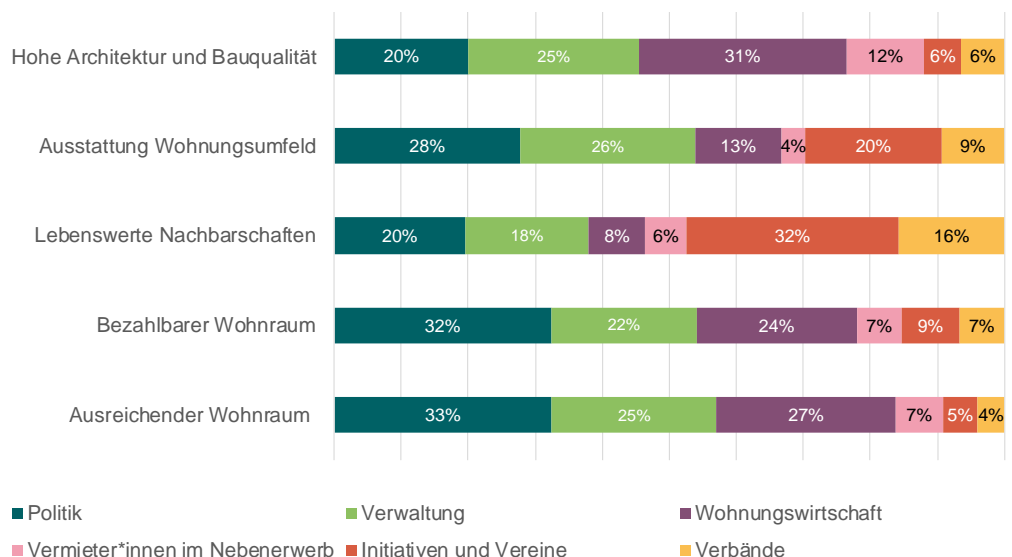


Abbildung 19: Antworten auf die Frage „Welche Akteursgruppen sind aus Ihrer Sicht für folgende Aspekte besonders wichtig?“ (Mehrfachnennungen möglich)

Rollenerwartungen

Ergänzend wurden die Befragten gebeten, anzugeben, welche konkreten Akteure aus ihrer Sicht für die Weiterentwicklung des Wohnens in Aachen wichtig sind. Dabei wurden vorwiegend solche aus Politik und Verwaltung genannt, gefolgt von Vereinen und Initiativen sowie der Wohnungswirtschaft. Initiativen wurden (leicht) häufiger genannt, als professionelle Akteure der Wohnungswirtschaft. Dies lässt sich teilweise aus der Zusammensetzung der Antwortenden erklären, bekräftigt aber, dass in Initiativen und insbesondere in **gemeinschaftlichen Wohnformen** vielfältige **Potenziale für die Entwicklung des Wohnungsmarktes** stecken. Aus den Antworten lassen sich Einschätzungen zu und Erwartungen an verschiedene Akteure und Akteursgruppen ablesen, die im Folgenden zusammengefasst sind.

Von der **Stadt Aachen** – Verwaltung und Politik gemeinsam – wird erwartet, die Wohnungsmarktentwicklung zu steuern, Weichen zu stellen und auch als aktive Akteurin auf dem Wohnungsmarkt aufzutreten, als stabile Wohnungsbewirtschafterin und als Vorbild für die private Wohnungswirtschaft. Vorhandene Spielräume sollten dabei genutzt werden. Die Einhaltung von Vorgaben sollte kontrolliert werden.

Von der **Politik** wird erwartet, Ziele und Rahmen vorzugeben und **konsequent zu handeln**. Dazu gehöre es, eigene Beschlüsse umzusetzen, Vorkaufsrechte zu nutzen und gegen Spekulation vorzugehen. Es gelte, kommunales Eigentum zu mehren. Die Verwaltung solle in ihrem Handeln unterstützt werden. Zudem wurde das **Einbeziehen** weiterer Akteure, vor allem von Initiativen und Verbänden und das **Vermitteln**, etwa zwischen Alt- und Neubürger:innen als Aufgaben genannt.

An die **Verwaltung** wurde die Erwartung gerichtet, klare Qualitätsanforderungen zu formulieren und durchzusetzen. Der Wohnungswirtschaft solle sie offen gegenüberstehen. Neuen und etablierten Akteuren am Immobilienmarkt solle auf Augenhöhe begegnet werden. Lebenswerte Quartiere und Gemeinschaftsangebote sollten gefördert werden. Zudem sei es wichtig, Personal aufzustocken – was indirekt an die Politik gerichtet ist.

Die Rolle der etablierten **Wohnungswirtschaft** wurde ambivalent eingeschätzt. Sie sei wichtig zur Schaffung attraktiven und bezahlbaren Wohnraums sowie für Investitionen. Zudem setze sie Impulse für kreative und innovative Stadtentwicklung. Kritisiert wurde hingegen die Gewinnfokussierung insbesondere großer Bestandhalter:innen ohne regionalen Bezug, die sich mitunter zu wenig um ihre Gebäude kümmerten. Hier sei ein Umdenken nötig.

Einzeleigentümer:innen und Vermieter:innen im Nebenerwerb stellen aus der Sicht von Befragten viele Wohnungen bereit und ermöglichen eine hohe Bauqualität. Sie seien jedoch schwer als Gruppe zu fassen – was auch in den Fachforen verschiedentlich deutlich wurde – und benötigten daher Unterstützung, um für Ausgleich am Wohnungsmarkt sorgen zu können. Auch die Rolle und Bedürfnisse selbstnutzender Eigentümer:innen dürften nicht vergessen werden.

Vereine und Initiativen seien zunächst unverzichtbar für attraktive Nachbarschaften und Wohnumfelder. Sie könnten auch den gesamtstädtischen Wohnungsmarkt bereichern, etwa durch eine kreativer werdende Investor:innenszene und die Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Zudem seien sie entscheidende Partner zur Meinungs- und Strategiebildung, unter anderem, in dem sie Meinungen von Bürger:innen bündelten, Ideen und Bedürfnisse formulierten und Stadtentwicklung auch kritisch hinterfragten.

Aktuelle Situation und Auswirkungen der Pandemie

Zum Zeitpunkt der Befragung befand sich Deutschland im Rahmen der Corona-Pandemie in der Phase des ersten Lockdowns. Eine Frage bezog sich daher auf die Einschätzung der aktuellen Situation und die **erwarteten Folgen der Pandemie** für die Entwicklung des Aachener Wohnungsmarkts.

104 der 182 Befragten gaben an, infolge der Corona-Krise **Veränderungen des Wohnungsmarkts** zu erwarten. Die Einschätzungen waren teils gegensätzlich gerichtet: Für Wohnungsangebot und -nachfrage sahen einige Personen einer **weiteren Anspannung**, andere einer **zumindest temporären Entspannung** entgegen. Jede vierte sich äußernde Person, die größte Gruppe, erwartete eine weiter steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Einige Personen begründeten ihre Einschätzung genauer. So sahen einzelne Personen ein sinkendes Wohnungsangebot durch Bauverzögerungen, Insolvenzen oder knappe öffentliche Mittel voraus. Als Gründe für ein erwartetes steigendes Wohnungsangebot wurden finanziell bedingte Auszüge – infolge von Problemen, Mietzahlungen zu leisten – und Zwangsversteigerungen genannt, zudem Studierende, die ihre bisherigen Wohnungen verlassen und zurück zu den Eltern ziehen oder ihr Studium abbrechen.

Ein Viertel der Befragten sah eine **wachsende Bedeutung von Nachbarschaften**, insbesondere in Form von Hilfsangeboten. Weitere mehrfach genannte Aspekte waren der Bedarf nach einem **weiteren (Arbeits-)Zimmer** – alternativ einem

wohnnahen Co-Working – und eine steigende Nachfrage nach **wohnnahen Freiräumen**. Diese Themen wurden im Laufe des Jahres 2020 verschiedentlich auch in öffentlichen Diskursen und den Medien reflektiert.

Vor dem Hintergrund der fortdauernden Pandemie und der Momentaufnahme im Mai 2020 lassen sich aus den genannten Punkten keine klaren Trends ableiten. Deutlich wird jedoch eine Unsicherheit bezüglich der weiteren Entwicklung des Wohnungsmarktes, für die das Handlungskonzept Wohnen Vorsorge treffen sollte.

Abschließende Hinweise

Abschließend hatten die Befragten nochmals die Möglichkeit, auf für sie wichtige Themen hinzuweisen. Inhaltlich wurden dabei im Wesentlichen Aspekte wiederholt, die bereits zuvor angesprochen worden waren, insbesondere die **Problematik steigender Preise und knapper Flächen**. Mehrere Personen betonten, dass es wichtig sei, auch die Perspektiven von Obdachlosen, Geflüchteten und Menschen mit Behinderungen einzubeziehen, was im Rahmen der Online-Befragung nicht gezielt erfolgte.

Die Gestaltung der Online-Umfrage und die Mitwirkungsmöglichkeit wurde begrüßt. Mehrere Personen forderten ein offensives und **transparentes Darstellen der Ergebnisse und Maßnahmen** – was über die Phase der Erstellung dieser Studie und deren Veröffentlichung hinausreicht. Auch für künftige Fälle erbatene mehrere Personen **Möglichkeiten zur Mitwirkung**.

4.2 Zusammengefasste Erkenntnisse

Die Online-Befragung zum Aachener Wohnungsmarkt hat eine Fülle von Einschätzungen und Anregungen für die Fortentwicklung des Handlungskonzepts Wohnen hervorgebracht. Auch wenn diese nicht repräsentativ und daher nur begrenzt belastbar sind, belegen insbesondere die Freitextantworten: In der interessierten Aachener Stadtgesellschaft sind ein **hoher Wissensstand** und ein **fundierte Problembeusstsein für die Herausforderungen der Wohnungsmarktentwicklung** vorhanden. Gepaart mit den vielfach geäußerten Gestaltungs- und Mitwirkungswünschen ergibt sich daraus eine wichtige Ressource, die sich jedoch nicht von selbst erschließt. Dazu bedarf es eines langfristigen und verbindlichen Dialogs zwischen verschiedenen Akteuren der Stadtgesellschaft sowie des Sicherns und Eröffnens von Gestaltungsräumen, im wörtlichen und im übertragenen Sinne.

Es wird deutlich, dass **sehr unterschiedliche Lagen und Wohnformen grundsätzlich attraktiv** sind und als solche entwickelt werden können. Auch einzelne **Zielgruppen** des Wohnungsmarkts, etwa Familien, sind **heterogen** in Bezug auf Wohnbedürfnisse und Vorstellungen von gutem Wohnen. Die **Wohnraumentwicklung** sollte entsprechend **breit aufgestellt** sein. Aus den vielfältigen Zielvorstellungen und Bedürfnissen lassen sich viele Chancen zur Ausgestaltung des Aachener Wohnungsmarkts und einzelner Entwicklungsstandorte herleiten. Zugleich bedarf es – neben geeigneten Flächen – weiterer Diskussionen und verwaltungsseitig einer personellen Ressourcenabsicherung, um verschiedene Interessen gleichrangig bedienen und Projekte adäquat betreuen zu können.

Viele Akteure und Kooperationen sind für eine erfolgreiche Entwicklung des Wohnungsmarkts notwendig. Die Zusammensetzung ist je nach Themenfeld verschieden. In jedem Fall bedarf es einer Aktivierung und Dialogbereitschaft der Beteiligten. Es besteht ein großer **Mitgestaltungswille** zu verschiedenen Themen. Dazu gehören gemeinschaftlich organisierte Treffpunkte, selbstbestimmtes Wohnen für Senior:innen und weitere gemeinschaftliche Wohnformen. Diese Initiativen können wertvolle **Impulse** in Quartieren setzen, benötigen jedoch Unterstützung und geeignete Flächen, insbesondere auch im Bestand.

Von der Stadt Aachen wird einerseits ein kooperatives und unterstützendes Verhalten und andererseits ein entschlossenes Vorgehen sowie teils härteres Durchgreifen gewünscht, etwa bei Spekulation mit unbebauten Flächen und leerstehenden Gebäuden. Diese **teils widersprüchlichen Erwartungshaltungen** weisen auf die Notwendigkeit für kommunale Akteure hin, ihre **Ziele und ihr Rollenverständnis klar zu kommunizieren**.

Mit Blick auf die fortdauernde Pandemie zeigt sich eine **Unsicherheit bezüglich der weiteren Entwicklung** des Wohnungsmarktes. Das Handlungskonzept Wohnen sollte (nicht nur) daher flexibel ausgestaltet sein, Vorsorge für verschiedene mögliche Entwicklungen treffen und regelmäßig angepasst werden.

5 Perspektiven für einen Aachener Weg

5.1 Gesamtansatz

Ein Handlungskonzept Wohnen verknüpft vielfältige kommunale Aktivitäten zu einem **abgestimmten Gesamtpaket**, um Wohnraum- und Stadtentwicklung zu gestalten und auf den Wohnungsmarkt Einfluss zu nehmen. Das Konzept ist zugleich eine **starke politische Willenserklärung** und ein **verlässlicher Orientierungsrahmen** und unterstützt damit koordiniertes Handeln, strategische Kooperationen und langfristige Investitionen **aller Akteure** aus Kommune, Wirtschaft, Hochschulen, Verbänden, Vereinen und Zivilgesellschaft.

Auch wenn einzelne Aufgaben und Instrumente für verschiedene Städte gleichermaßen relevant sind, so ist doch für jede Kommune ein jeweils spezifischer, passgenauer Gesamtansatz zu entwickeln. Der **Aachener Weg** für das Handlungskonzept Wohnen kann in der Verknüpfung von vier Ebenen skizziert werden (Abbildung 20).

Erstens gilt es, die **kommunalen Ziele** zu formulieren. Diese bauen auf den spezifischen kommunalen Herausforderungen und Möglichkeiten auf und beziehen auch weitere Interessen und Ziele lokaler Akteure ein. Sie stehen in Bezug zu Zielsetzungen der Wohnraum- und Stadtentwicklung in Land und Bund sowie den globalen Nachhaltigkeitszielen, den Sustainable Development Goals. Ziele beschreiben das, was mit dem Handlungskonzept Wohnen erreicht werden soll. Dieses wird messbar, wenn Ziele in Kriterien und Indikatoren übersetzt werden. Für das Handlungskonzept Wohnen wird ein **Zielbild** vorgeschlagen, in dem sechs Teilziele ineinandergreifen.

Zweitens beschreiben **Aktionsfelder** die Strategien und Wege der Problembearbeitung und der Entwicklung von Maßnahmen, um die Ziele zu erreichen. Dabei handelt es sich in der Regel um vielschichtige und komplexe Tätigkeiten und damit verbundene Kompetenz- und Verantwortungsbereiche unterschiedlicher Akteure, darunter verschiedene Fachbereiche der städtischen Verwaltung. Für Aachen werden sechs Aktionsfelder benannt, die, wenn sie miteinander verknüpft bearbeitet werden, auf das Erreichen des Zielbilds hinwirken.

Drittens gilt es, ein abgestimmtes Set von **Instrumenten** zu entwickeln, welche die verschiedenen Aktionsfelder in der Umsetzung ihrer Strategien und Maßnahmen unterstützen. Instrumente greifen direkt in Wohnraum- und Stadtentwicklung sowie in den Wohnungsmarkt ein oder sie wirken indirekt und damit unterstützend, weil sie wichtigen Akteuren Wissen bereitstellen, Orientierung geben, diese motivieren und sie vernetzen.

Viertens bilden sich **Akteure und Prozesse** rund um Aktionsfelder und Instrumente heraus. Diese bringen Interessen und Bedürfnisse, Kompetenzen und Wissen, Ressourcen und Gestaltungsmacht ein. Das Handlungskonzept Wohnen bildet einen verlässlichen Rahmen für eine langfristige Zusammenarbeit und gegenseitige Verantwortungsübernahme, um das gemeinsame Zielbild zu erreichen.

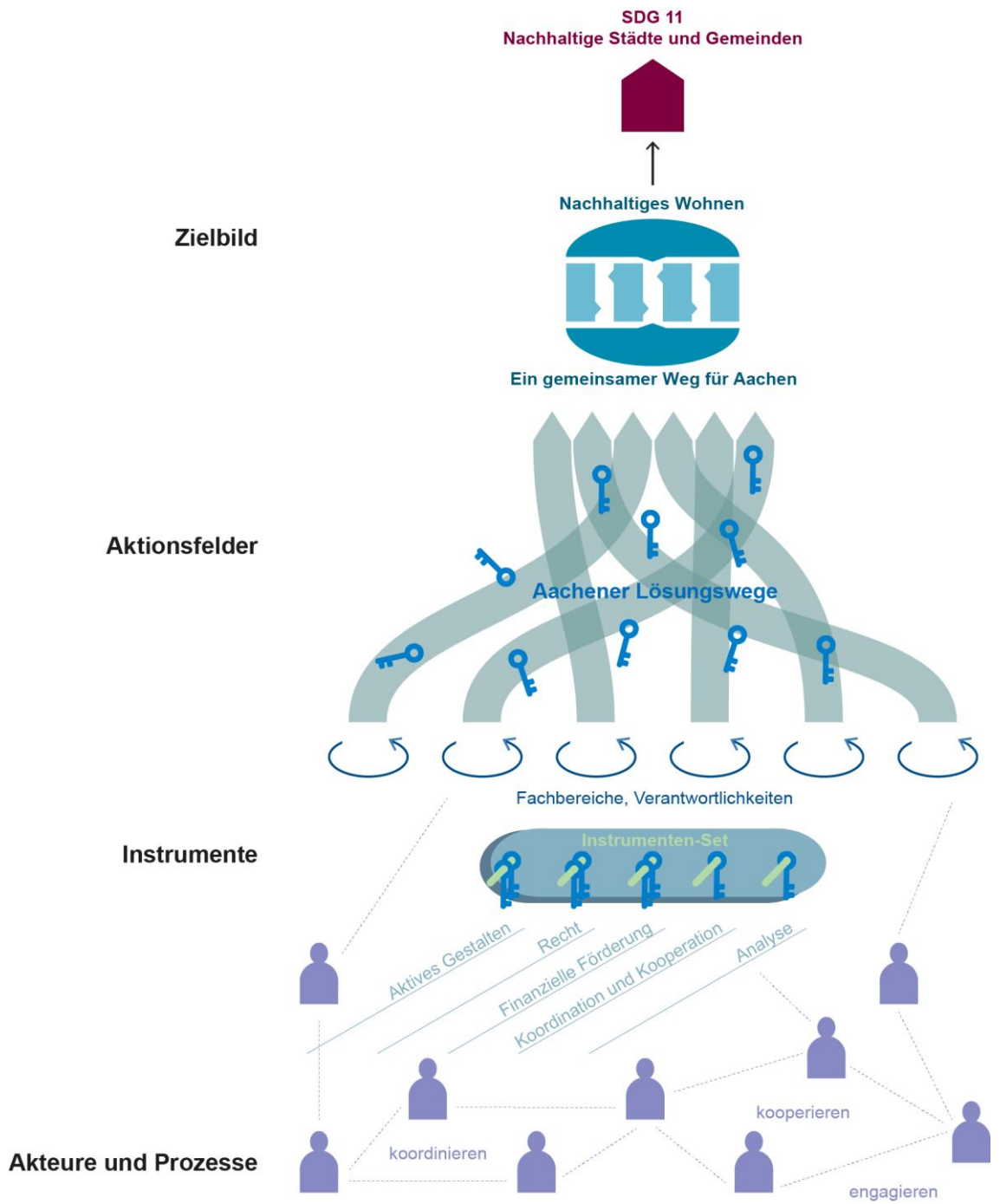


Abbildung 20: Aachener Weg für das Handlungskonzept Wohnen.

5.2 Zielbild

Globale und nationale Ziele

Wohnen ist ein menschliches Grundbedürfnis. Die **Verfügbarkeit von ausreichend bezahlbarem Wohnraum** ist eine Grundvoraussetzung für eine **sozial gerechte Stadt**. Im Rahmen des **globalen Nachhaltigkeitsziels 11** der Vereinten Nationen wird folgendes Teilziel formuliert:

„Bis 2030 den Zugang zu angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum und zur Grundversorgung für alle sicherstellen“ (SDG 11.1.1, Bertelsmann Stiftung et al. 2020: 93).

Für deutsche Kommunen werden als dazugehörige **Indikatoren** die Mietpreise, die Überlastung privater Haushalte durch Wohnkosten und die verfügbare Wohnfläche je Person sowie eine wohnungsnahе Grundversorgung, etwa durch Supermärkte, genannt (Bertelsmann Stiftung et al. 2020: 93–96).

Im November 2020 wurde auf europäischer Ebene die **„Neue Leipzig Charta**. Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl“ als informelles Leitbild zur Stadtentwicklungspolitik verabschiedet. Als Teil der Dimension „Gerechte Stadt“ werden folgende Ziele für das Wohnen beschrieben:

„Der Zugang zu einer angemessenen, sicheren und bezahlbaren Wohnraum- und Energieversorgung sollte auf die Bedürfnisse verschiedener gesellschaftlicher Gruppen abgestimmt sein. Dazu zählen eine alternde und zunehmend vielfältige Gesellschaft, Menschen mit Behinderung, junge Menschen und Familien. Sozial ausgewogene, gemischte und sichere Stadtquartiere tragen zur Integration aller sozialen und ethnischen Gruppen und Generationen bei. Stadtteile mit einem hohen Anteil an Migrantinnen und Migranten brauchen dafür eine umfassende Politik, die Integration unterstützt und Segregation verhindert.“ (Neue Leipzig Charta 2020: 5)

Dabei werden Wohnraum- und Stadtentwicklung als zwei eng miteinander verwobene Aufgabenbereiche beschrieben:

„Essentiell für alle Bereiche der Stadtentwicklungspolitik ist [...] die Versorgung mit sicherem, gesundem, bezahlbarem, gut gestaltetem und angemessenem Wohnraum.“ (Neue Leipzig Charta 2020: 11)

„Die Kommunen brauchen nachhaltige, transparente und gerechte Strategien der Flächennutzung und Bodenpolitik. Dazu zählen auch der Grundbesitz und die Steuerung der Flächennutzung durch Kommunen.“ (Neue Leipzig Charta 2020: 11)

Für eine stabile und langfristige kommunale Entwicklung werden ferner als wesentliche Voraussetzungen genannt: polyzentrische Siedlungsstrukturen mit angemessener Dichte und Kompaktheit in städtischen und ländlichen Räumen, die Förderung einer verwaltungsübergreifenden und grenzüberschreitenden Zusammenarbeit und koordinierten Raumentwicklung, die Reduktion der Flächeninanspruchnahme, ausreichend Flächen für angemessenen, sicheren, gut gestalteten und bezahlbaren Wohnraum sowie städtische Räume, die sich durch Mischnutzung auszeichnen (Neue Leipzig Charta 2020: 11–12).

Ziele der Stadt Aachen

Die Ziele zum Wohnen der Stadt Aachen sind in Bezug zu den nationalen und globalen Zielen der Wohnraum- und Stadtentwicklung zu formulieren. Die Entwicklung von **Wohnen ist als Teil einer nachhaltigen Entwicklung der Stadt** zu verstehen. Daher ist es wichtig, dass die Zielsetzung zum Wohnen anschlussfähig an andere Ziele der Stadtentwicklung ist. Folgende Ziele zum Wohnen wurden bisher in Aachen diskutiert und beschlossen (vgl. Kapitel 2.2.2):

Die **Aachen-Strategie Wohnen 2010** fixierte die Ziele, **für Menschen in jeder Lebenslage** ein angemessenes Wohnungsangebot in Aachen bereitzustellen, das Wohnraumangebot an die **veränderte Bedarfslage der demografischen Entwicklung** anzupassen, Abwanderung zu verhindern und **Zuzug** zu motivieren, Investitionen in Wohnungsneubau und Wohnungsbestand zu fördern und die Eigentumsquote zu erhöhen (Stadt Aachen 2010: 2).

Mit dem **Masterplan*Aachen 2030** aus dem Jahr 2012 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** vorbereiten – im Sinne eines Qualitätssprungs – (Leitlinie 5) und schließlich, eine hohe **Wohn- und Lebensqualität in allen Stadtteilen** zu gewährleisten (Stadt Aachen 2012: 22).

Vorschlag für ein Zielbild

Für die weitere Entwicklung des Wohnens in Aachen wird ein Zielbild vorgeschlagen. Unter einem Leitmotiv werden dabei sechs Teilziele zusammengefasst (Abbildung 21).



Abbildung 21: Zielbild für eine nachhaltige Wohnraumentwicklung in der Stadt Aachen.

Das Leitmotiv **Nachhaltiges Wohnen – Ein gemeinsamer Weg für Aachen** verweist darauf, dass die Schaffung eines bedarfsgerechten Wohnraumangebotes eine gemeinsame Lebensgrundlage für alle Aachener:innen ist und dieses nur als Gemeinschaftsaufgabe aller verantwortlichen und handlungsfähigen Akteure gestaltet werden kann. Das Verständnis von Nachhaltigkeit bezieht sich zum einen auf einen integrierten Handlungsansatz, der soziale, ökonomische und ökologische Belange mit ihren Wechselwirkungen berücksichtigt. Zum anderen gilt es in zeitlicher Perspektive, die mittel- und langfristigen Folgen des eigenen Handelns sowie Unterlassens in den Blick zu nehmen.

Unter dem Leitmotiv greifen **sechs Teilziele** eng ineinander. Diese verbinden quantitative und qualitative Ziele für das Wohnen. Zugleich werden die lokalen Ziele zur Wohnraumentwicklung in das übergeordnete Ziel einer auf Klimaschutz und den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen ausgerichteten Stadtentwicklung eingebettet. Die Teilziele umfassen im Einzelnen:

- **Verfügbar und bezahlbar**
Verfügbare und bezahlbare Wohnraum, insbesondere auch für Menschen mit Marktzugangsschwierigkeiten, stellen die Basis des Zielbilds dar. Im Zentrum stehen die ausreichende Anzahl und Verfügbarkeit von Wohnungen für Menschen, welche ihr Grundbedürfnis auf Wohnen am freien Wohnungsmarkt nicht oder nur begrenzt erfüllen können. Dieses quantitative Teilziel bildet die Basis für die qualitativ ausgerichteten Ziele für die Entwicklung des Wohnens in Aachen.
- **Klima- und Ressourcenschutz**
Die Entwicklung von Wohnraum und von Wohnstandorten erfolgt in Aachen in Einklang mit den Zielen des Klima- und Ressourcenschutzes. Ziele sind eine hohe Energieeffizienz von Gebäuden, eine weitgehend regenerative Energieversorgung, eine sorgsame Nutzung grauer Energien, ein hoher Anteil unversiegelter Freiflächen mit einem hohen Grünvolumen und eine Förderung nachhaltiger Lebensstile im Wohnen und Wohnumfeld.
- **Für alle Lebenslagen**
In der Stadt Aachen soll Wohnraum für alle Lebensphasen und die Bedarfe unterschiedlicher Lebenslagen verfügbar sein. Das Ziel ist dabei ein Wohnungsmix für alle Zielgruppen, in der Stadt sowie in einzelnen Quartieren und Arealen. Verschiedene Bedürfnisse sollen kleinräumig – in Nachbarschaft zueinander oder unter einem Dach – Raum finden. Besonderer Bedarf besteht an ausreichendem barrierefreiem Wohnraum sowie an anpassbaren und flexiblen Wohnungen.
- **Nachbarschaft gestalten**
Gute Nachbarschaften ermöglichen ein gelingendes Zusammenleben in einer vielfältigen Stadtgesellschaft. Das Erleben von Wohnen in Gemeinschaft sowie die Mitgestaltung des eigenen Wohnumfelds sollen weiterentwickelt werden. Damit einher gehen eine gute Integration von Wohnbauprojekten in das Quartiersumfeld und die Schaffung qualitätsvoller Freiräume für Begegnung und Aneignung.
- **Integriert und angebunden**
Die gute Anbindung und Einbindung des Wohnens in die Gesamtstadt und die polyzentrische Stadtregion sind wesentliche Voraussetzung für die Lebensqualität und die Teilhabechancen aller Menschen. Dazu gehören die Möglichkeit, auch ohne eigenes Auto mobil zu sein, sowie eine gute Nahversorgung, Services und Unterstützung vor Ort. Wohnen trägt zur Entwicklung von Baukultur und Identität in Aachen bei und entwickelt – in Erdgeschoss oder Freiräumen – lebendige Schnittstellen zur Stadt.

- **Zukunftsfähig gebaut**
Eine langlebige Gestaltung und Ausführung der Gebäude, eine zeitgemäße Nutzung des Bestands, eine hohe Flächeneffizienz in Städtebau und Wohnen, sichern die Zukunftsfähigkeit heute eingesetzter Investitionen und Ressourcen. Ein gesundes Wohnumfeld sowie die Anpassbarkeit von Wohnungen an zukünftige Bedürfnisse sichern die Lebensqualität für die Bewohner:innen.

5.3 Aktionsfelder

5.3.1 Überblick

Aktionsfelder beschreiben die Strategien und Wege, um die bestehenden Herausforderungen zu bearbeiten und konkrete Maßnahmen zu entwickeln, die zum Erreichen der genannten Ziele beitragen. Wohnen ist für kommunale Verwaltungen stets eine Querschnittsaufgabe. Verschiedene Fachbereiche bringen dabei verschiedene Kompetenzen und Verantwortlichkeiten ein. Der Vorschlag für den Aachener Weg stützt sich auf sieben Aktionsfelder. Diese wurden verwaltungsintern vorbereitet, mit dem Team der RWTH und den am partizipativen Prozess beteiligten Akteuren diskutiert und fortentwickelt.

Aktionsfelder für den Aachener Weg

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**

Zwischen den Aktionsfeldern bestehen vielfältige **Abhängigkeiten und Wechselwirkungen**. So ist eine sozialgerechte Bodennutzung grundlegende Voraussetzung für eine soziale Wohnraumversorgung. Zwischen den Aktionsfeldern Qualitätsverbesserung des Wohnungsbestands und der Bezahlbarkeit von Wohnraum bestehen Zielkonflikte, die sorgsam austariert werden müssen. Der Quartiersbezug des wohnungspolitischen Handelns stärkt die Themen Zusammenleben und Nachbarschaft, Wohnumfeld und Versorgung und verbessert damit die Lebensqualität der Bewohner:innen und ermöglicht es zugleich, Flächenreserven behutsam und auf die jeweilige Situation abgestimmt zu entwickeln. Da die kommunale Baulandentwicklung und Flächenmobilisierung die Bedarfe der Stadt Aachen nicht alleine abdecken kann, ist die (eu-)regionale Wohnraumentwicklung eine wichtige ergänzende Perspektive. Hochschulentwicklung und wachsende Studierendenzahlen wirken auf mehrere weitere Aktionsfelder ein.

Ergänzend bestehen drei verwaltungsinterne Aktionsfelder, die Schnittmengen zur durchgeführten Instrumentenanalyse haben (siehe Kapitel 5.4): **Verbesserung der Planungsgrundlagen, Kommunikation und Koordination** sowie **Bundes- und landesgesetzliche Rahmenvorgaben**. Maßnahmen zur Verbesserung der Planungsgrundlagen entsprechen im Wesentlichen den Instrumenten, die der Eingriffsart Analyse zugeordnet wurden, Aktivitäten zur Kommunikation und Koordination werden von Instrumenten der Eingriffsart Koordination und Kooperation abgedeckt. Der Umgang mit bundes- und landesgesetzlichen Rahmenvorgaben liegt quer zu Rechtsinstrumenten und solchen der finanziellen Förderung sowie der Koordination und Kooperation. Hinweise und Empfehlungen sind jeweils an den genannten Stellen zu finden.

5.3.2 Bezahlbarer/öffentlich geförderter Wohnraum und soziale Wohnraumversorgung

Insbesondere in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten können sich nicht alle Haushalte aus eigener Kraft mit angemessenem Wohnraum versorgen. **Bezahlbares Wohnen** für alle zu ermöglichen und Unterstützung für Menschen mit **Marktzugangsproblemen** zu bieten, sind daher wichtige politische Anliegen. Bereits seit Jahrzehnten ist die **soziale Wohnraumförderung** etabliert, mit deren Hilfe Mietwohnungen und selbstgenutztes Eigentum gefördert werden. Um eine **öffentlich geförderte Mietwohnung** zu nutzen, ist ein Wohnberechtigungsschein (WBS) erforderlich, der sich am Haushalteinkommen bemisst. Sowohl öffentliche als auch private Akteure können öffentlich-geförderten Wohnraum erschaffen. Problematisch für viele Kommunen ist, dass die Förderung zeitlich befristet ist und die Mietpreis- und Belegungsbindungen dieser Wohnungen nach 20, 25 oder spätestens nach 30 Jahren enden. Somit sind fortlaufende Anstrengungen nötig, um die Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen konstant zu halten. Eine steigende Nachfrage nach gefördertem Wohnraum stellt Kommunen daher vor große Herausforderungen. Bund, Länder und Kommunen haben dazu 2018 eine sogenannte Wohnraumoffensive gestartet, um die Förderung zu stärken (BMI o. J.). Die Herausforderungen bleiben jedoch enorm.

Ausgangslage und Handlungsbedarf

Der Anteil von öffentlich geförderten Wohnungen ist in Aachen seit den 1980er Jahren von einem Viertel auf nun 7,1 Prozent gesunken. Diese Wohnungen entfalten daher **keine Steuerungswirkung** mehr, sondern stellen seit Jahren nur noch eine – mengenmäßig nicht ausreichende – Grundversorgung dar (Stadt Aachen 2020e: 56–57). Etwa die Hälfte der Aachener Haushalte hätte mittlerweile theoretisch Anspruch auf einen **Wohnberechtigungsschein** (Stadt Aachen 2020e: 57). Seit 2015 hat sich die Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen stabilisiert, wobei die Anzahl freifinanzierter Wohnungen weiter steigt (Stadt Aachen 2020e: 57). Die Anzahl *neuer* öffentlich geförderter Wohnungen ist in den letzten Jahren gestiegen, von 208 Wohnungen im Jahr 2017, 287 Wohnungen im Jahr 2018 bis zu 376 Wohnungen im Jahr 2019, was zugleich ein Förderrekord ist (Stadt Aachen 2020e: 58). Dies reicht jedoch bei weitem nicht aus, um den bereits bekannten **Verlust der Bindungen für jährlich gut 1.000 Wohnungen** in den Jahren 2025 bis 2027 auszugleichen (Stadt Aachen 2020e: 60). Eine besondere Herausforderung besteht in der Ballung der betroffenen Wohneinheiten in einzelnen Quartieren, insbesondere den Lebensräumen Kullen (853 WE), Driescher Hof (400 WE), Richterich (260 WE), Scheibenstraße/Eifelstraße (259 WE) und Lütticher Straße (235 WE) (Stadt Aachen 2020e: 64–68).

Zur Stabilisierung der Bestandsmieten konnte Aachen bis zum Sommer 2020 auf die **Mieterschutzverordnung** des Landes NRW zurückgreifen, die verschiedene Schutzmaßnahmen und kommunale Gestaltungsmöglichkeiten beinhaltet, darunter eine Mietpreisbremse, Kappungsgrenze und Kündigungssperrfrist. In der Neufassung, die zum 1. Juli 2020 in Kraft trat und bis zum 30. Juni 2025 befristet ist, ist Aachen jedoch nicht mehr berücksichtigt (MHKBG 2020). Das der Entscheidung zugrundeliegende Gutachten war zu der Einschätzung gekommen, der Aachener Wohnungsmarkt sei im Sinne der Verordnung nicht mehr als angespannt zu bewerten (empirica AG 2020b: 40), was weder durch die eigene Datenauswertung (Kapitel 2.2.1) noch durch die Online-Befragung bestätigt wird (Kapitel 4).

In den letzten Jahren wurde eine **Vielzahl wohnungspolitischer Instrumente** zur Schaffung öffentlich geförderter Wohnraums beschlossen oder fortentwickelt. Da dieses Aktionsfeld vor **großen quantitativen Herausforderungen** steht und zum Einsatz der Instrumente des aktiven Gestaltens wesentliche Voraussetzungen zu erfüllen sind, ist die **Wirksamkeit der eingeführten Instrumente begrenzt**. Bei Neubauprojekten zeigt sich eine Schere zwischen geförderten und hochpreisigen Wohnungen.

Es fehlt infolge zunehmend Wohnraum für Menschen, insbesondere Familien, die zu keinem der beiden Segmente gehören.

Hinweise aus dem partizipativen Prozess

In der Online-Befragung wurde die **Bezahlbarkeit** von Wohnraum als die größte Schwierigkeit für die meisten Zielgruppen am Aachener Wohnungsmarkt benannt. Darüber hinaus stellen mangelnde Barrierefreiheit, Diskriminierung, ungeeignete Wohnungs- und Hausgröße und wenig attraktive Lagen für einzelne Zielgruppen besondere Herausforderungen dar. Benachteiligte Gruppen am Wohnungsmarkt sollten besondere Unterstützung erhalten.

In den Fachforen wurde das fehlende Wohnraumangebot für **Haushalte knapp über der Einkommensgrenze zum Wohnberechtigungsschein** als Schwäche benannt. Ein Wiedereinstieg in den kommunalen Wohnungsbau wurde diskutiert, zunächst jedoch nicht priorisiert. Eine Diversifizierung der Investorenlandschaft wurde als bedeutender Hebel zur Sicherung und zum **Ausbau des preisgedämpften Wohnungsangebots** erkannt. So agieren Genossenschaften in anderen Städten als verlässliche Bestandhalter von freifinanzierten, aber dennoch bezahlbaren Wohnoptionen. Diese können über das Instrument der Konzeptvergabe adressiert werden. Bislang sind in Aachen keine größeren Wohnungs(bau)genossenschaften aktiv, ihr Aufbau wird vielfach begrüßt.

Das Instrument des **preisgedämpften Wohnungsbaus** wurde in der Diskussion grundsätzlich befürwortet, um ein Angebot für die entstandene **preisliche Lücke** zwischen öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungen zu ermöglichen. Das Konzept dazu ist noch weiter auszuarbeiten und auf die Aachener Gegebenheiten anzupassen. Insbesondere zu Zielgruppen, Festlegungen und langfristigen Folgen sind vertiefte Erörterungen nötig.

Der Einstieg in den **kommunalen Wohnungsbau** wurde ambivalent betrachtet. Er bindet kurzfristig viele Ressourcen. Daher wurde angeregt, verschiedene Instrumente und Maßnahmen daraufhin zu überprüfen, inwieweit sie die intendierten Effekte wie Bezahlbarkeit des Wohnraums und Steuerungsfähigkeit der Kommune mit den derzeitigen Ressourcen und Strukturen schneller und umfangreicher erzielen können. Zudem sei besser die Rolle der Gewoge AG zu stärken, als kommunale Konkurrenzangebote zu schaffen. Langfristig wurde ein orientiertes Programm zum kommunalen Wohnungsbau gleichwohl von einigen Akteuren als sinnvoll erachtet.

Einzelne Personen schlugen weitere Maßnahmen vor: So wurde angeregt, eine Task Force zur **Kontrolle und Durchsetzung der Wohnraumschutzsatzung** einzurichten. Es wurde das Ziel formuliert, dass alle öffentlich geförderten Wohnungen KdU-fähig sein sollen, insbesondere für Familien bestehe eine erhebliche Lücke im entsprechenden Wohnraumangebot. Ebenso wurde ein Erlass eines Mietendeckels für städtische und Gewoge AG-Wohnungen ins Spiel gebracht, in dem die Mietbelastungsquote nach Haushaltseinkommen den Anteil von 30 Prozent nicht überschreiten sollten. Darüber hinaus wurde angeregt, dass für die öffentliche Wohnraumförderung in der Stadt Aachen ein Globalbudget mit dem Land NRW vereinbart werden könnte, was als strategischer und planerischer Mehrwert angesehen wird.

Blick in andere Städte

Um das Wohnungsmarktsegments zwischen öffentlich gefördertem Wohnraum und hochpreisigen Wohnoptionen zu stärken, haben mehrere Städte einen **preisgedämpften Wohnungsbau** verankert. In NRW gehören Düsseldorf und Münster dazu. In beiden Städten erfolgt dies durch Einbettung in einen bestehenden *Quotenbeschluss*. In Münster erfolgt die **Steuerung der Mietpreise indirekt über Wohnflächenobergrenzen**, die aus den Wohnraumförderbestimmungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau hergeleitet sind. In Düsseldorf erfolgt eine **politische Festlegung der Miethöhe** als Quadratmeterpreis unterhalb des marktüblichen

Niveaus. Die Mietentwicklung wird, ausgehend von der Einstiegsrente, an die Regelungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus angeglichen und steigt demnach um höchstens 1,5 Prozent jährlich. Diese Regelung ist für 20 Jahre vertraglich abgesichert. In Düsseldorf sind nur solche Haushalte berechtigt, deren Einkommen höchstens 60 Prozent über der Einkommensgrenze öffentlich geförderter Wohnungen liegt. In Münster gibt es keine vergleichbare Regel. In Düsseldorf können preisgedämpfte Wohnungen in neu gebauten Hochhäusern zudem als Alternative zu öffentlich geförderten Wohneinheiten realisiert werden.

In München bestehen drei weitere Instrumente, die ebenfalls als Anregung dienen können: Bereits seit 1981 können sich Münchner Bürger:innen in der *Beratungsstelle in Miet- und Wohnungsfragen* kostenlos zu allen Fragen rund um das **Wohnraummietrecht beraten** lassen. Insbesondere einkommensschwache Menschen werden mit der Beratung unterstützt, ihre Rechte wahrzunehmen. Die Stelle steht zudem vor allem zahlreichen anderen städtischen Dienststellen und Einrichtungen zur Verfügung und erfüllt damit eine wichtige Lotsen- und Vermittlungsfunktion (Landeshauptstadt München 2017: 86).

Das *Konzept Soziale Mietobergrenzen (KSM)* der Landeshauptstadt München regelt die **Miethöhe für nicht mehr gebundene Wohnungen** der städtischen Gesellschaften sowie für die Restbestände der Stadt. Wenn diese Wohnungen an Haushalte vergeben werden, die die Voraussetzungen für eine geförderte Wohnung erfüllen. Bislang sieht das Konzept eine Festrente vor: 6,25 Euro je Quadratmeter für Wohnungen über 50 Quadratmeter und 6,75 Euro je Quadratmeter für Wohnungen unter 50 Quadratmetern. Lage, Ausstattung und baulicher Zustand der Wohnung wurden dabei bisher nicht berücksichtigt. Künftig soll ein Abschlag von der ortsüblichen Vergleichsmiete die Miethöhe bestimmen (Landeshauptstadt München 2017: 87).

Zudem **bezuschusst** München **aus städtischen Mitteln** den *Ankauf privater Flächen zur Förderung sozialen Wohnungsbaus*. So sollen private Investor:innen in die Lage versetzt werden, sozialen Wohnungsbau zu realisieren. Unter anderem wird dabei eine **40-jährige Bindung** festgelegt (Landeshauptstadt München 2017: 56–57). Diese Instrumente zeigen Möglichkeiten jenseits eines *kommunalen Wohnungsbaus* auf, mit städtischen Geldern eine soziale Wohnraumförderung zu sichern.

Zusammenfassung und Empfehlungen

Die quantitative Versorgung mit **öffentlich geförderten Wohnungen** stellt eine zentrale Herausforderung für die kommenden Jahre dar. Diese gilt für Städte im gesamten Bundesgebiet. Die Verteilung und Belegung öffentlich geförderter Wohnungen bedeutet, einen **Umgang mit dem strukturell angelegten Mangel** zu finden. Gleichzeitig ist zu erwarten, dass die **Belastung der öffentlichen Haushalte** mit Kosten für Unterkunft und Heizung und Wohngeld zunehmen wird – allerdings **ohne** am Wohnungsmarkt und in der Stadtentwicklung **nachhaltig eine entlastende Wirkung** zu entfalten.

Die Verfügbarkeit bezahlbarer und öffentlich geförderter Wohnungen und die Möglichkeit, Menschen mit sozialem Wohnraum zu versorgen, hängen maßgeblich von **städtischen Flächen und städtischen Investitionen** (→ Instrumente aktives Gestalten) ab. Einer **langfristig orientierten kommunalen Bauland- und Liegenschaftspolitik** kommt hier eine **Schlüsselrolle** zu. Eine **strategische Bodenvorratspolitik** sichert zudem die langfristige kommunale Handlungsfähigkeit am Boden- und Wohnungsmarkt sowie in der Stadtentwicklung.

Um den **Umgang mit den auslaufenden Bindungen geförderter Wohnungen** in der Stadt Aachen vorzubereiten, wird eine tiefgehende Überprüfung empfohlen, wann und wo Bindungen auslaufen – auch, um in den verschiedenen Quartieren gezielt gegensteuern zu können. Die Untersuchungen im Wohnungsmarktbericht 2020

verdeutlichen den Handlungsbedarf. Insbesondere in Quartieren, wo ein Wohnungsneubau im notwendigen Umfang nicht realistisch ist, sollte geprüft werden, ob ein **Ankauf von Belegungsbindungen** erfolgen kann. Vor allem in der Innenstadt ist es bedeutsam, entsprechende Wohnungen vorzuhalten, um soziale Härten zu vermeiden. Dies wurde schon in der Fortschreibung der Aachen-Strategie Wohnen festgestellt (Quaestio 2014: 75) und gilt weiterhin.

Mit Blick auf das Herausfallen der Stadt Aachen aus dem Geltungsbereich der Mieterschutzverordnung des Landes NRW ist der Gewährleistung der **Bezahlbarkeit von bestehenden Wohnungen** besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Dies gilt sowohl für städtische Wohnungen als auch solche der Gewoge AG und des freien Wohnungsmarktes.

Über den öffentlich geförderten Wohnungsbau hinaus besteht eine zentrale Herausforderung darin, für **Haushalte, die knapp über WBS-Niveau liegen**, am Markt jedoch ebenfalls Probleme haben, ausreichende und passende – **preisgedämpfte** – Angebote zu schaffen. Die **Einführung eines preisgedämpften Wohnungsbaus** sollte daher, eingebettet in den bestehenden *Quotenbeschluss*, vorangetrieben werden. Dieses Instrument stellt eine der wenigen bisher in Aachen nicht genutzten Möglichkeiten dar, ohne städtisches Geld und städtische Flächen die soziale Wohnraumentwicklung direkt zu steuern. Zu beachten ist, dass ein Anteil preisgedämpfter Wohnungen die Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen verringern kann. Es empfiehlt sich, zügig in die **Diskussion geeigneter Parameter** einzusteigen. Die diskutierten Modelle in Düsseldorf und Münster haben jeweils Vor- und Nachteile. Es sollte eine eigenständige Aachener Lösung entwickelt werden, wie auch die Diskussion im Fachforum bestätigte.

Als eine von derzeit sieben Kommunen in NRW hat Aachen im Jahr 2019 eine *Wohnraumschutzsatzung* erlassen. Damit können Geldbußen gegen Eigentümer:innen verhängt werden, die Wohnraum länger als drei Monate vermeidbar leerstehend lassen oder ihn für andere als Wohnzwecke nutzen. Damit dieses Instrument wirkt, ist eine **Kontrollmöglichkeit** wichtig, die **personeller Ressourcen** bedarf. Neben der *Wohnraumschutzsatzung* adressieren auch *Milieuschutzsatzungen* den freien Markt und Bestandswohnungen. Beide Instrumente unterstützen jedoch unterschiedliche Ziele und können sich daher ergänzen. Angesichts der dynamischen Entwicklung zum Einsatz von *Milieuschutzsatzungen* in einigen Großstädten mit angespannten Wohnungsmärkten ist zu empfehlen, diese Entwicklung zu beobachten und Erfahrungen anderer Kommunen einzubeziehen.

Ein **Wohnungsbestand in kommunalen Händen**, bei städtischen Gesellschaften sowie gemeinwohlorientierten institutionellen Eigentümern sichert preisgedämpften Wohnraum langfristig. Daher können **Engagement und Investitionen gemeinwohlorientierter Bestandshalter** für die Wohnraum- und Stadtentwicklung **nicht hoch genug eingeschätzt** werden. Dazu kann auch eine Übernahme von Bestandsimmobilien durch gemeinwohlorientierte Akteure beitragen (→ Aktionsfeld 5). Ein *kommunaler Wohnungsbau* erscheint in Aachen kurzfristig nicht realistisch, ist langfristig jedoch ein zentraler Hebel und sollte daher weiter als Option mitgedacht und weiterverfolgt werden.

Eine Stärkung der Rolle der Gewoge AG und **neue Allianzen** bestehender und neuer Akteure am Wohnungsmarkt können auch kurzfristig wichtige Impulse setzen, um Möglichkeiten zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums aufzuzeigen und weitere Akteure einzubeziehen. Dazu gehören auch durch Selbstnutzer initiierte und verwaltete, **gemeinschaftliche Wohnprojekte**. Zudem sollte die Idee des Aufbaus **genossenschaftlicher Bestandshalter** weiterverfolgt werden. Diese Akteurskategorie fehlt bisher im Aachener Wohnungsmarkt.

Zusätzliche öffentlich geförderte Wohnungen können – abseits von öffentlich geförderten Modernisierungsmaßnahmen für bestehende freifinanzierte Wohneinheiten – nur im Zuge von Neubauaktivitäten geschaffen werden. Der **sozialgerechten Bodennutzung** (→ Aktionsfeld 3) kommt dabei eine Schlüsselrolle zu. Modelle der **Baulandentwicklung** (→ Aktionsfeld 5) und gewünschte **Quoten** sollten **Hand in Hand** weiterentwickelt werden. Zudem müssen **geeignete Flächen für die Bauleitplanung** – sei es durch Nachverdichtung (→ Aktionsfeld 2 und 5), Umstrukturierung oder Stadterweiterung (→ Aktionsfeld 5) – vorgehalten und zielgerichtet entwickelt werden.

5.3.3 Qualitätssicherung und -verbesserung im Wohnungsbau/Ausbau im Bestand

Qualitätssicherung und -verbesserung beziehen sich zunächst auf den (städte-)baulichen Bestand an Wohnraum. Die Frage der **sozialen Durchmischung** von Quartieren, deren Sicherung oder Verbesserung ebenfalls Ziel kommunalen Handelns sein kann, ist damit direkt verknüpft. Sie wird zumindest indirekt von baulichen Maßnahmen beeinflusst, da **Sanierungs- und Investitionsmaßnahmen** regelmäßig zu **höheren Mietpreisen** führen.

Eine räumliche Ballung von Wohnungen in schlechtem Zustand und mit **Sanierungsstau** weisen nicht nur eine niedrige Wohnqualität für Mieter:innen auf. Oft entstehen auch **negative Auswirkungen auf das Quartier**. Bei Sanierungen sind jedoch Mietpreissteigerungen zu erwarten, die für bestehende Mieter:innen nicht bezahlbar sind, beispielsweise für Transferleistungsempfänger:innen und Geringverdiener:innen.

Punktuell kann das Wohnraumangebot im Bestand ausgebaut und ergänzt werden, etwa durch **Aufstockungen, Ausbauten** oder **Nachverdichtungen** auf bereits bebauten Grundstücken. Zu unterscheiden sind dabei größere, in einer Hand befindliche Wohnanlagen von Wohnungen und Gebäuden in Einzeleigentum.

Maßnahmen dieses Aktionsfelds können dazu beitragen, die Wohnqualität in Quartieren zu erhalten oder zu erhöhen, zusätzlichen Wohnraum zu generieren und einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. All dies ist in Bezug auf den Erhalt und die Stärkung der sozialen Mischung und die Vermeidung der Verdrängung bestehender Mieter:innen abzustimmen.

Ausgangslage und Handlungsbedarf

Etwa die Hälfte des Wohnungsbestands in Aachen entfällt auf Drei- bis Vierraumwohnungen. (Stadt Aachen 2020a: 78). In der Innenstadt gibt es überwiegend kleine Wohnungen (Quaestio 2014: 72). Neben einem übergeordneten absoluten Wohnraumbedarf bestehen daher **spezifische Bedarfe einzelner Zielgruppen** und in einzelnen Quartieren, die vom aktuellen Wohnungsbestand nicht ausreichend gedeckt werden.

Die Eigentümer:innenstruktur in Aachen ist von Kleineigentum geprägt. Die Stadt selbst hat nur auf fünf Prozent der Bestandswohnungen einen direkten Zugriff. Sie ist somit auf das Handeln vieler anderer Akteure angewiesen. Solange die Nachfrage das Angebot übersteigt, bestehen **für Eigentümer:innen kaum Anreize**, in ihren Bestand zu investieren.

Im Sommer 2020 wurde das *Integrierte Klimaschutzkonzept (IKSK) 2030* der Stadt Aachen beschlossen (Stadt Aachen 2020d). Es enthält etliche Maßnahmen, die **Schnittmengen zum Handlungskonzept Wohnen** und insbesondere diesem Aktionsfeld aufweisen. Hervorzuheben ist ein **Förderprogramm zur energetischen Altbau-sanierung**, das zwar nicht primär auf das Wohnen abzielt, jedoch insbesondere für dieses Aktionsfeld eine sinnvolle Ergänzung bieten kann. Mit einem Einsatz von 3,6 Millionen Euro pro Jahr sollen jährlich 450 **Gebäudesanierungen** angestoßen werden. Dies entspricht 1,5 Prozent der sanierungsbedürftigen Gebäudebestands (Stadt Aachen 2020d: 125, Handlungsfeld 5.1). Im städtischen Bestand ist eine Sanierung von jährlich 160 Wohnungen geplant, die Kosten in Höhe von vier Millionen Euro jährlich verursachen. Zusätzlich soll die Gewoge AG für zwei Millionen Euro jährlich 80 Wohnungen sanieren, was 1,7 Prozent ihres Bestands entspricht (Stadt Aachen 2020d: 89–90). Zu den weiteren Maßnahmen gehören die Aktivierung von Baulücken/Flächenmanagement/Nachverdichtung/Aufstockung (a. a. O.: 78), klimaneutrale Bauten im Rahmen von Grundstücks- oder städtebaulichen Verträgen/Konzeptvergabe (a. a. O.: 80), eine quartiersspezifische Sanierungsberatung (a. a. O.:

126) und Energieberatung, die Entwicklung einer städtebaulichen Gesamtstrategie im Rahmen von Quartierskonzepten (a. a. O.: 81) sowie die Errichtung einer klimaneutrale Mustersiedlung (a. a. O.: 84) (Stadt Aachen 2020d).

Mit den genannten Maßnahmen lassen sich vielfältige Verbesserungen im Wohnungsbestand erzielen. Dennoch können die Maßnahmen die Herausforderungen nur zu einem kleinen Teil bedienen. Bei den angestrebten Sanierungsquoten im Bestand der Gewoge AG und bei privaten Eigentümer:innen würden rechnerisch 59 beziehungsweise 67 Jahre vergehen, bis alle Bedarfe befriedigt sind. Ein wenig attraktiver Wohnungsbestand **reduziert jedoch die Standortattraktivität Aachens**. Zum Teil entspricht er auch nicht den vielfältiger werdenden Bedürfnissen.

Im Aktionsfeld **Qualitätssicherung und -verbesserung im Wohnungsbau/Ausbau im Bestand** stehen Instrumente des aktiven Gestaltens zur Verfügung, die jedoch jeweils städtische Grundstücke und zugleich städtisches Geld voraussetzen. Ihre Einsatzmöglichkeiten und ihre quantitative Wirksamkeit sind daher begrenzt. Dem Anspruch einer Qualitätsverbesserung und eines Ausbaus im Bestand wird das eingeführte Instrumentenset aktuell nicht ausreichend gerecht, wenngleich einige unterstützende Koordinations- und Analyseinstrumente bestehen, auf die aufgebaut werden kann.

Hinweise aus dem partizipativen Prozess

Im Rahmen des partizipativen Prozesses gab es intensive Diskussionen und zahlreiche Hinweise, wie Qualitätssicherung und Ausbau im Bestand gelingen können. Das Aktionsfeld wurde für Aachen als **hoch relevant** eingestuft. Eine sorgfältige **Fortentwicklung** der dazugehörigen **Handlungsansätze** sowie **Instrumente** wurde als notwendig und zielführend für die Entwicklung von Wohnen und Stadt erachtet.

Erörtert wurden Möglichkeiten des **Förderns und Forderns**, also die Weiterentwicklung des Bestands finanziell zu fördern und dabei zugleich bauliche und soziale Qualitätsstandards einzufordern. Über 70 Prozent der Teilnehmenden der Online-Befragung gaben an, **mehr kommunale Mittel** bereitstellen zu wollen, um bezahlbare Wohnungen zu schaffen, wenn sie über die Wohnraumentwicklung entscheiden könnten. Weitere 20 Prozent stimmten der Aussage eher zu. Die Teilnehmenden der Fachforen äußerten sich zurückhaltender: Es wurde diskutiert, ob die Stadt Aachen Ausbaupotenziale im Bestand gezielt fördern sollte. Gegenstand einer solchen Förderung könnten etwa der Umbau von längerfristig leerstehenden Ladenlokalen zu Wohnungen oder Gebäudeaufstockungen beziehungsweise Dachgeschossausbauten sein. Ein Ausbau des entsprechenden Beratungsangebots wurde als bedeutend erachtet, etwaige finanzielle Förderungsmöglichkeiten sind weiter zu diskutieren.

Für private Wohnungsmarktakeure spielten wirtschaftliche Interessen eine wichtige Rolle. Daher sollten Anreize zur **Qualitätssicherung** einer **Mindestwohnqualität** ohne Verdrängung der bisherigen Mieter:innen und zur Schaffung von **Barrierefreiheit** geschaffen werden. Gegebenenfalls könnten dazu **Fördermittel** stärker als bisher genutzt werden, etwa der Richtlinie zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen (RL Mod).

In den Diskussionen wurde auf die **Vorbildfunktion** der **Stadt Aachen** und der **Gewoge AG** für die Privatwirtschaft verwiesen, die sie unter anderem wahrnehmen, indem sie die eigenen Bestände modernisieren und dabei auf bezahlbare Mieten achten.

Eine zentrale Herausforderung von **Sanierung und Modernisierung** bestehe darin, dass die bisherigen Mieter:innen dabei häufig verdrängt werden, da sie Mietsteigerungen nicht bezahlen können. Dies gilt insbesondere für Transferleistungsbezieher:innen. Gute Erfahrung in der Stadt Aachen gibt es in Bezug auf Absprachen

zwischen der Kommune und der Immobilienwirtschaft zur **sozialverträglichen Quartiersentwicklung**, beispielsweise im Rehmviertel und im Preuswald. Bei Kernsanierungen, die einen Auszug erfordern, seien eine frühzeitige und transparente Kommunikation mit den Mieter:innen und ein **soziales Mietermanagement** wichtig.

Im Rahmen des partizipativen Prozesses gab es verschiedene Anregungen zu **Potenzialen der Bestandsentwicklung** in Aachen (→ Aktionsfeld 5). In den Diskussionen wurde die Bedeutung des Gebäudebestands und der bestehenden Potenziale für **Umnutzungen** betont – etwa von Einzelhandelsflächen oder ungenutzten Gewerbebauten zu Wohnraum. Dabei solle auch das **Wohnen in der Innenstadt** weiterentwickelt werden, unter Einbezug des Leerstands im Einzelhandel. In der Online-Befragung wurde der Wunsch nach **Gemeinschaftsflächen** auch in Bestandsquartieren geäußert. Auch der mögliche Bedarf nach wohnortnahen **Co-Working-Spaces** wurde genannt. Im privaten Wohnungsbestand gebe es erhebliches Potenzial zur Nachverdichtung durch **Aufstockung und Dachgeschossausbau**. Dieses Potenzial sollte analysiert und realisiert werden. Generell sollten für **Wohnungsbestände mit Flächenreserven** Gesamtstrategien aus sozialverträglicher Sanierung, Ergänzungen und Neubau entwickelt werden.

Aufgrund der bestehenden Flächen- und Wohnraumknappheit sollten Nachverdichtungspotenziale in einem ersten Schritt unabhängig von der Frage nach der Bezahlbarkeit erhoben und aktiviert werden. Über die Kosten sei im zweiten Schritt zu sprechen. Es sollte geprüft werden, was die **Preistreiber** sind, um diese zu reduzieren. Dabei müssten neben den Bodenpreisen auch Planungs- und **Stellplatzkosten** sowie **bürokratische Hürden** der Genehmigungspraxis beleuchtet werden.

In den Diskussionen mit den Akteuren des Wohnungsmarkts wurden **Probleme und Grenzen der Sanierung** angesprochen, beispielsweise statische Herausforderungen, um Wohnungen barrierefrei nachzurüsten. Es solle stärker berücksichtigt werden, dass der Bestand etwas anderes kann als der Neubau. **Synergien zwischen Neubau und Bestand** sollten gezielt genutzt werden. Vertreter:innen der Wohnungswirtschaft gaben zu bedenken, dass die vorhandenen finanziellen Ressourcen im Neubau um ein Vielfaches effektiver eingesetzt werden könnten und damit deutlich mehr Wohnraum schüfen als bei Aufstockung/Nachverdichtung, was die Verfügbarkeit entsprechender Flächen voraussetzt. Zudem stelle eine Aufstockung eine besondere Belastung für die bisherigen Mieter:innen dar.

Besonderes Potenzial wurde in **integrierten Konzepten im Quartier** mit einem **Mix aus Sanierung und Neubau** gesehen. Bei Modernisierungen solle die Quartiersentwicklung mitbetrachtet werden, wozu quartiersorientierte Kooperationen von Kommune und Wohnungswirtschaft intensiviert werden müssten. Die Wohnungsbestandshalter betonten, dass **Neubau** eine wichtige Säule zur **Gesamtfinanzierung** und damit **Teil von Gesamtkonzepten** zur Qualitätssicherung im Bestand sei. Nachverdichtung sei grundsätzlich teurer als Neubau und Kernsanierungen im Bestand werden zunehmend vermieden, denn diese bedeuteten einen Verzicht auf Wohnraum von circa ein bis zwei Jahren. Mieter:innen gingen dabei häufig verloren, da diese den Zeitraum der Sanierung nicht nur in einer Übergangswohnung verbringen möchten.

Als wichtige Ansatzpunkte wurden der **Wohnungstausch** und das Organisieren von **Rochaden im Bestand** diskutiert. Diese könnten insbesondere im Rahmen quartiersbezogener Konzepte wirkungsvoll sein. Wechselmöglichkeiten von Wohnungen für unterschiedlicher Zielgruppen wie Senioren, Studierende und Familien hätten für den Aachener Wohnungsmarkt ein besonderes Potenzial. Menschen, die kurz- oder mittelfristig geänderte Wohnbedürfnisse haben, insbesondere alleinstehende Menschen in großen Wohnungen und Häusern, sollten angesprochen und informiert werden. Dies könnte im Rahmen eines Pilotmodells auf Quartiersebene erprobt werden.

Aus der Diskussion wurde deutlich, dass es nicht das *eine* Instrument zur Qualitätssicherung im Bestand gebe. Wichtig sei es, **Bestandseigentümer:innen** mitzunehmen und Sanierungs- und Fördermöglichkeiten offensiv zu gestalten und dies auch auf das gesamte Stadtgebiet zu beziehen. So erscheine es wichtig, kleine Privateigentümer:innen zu beraten. Die wenigsten Eigentümer:innen hätten die Gebäude errichtet. Viele seien Erben ohne bauliches Know-how. Information und Beratung im Sinne eines Quartiersgedankens seien bei dieser Zielgruppe wichtig. Die **Ansprache der Einzeleigentümer:innen** sei indes sehr aufwändig und komplex, wie die Erfahrungen aus dem Baulückenprogramm der Stadt Aachen und der Sanierung in Aachen-Nord zeigten. Daher wurde ein kombiniertes Modell angeregt: aus Erstansprache der Eigentümer:innen beispielsweise über ein Programm zur Fassadensanierung als Türöffner und daran anknüpfende **Beratung** zu weiteren Themen wie Wohnungstausch, Dachgeschossausbau, Aufstockung. Dabei sollte **Information, Beratung und Hilfe** aus einer Hand erfolgen. Dieser Ansatz könnte in einem quartiersbezogenen Pilotprojekt erprobt werden.

Im partizipativen Prozess wurde zudem angeregt, **Best-Practice Beispiele** zu stärken und sichtbar zu machen, beispielsweise mit der Auslobung eines „Baukultur-Preis-Euregio“. So könnte die Motivation von Eigentümer:innen und Architekt:innen gestärkt werden. Auch die lokale Politik könne von der Auseinandersetzung mit guter baukultureller Praxis profitieren.

Blick in andere Städte

Im ersten Fachforum wurde eine *Quartiersbezogene Sanierungsstrategie* vorgestellt, die von der Wohnungsbaugesellschaft (wbg) Nürnberg entwickelt wurde. Mit ihr wird die Modernisierung eines Bestandsquartiers unter Erhalt der Mieter:innenstruktur verfolgt. Weitere Ziele sind der **Erhalt eines stabilen sozialen Umfelds** durch Wohnzufriedenheit und Mieterbindung, das Erschaffen einer größeren Vielfalt des Wohnangebots unter Orientierung an individuellen Bedürfnissen und Fähigkeiten der Mieter:innen sowie der Zukunftsfähigkeit des gesamten Quartiers. Es handelt sich um einen Maßnahmenmix zur Verbesserung der Energieeffizienz, Erhöhung der Barrierefreiheit, verbesserter, passgenauer Wohnungszuschnitte, der Schaffung neuen Wohnraums und verbesserter Angebote im Quartier. Der Grundgedanke lässt sich unter dem Schlagwort „**Quartiersrendite**“ zusammenfassen.

Die Sanierung folgt dabei einem **Fünfstufenmodell**. Eine **Basismodernisierung** ohne Aufzug führt zu einer geringen Mietsteigerung von circa 0,5 Euro je Quadratmeter. Eine klassische Sanierung erreicht Neubaustandard, liegt jedoch an der gesetzlichen Kappungsgrenze und ist nicht umlagefähig. Der Umbau von Objekten mit Leerzug sowie die Aufstockung einzelner Gebäude zur Generierung neuen Wohnraums stellen weitere Stufen dar. Ergänzend werden vereinzelte Neubauten mit Mietkosten in Höhe von 11,50 Euro je Quadratmeter realisiert. Voraussetzungen sind eine intensive Bestandsanalyse, der Aufbau und Erhalt eines Modernisierungs-Know-hows im Unternehmen sowie die Zusammenarbeit zwischen baulicher Modernisierung und Vermietung/Mieter:innenmanagements. Die Umsetzung erfolgt aus Eigenmitteln der wbg.

Die Stadt München hat für ihr aktuelles sechstes Handlungsprogramm Wohnen geprüft, ob der *Umbau von Büros in Wohnungen* gefördert werden sollte. Davon wird im Münchner Konzept aus zwei Gründen abgeraten: Zum einen sei die Mehrheit infrage kommender Gebäude bereits umgebaut, zudem sei es in verschiedenen Kommunen bei ähnlich gelagerten Förderprogrammen zu Mitnahmeeffekten gekommen (Landeshauptstadt München 2017: 81). Unter anderem in Köln besteht ebenfalls ein kommunales Förderprogramm für die *private Altbaumodernisierung* (Stadt Köln 2015: 55).

Angeregt durch einen Antrag im Aachener Stadtrat und die Diskussion im partizipativen Prozess wurde gezielt nach kommunalen Förderprogrammen für einen *Dachgeschossausbau* recherchiert. Eine Beschäftigung mit diesem Thema ist bundesweit festzustellen. So gibt es eine umfassende Studie zu möglichen Potenzialen (BBSR 2016) und verschiedene Positionspapiere für und gegen solche Maßnahmen, eingeführte gezielte Förderprogramme bestehen jedoch kaum.

Zusammenfassung und Empfehlungen

Die **Qualitätssicherung und -verbesserung im Wohnungsbau** sowie der **Ausbau im Bestand** haben eine hohe Relevanz und Dringlichkeit. Zugleich bieten sie verschiedene Potenziale. Zunächst stellen der Erhalt und Ausbau des Bestands zentrale Stellgrößen für eine **nachhaltige Stadtentwicklung** dar, auch in Hinblick auf andere Zielsetzungen wie den Klimaschutz. Dies gilt insbesondere in Kombination mit dem Thema **Innenentwicklung**.

Potenziale bestehen vor allem bei der **Stärkung der Wohnvielfalt**: Durch gezielte Umnutzung und punktuellen Ausbau besteht die Chance, das Wohnangebot für vielfältige Bedürfnisse zu differenzieren – für mehr Qualität und Vielfalt. Durch geschickte Ergänzungen des bestehenden Wohnangebots kann auch ein Mehrwert für bestehende Bewohner:innen entstehen. Es geht dabei einerseits um die Qualifizierung der Wohnungen, aber auch des Wohnumfelds, etwa der Freiräume, und um ergänzende Nutzungen. Entsprechende Bedürfnisse und Maßnahmen können sich zwischen verschiedenen Quartieren sowie Lebensräumen unterscheiden.

Eine besondere Bedeutung kommt einer **sozialverträglichen Bestandsentwicklung** zu. Zwischen dem Wunsch nach bezahlbarem Wohnen und der Notwendigkeit, in die Wohnungsbestände zu investieren, etwa im Rahmen von Sanierungen, besteht ein **Zielkonflikt**. Er lässt sich nicht vollends auflösen, aber gezielt gestalten und abschwächen. So erscheint es sinnvoll, **Sanierungsmaßnahmen im Einklang mit der finanziellen Belastbarkeit** der Mieter:innen zu planen und durchzuführen. Der Stadt und der Gewoge AG kommt dabei eine **Vorbildfunktion** zu. Um ein entsprechendes Vorgehen auf den freien Markt zu übertragen, bedarf es finanzieller Förderungen und Anreize. Diese sollten gemeinsam mit Bestandshalter:innen entwickelt werden, um die gewünschte Wirkung entfalten zu können.

In der **Bestandsentwicklung** bestehen zudem **vielfältige Flächenpotenziale**, wie verschiedentlich deutlich wurde. Dazu zählen, insbesondere in der Innenstadt, die Umnutzung von Handels- und Gewerbeflächen, aber auch Parkplatzflächen, Baulücken und Dachgeschosse. Generell bestehen in der Innen- und Bestandsentwicklung Möglichkeiten, um zur **Flächenreduktion** im Außen- und Neubaubereich beizutragen, Familien in der Stadt zu halten, oder die Mischung in Quartieren zu stabilisieren. Es ist dabei einzelfallbezogen zu prüfen, welche Art von Projekten an einem Standort realisiert werden können. Da viele Entwicklungen komplex und teuer sind, ist die quantitative Wirkung der Maßnahmen in Bezug auf die Schaffung preiswerten Wohnraums fraglich. **Qualitativ** können solche Projekte jedoch einen **wichtigen Beitrag** zur Wohnraumentwicklung leisten. So besteht etwa im innerstädtischen **Dachgeschossausbau** eine Ressource für hochpreisiges Wohnen in zentraler Lage zur Anziehung und Bindung von Fachkräften. Auch in älteren Gebäudetypen, die ohnehin saniert werden müssen, ist der Einsatz denkbar.

Bei Leerständen und funktionslos werdenden Gebäuden sollte eine mögliche Wohnnutzung geprüft werden. Auch vor dem Hintergrund der aktuellen Veränderungen im Rahmen der Corona-Pandemie bietet es sich an, mögliche **Förderungen zum Umbau von Flächen** in Erwägung zu ziehen. Diese sollten nach jetzigem Kenntnisstand jedoch punktuell und gezielt erfolgen. Zugleich sollten etwaige Förderungen nicht nur reine Wohnnutzungen in den Blick nehmen, sondern auch veränderte Bedürfnisse, wie Gemeinschaftsflächen und Nachbarschaftstreffpunkte adressieren.

Auch für **gemeinschaftliche Wohnformen** können die genannten Gebäude und Flächen attraktiv sein und eine Alternative zu Neubauten darstellen. Entsprechende Projekte im Bestand können als **Impulsgeber** auf ihr Umfeld wirken und Nachbarschaften und Nutzungen stabilisieren. Um entsprechende Weiterverkäufe und Umnutzungen zu ermöglichen bedarf es einer Sensibilisierung von und Kommunikation mit zivilgesellschaftlichen Akteuren und Eigentümer:innen. Auch Konzeptvergaben von Bestandsimmobilien verschiedener Akteure sind denkbar.

Es bietet sich an, **quartiersbezogene integrierte Konzepte** zu entwickeln, die verschiedene fachplanerische Maßnahmen bündeln. Wichtiger als die Verschriftlichung von Zielen und Ideen ist dabei die **Aktivierung und Einbeziehung der Anwohner:innen und lokalen Akteure** (→ Aktionsfeld 4, → Akteure und Prozesse). Eigentümer:innen, insbesondere solche größerer Bestände, sollten dabei eine aktive Rolle einnehmen. Größere zusammenhängende Liegenschaften sollten stets integriert betrachtet werden. Weitere Potenziale bestehen im integrierten Einsatz von Fördergeldern, der jedoch eines hohen Betreuungsaufwands bedarf.

In jedem Fall ist eine Abstimmung und **Verschneidung** verschiedener **städtischer Konzepte** zu empfehlen. Zum IKS der Stadt Aachen etwa bestehen vielfältige Schnittmengen, die auch bei Fortschreibungen der entsprechenden Konzepte frühzeitig in den Blick genommen werden sollten. Auch eine Fortschreibung des Innenstadtkonzepts, das bereits Aussagen zum Thema Wohnen enthält (Stadt Aachen 2015), sollte insbesondere mit den Aktionsfeldern 2, 4 und 7 abgestimmt sein.

Die **strategische Zusammenarbeit mit handlungsfähigen Eigentümer:innen** ist zentral. Entscheidend und zugleich herausfordernd ist der Zugang zu Einzeleigentümer:innen. Deren Beratung und Aktivierung erfordert einen hohen Kommunikations- und Koordinationsaufwand mit entsprechendem Personalbedarf. Zu möglichen unterstützenden Maßnahmen jenseits von Förderprogrammen gehören Modellprojekte oder Auslobungen von Preisen für gute Praxis.

5.3.4 Sozialgerechte Bodennutzung

Die **Verfügbarkeit von Boden** ist das Nadelöhr für jede (städte-)bauliche Entwicklung. Die meisten Kommunen besitzen nur einen Bruchteil ihrer bebaubaren Fläche selbst. Unter anderem bedingt durch eine anhaltend hohe Wohnraumnachfrage tragen Bodenpreise in großen Städten mittlerweile maßgeblich zu Wohnkosten bei und erschweren so den Marktzugang von einigen Personengruppen zusätzlich.

In den letzten Jahren hat die Debatte des **Bodenzugriffs** als Schlüssel zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung bundesweit Fahrt aufgenommen. Soziale Gerechtigkeit in Verbindung mit bezahlbarem Wohnraum wird von den EU-Minister:innen in der Neuen Leipzig Charta als wesentliche Dimension der Stadtentwicklung hervorgehoben (2020: 5). Reformbemühungen und zahlreiche Initiativen lassen sich beobachten. So befürwortet der Bund die verstärkte Nutzung von *Konzeptvergaben* und *Erbbaurecht* (BMI 2020: 4). Auf kommunaler Ebene gibt es jedoch nur **geringe Handlungsspielräume**, die vor allem langfristig wirken. Sie lassen sich unterscheiden nach der **strategischen Beschaffung und Bevorratung von Boden** durch die Kommune, die Verfahren, **Regeln und Anreize zur Vergabe und Bebauung** dieser Flächen sowie der **Beteiligung** von privaten Eigentümer:innen und Investor:innen **an den sozialen Folgekosten** und der Mehrwertabschöpfung im Rahmen der Bauleitplanung.

Maßnahmen der Bauleitplanung tragen regelmäßig zu einer weiteren **Bodenwertsteigerung** bei. Städte können dadurch bedingte **Bodenspekulation** nicht eindämmen, aber den Mehrwert zumindest in Teilen abschöpfen, etwa durch Beteiligung von Investor:innen an sozialen Folgekosten oder einem Beitrag zum bezahlbaren Wohnen (→ SoBoN München). Voraussetzungen hierfür sind entsprechende rechtliche Vorgaben oder kooperationswillige Eigentümer:innen beziehungsweise Investor:innen und deren Entwicklungsinteresse.

In Bezug auf die sozialgerechte Nutzung öffentlichen Bodens wurden in deutschen Städten in den letzten Jahren viele Instrumente neu entwickelt oder wieder eingesetzt, von der Neu- oder Wiederaufnahme der Neubautätigkeit städtischer Wohnungsbau-gesellschaften über die Vergabe von Grundstücken in Erbbaurecht – in Verbindung mit niedrigen Zinshöhen – bis hin zur Konzeptvergabe. Grundlegende Voraussetzungen für viele dieser Verfeinerungen ist eine langfristig orientierte **kommunale Liegenschaftspolitik** – und damit die Verfügung über städtischen Grund. Eine Kopplung von Bauleitplanung und kommunalem Bodenerwerb liegt im Fall von Baulandmodellen vor, welche damit wiederum eine Flächenentwicklung voraussetzen. Dieses Aktionsfeld ist eng mit dem ersten Aktionsfeld verbunden: Eine sozialgerechte Bodennutzung ist grundlegend für eine soziale Wohnraumversorgung.

Ausgangslage und Handlungsbedarf

Die **Bodenpreise** sind in Aachen **zuletzt stark gestiegen**. Gegenüber dem Referenzwert 100 im Jahr 2010 stieg der Bodenindex für Geschosswohnungsbau zwischen 2015 und 2019 deutlich von 104,6 auf jetzt 135,9 Indexpunkte an. Beim Individualwohnungsbau liegen die entsprechenden Werte bei 102,4 und 129 Punkten. „Die Preisentwicklung bei Baugrundstücken ist damit ein maßgeblicher Faktor der Kostensteigerung für zukünftige Wohnbauprojekte.“ (Stadt Aachen 2020e: 10–11) Dies ist vor allem für die Sicherung der sozialen Wohnraumversorgung ein bedeutendes Hemmnis. Insgesamt stieg die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen zuletzt an (Kapitel 2.2.1).

Die Stadt Aachen verfügt aktuell nur über **wenige eigene Flächen**, die für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Dem Erwerb und Mehren städtischer Grundstücke kommt daher auch in Aachen eine hohe Bedeutung zu, um in Bezug auf eine sozialgerechte Bodennutzung handlungsfähig zu sein. Dafür stehen jährlich gut zwei

Millionen Euro zur Verfügung. Eine Aktivierung der **städtischen Bodenmarktpolitik** steht dabei vor mehreren Hürden, darunter: nicht angemessene Grundstückspreise, eine geringe Entwicklungsmotivation von privaten Eigentümer:innen und juristische Probleme beim Einsatz des städtischen Vorkaufrechts.

Angesichts des hohen Wohnraumbedarfs besteht zudem ein **Zielkonflikt**: zwischen dem quantitativ orientierten Wunsch, **möglichst viel Wohnraum** zu schaffen, einerseits und den qualitativen Anforderungen, auf gestaltbaren Flächen **bestimmte Angebote** zu ermöglichen, andererseits. Es werden daher Strategien benötigt, um mögliche Nutzungen verfügbarer Grundstücke im Einzelfall vor dem Hintergrund verschiedener Zielsetzungen abzuwägen.

Im Vergleich der Aktionsfelder besteht zur sozialgerechten Bodennutzung theoretisch bereits ein gut aufgestelltes Instrumentenset, dessen Wirksamkeit jedoch im hohen Maße von den bereitgestellten finanziellen Ressourcen und Flächen abhängt. Die quantitative Wirkung ist daher bisher begrenzt.

Hinweise aus dem partizipativen Prozess

Von den kommunalen Akteuren – Politik und Verwaltung – werden eine **klare Haltung und Strategie** gegenüber privaten Wohnungsmarktakteuren erwartet. Dies umfasst eine Transparenz bei Grundstücksvergaben und ein entschlossenes Verwaltungshandeln sowie politische Konsequenz bezüglich getroffener Grundsatzentscheidungen. Konkrete Anregungen betrafen den Umgang mit Privateigentum (→ Aktionsfeld 5). Auch Leerstand, Brachen und Spekulation wurden mehrfach problematisiert. Spekulationen mit Leerstand sollten unterbunden, eine Bauverpflichtung für Grundstückseigentümer erwirkt und Besitzer:innen von Brachen zum Verkauf bewegt werden. Bestehende Vorkaufrecht sollten konsequent angewendet werden.

Weiterentwicklung und Konkretisierung des grundsätzlich eingeführten Instruments der **Konzeptvergabe** wurden intensiv diskutiert. Insbesondere **gemeinschaftliche Wohnformen** und **Genossenschaften** wurden als Zielgruppen dieses Instruments genannt. Aachen sollte beim Thema Konzeptvergabe seinen **eigenen Weg** gehen, basierend auf den lokalen Besonderheiten und der spezifischen Investor:innenlandschaft. Dabei können viele Aspekte der Beispiele von Frankfurt – siehe Folgeabsatz – oder auch aus Tübingen bereichernd für die Entwicklung des Aachener Wegs sein. Es gelte, die Flächenangebote entsprechend ihres Standortes und der gewünschten Interessensgruppen hin differenziert zu betrachten. Maßgeblich für die Ausgestaltung der Vergabekriterien sollte die von der Stadt gewünschte Entwicklung der Fläche in dem jeweiligen Quartier sein. Auch seitens der Entwickler:innen werden klare und verbindliche Kriterien gewünscht. Besonders wichtig für Baugruppen und andere gemeinschaftliche Wohnformen erscheint zudem die **Niederschwelligkeit**. Für neue Akteure sind Beratungsangebote erforderlich, die zum einen interessierte Gruppen und Entwickler:innen unterstützen, zum anderen aber auch eine gewisse Qualitätssicherung mit sich bringen. Darüber hinaus wird ein transparentes und offen kommuniziertes Vergabeverfahren als wichtig erachtet.

Ein **Zielkonflikt** zeigt sich in den geäußerten Wünschen, einerseits auf eine **Flächenneuanspruchnahme** zu verzichten, andererseits jedoch bezahlbaren Wohnraum erschaffen zu wollen. Auch der Verzicht auf große Wohnungsbauprojekte wurde einzeln angeregt, was für das Generieren der benötigten Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen problematisch sein kann.

Blick in andere Städte

Im partizipativen Prozess wurde das **Konzeptverfahren** aus Frankfurt am Main vorgestellt und diskutiert. Das **Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen** bildete sich aus der grundlegenden Fragestellung heraus, ob Wohnraum nicht auch durch andere Akteure als große, etablierte Investor:innen geschaffen werden kann. Es handelt sich dabei um einen **gemeinnützigen Verein**, der als Anlaufstelle für

Interessierte dient, Beratung anbietet und an der strategischen Weiterentwicklung des Themas arbeitet. Das Verfahren ist offen und niederschwellig, indem es den interessierten Baugruppen oder Wohnprojekten die Möglichkeit bietet, ihre Idee zunächst zu skizzieren. Die Bewertung erfolgt anhand eines Ampelsystems. Die Grundstücke werden nach Festpreis an die Gruppe mit dem besten Konzept vergeben. Im Anschluss an das offene Verfahren erfolgt eine Anhandgabe des Grundstücks, in deren Verlauf die Stadt die **Qualitätssteuerung** weiter begleitet. Hierdurch soll insbesondere in einer Anfangsphase einer entmutigenden Überforderung der Baugruppen entgegengewirkt werden. Konzeptverfahren werden **langfristig vorangekündigt**, etwa ein bis drei Jahre im Voraus, damit sich entsprechende Gruppierungen im Vorfeld bilden können. Die Vergabe erfolgt in der Regel in kleineren Einheiten und nacheinander. Die Grundstücke werden für rund ein Jahr an die Hand gegeben. Zum Beginn eines Konzeptverfahrens sind Baugruppen in der Regel mindestens zur Hälfte besetzt und befinden sich bereits in einer Genossenschaftsform beziehungsweise streben diese an. Bei größeren Projekten bieten sich Dachgenossenschaften als Trägerinnen an. Abstimmungsprozesse werden mit möglichst wenigen, sprechfähigen Akteuren betrieben. Mit einem **revolvierenden Bodenfonds** werden fortlaufend neue Grundstücke erworben um sie über Konzeptvergaben an gemeinwohlorientierte Nutzer:innen zu bringen.

Im Kontext von Konzeptvergabe und Erbbaurecht lassen sich weitere Stellschrauben nutzen. So hat etwa die Stadt Bonn kürzlich beschlossen, **eigene Flächen** künftig ausschließlich in Erbbaurecht zu vergeben und **nicht mehr zu verkaufen**. Dies schließt auch den zuvor möglichen Grundstückskauf nach Ablauf von Erbbauverträgen aus. Zudem wurde der an die Bodenwertentwicklung gekoppelte **Erbbauzins** für einen Zeitraum von 20 Jahren auf ein Viertel des bisherigen Betrags **abgesenkt** (Stadt Bonn 2021).

Das Prinzip der *Sozialgerechten Bodennutzung* (SoBon) wurde in der Bundesrepublik als Instrument erstmals 1994 in der Landeshauptstadt München eingeführt. Damit werden private Eigentümer:innen an den Folgekosten der städtebaulichen Entwicklung beteiligt und verpflichtet, einen festen Anteil der neu zu erstellenden Wohnungen öffentlich gefördert – wenn auch mit Bindungsfristen – bereitzustellen. Die Regelung des Anteils dieser und preisgedämpfter Wohnungen ist in Teilen vergleichbar mit dem Aachener *Quotenbeschluss*. Allerdings wird das Instrument in München in sämtlichen Bebauungsplanverfahren mittels abzuschließender **städtebaulicher Verträge** angewendet (Landeshauptstadt München 2017: 36). Die sozialgerechte Bodennutzung kann nach diesem Modell nur im **Neubau** umgesetzt werden. Aktuell wird in München die Fortentwicklung der SoBoN diskutiert. Laut aktuellem Koalitionsvertrag soll der Gesamtanteil beider Wohnungsarten von 40 auf 50 Prozent steigen. Zugleich soll die **Preisbindung** – über den Einsatz von Erbbaurecht – auf **80 Jahre** festgelegt werden. Zusätzlich sollen Investor:innen den Bau von Kindertagesstätten und Grundschulen mit mindestens 250 Euro je Quadratmeter ko-finanzieren, anstelle aktuell mit 100 Euro. Die Möglichkeiten zur Umsetzung werden aktuell geprüft. (Krass 2020)

Zusammenfassung und Empfehlungen

Bei der sozialgerechten Bodennutzung handelt es sich um ein **komplexes Feld** mit latenten **Zielkonflikten**. Um private Flächen sozialgerecht zu entwickeln, werden in der Regel unbebaute Flächen benötigt. Dies steht dem Grundsatz der Innenentwicklung entgegen. Letztere ist jedoch anspruchsvoll und mit höheren Kosten und Realisierungsrisiken behaftet. Bestehende Instrumente greifen dabei oftmals nicht. Eine **gezielte Außenentwicklung** kann deshalb – in Einzelfällen – sinnvoll sein, weil sie in besonderer Weise die Erstellung bezahlbaren Wohnraums erlaubt, etwa mithilfe des *Baulandmodells*. Dies sollte jedoch überlegt geschehen und zu hochwertigen Lösungen führen sowie stadtreional sinnvoll sein. Da Außenentwicklungsmaßnahmen für Anwohner:innen und die Stadtgesellschaft ein sensibles Thema darstellen, sollte dieser Zielkonflikt offen diskutiert werden.

Bebaute Flächen sowie Flächen in Entwicklung können nur langfristig erworben und weiterentwickelt werden. Eine **langfristig orientierte Bodenpolitik** ist dafür entscheidend. Hierbei handelt es sich nicht nur um eine legislaturperiodenübergreifende, sondern auch um eine intergenerationale Aufgabe. Die *Strategische Bodenvorratspolitik* sollte daher gesichert und ausgebaut werden. Sie kann jedoch nicht zu einer schnellen Lösung der Wohnungsfrage beitragen.

Insbesondere bei Privateigentümer:innen ohne Entwicklungsabsicht, etwa im Falle spekulativer Leerstände, sind die Instrumente der sozialgerechten Bodennutzung stumpf. Umso wichtiger ist, es bestehende **Handlungsspielräume konsequent zu nutzen**.

Von besonderer Bedeutung ist es, die **sozialgerechte Bodennutzung in der Innenentwicklung** zu stärken. Die *Strategische Bodenvorratspolitik* sollte auch **Flächen im Strukturwandel** im Innenbereich einbeziehen. Die Steuerungsfähigkeit der Kommune ist dabei nicht nur für die Frage bezahlbaren Wohnens von Bedeutung, sondern auch in Hinblick auf die städtebauliche hochwertige Entwicklung an komplexen Nahtstellen der bestehenden Stadt.

Für eine langfristig nachhaltige Stadtentwicklung ist es wesentlich, die sozialgerechte Bodennutzung mit **städtebaulichen und sozialen Qualitäten** zu verbinden. So ist eine Separierung von gefördertem und nicht gefördertem Wohnungsbau innerhalb von Entwicklungsgebieten oder die Verlagerung von geförderten Wohnungen an belastete Lagen unbedingt zu vermeiden.

Eine **sozialgerechte und qualitativ hochwertige Entwicklung** städtischer Flächen sollte konsequent weiterverfolgt werden. Die *Konzeptvergabe* und *Vergabe von Flächen in Erbbaurecht* können zu einer Stärkung von Akteuren wie Genossenschaften oder gemeinschaftliche Wohnformen beitragen. Diese Akteure können auch geförderten Wohnraum und Wohnraum für benachteiligte Menschen erstellen, insbesondere auch einen Bewohner:innenmix in einzelnen Häusern erreichen und managen, wie zahlreiche Beispiele aus anderen Städten zeigen (Förster, Bernögger und Brunner 2020). Für die Stadt Aachen ist es daher wichtig, die **Praxis der Konzeptvergabe** weiter zu etablieren und entlang der aktuellen Aufgaben fortzuschreiben. Dazu können die Erfahrungen und Maßnahmen anderer Städte Anregungen liefern. Wichtig sind dabei einerseits klare und verlässliche Kriterien. Diese sollten jedoch andererseits niedrigschwellig für interessierte Initiativen sein und die Handlungsfreiheit der Stadt nicht zu sehr einschränken. Zur Niedrigschwelligkeit für Initiativen tragen auch kleinteilige Grundstückszuschnitte und eine **Senkung des Erbbauzinses** bei.

Es sollte geprüft werden, wie **weitere Akteure und Instrumente**, etwa *Entwicklungsgesellschaften* oder *revolvierende Stadtentwicklungsfonds*, aufgebaut werden können, um eine sozialgerechte Bodennutzung längerfristig solide aufzustellen. Ein revolvierender Fonds, etwa nach Frankfurter Vorbild, kann dabei helfen, die Einsatzmöglichkeiten der Konzeptvergabe trotz einer geringen Anzahl verfügbarer Flächen sukzessive zu erhöhen. Entsprechende **Kompetenzen in der Verwaltung** sollten gestärkt werden.

Mit der verstärkten Anwendung solcher Instrumente könnten alternative, gemeinwohlorientierte Gesellschaften und Betreiber wie Genossenschaften, Hausprojekte des Mietshäuser-Syndikats oder auch karitative Träger gestärkt werden und sich zu wichtigen **Partner:innen der sozialgerechten Wohnraum- und Stadtentwicklung** für die Stadt Aachen entwickeln. Dies schließt neben Neubautätigkeiten auch Modelle zur sozialgerechten Übernahme von Häusern vor (vgl. etwa Häuser bewegen 2020).

5.3.5 Quartiersbezug als Schwerpunkt des wohnungspolitischen Handelns

Bau- und Sozialstruktur sowie Herausforderungen und Entwicklungschancen unterscheiden sich von Quartier zu Quartier. In jeder größeren Stadt gibt es zudem Quartiere mit einer besonderen Konzentration von Problemlagen, die einer dauerhaften öffentlichen Aufmerksamkeit bedürfen. Es ist daher wichtig, Handlungsstrategien und Instrumente **quartiersspezifisch** zu entwickeln. Da durch den Wohnungsbau das Wohnraumangebot und damit die Bewohner:innenstruktur festgelegt wird, werden **langfristige Tatsachen** in den Quartieren geschaffen, die auch die **Sozialentwicklung** wesentlich beeinflussen. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass ein Qualitätsanspruch in der Wohn- und Quartiersentwicklung wichtig ist, um langfristig gute Lebensbedingungen auf gesamtstädtischer Ebene und vor allem lokal in den Quartieren schaffen zu können.

Ausgangslage und Handlungsbedarf

Mit dem dritten *Sozialentwicklungsplan 2020* besteht eine gute Datengrundlage, um den Wohnungsmarkt quartiersspezifisch zu betrachten und weiterzuentwickeln. Die **fünf Quartierstypen**, die im Sozialentwicklungsplan herausgearbeitet werden konnten (auch Cluster genannt, siehe Abbildung 22), bieten dafür eine übergeordnete Struktur. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der StädteRegion Aachen teilt die Wohnlagen in der Stadt Aachen in fünf Klassen auf, die sich in Teilen mit den Quartierstypen decken (Stadt Aachen 2020a: 80–81). Die Quartiere differenzieren sich im Wesentlichen nach sozio-ökonomischen und demographischen Faktoren aus. Junge, zentral gelegene Räume stehen alternden oder durch Familien geprägten Außenbezirken gegenüber. Sozio-ökonomisch stabile Räume bilden einen Kontrast zu Vierteln mit besonderen sozialen Herausforderungen, wobei die Segregation nach Einkommen und Abhängigkeit von Transferleistungsbezug die wichtigste Form von sozialer Entmischung in Aachen ist. Die soziale Segregation wird maßgeblich über Entwicklungen auf dem Wohnungs- und Häusermarkt beeinflusst (Stadt Aachen 2020a: 210–211, 218). Im Folgenden werden Ausgangslage und Handlungsbedarfe für die Quartierstypen 1, 3b/c und 5 geschildert, die im dritten Fachforum diskutiert wurden.

Im Quartierstyp 1 sind **sozio-ökonomisch stabile Lebensräume im Außenbereich** zusammengefasst. Es handelt sich um oft peripherere und weniger verdichtete Lagen – klassische, gut situierte Wohnstandorte in einer Umgebung mit hohem Grünanteil. Die Quartiere Richterich, Laurensberg, Soers, Burtscheid, das Südviertel sowie Kornelimünster/Walheim lassen sich hier beispielhaft nennen. Diesem Typus zugeordnete Quartiere sind sozio-ökonomisch überwiegend gut situiert (Mindestsicherungsquote 4,78 Prozent gegenüber 11,73 Prozent in der Gesamtstadt). Sie zeichnen sich ferner durch eine hohe politische Teilhabe, geringe Quoten beim Migrationshintergrund der lokalen Bevölkerung und überdurchschnittliche Anteile von Familien sowie von älteren Haushalten aus (Haushalte mit Kindern: 19,70 Prozent, Gesamtstadt: 13,90 Prozent; Anteil Altersgruppe 65+: 24,36 Prozent, Gesamtstadt: 18,00 Prozent). Hinzu kommt ein hoher Anteil an Einfamilienhausbebauung.

Handlungsbedarfe im Quartierstyp 1 bestehen vordringlich hinsichtlich des **hohen Wohnraumbedarfs – insbesondere für Familien – bei hohen Grundstückspreisen** und eines **Generationenwandels** der Wohnbevölkerung im Rahmen des **demographischen Wandels**. Barrierefreiheit und Teilhabe im Alter sind daher ebenfalls wichtige Themen. Hinzu kommen eine geringe Anzahl an Mietangeboten – bedingt durch eine hohe Wohndauer und einen hohen Anteil selbstgenutzten Wohneigentums – und Anforderungen an eine leistungsfähige Mobilitätsinfrastruktur (ÖPNV, Radverkehrsrouten, Carsharing) zur schnelleren Anbindung an Innenstadt.

Quartierstyp 3 b/c beinhaltet **zentrale, innerstädtische Lebensräume und Hochschulumilieus** in oft hoch verdichteten Räumen mit einer Vielzahl an zentralörtlichen Funktionen. Dazu zählt insbesondere die Aachener Innenstadt. Hier gelegene Quartiere sind gekennzeichnet durch einen hohen Anteil an Tagbevölkerung und stark durch Studierende und das akademische Milieu geprägt (Anteil 18–29-Jährige: 41,31 Prozent, Gesamtstadt: 26,30 Prozent). Dem steht ein geringer Familienanteil entgegen (Anteil Haushalte mit Kindern: 8,15 Prozent, Gesamtstadt: 13,90 Prozent). Weitere Merkmale der Quartiere sind eine hohe Wohnraumnachfrage bei hohen Mietpreisen, Einzelhandelsleerstände in zentralen Lagen – teils in großflächigen Objekten –, eine hohe Anzahl von Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und ein geringer Anteil von Wohneigentum.

Hohe Mietpreise, ein **hoher Wohnraumbedarf** und das Sichern von **Freiraumqualitäten** aufgrund der bestehenden hohen Verdichtung sind zentrale Handlungsbedarfe im Quartierstyp 3 b/c. Hinzukommen Nutzungskonflikte und Einzelhandelsleerstand.

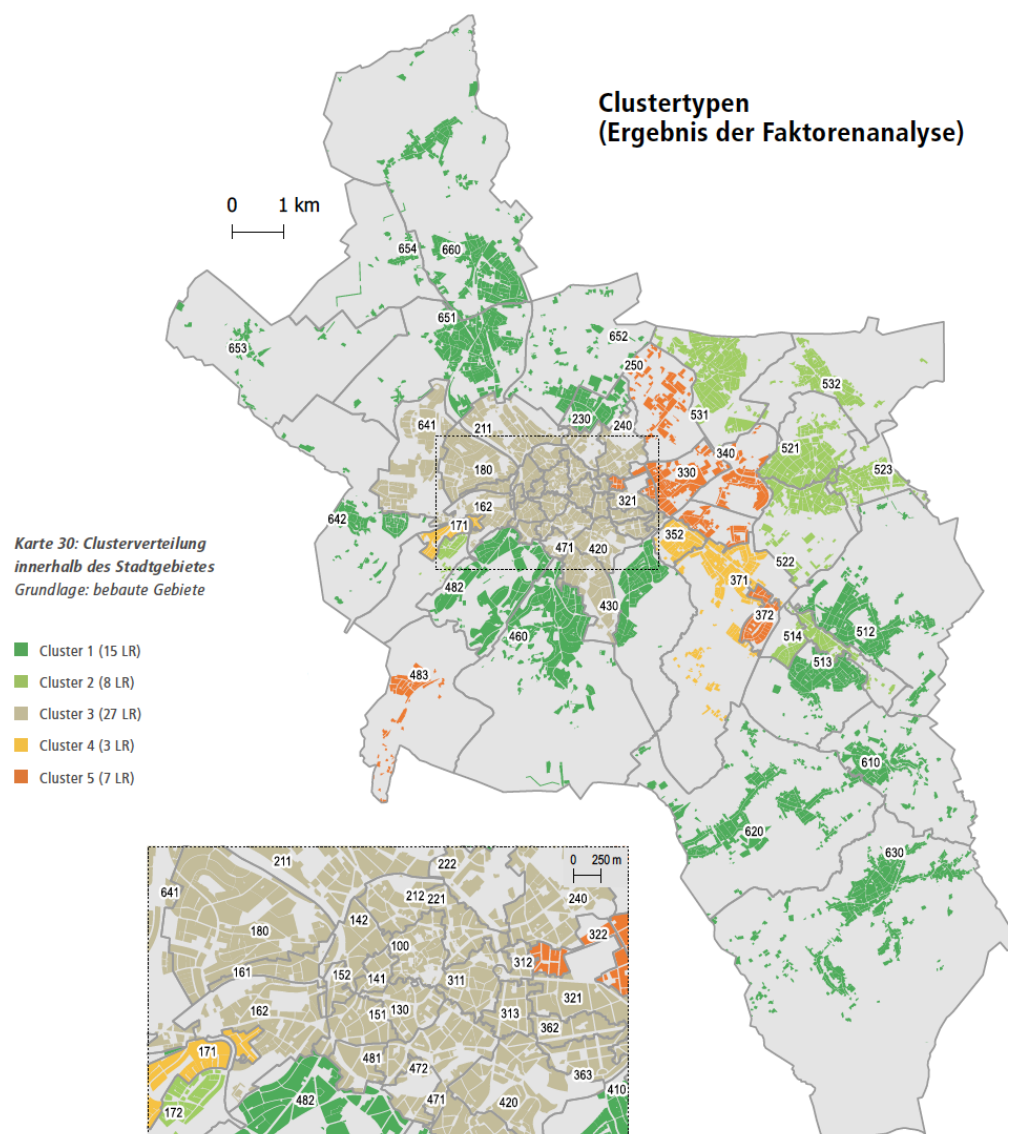


Abbildung 22: Sozialräumliche Verteilung der Quartierstypen innerhalb der bebauten Gebiete Aachens.

Quartierstyp 5 umfasst **Stadtteile mit besonderen sozio-ökonomischen Herausforderungen**. Oftmals handelt es sich dabei um Großwohnsiedlungen ähnliche Viertel sowie ehemalige Arbeiterquartiere, etwa Rothe Erde/Panneschopp, Aachen-Nord,

Forst/Driescher Hof, Preuswald oder Kronenberg. Große sozio-ökonomische Problemlagen zeigen sich in einem hohen Anteil an Kindern unter 15 Jahren in Sozialgeldbezug und einer hohen Alleinerziehendenquote. Hinzu kommen eine geringe soziale und politische Teilhabe sowie ein hoher Anteil von Familien mit Kindern (Anteil Haushalte mit Kindern: 18,93 Prozent, Gesamtstadt: 13,90 Prozent). Die Quartiere sind mehrheitlich von Geschosswohnungsbau bei einer geringen Eigentumsquote geprägt.

Zentrale Herausforderungen in diesen Quartieren bestehen im **Abbau von Segregation** und dem **Ermöglichen von Durchmischung**. Hier gilt es, Bezahlbarkeit zu erhalten und Gentrifizierung zu vermeiden, zugleich jedoch einen Sanierungsstau zu beheben und negative Quartierseffekte zu verhindern.

Im Aktionsfeld Quartiersbezug als Schwerpunkt des wohnungspolitischen Handelns können **verschiedene Instrumente** zum Einsatz kommen, die teilweise primär anderen Aktionsfeldern zugeordnet sind. Es kommt dabei darauf an, den Instrumenteneinsatz jeweils an die kleinräumlichen Herausforderungen anzupassen.

Hinweise aus dem partizipativen Prozess

Für **zentrale, innerstädtische Lebensräume** und für das **Hochschulmilieu** ergab die Kleingruppendiskussion im Fachforum, dass sich **Bedarfe und Entwicklungsmöglichkeiten überschneiden**. So bestehe auf der einen Seite ein hoher Wohnraumbedarf, auf der anderen Seite seien aber auch Entwicklungspotentiale durch Leerstände und Umnutzungsmöglichkeiten vorhanden. **Maßnahmen** sollten dabei **unterschiedlich je nach Standort** sein, um so eine gewisse Diversität zu ermöglichen. Es sollte den Mut geben, **neue Ideen auszuprobieren** und Chancen zu ergreifen, auch um den **Lebensraum Innenstadt** für das Wohnen attraktiver zu gestalten. Die Stadt Aachen wurde ermuntert, gezielt Immobilien zur weiteren Entwicklung anzukaufen. Auch die konsequente Berücksichtigung von Klimaschutzziele wurde als wichtig erachtet. Sie könne zu einer Verbesserung der innerstädtischen Wohnqualitäten beitragen.

Für **sozio-ökonomisch stabile Lebensräume im Außenbereich** unterstrich die Arbeitsgruppe die Herausforderung des geringen Bestands **bezahlbaren Wohnraums**. Zudem werde im Eigentumsbereich durch veränderte Lebenssituationen, etwa den Auszug der Kinder, häufig **großer Wohnraum vorgehalten**, der nicht effizient genutzt sei. **Gemeinschaftsorientierte Wohnungsangebote** im Quartier könnten als Anreiz dienen, **Wohnungstauschprozesse** anzustoßen. Potenziale für neuen Wohnraum finden sich hier bei Nachverdichtungsmöglichkeiten auf großen Grundstücken und durch Dachgeschossausbau. Es gelte zudem, **neue Akteure** in der Wohnbauentwicklung zu gewinnen, die bezahlbaren Wohnraum und Mietwohnungsbau auch in gut situierten Wohnquartieren im Außenbereich verankern. Das könnten zum Beispiel **Genossenschaften** sein, die helfen, langfristig bezahlbares Wohnen zu etablieren. Hierzu zählten auch geförderte Wohnungen und Angebote von **Mieteinfamilienheimen** für Familien, die sich Eigentum nicht leisten können.

In **Stadtteilen mit besonderen sozio-ökonomischen Herausforderungen** sei, so die Arbeitsgruppe, eine gute Mischung notwendig, um stabilisierend zu wirken. Ganz besonders hier wurde deutlich, dass das Ziel der sozialen Durchmischung eine Konkretisierung benötigt, um über die Rolle eines vagen Leitbildes oder einer Vision hinaus darauf hinarbeiten zu können. Damit soziale Durchmischung gelingen kann, brauche es eine operative Idee der Umsetzung und eine Abkehr von normativen Einteilungen der Stadtbevölkerung, etwa in arm und reich. Letztlich müssen solche konkreten Planungsziele für jedes Quartier neu definiert und dabei in einer innerstädtischen Perspektive zusammengeführt werden. Zudem wurde die Idee entwickelt, dass besondere Bewohner:innengruppen, etwa **Studierende**, – als Pioniere – eine Art **Brückenfunktion** haben könnten, um negative Quartierseffekte der Quartiere zu

stoppen und eine **heterogenere Bewohner:innenstruktur** anzustoßen. Eine gute Kommunikation wurde auch hier als wichtig erachtet.

Einen roten Faden in der Online-Befragung stellte – über die Zielgruppen hinweg – der **Wunsch nach Durchmischung und Begegnung** dar. In der Diskussion des Fachforums wurde betont, dass diese Begriffe und die damit verbundenen Ziele erst definiert werden müssen. Einigkeit bestand in dem Anliegen, jegliche Formen von wohnstandortbezogener Segregation abzubauen. Vielfach betont wurde zudem die Bedeutung der **Flexibilität des Wohnraums**, sowohl hinsichtlich der Größe, als auch in Bezug auf die Wohndauer und die Offenheit für verschiedene Zielgruppen (siehe Kapitel 4.1).

Sowohl in der Online-Befragung als auch in der Diskussion im Fachforum wurde deutlich, dass es eine **Vielzahl von alternativen Wohnvorstellungen** gibt, die sich an verschiedenen Stellen im Aachener Stadtgebiet verwirklichen lassen. Auch für spezifische Zielgruppen wie Studierende oder Senior:innen sind **Standardlösungen weder möglich noch gewünscht**. Insbesondere bei den Anmerkungen zu **gemeinschaftlichen Wohnformen** wurde deutlich, dass ein wesentliches Potenzial dieser Projekte darin besteht, dass die verschiedenen Zielgruppen ihre Vorstellungen von gutem Wohnen selbst definieren und mitgestalten können.

Blick in andere Städte

Als Referenz für einen quartiersbezogenen Ansatz lässt sich zunächst die **Sanierungsstrategie** der wbg Nürnberg nennen, die im Aktionsfeld 2 vorgestellt wurde. Auch in Handlungskonzepten anderer Städte finden sich Maßnahmen, die Anregungen für die Gestaltung des Aachener Wohnungsmarkts bieten können:

Die Stadt Dortmund betreibt mit sogenannten *Qualitativen Quartiersanalysen* ein **kleinräumiges Wohnungsmarktmonitoring**. So wird alle drei Jahre ein Bericht veröffentlicht, der die Wohnungsmarktentwicklung für 170 Quartiere beschreibt (vgl. Stadt Dortmund 2019).

Die Stadt Köln hat eine *Pilotstudie zum Generationswechsel in Mehrfamilienhäusern* als Maßnahme in ihrem Stadtentwicklungskonzept Wohnen festgehalten: Sie soll Einsicht in den **Generationenwechsel** in bestehenden **Mehrfamilienhäusern** geben, dessen Ausmaß noch nicht ausreichend untersucht und quantifiziert wurde. Mit der Studie soll ermöglicht werden, eine Einschätzung des Generationenwechsels und der Konsequenzen für die Ausweisung neuer Bauflächen vorzunehmen (Stadt Köln 2015: 70). Veröffentlichte Ergebnisse wurden im Rahmen der Recherche nicht identifiziert. Eine vergleichbare Studie für ältere Ein- und Zweifamilienhäuser wurde bereits zuvor publiziert (Stadt Köln 2012).

Örtlich begrenzte *Milieuschutzsatzungen* sollen baulich bedingte Mietpreissteigerungen in nachgefragten Quartieren entgegenwirken. Nachdem sie jahrelang wenig Beachtung fanden, ist die Anwendung insbesondere in den drei größten deutschen Städten, Berlin, Hamburg und München seit 2010 deutlich gestiegen. Im Berliner Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg etwa leben mittlerweile drei Viertel der Bevölkerung in einem **Milieuschutzgebiet** (empirica AG 2020a: 1). In Aachen wurde das Instrument bereits in den 1990er Jahren eingesetzt, in den letzten Jahren jedoch nicht mehr. Köln und Münster haben 2019 bzw. 2020 wieder begonnen, Milieuschutzsatzungen zu erlassen.

Zusammenfassung und Empfehlungen

Grundlegend ist es wichtig, Verschiedenes unterschiedlich zu behandeln. Die **Aachener Quartiere sind so vielfältig**, dass selbst bei gleichen Zielen unterschiedliche Maßnahmen nötig wären, um diese zu erreichen. Die Diskussionen haben jedoch gezeigt, dass auch die **Zielstellung** von Wohnraum- und Stadtentwicklung quartiersbezogen unterschieden werden muss. Die **Lebensraumorientierung** und

Clusterbildung zu **Quartierstypen aus drittem Sozialentwicklungsplan** bilden dafür eine gute Grundlage. Instrumente sollten entsprechend mit Quartierstypen verbunden und gezielt eingesetzt werden.

In der Breite der Zielvorstellungen und Bedürfnisse bestehen viele Chancen zur Ausgestaltung des Aachener Wohnungsmarkts und einzelner Entwicklungsstandorte. Zugleich bedarf es einer **Qualitätsdiskussion**: Es ist nicht an jedem Standort alles zu erreichen, sondern eine gerechte und gemischte Verteilung der Qualitäten im Aachener Stadtgebiet anzustreben. Eine **soziale und nutzungsbezogene Mischung** wurde im partizipativen Prozess weit überwiegend als wünschenswert beschrieben, insbesondere mit Blick auf die Einbindung von Senior:innen und Studierenden. Es ist wichtig, weitergehend zu diskutieren, was das genau heißt – beziehungsweise wer und was an welchem Ort durchmischt werden soll. Schließlich sind planungsrechtliche Herausforderungen zu meistern.

Eine Ausweitung von **attraktivem, bezahlbarem und barrierefreiem Wohnraum** ist Voraussetzung dafür, dass **Senior:innen** sich für einen Umzug entscheiden. In der Regel besteht der Wunsch, im gewohnten Wohnumfeld zu bleiben. Der diskutierte Ansatz, über eine individuelle Beratung hinaus **Wohnungstausche** zu befördern, um bestehende Wohnflächen besser auszulasten, kann daran anknüpfen. Er ist jedoch nur ergänzend und nachgelagert sinnvoll, wenn beziehungsweise sobald ausreichend alternativer Wohnraum zur Verfügung steht. Über den Wohnraum hinaus sollten für Senior:innen auch wohnortnahe Angebote gestärkt werden, als Service sowie zur Mitgestaltung.

Die Qualität des Wohnens und eines Quartiers ist maßgeblich von **ergänzender Infrastruktur im Wohnumfeld** abhängig. Diese zusätzliche Infrastruktur braucht allerdings eine gewisse minimale Quartiersgröße, um zu funktionieren und wirtschaftlich tragfähig sein zu können. Dies ist vor allem beim Entwickeln neuer Quartiere zu beachten. Dem Wunsch nach **Begegnungsorten** in Bestandsquartieren könnte mit der Nachnutzung leerstehender Ladenlokale begegnet werden. Dafür müssen jedoch geeignete Finanzierungsmodelle entwickelt werden. Hier könnte eine **gemeinschaftliche** oder eine **Querfinanzierung** ansetzen, etwa in Anlehnung an das Konzept einer **Quartiersrendite**, die mit privaten Akteuren vereinbart wird (siehe Beispiel wbg Nürnberg im → Aktionsfeld 2).

5.3.6 Flächenmobilisierung im Siedlungsbestand und Baulandentwicklung

Ohne geeignete Flächen und Investitionsabsicht kann kein Wohnraum entstehen. Unbebaute Flächen stehen in vielen Städten bereits seit einigen Jahren nicht mehr ausreichend zur Verfügung. Eine Ausweitung von Siedlungsflächen und die Zersiedelung der Landschaft sind auch politisch nicht gewollt, wie etwa das auf Bundesebene verfolgte 30-Hektar-Ziel zeigt. Eine wichtige Aufgabe zur Wohnraumentwicklung ist es daher, **Flächen im Bestand zu aktivieren**. Dies kann in verschiedenen Maßstabsebenen geschehen, etwa durch Überbauung und **Mehrfachnutzung**, Verdichtung oder **Revitalisierung** von brachgefallenen Flächen. Auch in Bestandsgebäuden kann neuer Wohnraum entstehen, etwa durch **Umnutzung** und **Aufstockung**. Zugleich setzen viele wachsende Städte mittlerweile wieder auf die Siedlungsentwicklung an ihren Rändern, beispielsweise mit der Entwicklung **neuer großer Quartiere** (Förster und Schmitt 2021). In der komplexen Gemengelage der Flächenpotenziale im Bestand, in Umstrukturierung und in der Neuentwicklung haben viele Städte langfristige Strategien zur Siedlungsentwicklung aufgelegt (vgl. Landeshauptstadt München 2011).

Ausgangslage und Handlungsbedarf

Bis zum Jahr 2034 wird für Aachen ein **Neubaubedarf** von 10.630 Wohneinheiten erwartet, davon 2.550 in Ein- und Zweifamilienhäusern und 8.080 im Geschosswohnungsbau. Erstere benötigen eine Fläche von 102 Hektar, letztere auf Grund der geringeren Dichte 97 Hektar (Quaestio 2018: 14). Auf städtischen Grundstücken bestehen Wohnbaupotenziale, die einen Teil des Bedarfs decken könnten: Circa 440 Wohneinheiten können demnach relativ kurzfristig und circa 2.200 Wohneinheiten mittelfristig realisiert werden, davon etwa die Hälfte im Entwicklungsgebiet Richtericher Dell (Stadt Aachen 2019).

Der im Jahr 2020 beschlossene Flächennutzungsplan FNP*Aachen 2030 sieht **84 Hektar bisher unbebauter Fläche für Wohnungsbau** vor (Stadt Aachen 2020b: 13). Dies **deckt den Bedarf** jedoch selbst im optimistischsten Fall, bei Ausschöpfung der Flächenreserven, nur **zu drei Vierteln** (Stadt Aachen 2020a: 146). Darin enthalten sind etwa 950 neue Wohneinheiten aus in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen und „weitere Potenziale aus den Bereichen der Innenentwicklungsreserven mit 36 ha“, bei durchschnittlicher Dichte „rund 1.900 neue Wohneinheiten“. „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“ (Stadt Aachen 2020a: 146). Insgesamt weist der FNP 210 Hektar Entwicklungsfläche mit 69 Einzelflächen aus, was weniger als im Vorgängerplan von 1980 sind. Davon ist allerdings jede dritte Fläche aus Umweltsicht als kritisch zu bewerten. Ebenfalls jede dritte war bereits 1980 als Baufläche ausgewiesen (Stadt Aachen 2020b: 12–13). Diese Angaben verdeutlichen, dass die Aktivierung von Bauland vielen Unsicherheiten unterliegt und kein Selbstläufer ist.

Gewerbe, Handel und Büronutzungen unterliegen einem **Strukturwandel**. Aktuell verschärfen sich – nicht nur in Aachen – in diesem Rahmen bestehende Handlungsbedarfe. Leerstände können dabei auch Chancen für Impulse in bestehenden Nachbarschaften bieten. Im Jahr 2019 entstanden in Aachen immerhin 10 Prozent der neu geschaffenen Wohneinheiten im Bestand, teils durch **Umnutzung** (Stadt Aachen 2020e: 33).

Eine weitere Herausforderung für den Aachener Wohnungsmarkt ist die **Flächenkonkurrenz** des Wohnens mit hochschulischen und gewerblichen Nutzungen. Spekulationsbedingte Leerstände und Brachflächen ohne Entwicklungsabsichten verschärfen dieses Problem.

Zur **Flächenmobilisierung im Siedlungsbestand** und zur **Baulandaktivierung** bestehen in Aachen bisher kaum spezifische Instrumente. Es stehen lediglich die gesetzlich vorgeschriebenen Instrumente der Bauleitplanung und verschiedene Analyseinstrumente zur Verfügung. Lediglich die *Nachverdichtungsanalyse* lässt sich originär diesem Aktionsfeld zuordnen. Sie greift in Teilen Empfehlungen der Fortschreibung der Aachen-Strategie Wohnen aus dem Jahr 2014 auf.

Hinweise aus dem partizipativen Prozess

Im vorigen Kapitel wurde bereits auf die Erwartung eines **konsequenten Handelns** der Kommune hingewiesen, was etwa den Umgang mit Grundstücks- und Leerstandsspekulationen sowie das Nutzen des Vorkaufsrechts betrifft (→ Aktionsfeld 3). So seien bereits viele Potenziale zur Mobilisierung von Wohnraum zu heben.

Weitere Flächenpotenziale für neue Wohnungen wurden in ungenutzten Handels- und Gewerbebelagen gesehen. Auch eine stärkere Ausweisung von Misch- anstelle von Gewerbegebieten wurde angeregt. Zwei Arbeitsgruppen im dritten Fachforum befassten sich mit Potenzialen in der **Nachverdichtung in bestehenden Quartieren**. Das Vorhandensein von Entwicklungsmöglichkeiten wurde bestätigt und zugleich auf die **Schwierigkeiten in der Umsetzung** hingewiesen. Nachverdichtung wurde dabei als **sehr vielfältig** beschrieben: vom Quartiersprojekt bis zur Dachgeschossaufstockung (→ Aktionsfeld 2). Insgesamt wurden die größten **Flächenentwicklungschancen in der Innenentwicklung** gesehen.

Vielfach wurde der Wunsch nach einem verhältnismäßigen Verbrauch an Wohnfläche und einer hohen **Flächeneffizienz** geäußert. Letztere kann und sollte durch intelligentes Handeln vielfältig unterstützt werden. Auf Gebäudeebene sei diese gerade nicht durch kleine Wohnungen, sondern durch einen **hohen Anteil an gemeinschaftlich genutzten Flächen** realisierbar. Tendenziell sollten keine neuen Flächen mehr bebaut, insbesondere keine EFH-Gebiete mehr erschlossen werden. Die **Sicherung bestehender Grünflächen** war vielen Befragten dabei wichtiger als die Schaffung neuen Wohnraums. Zugleich wurde die Forderung erhoben, Neubau und Verdichtung im Bestand gegenüber Anwohner:innen durchzusetzen. Insgesamt wurde das Thema Nachverdichtung sehr vielfältig beschrieben. Dementsprechend brauche es **differenzierte Maßnahmen** und Unterstützungen – von konkreter Hilfestellung bis zur Kooperation. **Kommunikation** wurde hier als wichtiger Schlüssel gesehen, um den Mehrwert und die übergeordneten Ziele der Nachverdichtung zu vermitteln.

Auch in der **Außenentwicklung** bestehen ergänzend wichtige Potenziale: Eine Arbeitsgruppe im dritten Fachforum ermutigte die Stadt Aachen zum Aufgreifen der Entwicklung des Neubaugebiets **Richtericher Dell als wichtigen Baustein** für die Aachener Wohnraumentwicklung. Dabei seien strukturelle Aspekte wie die Erschließung und die inhaltliche Konzeption – unter anderem Wohnmodelle, Freiraumqualitäten, ergänzende Angebote, Vernetzung mit Umfeld – zu beachten

Unattraktive Lagen wurden nach der Bezahlbarkeit insgesamt als zweitbedeutendste Schwierigkeit bei der Wohnungs- oder Haussuche angegeben, vor allem, aber nicht nur, für akademisches Personal, Studierende und einkommensstarke Haushalte. Bei der Baulandentwicklung spielt demzufolge eine Rolle, wo und für wen genau Wohnraum geschaffen wird.

Es sollte nicht nur baulich nachverdichtet werden, vielmehr müsse auch der **Wohnungsbestand besser ausgelastet** werden. Dabei könnte der Neubau barrierefreier Wohnungen oder besonderer Wohnformen, etwa für Senior:innen, als Anreiz dienen, um große Wohnungen zu verlassen. Hierzu sollten intelligente Quartiers- und Beratungsstrategien entwickelt werden, um etwa Rochaden zum Wohnungstausch zu organisieren.

Eine große Mehrheit sprach sich für eine – potenzielle – **Bevölkerungsmischung** in den verschiedenen Quartieren aus. Dies bestätigt, dass eine sozialgerechte Bodennutzung (→ Aktionsfeld 3) auch auf kleinen Flächen wichtig ist, auch wenn sie tendenziell weniger wirtschaftlich ist. Für eine Mischung in der Stadt bestehen hier Potenziale.

Trotz oder vielmehr aufgrund des quantitativen Drucks auf den Wohnungsmarkt werden **Freiräume für innovatives und gemeinschaftliches Wohnen** und Agieren gewünscht und benötigt. So wurden gemeinschaftliche Wohnformen und Initiativen als Stimulatoren für eine kreativere Investorenszene beschrieben. Auch eine aktive Rolle der Hochschulen im Wohnungsbau wurde angeregt.

Zum Thema **Baulandaktivierung** wurde die wichtige Rolle der Eigentümer:innen beziehungsweise der Bestandshalter:innen von Flächen betont. Um Hemmnisse von Eigentümer:innen abzubauen und die Aktivierung ihrer Grundstücke für Wohnbauzwecke anzuregen, sollten **qualitätsvolle Beratungsangebote** geschaffen werden („die Verwaltung neu kennenlernen“). Es gelte, ein längerfristiges Vertrauensverhältnis aufzubauen um das ungenutzte Potenzial in der Stadt zu aktivieren. Kleineigentümer:innen könnten dabei die Angebotsstruktur und das Stadtbild bereichern. Die zentrale Frage dabei sei, wie die Kommune auf langfristige Sicht als starke Akteurin, zum einen als vertrauensvolle Kooperationspartnerin, zum anderen als relevante Marktteilnehmerin, positioniert und verankert werden kann.

Blick in andere Städte

Die Stadt Solingen hat ein **Maßnahmenpaket zur Baulandaktivierung** entwickelt und seit dem Jahr 2019 durchgeführt. Es wurde im partizipativen Prozess besprochen. Kern ist eine intensive Eigentümer:innenaktivierung, in Form einer **persönlichen Ansprache** und **Beratung** der Eigentümer:innen. Dazu wurde unter anderem eine nicht öffentliche Informationstauschbörse organisiert, die rege nachgefragt war. Weitere Bestandteile waren eine Befragung und der Aufbau eines Wohnbaulandkatalogs. Das gegenseitige Kennen- und Verstehenlernen trug zu einer positiven Wahrnehmung des Verwaltungsengagements bei. Als weiterer Schritt ist die Gründung einer Allianz für Wohnen geplant.

In Handlungskonzepten Wohnen anderer Städte lassen sich viele weitere Ansätze und Anregungen für dieses Aktionsfeld finden. Sie wurden im partizipativen Prozess aufgrund der notwendigen Fokussierung nicht besprochen, können aber als Wissensreservoir bei Bedarf auch zu einem späteren Zeitpunkt genauer betrachtet werden. Dazu zählen:

- *Kommunaler Zwischenerwerb* von Flächen in Köln: Durch zusätzliche Haushaltsmittel werden für Wohnungsbau geeignete Flächen von der Stadt erworben und an private Investoren weiterveräußert, die sich den städtischen Entwicklungszielen anschließen. Stadtentwicklungspolitische Ziele haben dabei Priorität vor fiskalischen (Stadt Köln 2015: 39).
- *Mikrowohnen auf städtischen Kleinstgrundstücken* in München: Bisher aus wirtschaftlichen oder standortbedingten Gründen nicht verwertete städtische Flächen werden gezielt für bezahlbaren Wohnraum reserviert (Landeshauptstadt München 2017: 38). Zu beachten sind Zielkonflikte zur Klimaanpassung und dem Bedarf an wohnortnahen Frei- und Bewegungsflächen.
- *Aktives Wohnbaulandmanagement* in Bochum: Zum Erreichen des Ziels von 800 Wohneinheiten pro Jahr soll stadintern ein „Rahmenablaufplan Wohnen“ erstellt werden, um Flächenentwicklungen zu priorisieren, zu koordinieren und zu beschleunigen (Stadt Bochum 2018: 77).

- *Baulandmonitoring* in Münster: Um die nötige Flexibilität zu erhalten, soll stets die vierfache Menge an Bauland des durchschnittlichen jährlichen Verbrauchs der letzten fünf Jahre vorgehalten werden (Stadt Münster 2014: 34).
- *Priorisierung von Wohnnutzung auf Gewerbebrachen* in Köln: Gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung werden Gewerbeflächen identifiziert und priorisiert, die sich für Wohnnutzung eignen und nicht für Gewerbe benötigt werden (Stadt Köln 2015: 46).
- *Flächenmobilisierung für Geschosswohnungsbau* in Köln: Per Ratsbeschluss werden innerhalb der bestehenden Instrumente Flächen für Geschosswohnungsbau priorisiert (Stadt Köln 2015: 37).
- *Mobilisierung von Baulücken* in Bochum: postalisches Anschreiben von 275 Eigentümer:innen von Baulücken mit Fragebögen zur Entwicklungsabsicht: 40 Prozent haben demnach Interesse bekundet. Es erfolgt eine Einzelfallprüfung und Beratung (Stadt Bochum 2018: 78).
- *Flächenkonferenz* in Bochum: Seit dem Jahr 2012 findet regelmäßig eine verwaltungsinterne, ämterübergreifende Konferenz zur Nachnutzung von brachfallenden städtischen Grundstücken statt. Seit dem Jahr 2016 erfolgt zudem eine gezielte Prüfung von Wohnbaupotenzialen (Stadt Bochum 2018: 72).

Zusammenfassung und Empfehlungen

Außerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur gibt es **in Aachen kaum Möglichkeiten** zur Baulandentwicklung. Dies wurde auch im FNP bestätigt. Mögliche Stell-schrauben sind daher auch und vor allem im Siedlungsbestand zu suchen. Dieser ist jedoch von vielen Einzeleigentümer:innen geprägt, deren Aktivierung herausfordernd ist. Über die Gründe bestehen teilweise Erfahrungswerte.

Die Aachener **Innenentwicklungspotenziale** sollten mit Nachdruck strategisch erschlossen werden, auch angesichts der aktuellen Krise. Maßnahmen zur *Baulandaktivierung* kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Erfahrungen aus Solingen und anderen Städten können dabei zu Rate gezogen werden. Hierzu bedarf es einer angemessenen **personellen und finanziellen Ressourcenausstattung** und langfristigen Strategie.

Darüber hinaus ist ein **entschlossenes Handeln** der kommunalen Akteure **gegenüber Spekulation** und **Leerstand** wichtig. Auch wenn die tatsächlichen Möglichkeiten, zu Verbesserungen zu gelangen, langfristige Bemühungen erfordern und begrenzt sind, ist das Signal, das Verwaltung und Politik durch ihr Handeln in die Stadtgesellschaft senden, nicht zu unterschätzen – sei es ein aktives Engagement oder ein scheinbares Desinteresse.

Die Wohnraumentwicklung sollte immer auch mit einem **verbesserten Umfeld** zusammengedacht werden (siehe Förster, Bernögger und Brunner 2020, insbesondere Aussagen zu „Stadtmachern“ und „Standortwandlern“). Dafür braucht es engagierte und **innovationsbereite Akteure**, seitens der Stadt, insbesondere aber auch aus der Stadtgesellschaft. Auch die Entwicklung schwieriger Grundstücke kann bestehende Lagen und Quartiere stärken.

Der Grundsatz **Innen- vor Außenentwicklung** sollte beibehalten werden. Die Aachener Grundstückseigentümer:innen sollten **aktiviert und sensibilisiert** werden, um zu bauen. Dafür braucht es eine **Wohnraumoffensive** – „jede Fläche zählt“ – und einen langen Atem. Die damit einhergehende große Kommunikations- und Koordinationsaufgabe, insbesondere bei Innenentwicklung und Bestand, ist mit ausreichenden **personellen Ressourcen** abzusichern. Dies beinhaltet auch die Vermittlung der Notwendigkeit von Innenentwicklungsmaßnahmen. Eine Beratung zu möglichen Wohnungstauschen sollte darin eingebunden sein.

Maßnahmen zur Flächenaktivierung und Verdichtung sollten dabei Hand in Hand mit einer **strategischen Freiraum- und Freiflächenentwicklung** erfolgen, gerade auch im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

Aller Voraussicht nach reichen weder die im FNP vorgehaltenen Flächen im Außenbereich, noch die Möglichkeiten der Innenentwicklung aus, um die Wohnraumnachfrage zu decken. Die Entwicklung der langjährig diskutierten **Stadterweiterungsfläche Richtericher Dell** sollte daher vorangetrieben werden. Aus der Zusammenschau der Rahmenbedingungen und im partizipativen Prozess geäußerten Positionen ergibt sich, dass an eine Bebauung vielfältige Anforderungen zu stellen sind. Dies beinhaltet etwa eine städtebauliche und soziale **Durchmischung** und das Angebot **verschiedener Nutzungen** über das Wohnen hinaus. Eine solche Entwicklungsmaßnahme sollte stets besonders **vorbildlich und wegweisend** sein, auch über lokale Maßstäbe hinaus. Im stadtrationalen Kontext bestehen erhebliche Potenziale in einem bereits zu früheren Zeiten avisierten Bahnhaltepunkt (vgl. Quaestio 2014: 38), dessen Realisierung aus Perspektive einer strategischen Stadtentwicklung möglichst frühzeitig erfolgen sollte.

Für Familien sollten alle Lagen und Gebäudetypen ergebnisoffen in die Wohnraumentwicklung einbezogen werden: Angesichts knapper Flächen, hoher Bodenpreise und eines Grundbestandes an Ein- und Zweifamilienhäusern sollte kritisch geprüft und beobachtet werden, inwieweit der prognostizierte Bedarf nach weiteren, neu zu errichtenden Einfamilienhäusern im Aachener Stadtgebiet noch gegeben ist oder anhält. Im partizipativen Prozess wurde zudem vielfach geäußert, dass **Wohnraumbedarfe für Familien** sich im Zeitverlauf stark **verändern**. Um dem Rechnung zu tragen sollten innovative Wohnformen mit gemeinschaftlich genutzten Flächen eine besondere Beachtung finden und gefördert werden. Auch dem Wunsch nach sozialer Mischung und Flächeneffizienz kann so begegnet werden: im großen Maßstab durch Mehrgeschossigkeit und im kleineren durch gemeinschaftlich genutzte Räume. Bei guten Mobilitätsangeboten und passender Infrastruktur können auch Wohnstandorte im Außenbereich für Familien attraktiv sein können.

Schließlich sollte die Schaffung von Wohnraum durch **Umnutzungen** und **Umbauten**, etwa von nicht mehr benötigten gewerblichen Flächen und Gebäuden weiter forciert werden. Insbesondere, aber nicht nur im Innenstadtbereich ist davon auszugehen, dass sich während und infolge der **Corona-Pandemie** Möglichkeitsfenster ergeben, hier steuernd einzugreifen und neue Wohnungen in Bestandsgebäuden zu schaffen. Es ist jedoch nicht absehbar, wie lange und in welchem Ausmaß diese Möglichkeit besteht, was die **Dringlichkeit** dieses Aspekts unterstreicht und von den handelnden Akteuren zugleich eine gewisse Flexibilität verlangt. Zu prüfen ist auch, inwieweit im Rahmen solcher Umnutzungen bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann.

5.3.7 Regionale und euregionale Wohnraumentwicklung

Großstädten und Oberzentren kommt seit jeher eine **Bedeutung für ihr Umland** zu. Bundesweit steigen die Zahlen von Erwerbsspendler:innen. Auch die Freizeitmobilität hat in den letzten Jahren stetig zugenommen. Gerade die Corona-Pandemie zeigt, wie wichtig die Verflechtungen von Wohnen-Arbeiten-Freizeit auf regionaler Ebene sind. Die **Lebenswirklichkeit** von Menschen orientiert sich dabei nicht an Verwaltungsgrenzen. Bei guter Zentrenanbindung und vielfältigen Mobilitätsangeboten sind dementsprechend auch Wohnstandorte außerhalb der Großstädte für Menschen attraktiv, die dort arbeiten. Lebensentwürfe wie das Leben im Grünen oder im Einfamilienhaus lassen sich hier leichter verwirklichen. Viele Städte können bereits seit Jahren die Nachfrage nach Wohnungsbaugrundstücken und gebrauchten Eigenheimen nicht mehr befriedigen, weder quantitativ noch qualitativ. Zugleich setzen (inter-)nationale Strategien zur **flächenschonenden Siedlungsentwicklung** einer Ausweitung von Wohnstandorten enge Grenzen.

Ausgangslage und Handlungsbedarf

Seit Jahrhunderten ist die **Grenzlage** von Aachen mit den damit verbundenen Vor- und Nachteilen prägend für die Entwicklung der Stadt. Seit dem Jahr 2009 ist Aachen mit mehreren Nachbarkommunen als **StädteRegion** in enger Kooperation auch institutionell verbunden. Darüber hinaus bestehen vielfältige grenzübergreifende Verflechtungen, die eine **internationale Abstimmung** nötig machen. Relevante räumliche Ebenen und Institutionen in diesem Aktionsfeld sind die Stadt Aachen, die StädteRegion Aachen, der Zweckverband Region Aachen, die Bezirksregierung Köln, die Euregio Maas-Rhein und das rheinische Braunkohlerevier.

Mit 53 Prozent stellen Einpendler:innen an den in Aachen Beschäftigten die Mehrheit. Ihre Anzahl stieg im Zeitraum von 2015 bis 2019 um 11,6 Prozent beziehungsweise um 7.417 Personen. Im gleichen Zeitraum stieg die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die in Aachen wohnen, um 15 Prozent. Im Jahr 2019 standen 72.132 Einpendler:innen 27.882 Auspendler:innen gegenüber (Stadt Aachen 2020e: 22–23). Diese Zahlen belegen eine **enge Verflechtung** der Stadt mit ihrem Umland. Neben Herausforderungen zum Bewältigen der **Verkehrsströme** ergeben sich aus ihnen Fragen für die Entwicklung des Wohnungsmarktes. Zum einen scheinen regionale Wohnstandorte bereits jetzt für viele Menschen eine Option zu sein, die weiterentwickelt und qualifiziert werden kann. Zum anderen gibt es eine relevante Anzahl an Menschen, die ein potenzielles Interesse an Wohnraum in Aachen haben, was aktuell nicht befriedigt werden kann. Insbesondere für Menschen in der Familiengründungsphase wird dies als Problem wahrgenommen (Stadt Aachen 2010: 13; 2020e: 21). Auch mit Blick auf die nachgewiesene Flächenknappheit innerhalb der Aachener Stadtgrenzen ergibt sich ein Bedarf für eine **interkommunal abgestimmte Entwicklung**. Weitere Herausforderungen bestehen im Rahmen des regionalen Strukturwandels. Zu beachten ist zudem der Aufwand für die grenzübergreifende Abstimmung, der sprachliche, kulturelle und rechtliche Hürden überwinden muss.

Zu diesem Aktionsfeld bestehen bisher kaum spezifische Instrumente: Für die **euregionale Wohnraumentwicklung** kann auf den *euregionalen Wohnmonitor* zurückgegriffen werden, der sich allerdings erst im Aufbau befindet. Hinzukommt ein *interkommunaler Austausch*, der auch über die Region hinausreicht.

Hinweise aus dem partizipativen Prozess

Die Online-Befragung deckte die (eu-)regionale Wohnraumentwicklung nicht ab. Dennoch gab es themenbezogene Hinweise. Einzelne Personen betonen etwa Potenziale für studentisches Wohnen entlang der Regionalbahnlinien. Vielfältige Hinweise zu Grenzen von Verdichtung und Innenentwicklung sowie beschränkten Entwicklungsmöglichkeiten im Außenbereich der Aachener Stadtgrenzen – sowohl aus der Online-

Befragung als auch in den Fachforen – unterstützen zudem indirekt die Bedeutung einer (eu-)regionalen Abstimmung.

Eine Veranstaltung zur (eu-)regionalen Wohnraumentwicklung wurde im Rahmen des partizipativen Prozesses diskutiert, fand jedoch, insbesondere pandemiebedingt, bis zur Fertigstellung des Berichts nicht statt.

Blick in andere Städte

Im Großraum München findet jährlich eine *Regionale Wohnungsbaukonferenz* statt, zu der die beteiligten Städte und Landkreise abwechselnd einladen. Im Jahr 2019 entwickelten dort beispielsweise 250 Personen ein gemeinsames regionales Zukunftsbild zu den Themen Wohnungsbau, Siedlungsentwicklung, Freiraum und Mobilität für das Jahr 2040 (Landkreis Dachau/Landeshauptstadt München 2019).

Zusammenfassung und Empfehlungen

Allein aufgrund der begrenzten Bauflächen innerhalb der Aachener Stadtgrenzen ist eine **interkommunale Zusammenarbeit bei der Wohnraumentwicklung** geboten, was eine regionale und euregionale Abstimmung einschließt. Sie sollte möglichst **kontinuierlich und verlässlich** erfolgen, über Legislaturperioden hinweg. Die Durchführung eines **kommunalen Spitzentreffens zur (eu-)regionalen Wohnraumentwicklung** im Jahr 2021 kann diesen Prozess anstoßen und forcieren, wie erfolgreiche Beispiele etwa aus dem Großraum München zeigen. Weitere, darauf aufbauende Veranstaltungen sollten in den Folgejahren durchgeführt werden.

Die Entwicklung der Aachener Hochschulen und der regionale **Strukturwandel** sind wesentliche **Unsicherheitsfaktoren** für die Entwicklung des regionalen Wohnungsmarkts. Insbesondere vor dem Hintergrund des Strukturwandels erscheint es sinnvoll, eine Diskussion des Themas Wohnen auf (eu-)regionaler Ebene mit Fragen der **Infrastruktur, Mobilität und Arbeitsplätzen** zu verknüpfen. Eine isolierte Diskussion des Themas Wohnen ist nicht zu empfehlen.

Bei einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in Aachen geht mit einer Ausweitung von Wohnraumangeboten in der Region die strukturelle **Gefahr einer regionalen Segregation** hervor, die auch zur Verdrängung von sozioökonomisch benachteiligten Bevölkerungsteilen aus Aachen ins Umland führen kann. Diese Prozesse lassen sich kaum steuern, sollten jedoch beobachtet und mit Gegenmaßnahmen flankiert werden, etwa mit einer verbesserten Anbindung zuvor schlecht erschlossener Wohnstandorte.

Gemeinsame Datenerhebungen und Berichte wie der Euregionale Wohnmonitor erscheinen eine sinnvolle Ergänzung zu den entsprechenden kommunalen Instrumenten zu sein. Erhebungen von Daten sollten möglichst einheitlich und mit **Synergien** zu denjenigen von Stadt und StädteRegion erfolgen.

Etwaige **Werkwohnungen und Wohnheime** für Studierende und Azubis, über die in den letzten Jahren bereits verschiedentlich diskutiert wurde, sollten baulich flexibel gestaltet sein, etwa umnutzbar als altengerechte Wohnungen, und städtebaulich, funktional sowie sozialräumlich in ihre Umgebung integriert sein (siehe auch Hinweise aus der Online-Befragung).

5.3.8 Hochschulentwicklung und Wohnen

Hochschulstandorte haben mitunter einen großen Einfluss auf den lokalen Wohnungsmarkt. Art und Ausmaß des Einflusses hängen neben der Größe der Hochschule – beziehungsweise der Anzahl der vor Ort in Präsenz Studierenden –, von ihrem Einzugsgebiet – regional bis international –, und der Lage der Hochschulstandorte im Stadtkörper ab: zentral oder am Stadtrand, als Campus oder in Einzelgebäuden über die Stadt verteilt. Ein weiterer wichtiger Kennwert ist die Versorgungsquote mit Wohnheimplätzen.

Studierende unterscheiden sich als Nachfragegruppe auf dem Wohnungsmarkt von anderen Zielgruppen. Ein wichtiges Merkmal ist die **geringe Wohndauer**, die in der Regel nur wenige Jahre umfasst, in Verbindung mit einer **hohen Fluktuation** in studentisch geprägten Quartieren. Im Rahmen der Einführung von Bachelor- und Masterstudiengängen hat sich der Zyklus in den letzten fünfzehn Jahren tendenziell weiter verkürzt. Zudem ist bei Studierenden, in Teilen auch beim wissenschaftlichen Personal der Hochschulen, am Hochschulstandort von einem geringeren **Wohnflächenbedarf** pro Kopf auszugehen.

Ausgangslage und Handlungsbedarf

Die Zahl der an den Aachener Hochschulen – dazu zählen RWTH, FH und Standorte weiterer Hochschulen – eingeschriebenen Studierenden ist von 2009 bis 2019 **um 45,5 Prozent gestiegen**. Mittlerweile studieren fast 59.000 Menschen in der Stadt, was einem Anteil von **22,5 Prozent an der Gesamtbevölkerung** entspricht (Stadt Aachen 2020e: 16). Dabei handelt es sich um eine fiktive Rechengröße, da nicht alle Studierenden in Aachen wohnen und umgekehrt auch Studierende anderer Hochschulstandorte einen Wohnort in Aachen haben können. Der Sozialentwicklungsplan der Stadt Aachen wies auf Basis der den Hochschulen gemeldeten Postadressen für das Wintersemester 2018/19 zwei Drittel aller Studierenden als in Aachen wohnend aus, wobei der reale Anteil deutlich höher sein könnte (Stadt Aachen 2020c: 52). In jedem Fall unterstreicht der hohe Studierendenanteil die Bedeutung dieser Nachfragegruppe für den lokalen Wohnungsmarkt, was auch ein Vergleich mit anderen Hochschulstädten zeigt. So ist Aachen unter den zehn deutschen Städten mit den meisten Studierende mit Abstand diejenige mit dem höchsten studentischen Anteil an der Wohnbevölkerung (Stadt Aachen 2020e: 17; Pfaffenbach 2020: 54). Studierende – und auch das Hochschulpersonal – stellen somit eine, wenn nicht *die* quantitativ relevante Größe am Aachener Wohnungsmarkt dar.

Das **Wachstum der Studierendenzahlen** erscheint, im großräumigen Kontext betrachtet, hingegen in einem anderen Licht: Seit Jahren steigt in Deutschland die **Studierneigung** – der Anteil eines Altersjahrgangs, der ein Studium aufnimmt – an. Auch ausländische Studierende fragen Studienangebote in Deutschland und Aachen zunehmend nach (Stadt Aachen 2020e: 15). Infolge dessen stieg die Zahl der Studierenden im zuvor genannten Bezugszeitraum bundesweit um 36 Prozent. Ein wesentlicher Unterschied ist dabei zwischen Universitäten und Fachhochschulen auszumachen: Bei Ersteren betrug das Wachstum 26 Prozent, bei Letzteren 59 Prozent. In Nordrhein-Westfalen stiegen die Studierendenzahlen aller Hochschultypen um durchschnittlich 53 Prozent und somit noch deutlich stärker als in Aachen (Statistisches Bundesamt 2010; 2020, eigene Berechnungen). Dies kann unter anderem damit erklärt werden, dass mehrere Fachhochschulen neugegründet und erweitert wurden.

Die Bedeutung der **Hochschulentwicklung** und von **Studierenden als Nachfragegruppe** wurde bereits verschiedentlich untersucht und thematisiert (vgl. Quaestio 2014: 17; 2018: 1; Stadt Aachen 2020e: 10). Im Rückblick lässt sich erkennen, dass die allgemeine demografische Entwicklung und die deutlich **gestiegene Studierneigung** nicht erwartet und entsprechend nicht vorhergesehen wurden. Auch die

indirekten Effekte einer erfolgreichen Hochschulentwicklung – etwa das Entstehen von Arbeitsplätzen durch Unternehmensausgründungen, die eine weitere Wohnraumnachfrage nach sich ziehen – wurden in einschlägigen Berechnungen nicht berücksichtigt, worauf in einem Gutachten hingewiesen wurde (Quaestio 2014: 36). Hier besteht ein Wissensdefizit, das als Grundlage für künftige wohnungspolitische Maßnahmen soweit möglich behoben werden sollte.

Wohnheime des Studierendenwerks Aachen befinden sich überwiegend nordwestlich des Stadtzentrums, in der Regel in räumlicher Nähe zu Standorten der RWTH. Auch südlich des Stadtzentrums sind einzelne Wohnheimstandorte zu finden. Insgesamt stehen den Aachener Studierenden etwa 4.700 Wohnheimplätze zur Verfügung, was einer Versorgungsquote von 8,3 Prozent entspricht (Angabe für das Jahr 2008). Diese liegt somit unter dem bundesweiten Durchschnitt von 9,45 Prozent (Deutsches Studentenwerk 2020). Die Bedarfe übersteigen das Angebot deutlich. Der Ausbau mit Wohnheimplätzen konnte allerdings bundesweit mit dem Anwachsen der Studierendenzahlen nicht Schritt halten: Im Zeitraum von 2007 bis 2018 stieg die Zahl der entsprechenden Wohneinheiten in Deutschland um acht Prozent, die der Studierenden jedoch um 48 Prozent (Deutsches Studentenwerk 2019).

In Reaktion auf die gestiegenen Studierendenzahlen sowie auf eine zunehmende arbeitsmarktbezogene Multilokalität wurden in den letzten Jahren verstärkt sogenannte **Mikroapartments** errichtet. Ihre Anzahl hat sich seit Beginn der 2010er Jahre in Deutschland etwa verfünffacht (Hein 2021: 5). Dieser Wohnungs- und Gebäudetyp stellt zugleich eine Form der institutionellen Kapitalanlage dar. Auch in Aachen sind bis zu dreitausend solcher Wohneinheiten errichtet worden, in Bau oder in Planung. Mikroapartments werden kontrovers diskutiert: Einerseits bestehen Chancen zu einer möglichen Entlastung des Wohnungsmarkts bei hoher Flächeneffizienz sowie zur Aktivierung von lärmbelasteten Flächen, etwa an Bahntrassen, die ansonsten für Wohnungsbau nur eingeschränkt zur Verfügung stehen. Andererseits können entsprechende Bauprojekte in Flächenkonkurrenz zu regulärem und gefördertem Wohnungsbau treten. Bisher in Aachen verwirklichte Mikroapartments bedienen zudem fast ausnahmslos ein hochpreisiges Marktsegment und sind bezüglich der Grundrisse monofunktional ausgerichtet, was eine mögliche Nachnutzung einschränkt und somit ein Risiko für eine nachhaltige Wohnraumentwicklung darstellt. Die Homogenität der Nutzer:innen fördert ferner ein anonymes Wohnumfeld.

Mit dem letztgenannten Punkt ist eine weitere Herausforderung dieses Aktionsfelds angesprochen: die Einbindung von Studierenden in die Stadt- und Quartiersentwicklung. „Manche (Partizipations-)Prozesse dauern deutlich länger als ein (Master)Studium“ (Pfaffenbach 2020). Hier bedarf es entsprechend attraktiver Angebote und kürzerer Prozesse.

Hinweise aus dem partizipativen Prozess

In der Online-Befragung wurden **Studierende als heterogene Zielgruppe** beschrieben, mit teils spezifischen Anforderungen (Kapitel 4.1). Entsprechend vielschichtig sollten Strategien und Maßnahmen sein, Wohnraum für Studierende neu zu schaffen und umzugestalten. Hervorgehoben wurde unter anderem die zeitliche Perspektive, etwa von Gaststudierenden und Personen, die neu zum Studium nach Aachen kommen und besondere Unterstützung benötigen (Beratungsangebote). Auch Gastwissenschaftler:innen und befristet tätiges Hochschulpersonal stellen den Befragten zufolge andere Anforderungen an Wohnraum als dauerhaft berufene Professor:innen.

Eine Frage bezog sich darauf, was gutes Wohnen für Studierende sei. Eine sinnvolle Ergänzung des Aachener Wohnungsbestands könnten – basierend auf der Gesamtchau der Anregungen – **kleinere, auf verschiedene Quartiere verteilte Gebäude** sein, die Gemeinschaftsflächen bieten und sich auch ihrem Umfeld öffnen. Im Falle einer barrierefreien und altengerechten Gestaltung könnten kleinere Wohnungen zum

Beispiel je nach aktueller Nachfrage sowohl von Studierenden als auch von Senior:innen genutzt werden.

Mikroapartments wurden im partizipativen Prozess überwiegend sehr kritisch gesehen (Kapitel 4.1). Insbesondere bei studentischen Wohnungen sei die **Nachnutzbarkeit** für andere Zielgruppen wichtig, da die Nutzungszyklen nur wenige Jahre betragen.

Blick in andere Städte

Im Münchner Handlungsprogramm Wohnen VI sind mehrere Hinweise auf Studierende als Nachfragegruppe zu finden und auch **Instrumente und Maßnahmen verankert**, die der Schaffung und Sicherung von Wohnraum dienen. So wird auf eine Vereinbarung mit dem Land Bayern zum Bau von 1.200 Wohnheimplätzen und auf einschlägige Sitzungsvorlagen des Stadtrats hingewiesen (Landeshauptstadt München 2017: 18, 26). Im Rahmen des sogenannten *Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB)*, im Ansatz mit der *Konzeptvergabe* vergleichbar, werden Grundstücke unter anderem für die Schaffung von Wohnraum für Studierende vergeben. Dabei gelten allerdings strenge Regeln, etwa ein Verbot der Aufteilung in Einzeleigentum und 60-jährige Bindungen. Künftig sollen entsprechende Flächen vermehrt in Erbbaurecht vergeben werden (Landeshauptstadt München 2017: 12).

In Bochum werden Studierende als Zielgruppe benannt und ihre Bindung an den Wohnstandort über die Phase des Studiums hinaus als Ziel formuliert (Stadt Bochum 2018: 25, 53). In Münster werden Studierende ebenfalls als Zielgruppe beschrieben und neben deren Wohnraumbedarf auch auf die Notwendigkeit hingewiesen, zu errichtende Gebäude so zu konzipieren, dass auch andere Zielgruppen sie nachnutzen können, falls irgendwann die Studierendenzahlen wieder rückläufig seien (Stadt Münster 2014). Konkrete Maßnahmen oder Instrumente sind jedoch in den Handlungskonzepten beider Städte nicht verankert. Im Kölner Konzept spielen Hochschulentwicklung und Studierende gar keine erkennbare Rolle; lediglich auf die Aufnahme eines Studiums als Zuzugsgrund wird hingewiesen (Stadt Köln 2015: 11–12).

Zusammenfassung und Empfehlungen

Eine Analyse der Studierendenzahlentwicklung der einzelnen Aachener Hochschulen wurde für diese Studie nicht vorgenommen. Für den lokalen Wohnungsmarkt lässt sich daher zunächst eine Hypothese formulieren, die näher untersucht und abgesichert werden sollte: **Einer der maßgeblichen Einflussfaktoren** für die Anspannung des Aachener Wohnungsmarkts ist und **bleibt der hohe Anteil von Studierenden** an der lokalen Bevölkerung. Nur aufgrund dieser Ausgangslage konnte sich die lokal deutlich spürbare – im Landesvergleich jedoch eher durchschnittliche – Steigerung der Studierendenzahlen der letzten Jahre in Aachen in einem starken Ausmaß auswirken. Eine tiefere Befassung mit den Zusammenhängen dieser Entwicklung und auch der indirekten Effekte der Hochschul- und Campuserwicklung erscheint geboten.

Die Themen Hochschulentwicklung und Studierende als Nachfragegruppe am Aachener Wohnungsmarkt bedürfen im Ergebnis einer intensiveren und kontinuierlichen Betrachtung und Diskussion. Der für das Jahr 2021 geplante **studentische Wohnungsgipfel** kann hier einen wichtigen Impuls setzen. Er sollte unbedingt durchgeführt werden, jedoch als Auftakt einer **längerfristigen Bearbeitung des Themas**, nicht als einmaliges Ereignis.

Kleinräumig eröffnen sich Chancen und bestehen zugleich Herausforderungen durch die **Campuserwicklung an verschiedenen Standorten**, was auch in der Online-Befragung angesprochen wurde. Insbesondere in der städtebaulichen und funktionalen Integration der Campus-Standorte in angrenzende Quartiere – durch die Verknüpfung mit Wohnungen – bestehen in einem begrenzten Zeitfenster Möglichkeiten, die

Stadt nachhaltig weiterzuentwickeln. Dabei gilt es, Wohn- und Arbeitskonzepte von Studierenden zusammenzudenken: Orte des Studierens, Lernens und Erprobens.

Auch vor dem Hintergrund des pandemiebedingt erwarteten beschleunigten **Strukturwandels der Innenstadt** bietet es sich an, studentisches Wohnen als **Impulsgeber** zu diskutieren, auszuprobieren und zu entwickeln. Dies gilt generell für schwierige Immobilien und Standorte, etwa in Erdgeschoss und bei Lärmimmissionen. Im letzteren Fall ist auch ein hochwertiger Städtebau von Bedeutung. Synergien von entsprechenden experimentellen Initiativen kommen neben den Studierenden auch anderen Nutzer:innengruppen in der Stadt zugute.

So können einerseits **attraktive Wohnangebote** für Studierende entstehen. Andererseits bieten sich hier Möglichkeiten zu deren Einbeziehen in die **Quartiersentwicklung**. Dies kann ein Faktor sein, der Menschen dazu bringt, auch nach dem Studium in Aachen und gegebenenfalls im Quartier zu bleiben.

Die **längerfristigen Folgen der Corona-Pandemie für die Hochschul- und Studienorganisation** sind derzeit **nicht absehbar**, was die geschilderte Problematik verschärft. Denkbar wäre einerseits, dass die Wohnstandortentscheidung eines Teils der Studierenden aus der Region zugunsten der Heimatorte ausfällt, wenn ein Vollzeitstudium in Aachen aufgrund eines digitalen Anteils mit weniger Präsenztagen zu bewältigen ist, was eine Entspannung des Wohnungsmarkts zur Folge haben könnte. Andererseits legt die anhaltende Attraktivität urbaner Zentren als Lebensmittelpunkt junger Menschen nahe, dass eine Ansammlung vieler Studierender in Aachen die Stadt auch für weitere Gruppen zusätzlich attraktiv macht, etwa für Auszubildende und nicht-akademische Berufsanfänger:innen, was eine weitere Anspannung des Wohnungsmarkts bedeuten würde. Hier sollte das Handlungskonzept Wohnen mehrgleichig aufgestellt werden, um flexibel auf Veränderungen reagieren zu können.

In diesem Kontext zu diskutieren ist auch der **Wohnraumbedarf von pendelnden Personen**, die sich regelmäßig für wenige Tage in Aachen aufhalten, um zu studieren oder zu arbeiten, auch außerhalb des Hochschulmilieus. Die Größe dieser Zielgruppe ist unbekannt; im Falle einer geänderten Studienorganisation könnte sie anwachsen (siehe oben). Mit den Gästehäusern der RWTH Aachen und Hostels stehen Angebote für diese Zielgruppe zur Verfügung. Auch private tageweise Wohnraumangebote, etwa über Airbnb kommen infrage. Letztere sind aus Sicht der übrigen Zielgruppen kritisch zu sehen – was die *Wohnraumschutzsatzung* adressiert. Spezifische Angebote für Personen, die sich regelmäßig für wenige Tage in Aachen aufhalten, können jedoch umgekehrt eine **höhere Ausnutzung vorhandenen Wohnraums** befördern – als Alternative zum Anmieten von Wohnraum, der überwiegend nicht genutzt wird.

Sollte der bundesweite Trend zum Studium irgendwann abflauen, ist unklar, welche Perspektiven für studentische Wohneinheiten bestehen. Insbesondere für monofunktionale Immobilien wie **Mikroapartments** sind hier Konzepte nötig. Chancen bestehen etwa im Bau von altengerechten Wohnungen, die vorübergehend von Studierenden genutzt werden.

5.4 Instrumente

Die 31 in der Stadt Aachen eingeführten Instrumente zur kommunalen Einflussnahme auf und die Steuerung von Wohnraum- und Stadtentwicklung wurden nach verschiedenen Gesichtspunkten analysiert (siehe Kapitel 3.2.1). Ziel dieses Vorgehens war einerseits, zu erkunden, wie verschiedene Instrumente sich ergänzen und aufeinander Bezug nehmen. Andererseits konnten damit Lücken identifiziert und diskutiert werden. Im Folgenden werden die Erkenntnisse zusammengefasst. Zunächst wird die Auswertung nach **Eingriffsarten** geschildert – von unmittelbar eingreifend bis unterstützend. Im nächsten Schritt geht es um notwendige **Voraussetzungen** sowie **Effekte** auf die Wohnraum- und Wohnungsmarktentwicklung. Es folgt eine Unterscheidung nach Fokus auf **neuen und bestehenden Wohnraum** sowie die angesprochenen **Akteure**. Auf diese Aspekte nimmt auch die Schilderung der Eingriffsarten bereits Bezug. Schließlich werden die eingeführten Instrumente hinsichtlich ihrer Bedeutung für die **Aktionsfelder** betrachtet. Es folgen zusammenfassende Empfehlungen. Abbildung 23 gibt einen Überblick über alle eingeführten Instrumente. Eine Liste befindet sich im Anhang 6.1.

Eingriffsarten

In Aachen bestehen neun Instrumente zum **aktiven Gestalten** des Wohnungsmarkts, einige erst seit Kurzem. Alle sind **an wesentliche Voraussetzungen geknüpft**: städtische Flächen, städtisches Geld und/oder bestehende geförderte Wohnungen. Die eingeführten Instrumente beziehen sich überwiegend auf Neubauaktivitäten. Sie adressieren jeweils spezifische Akteure. Die Instrumente dieser Eingriffsart lassen sich vor allem punktuell oder projektbezogen einsetzen. Ihre quantitative Wirkung ist daher begrenzt beziehungsweise stark von der Häufigkeit ihres Einsatzes abhängig.

Darüber hinaus stehen aktuell sieben **Rechtsinstrumente** zur Steuerung des Wohnungsmarkts zur Verfügung. Sie sind ausgewogen hinsichtlich des Verhältnisses von neuer und Bestandsbebauung und der adressierten Akteure. Ein Teil dieser Instrumente wie Flächennutzungs- und Bebauungsplanung ist allerdings ohnehin gesetzlich vorgeschrieben. Die Milieuschutzsatzung wird seit Jahren nicht genutzt. Im Vergleich zu den Instrumenten des aktiven Gestaltens wirken die meisten Rechtsinstrumente großflächiger, etwa auf Quartiersebene.

Bislang besteht in Aachen nur ein Instrument, das kommunale **Finanzmittel zur Förderung Dritter** einsetzt, das *Aachener Modell zur kommunalen Wohnungsbauförderung*. Der Einsatz des Instrumentes lässt sich theoretisch beliebig skalieren, setzt jedoch neben dem Vorhandensein städtischen Geldes entsprechende Flächen voraus, die – zumal in begehrten Lagen – nur vereinzelt vorhanden sind. Das Instrument kann somit einen wichtigen Beitrag zur Durchmischung von Quartieren leisten. Im Rahmen des Integrierten Klimaschutzkonzepts wurden weitere Instrumente beschlossen, die unterstützend wirken können – wie etwa die Förderung von energetischen Sanierungen. Die Wirkung ist abhängig von der Menge der eingesetzten Mittel und von der Bereitschaft Dritter, unter diesen Voraussetzungen zu kooperieren und zu investieren.

Vielfältige Instrumente bestehen zur **Koordination und Kooperation**, sowohl hinsichtlich neuem und Bestandswohnraum als auch der angesprochenen Akteure. Sie lassen sich untergliedern in Instrumente zur Koordination, Beratung, Öffentlichkeitsarbeit, Strategien und Leitlinien sowie die Verbesserung verwaltungsinterner Prozesse. Herausforderungen bestehen hier vor allem im Verschneiden und dem Schaf-



Ein Instrument, *Entwicklungspotentiale städtischer Flächen*, ist den beiden Eingriffsarten „Aktives Gestalten“ und „Analyse“ zugeordnet. Im Hintergrund: viele laufende Aktivitäten sowie Instrumente anderer Handlungsfelder, die das Wohnen indirekt betreffen.

Abbildung 23: Systematisierung der bestehenden Instrumente in Aachen (Gesamtübersicht)

fen von Synergien – auf Wissen etwa folgt nicht automatisch Handeln. Mit Blick auf viele Einzeleigentümer:innen bestehen tendenziell wenige Angebote zur Beratung und keine zur Aktivierung. Die bestehende *Beratungsstelle zum Wohnungstausch* ist ein sehr spezifisches Angebot. Sie alleine kann die notwendige Breite der Aufgaben und Lösungsansätze für private Eigentümer:innen nicht abdecken. Auch fehlt die notwendige öffentliche Sichtbarkeit, um die gewünschte Aktivierung tatsächlich zu erreichen.

Die Stadt Aachen verfügt über ein ausdifferenziertes Instrumentarium zur **Analyse** des Wohnungsmarktes. Es lässt sich in fünf Instrumente und viele weitere Aktivitäten untergliedern, die in den letzten Jahren ausgebaut worden sind. Hinzukommt mit dem *Euregionalen Wohnmonitor* ein sechstes interkommunales Instrument. Die Instrumente umfassen sowohl bestehenden Wohnraum als auch Neubaupotenziale und -tätigkeiten. Sie adressieren öffentliche und private Wohnungsmarktakeure sowie die interessierte Öffentlichkeit.

Voraussetzungen

Sämtliche Instrumente bedürfen eines **politischen Willens** und eines Mindestmaßes an **Ressourcenausstattung** der Kommunalverwaltung, um angewendet werden zu können. Darüber hinaus bestehen verschiedene weitere Voraussetzungen, die sich teilweise nach Eingriffsarten gliedern lassen.

Alle Instrumente des aktiven Gestaltens setzen entweder **städtische Grundstücke**, **städtisches Geld** oder einen **Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen** voraus, teils auch Geld und Grundstücke zugleich. Dies trifft zudem auf das aktuell einzige Instrument zu, mit dem finanzielle Förderung praktiziert wird – das *Aachener Modell* in Kombination mit der *Vergabe städtischer Grundstücke in Erbbaurecht*. Mit Rechtsinstrumenten lässt sich zwar steuernd in die Wohnungsmarktentwicklung eingreifen, jedoch eher indirekt durch Setzen von Leitplanken.

Einige Instrumente setzen voraus, dass eine – in der Regel **private** – **Investitionsabsicht** besteht. Dazu zählen etwa *Bauland-* und *Quotenbeschluss* sowie *Konzeptvergabe*. Auch *Bebauungspläne*, *Stellplatzsatzung* und *Leitlinien zur Innenentwicklung* greifen nur in diesen Fällen. Aktuell ist die Wohnungsbautätigkeit rege, auch aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum. Investitionsabsichten scheinen daher auf den ersten Blick als Voraussetzung zum Instrumenteneinsatz vernachlässigbar zu sein. Zu beachten ist jedoch, dass ein Anziehen von Stellschrauben, etwa der Anteil zu errichtender öffentlich geförderter Wohnungen, Investitionsabsichten hemmen und übergreifenden Zielen entgegenwirken können.

Insbesondere Instrumente zur Koordination setzen eine **Kooperationsbereitschaft** der beteiligten Akteure voraus, etwa der *Runde Tisch der Wohnungswirtschaft* oder der verwaltungsinterne *Strategiezirkel Wohnen* – auch der *euregionale Wohnmonitor*, als Analyseinstrument eingestuft, gehört dazu. Solche Instrumente bedürfen besonderer Pflege, da das Interesse der beteiligten Akteure naturgemäß schwankt, etwa konjunkturabhängig. Sie können ihre Schlagkraft schleichend verlieren und durch äußere Veränderungen zuvor erreichte Erfolge auch kurzfristig zurückwerfen.

Effekte

Die Instrumente lassen sich auch nach Effekten – im Sinne von Outputs – unterscheiden. Mit dem *Flächennutzungsplan*, dem *Baulandbeschluss* sowie der *Bodenvorratspolitik* stehen drei Instrumente zur Verfügung, um **Baugrundstücke** zu **schaffen** beziehungsweise in städtisches Eigentum zu bringen. Gemeinsam mit der *Vergabe städtischer Flächen in Erbbaurecht* dienen diese Instrumente zugleich dem **Erhalt der langfristigen kommunalen Steuerungsfähigkeit**.

Mehrere Instrumente zielen auf den **Erhalt des Status quo**, vor allem mit Blick auf die Sozialstruktur. Dazu gehören der *Dringlichkeitskatalog zur Belegung geförderter*

Wohnraums, die Wohnraumschutzsatzung, Milieuschutzsatzungen, akute Maßnahmen zum Erhalt von Mietverhältnissen sowie sozialverträgliche Sanierungen im städtischen Bestand.

Der *Quotenbeschluss*, die *Vergabe städtischer Flächen in Erbbaurecht* in Verbindung mit dem *Aachener Modell*, die *Konzeptvergabe* und Abminderungsmöglichkeiten im Rahmen der *Stellplatzsatzung* helfen, **preiswerteren Wohnraum** zu schaffen – im Vergleich zur Situation ohne diese Instrumente. *Sozialverträgliche Sanierungen im Bestand* tragen zu einer **Verbesserung des Gebäudebestands** bei. Mit *Bebauungsplänen* und den *Leitlinien zur Innenentwicklung* lässt sich die **Qualität** neu geschaffenen Wohnraums steuern. Bis auf die *Nachverdichtung städtischer Wohnanlagen* bestehen jedoch **keine Instrumente, die unmittelbar zur Schaffung neuen Wohnraums führen**. Dies geschieht in allen Fällen nur im Zusammenwirken mit anderen Faktoren, etwa einer privaten Investitionsabsicht.

Bedeutendster Effekt der Analyseinstrumente ist die Erzeugung von **Wissen**. Instrumente der Koordination und Kooperation können zudem **Synergien** erzeugen. Als Grundlage zur Unterstützung der Anwendung der vorgenannten Instrumente leisten sie ebenfalls einen wichtigen Beitrag zum Instrumentenset.

Neuer Wohnraum und Bestand

Die eingeführten Instrumente sind **schwerpunktmäßig auf die Schaffung neuen Wohnraums ausgerichtet**, die sie jedoch nur begünstigen, nicht hervorrufen können. Nur acht Instrumente fokussieren die Bestandsentwicklung. Diese adressieren vor allem **soziale Aspekte**, etwa den Schutz von Mieter:innen. **Lücken** bestehen etwa **bei Modernisierungen, Umnutzungen** und der baulichen Bestandsentwicklung. Dies ist insoweit problematisch, als dass bei anhaltend hoher Nachfrage nach Wohnraum kaum ein ökonomischer Anreiz für Modernisierungen besteht, was langfristig zu einer qualitativen Verschlechterung des Wohnungsbestands und eines Investitionsstaus führen kann. Mehrere Maßnahmen des Integrierten Klimaschutzkonzepts setzen hier an (siehe Kapitel 5.3.3).

Die auf das Erschaffen **neuen Wohnraums** ausgerichteten Instrumente erstrecken sich über alle fünf Eingriffsarten. Auffällig ist, dass die **Stadt Aachen** hier selbst **kaum als Akteurin in Erscheinung** tritt. Es bestehen zwar einzelne Instrumente wie *Strategischer Grunderwerb*, die *Entwicklungspotenziale städtischer Flächen* und die *Nachverdichtung städtischer Wohnanlagen*, die jedoch quantitativ nur geringe Wirkung entfalten, was der Anzahl geeigneter Flächen und den finanziellen Ressourcen geschuldet ist.

Angesprochene Akteure

In den Eingriffsarten Kooperation und Koordination sowie Analyse bestehen mehrere grundlegende Instrumente, die sich an die **Stadt Aachen**, die **Gewoge AG**, den **freien Markt** und teils auch die **breite Öffentlichkeit** richten. Dazu gehören die *zentrale Wohnbaukoordination*, *Runder Tisch der Wohnungsmarktakeure*, *Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung* und *Sozialentwicklungsplan*. Auch der *Flächennutzungsplan* ist akteursübergreifend orientiert. Die weiteren Instrumente sind einzelnen Akteuren oder Akteursgruppen zugeordnet, was für eine passgenaue Ausrichtung spricht. Lücken bestehen eher in der Frage, wie und womit Akteure adressiert werden (siehe etwa das aktive Gestalten der Stadt Aachen im vorigen Abschnitt).

Aktionsfelder

Das Aktionsfeld 1 zur **sozialen Wohnraumversorgung** ist das einzige, in dem mehrere Instrumente aller Eingriffsarten zur Verfügung stehen – abgesehen von der finanziellen Förderung, der nur ein Instrument zugeordnet ist. Da dieses Aktionsfeld vor großen quantitativen Herausforderungen steht und zum Einsatz von Instrumenten des aktiven Gestaltens – hier *Dringlichkeitskatalog*, *Vergabe städtischer Flächen in Erbbaurecht* und *Entwicklungspotenziale städtischer Flächen* – wesentliche Voraussetzungen vorliegen müssen (siehe oben), ist die Wirksamkeit der eingeführten

Instrumente begrenzt. Hinzukommt eine Konkurrenz zwischen dem hohen Bedarf nach öffentlich gefördertem Wohnraum und demjenigen von Haushalten, die keinen Wohnberechtigungsschein erhalten, sich aufgrund der angespannten Lage dennoch nicht mit angemessenem Wohnraum versorgen können.

Im Aktionsfeld 2 **Qualitätssicherung und -verbesserung im Wohnungsbau/Ausbau im Bestand** stehen drei Instrumente des aktiven Gestaltens zur Verfügung, die jedoch jeweils städtische Grundstücke und zugleich städtisches Geld voraussetzen: *Nachverdichtung städtischer Wohnanlagen*, *sozialverträgliche Sanierungen des städtischen Bestands* und *kooperative Quartiersentwicklung*. Ihre Einsatzmöglichkeiten und ihre quantitative Wirksamkeit sind daher eng begrenzt. Der Qualitätssicherung – im Sinne eines Erhalts des Status quo – dienen die *Wohnraumschutzsatzung* und die seit Jahren nicht mehr eingesetzte *Milieuschutzsatzung*. Dem Anspruch einer Qualitätsverbesserung und eines Ausbaus im Bestand wird das eingeführte Instrumentenset aktuell nicht gerecht, wenngleich einige unterstützende Koordinations- und Analyseinstrumente bestehen, auf die aufgebaut werden kann.

Zum Aktionsfeld 3 **sozialgerechte Bodennutzung** bestehen vier Instrumente zum aktiven Gestalten: *strategischer Grunderwerb*, der alternativ zum *Quotenbeschluss* angewandte *Baulandbeschluss*, die *qualitätsorientierte Konzeptvergabe* und die *Vergabe städtischer Flächen in Erbbaurecht* in Verbindung mit dem *Aachener Modell*. Sie alle setzen den Einsatz städtischen Geldes voraus. Die ersten beiden dienen dem Erwerb städtischer Grundstücke, letztere beide hängen von ihm ab. Im Vergleich der Aktionsfelder besteht somit ein gut aufgestelltes Instrumentenset, dessen Wirksamkeit jedoch im hohen Maße von den bereitgestellten finanziellen Ressourcen abhängt. Die quantitative Wirksamkeit ist daher bisher begrenzt. Auch der *Quotenbeschluss*, der in Konkurrenz zum *Baulandbeschluss* steht, und die *Koordinationsstelle Bauen und Wohnen in Gemeinschaft* unterstützen dieses Aktionsfeld.

Im Aktionsfeld 4 **Quartiersbezug als Schwerpunkt des wohnungspolitischen Handelns** können verschiedene Instrumente zum Einsatz kommen, die teilweise primär anderen Aktionsfeldern zugeordnet sind. Hier kommt es darauf an, den Instrumenteneinsatz an die kleinräumlichen Herausforderungen anzupassen. Wichtige Instrumente sind – seitens des aktiven Gestaltens – die *Kooperative Quartiersentwicklung Stadt-Investor* und der *Sozialentwicklungsplan* als unterstützendes Instrument. Mit *Milieuschutzsatzungen* und Abminderungsmöglichkeiten im Rahmen der Vorgaben der *Stellplatzsatzung* bestehen auch rechtliche Steuerungsmöglichkeiten. *Bürgerbeteiligungen* und die *Leitlinien zur Innenentwicklung* unterstützen das Aktionsfeld ebenfalls. Die Sinnhaftigkeit und Wirksamkeit des Instrumentensets kann nur quartierstyp- oder clusterweise beurteilt werden.

Zu den Aktionsfeldern 5 bis 7 bestehen bisher kaum spezifische Instrumente: Zur **Flächenmobilisierung im Siedlungsbestand und Baulandaktivierung** stehen die gesetzlich vorgeschriebenen Instrumente der Bauleitplanung wie *FNP*, *B-Plan* und Analyseinstrumente zur Verfügung. Lediglich die *Nachverdichtungsanalyse* lässt sich originär diesem Aktionsfeld zuordnen. Für die **(eu-)regionale Wohnraumentwicklung** kann auf den *euregionalen Wohnmonitor* zurückgegriffen werden, der sich allerdings erst im Aufbau befindet. Hinzukommt ein *interkommunaler Austausch*, der auch über die Region hinausreicht. Für das Aktionsfeld **Hochschulentwicklung und Wohnen** bestehen bisher keine spezifischen Instrumente.

Zusammenfassung und Empfehlungen

Instrumente zum **aktiven Gestalten** sind grundlegend wichtig, um städtischen Boden zu mehren und zu sichern. *Bodenvorratspolitik* und *strategischer Grunderwerb* sowie *Baulandbeschluss* sollten unbedingt beibehalten, finanziell gut ausgestattet und je nach Bedarf weiterentwickelt werden. Die *Konzeptvergabe* sollte ebenfalls

weiterentwickelt und ausgestaltet werden. Das Frankfurter *Konzeptverfahren* kann dabei Anregungen bieten (→ Aktionsfeld 3).

Die *Vergabe städtischer Flächen in Erbbaurecht* sollte langfristig als Standard entwickelt werden: Wenn möglich, sollten perspektivisch gar keine städtischen Grundstücke mehr veräußert, sondern nur noch mit *Erbbaurecht* vergeben werden. Ein *Kommunaler Wohnungsbau* erscheint kurzfristig nicht realistisch, ist langfristig jedoch ein zentraler Hebel. Seine Diskussion sollte daher weitergeführt werden.

Bei **Rechtsinstrumenten** gilt es, vom Gesetzgeber gewährte Spielräume zu nutzen. Ergänzend zum strategischen Einsatz von *FNP* und *Bebauungsplänen* sollte geprüft werden, inwieweit *städtebauliche Verträge*, *Vorkaufsrechte* und *Sanierungsgebiete* stärker genutzt werden können. Angesichts der dynamischen Entwicklung zum Einsatz von *Milieuschutzsatzungen* in einigen Großstädten mit angespannten Wohnungsmärkten ist zu empfehlen, diese Entwicklung zu beobachten und Erfahrungen anderer Kommunen einzubeziehen. Der *Preisgedämpfte Wohnungsbau*, eingebettet in den bestehenden Quotenbeschluss, sollte vorangetrieben werden. Hier gilt es, zügig in die Diskussion geeigneter Parameter einzusteigen. Die Modelle in Düsseldorf und Münster haben jeweils Vor- und Nachteile (→ Aktionsfeld 1). Eine Aachener Lösung ist zu entwickeln.

Ohne aktives Gestalten, was den Einsatz städtischen Geldes voraussetzt, sind Möglichkeiten zum Eingreifen in die und Steuern der Wohnungsmarktentwicklung beschränkt. Möglichkeiten, eine **finanzielle Förderung** Dritter auszubauen, sollten daher vordringlich geprüft werden. Zudem sollte eine Verschneidung mit wohnbezogenen Instrumenten aus dem Integrierten Klimaschutzkonzept (IKSK) angestrebt werden, das bereits mit Förderbudgets untersetzt ist.

Bei den Instrumenten zur **Koordination und Kooperation** ist es besonders wichtig, die Aktivierungsmaßnahmen und Beratungsangebote zur Baulandaktivierung und Bestandsmodernisierung zu bündeln und auszubauen. Dies gilt insbesondere für Einzelseigentümer:innen. Darüber hinaus sind ein Sensibilisieren und Vernetzen der verschiedenen Wohnungsmarktakteure von Bedeutung. Insbesondere Initiativen für gemeinschaftliche Wohnformen und etablierte Projektentwickler:innen sowie Bestandshalter:innen sollten gleichberechtigt Raum zur Gestaltung des Wohnungsmarkts erhalten, wobei erstere dafür besonderer Unterstützung bedürfen. Generell ist es wichtig, dass alle Akteure an einem Strang ziehen. Auch die städteübergreifende Abstimmung und Positionierung gegenüber höheren politischen Ebenen benötigt Rückendeckung und ausreichende Ressourcen.

Die **Analyseinstrumente** stellen das Fundament für die kommunale wohnungspolitische Strategie und den abgestimmten Umgang mit Fragen der Wohnungsmarktentwicklung dar. Sie sollten mit Blick auf Aufwand und Nutzen sowie Synergien weiterentwickelt werden. Sie sollten auch vorbereitende Aussagen für unmittelbar eingreifende Instrumente liefern können. Belastbare Daten können nicht zu allen wichtigen Fragen mit einem vertretbaren Aufwand erhoben werden. Eine fundierte gemeinschaftliche Abschätzung kann in diesen Fällen eine wichtige Ergänzung darstellen.

Grundlegend sind zudem folgende Aspekte zu beachten: Das Vorhandensein von Instrumenten sagt noch nichts über deren Nutzung und Hebelwirkung aus. Die Etablierung von **Monitorings** sowie einer **Feedbackkultur** sind daher grundlegende Bausteine und sollten gestärkt werden, bevor einzelne weitere Instrumente eingeführt werden. Generell gilt es, – positive und negative – **Wechselwirkungen** zwischen den Instrumenten zu beachten. Auch diesbezüglich sollten die verschiedenen Fachbereiche der Stadtverwaltung eng zusammenarbeiten. Zudem sollten die Wirkungen der

Instrumente auf Lebensräume und den Stadtraum betrachtet werden. Die Bedeutung des Wohnungsbestands wird in Zukunft eher noch zunehmen. Instrumente zur **Bestandsentwicklung/-modernisierung** dürfen daher trotz hohen Neubaubedarfs nicht vergessen werden. Maßnahmen zur Aktivierung und Beratung von Einzeleigentümer:innen (und ggfs. auch Mieter:innen) sollten verbreitert und verbessert werden. Wichtig ist es auch hier, neue Angebote stets mit bestehenden Instrumenten zu verschneiden.

Die Instrumente und Maßnahmen der Eingriffsarten Koordination und Kooperation sowie Analyse unterstützen die Schaffung neuen und die Verbesserung bestehenden Wohnraums mittelbar. Den **Einsatz städtischer finanzieller Mittel** und den **Ausbau unmittelbar eingreifender Instrumente** können sie jedoch nicht ersetzen.

5.5 Akteure und Prozesse

Eine erfolgreiche Wohnraum- und Wohnungsmarktentwicklung setzt handlungsfähige und kooperationswillige Akteure aus Stadt, städtischen Gesellschaften, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Hochschulen, Initiativen und engagierten Bürger:innen voraus. Hinzukommt eine interkommunale Zusammenarbeit: **Wohnen ist eine Gemeinschaftsaufgabe**. An dieser Aufgabe hängt wesentlich die Lebensqualität und auch die Standortattraktivität der Stadt und Region Aachen. Darin liegt, trotz vieler Unterschiede im Detail, auch ein gemeinsames Anliegen und Interesse begründet.

Es stehen viele Maßnahmen und Instrumente zur Verfügung, die die **Anspannung des Wohnungsmarktes lindern** können und deren Einsatz und Weiterentwicklung zu empfehlen ist. Um Wirkung zu entfalten, müssen sie jedoch gut aufeinander abgestimmt sein und von den beteiligten Akteuren mitgetragen werden. Eine besondere Beachtung verdient die quartiers- und projektbezogene **Abwägung quantitativer – viel und bezahlbarer Wohnraum – und qualitativer Ziele** – Impulse, Mitgestaltungsmöglichkeiten, Mischung. Zudem gilt es, zwischen **kurzfristigen Handlungserfordernissen** und Gestaltungsmöglichkeiten einerseits sowie einer **langfristigen Strategie** andererseits zu balancieren.

Aufgaben und Herausforderungen

Zu den langfristigen Herausforderungen und Zielen gehören der **Erhalt der kommunalen Steuerungsfähigkeit** durch das Mehren von städtischem Boden und dem Sichern und Ausbau preiswerter Wohnungen. Das Steuern des Wohnungsmarktes weitestgehend ohne Geld und Flächen ist dabei herausfordernd. Umso wichtiger ist eine **enge Kooperation** von städtischen mit privaten und zivilgesellschaftlichen Akteuren.

Mittelfristig gilt es vordringlich, mit den insbesondere in den Jahren 2025 bis 2027 **auslaufenden Bindungen** öffentlich geförderter Wohnungen umzugehen. Zudem ist es wichtig, Angebote auch für mittlere Einkommen zu schaffen. Das bedeutet unter anderem: gute, sparsame und zugleich flexible Grundrisse im Geschosswohnungsbau in attraktiven Umfeldern, auch für Familien und Senior:innen. Die Lebensqualität entscheidet sich im Quartier.

In der Balance von quantitativen Wohnraumbedarfen und qualitativen Zielen der Wohnungsmarktentwicklung ist zu beachten, **Raum für Initiativen und Innovationen** zu schaffen und zu belassen. Entsprechende **Gestaltungsmöglichkeiten** sind insbesondere für lokale Initiativen zu sichern.

Bereits kurzfristig sollten **lokale Potenziale** genutzt werden. Dabei geht es etwa um **Kreativität**, um mit **Leerständen** und Umstrukturierungen umzugehen. Auch dafür ist es wichtig, Raum für Initiativen und **neue Kooperationen** zu bieten, gerade auch in der Kleinteiligkeit des Bestands.

Eine klare Strategie ist notwendig. Dabei gilt es, **flexibel** zu bleiben. Der Aachener Wohnungsmarkt ist mit verschiedenen **Unsicherheitsfaktoren** konfrontiert. Dazu gehören die Hochschulentwicklung, der regionale Strukturwandel und aktuell die Folgen der Corona-Pandemie, die nicht absehbar sind.

Generell kann empfohlen werden, **mehr** zu bauen, was jedoch nicht zu Lasten der **Qualität** gehen darf. Letztere ist auch für die Akzeptanz von Baumaßnahmen entscheidend, insbesondere im Bestand. Wettbewerbe für gutes Bauen und weitere

Maßnahmen, um die **öffentliche Wahrnehmung** für qualitätsvolles Bauen zu stärken, können dabei helfen. Zudem sind sozialräumliche und stadträumliche Wirkungen von Wohnungsbaumaßnahmen zu beachten.

Akteure

Seitens der städtischen Akteure stellt das Thema Wohnen eine **ressortübergreifende Aufgabe** dar. Fachbereiche, Gesellschaften und Einrichtungen müssen sehr eng zusammenarbeiten. Hier schließt eine Forderung an, die auch das Land NRW in seinem Leitfaden zur Erstellung von Handlungskonzepten Wohnen erhebt: **Wohnen** sollte – legislaturperiodenübergreifend – **Chef:innensache** sein. Es somit wichtig, die Rathauspitze einzubinden und auch in die Pflicht nehmen (MBWSV 2016: 3).

Ein Wohnungsmarkt benötigt darüber hinaus eine **lokale Szene ausreichend vielfältiger, engagierter Akteure** aus verschiedenen Bereichen: von professioneller privater Wohnungswirtschaft über gemeinschaftliche Wohnprojekte bis hin zu gemeinwohlorientierten Initiativen. Diese sollten gepflegt und angesprochen werden. Instrumente sollten stets aus Perspektive der Adressaten entwickelt sein. Dabei gilt es, eine Augenhöhe von etablierten und neuen Akteuren zu ermöglichen, um neue Impulse zu ermöglichen und gemeinschaftlichen sowie zivilgesellschaftlichen Bedürfnissen Raum zu geben.

Insbesondere die Freitextantworten der Online-Befragung belegen, dass in der interessierten Aachener Stadtgesellschaft ein **hoher Wissensstand** und ein **fundiertes Problembewusstsein für die Herausforderungen der Wohnungsmarktentwicklung** vorhanden sind. Gepaart mit den vielfach geäußerten Gestaltungs- und Mitwirkungswünschen ergibt sich daraus eine wichtige Ressource, die sich jedoch nicht von selbst erschließt. Dazu bedarf es eines langfristigen und verbindlichen Dialogs zwischen verschiedenen Akteuren der Stadtgesellschaft sowie des Sicherns und Eröffnens von Gestaltungsräumen, im wörtlichen und im übertragenen Sinne.

In der breiten Akteursvielfalt besteht ein großes Potenzial. Der Aachener Wohnungsbestand verteilt sich zugleich auf **viele Einzeleigentümer:innen**, deren Aktivierung Kraft und Ausdauer kosten. Deren **Ansprache** und **Beratungsangebote** sollten ausgebaut und gebündelt werden. Mit der Mobilisierung von Flächen, der Nachverdichtung und Bestandertüchtigung ist dieser Aspekt für mehrere Aktionsfelder zentral und sollte daher mit einer entsprechenden Priorität und ausreichenden Ressourcen ausgestattet sein.

Als Lücke in der lokalen Akteurslandschaft haben sich größere **Genossenschaften** erwiesen. Sie sind bisher in Aachen nicht vorhanden, könnten jedoch als langfristig verlässliche Akteure den Wohnungsmarkt bereichern. Es sollte diskutiert werden, ob bestehende Akteure vor Ort neue Genossenschaften gründen können und möchten. Sollte dies aktuell nicht der Fall sein, könnten auch bestehende Genossenschaften, die in der Region vertreten sind, zu einem Engagement in Aachen aufgefordert werden und entsprechende Impulse setzen.

Prozesse

Wohnraumbedarfe entwickeln sich erfahrungsgemäß **zyklisch und unstet**, Wohnungs(bau)politik muss jedoch langfristig angelegt sein und dauerhaft bespielt werden, um im Bedarfsfall **steuernd eingreifen** zu können. Angesichts der großen aktuellen Herausforderungen zur Wohnraumversorgung gerät die **langfristige Perspektive** der Wohnungsmarktentwicklung leicht aus dem Blick. Für eine erfolgreiche Entwicklung ist es wichtig, Leitplanken zu setzen, die fraktionsübergreifend politisch mitgetragen werden und für alle beteiligten Akteure eine hohe Verlässlichkeit bieten. Zu beachten ist dabei, für die kurz- und langfristige Perspektive jeweils ausreichend Ressourcen einzuplanen, die nicht in Konkurrenz zueinander treten. Die Fortschreibung des Handlungskonzepts Wohnen bietet die Chance, neue Akteure und Ideen zu entwickeln und zu integrieren. Es gilt dabei, einen eigenen **Aachener**

Weg zu finden. Dieser kann nur im Schulterschluss von Politik und Verwaltung, Bestandshalter:innen und Stadtgesellschaft entstehen.

In den letzten Jahren sind bereits viele politische Beschlüsse zur Einführung und Weiterentwicklung einzelner Instrumente erfolgt. Deren Verschneidung und **Wechselwirkungen** sowie mögliche **blinde Flecken** sind hingegen bisher kaum systematisch betrachtet worden. Mit diesem Bericht, der auch dies als Aufgabe hatte, ist ein Anfang gemacht, der jedoch kontinuierlich fortzuführen ist.

In der Zusammenschau aus Vorläuferdokumenten und dem partizipativen Prozess wird ein **Umsetzungsdefizit** in Bezug auf einige bereits in früheren Jahren diskutierte Maßnahmen deutlich. Dazu gehören etwa die Aktivierung von Bauland durch gezielte Ansprache von Eigentümer:innen, Beratungsangebote zum Wohnungstausch, die Einführung von preisgedämpftem Wohnungsbau und die Ausgestaltung der Konzeptvergabe. Es ist daher wichtig, **Kontrollmechanismen** vorzusehen und in engeren Abständen als der Fortschreibung des Handlungskonzepts Wohnen den **Umsetzungsstand von Maßnahmen und Empfehlungen** zu **evaluieren**. Je nach Art und Tiefe bietet sich ein zweijähriger Rhythmus an. Dazu gehört auch, zu dokumentieren, warum abweichende Wege beschritten wurden – wofür es gute Gründe geben kann. Diese Zwischenevaluationen sollten ebenfalls die Sichtweisen verschiedener Akteure einbeziehen und keinesfalls an einzelne Verwaltungseinheiten delegiert werden.


Um die Wohnungsmarktentwicklung langfristig erfolgreich zu steuern, sollte ein **Bündnis für Wohnen** geschlossen werden. Dieser Begriff umfasst in verschiedenen Kommunen unterschiedliche Aktivitäten bis hin zu formellen Kooperationen zwischen Stadtverwaltung und lokaler Wohnungswirtschaft mit Zielvereinbarungen zur zukünftigen Wohnungsbautätigkeit im freifinanzierten, preisgedämpften und öffentlich geförderten Sektor. Mitunter handelt es sich lediglich um eine symbolische Bekräftigung, teils ergänzend zum Handlungskonzept. Beispiele finden sich etwa in Münster, Köln, aber auch in kleineren Städten. Ein solches Bündnis kann helfen, verschiedene Akteure für die Handlungslogiken und -spielräume der anderen Beteiligten zu sensibilisieren und zugleich einen politikzyklenübergreifenden Kurs absichern. Es erscheint angeraten, perspektivisch gemeinsam konkrete Maßnahmen zu erarbeiten und verbindlich zu vereinbaren. Dies setzt voraus, dass die Beteiligten an einem Strang ziehen und allen Interessen ausreichend Raum gegeben wird.


Ob mit oder ohne Bündnis für Wohnen gilt: Das **Handlungskonzept Wohnen** der Stadt Aachen sollte **als dauerhafter Prozess** angelegt sein und von den beteiligten Akteuren als solcher begriffen werden.


6 Anhang


6.1 Übersicht bestehender Instrumente

6.1.1 Aktives Gestalten


Bodenvorratspolitik und strategischer Grunderwerb					
	Kommunale Bodenbevorratung und gezielte Entwicklung von Grundstücken zur Stärkung der Steuerungsfunktion auf dem dynamischen Baugrundstückmarkt.				
Voraussetzungen			Städtisches Geld		
Wohnraumfokus & Zielgruppen	neu		Stadt		
Einsatz in Aachen	ja		eingeführt und erprobt		2018 zuletzt bestätigt
Einsatz in anderen Städten	Bsp. Münster				
Bemerkungen	Grundlegend für Handlungsfähigkeit, jährliches Budget 2,1 Millionen Euro.				
Beitrag zu Aktionsfeldern			3		

Baulandbeschluss					
	Planverfahren zur Entwicklung von Wohnbauflächen auf Grundstücken von mindestens 5.000 Quadratmetern werden nur durchgeführt, wenn der oder die Grundstückseigentümer:in der Stadt vor Einleitung des Planverfahrens ein notarielles Kaufangebot über 33 Prozent der zukünftigen Netto-Baulandfläche zum planungsunbeeinflussten Wert unterbreitet.				
Voraussetzungen			Städtisches Geld		
Wohnraumfokus & Zielgruppen	neu				Freier Markt
Einsatz in Aachen	ja		eingeführt und erprobt		2019 aktualisiert
Einsatz in anderen Städten	Bsp.: Münsteraner Modell der sozialgerechten Bodennutzung im Außenbereich mit 50 Prozent, die Stadt verpflichtet sich, 60 Prozent der Fläche mit öffentlich geförderten Wohnungen zu bebauen, Investor:innen sind frei.				
Bemerkungen	Alternative Anwendung zum Rechtsinstrument Quotenbeschluss, bis 2019 mit 25 Prozent angewendet.				
Beitrag zu Aktionsfeldern			3		


Entwicklungspotentiale städtischer Flächen					
	Identifizierung möglicher Entwicklungs- und Nachverdichtungspotenziale städtischer Flurstücke, Priorisierung und Mobilisierung. Folgende Handlungsansätze stehen im Vordergrund: Bereitstellung bezahlbarer Baugrundstücke, Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, Umnutzung mindergenutzter Flächen, Initiierung von Quartiersentwicklungen.				
Voraussetzungen	Städtische Flächen				
Wohnraumfokus & Zielgruppen	neu			Gewoge AG	Freier Markt
Einsatz in Aachen	ja		eingeführt 2019		
Einsatz in anderen Städten	Bsp. Münster				
Bemerkungen	Zugleich Analyseinstrument				
Beitrag zu Aktionsfeldern	1			4	5

Kooperative Quartiersentwicklung					
	Strategische und operative Zusammenarbeit von Stadtverwaltung, Bürger:innen und Wohnungswirtschaft zur abgestimmten und gemeinsamen Quartiersentwicklung.				
Voraussetzungen	Städtische Flächen		Städtisches Geld		
Wohnraumfokus & Zielgruppen		Bestand	Stadt		Freier Markt
Einsatz in Aachen	ja		Bsp. Preuswald 2015		
Einsatz in anderen Städten	ja				
Beitrag zu Aktionsfeldern		2		4	


Vergabe städtischer Flächen in Erbaurecht

	Identifizierung möglicher Entwicklungs- und Nachverdichtungspotenziale städtischer Flurstücke, Priorisierung und Mobilisierung. Handlungsansätze im Vordergrund: Bereitstellung bezahlbarer Baugrundstücke, Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, Umnutzung mindergenutzter Flächen, Initiierung von Quartiersentwicklungen.				
Voraussetzungen	Städtische Flächen				
Wohnraumfokus & Zielgruppen	neu			Gewoge AG	Freier Markt
Einsatz in Aachen	ja		langjährig, neu entdeckt		
Einsatz in anderen Städten	weit verbreitet, jedoch in unterschiedlichem Ausmaß.				
Bemerkungen	Gleichzeitig auch Analyseinstrument				
Beitrag zu Aktionsfeldern	1		3		


Konzeptvergabe städtischer Flächen – qualitätsorientiert

	Vergabe städtischer Baugrundstücke in Erbaurecht nicht nach Höchstgebot, sondern nach quartiersbezogenen, qualitativen und sozialen Kriterien.				
Voraussetzungen	Städtische Flächen		Städtisches Geld (Einnahmeverlust)		
Wohnraumfokus & Zielgruppen	neu				Freier Markt
Einsatz in Aachen	ja		Beschluss 2018		
Einsatz in anderen Städten	verbreitet, u. a. Köln, Tübingen, Frankfurt				
Beitrag zu Aktionsfeldern	1		3		

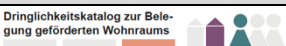
Sozialverträgliche Sanierungen im städtischen Bestand

	Energetische Bestandssanierung bei Beibehaltung der Bezahlbarkeit für die ansässigen Mieter:innen.				
Voraussetzungen	Städtische Flächen		Städtisches Geld		
Wohnraumfokus & Zielgruppen		Bestand	Stadt	Gewoge AG	
Einsatz in Aachen	ja		EU-GUGLE: 2013–2017		
Einsatz in anderen Städten	ja				
Bemerkungen	Beim Beispiel EU-GUGLE konnten über die Akquise von EU-Förderprogrammen 380 Wohnungen im größtenteils städtischen Bestand energetisch saniert werden.				
Beitrag zu Aktionsfeldern		2			


Nachverdichtung städtischer Wohnanlagen


	Systematische Machbarkeitsanalyse und Umsetzung des Ausbaus von Dachgeschossen und Aufstockung um weitere Geschosse im städtischen Wohnungsbestand, primär bei Objekten, bei denen größere Sanierungsmaßnahmen ohnehin bevorstehen.				
Voraussetzungen	Städtische Flächen		Städtisches Geld		
Wohnraumfokus & Zielgruppen	neu		Stadt	Gewoge AG	
Einsatz in Aachen	ja		siehe Bemerkungen		
Einsatz in anderen Städten	ja				
Bemerkungen	2017 Machbarkeitsstudie zur Nachverdichtung der städtischen Wohnanlage Zeppelinstraße 6–40 – 2019 Beschluss der Umsetzung des Dachgeschossausbaus im Zuge der geplanten Sanierungsmaßnahmen				
Beitrag zu Aktionsfeldern		2			


Dringlichkeitskatalog zur Belegung geförderten Wohnraums


	Aufgrund der bestehenden Unterversorgung erfolgt bei der Vergabe öffentlich geförderter Wohnungen eine Priorisierung nach festen sozialen Kriterien.				
Voraussetzungen				Geförderte Wohnungen	
Wohnraumfokus & Zielgruppen		Bestand	Stadt		
Einsatz in Aachen	ja		langjährig eingeführt		
Einsatz in anderen Städten	ja				
Beitrag zu Aktionsfeldern	1				


6.1.2 Recht

Quotenbeschluss					
	Im Rahmen vorhabenbezogener Bebauungspläne sowie solchen mit städtebaulichem Vertrag wird der Vorhabenträger vertraglich verpflichtet, im Plangebiet öffentlich geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Dessen Anteil soll in Aachen grundsätzlich 40 Prozent am geplanten Vorhaben betragen.				
Wohnraumfokus & Zielgruppen	neu			Gewoge AG	Freier Markt
Einsatz in Aachen	ja		eingeführt und erprobt		2019 aktualisiert
Einsatz in anderen Städten	Bsp.: Münsteraner Modell der sozialgerechten Bodennutzung im Innenbereich. Die Quote beträgt 30 Prozent; zusätzlich sind weitere 30 Prozent Wohnungen in Mehrfamilienhäusern freifinanziert zu errichten, die die Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW einhalten und damit für eine Förderung in Frage kämen (siehe auch Referenz Preisgedämpfter Wohnungsbau)				
Bemerkungen	Alternative Anwendung zum Baulandbeschluss, bis 2019 mit 30 Prozent angewendet				
Beitrag zu Aktionsfeldern	1		3		


Wohnraumschutzsatzung (Zweckentfremdungssatzung)					
	Schutz von Wohnraum im Bestand vor Zweckentfremdung durch Leerstand, touristischer und gewerblicher Nutzung oder Abriss.				
Wohnraumfokus & Zielgruppen		Bestand			Freier Markt
Einsatz in Aachen	ja		befristet bis 2024		2019 beschlossen
Einsatz in anderen Städten	Ja, in NRW Bonn, Dortmund, Köln und Münster, jeweils für fünf Jahre, Unterschiede im Detail.				
Bemerkungen	Geldbuße zwischen 500 und 50.000 Euro. Aachen ist eine von fünf NRW-Kommunen.				
Beitrag zu Aktionsfeldern	1				

Milieuschutzsatzung (Soziale Erhaltungssatzung)					
	Die Satzung soll unerwünschte Veränderungen der Einwohner:innenstruktur eines Wohnviertels durch massenhaften Wegzug der bisherigen Bevölkerung verhindern. Festgelegt werden können unter anderem die Genehmigungspflicht für Umbauten, Modernisierungen et cetera, Einschränkungen für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sowie zeitlich begrenzte Mietobergrenzen für modernisierte Wohnungen.				
Wohnraumfokus & Zielgruppen		Bestand			Freier Markt
Einsatz in Aachen	aktuell nein		früher bereits erprobt		
Einsatz in anderen Städten	Ja, vielfältig in Berlin, Hamburg und München, seit 2019/2020 auch wieder in Köln und Münster.				
Beitrag zu Aktionsfeldern		2		4	


Flächennutzungsplan					
	Planungsinstrument der öffentlichen Verwaltung, mit welchem die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde gesteuert werden soll. Insbesondere ist hier die Ausweisung neuer Baulandflächen von Interesse.				
Wohnraumfokus & Zielgruppen	neu	Bestand	Stadt	Gewoge AG	Freier Markt
Einsatz in Aachen	ja		aktuell gültige Fassung von 1980		Fortschreibung 2020 erfolgt
Einsatz in anderen Städten	Gesetzlich vorgesehen im BauGB				
Beitrag zu Aktionsfeldern				5	

Bebauungsplan					
	Planungsinstrument der öffentlichen Verwaltung, mit welchem die städtebauliche Entwicklung von Grundstücken und Quartieren gesteuert werden kann.				
Wohnraumfokus & Zielgruppen	neu			Gewoge AG	Freier Markt
Einsatz in Aachen	ja		regelmäßig und projektbezogen		
Einsatz in anderen Städten	Gesetzlich vorgesehen im BauGB				
Beitrag zu Aktionsfeldern				5	

Stellplatzsatzung

	Abminderungsmöglichkeiten der nachzuweisenden Stellplätze bei Wohnnutzungen, um unter anderem die Baukosten, durch die insbesondere in Innenstadtlagen schwierigen Situationen zur Schaffung von Stellplätzen auf privatem Grund, im Rahmen zu halten.				
Wohnraumfokus & Zielgruppen	neu	Bestand		Gewoge AG	Freier Markt
Einsatz in Aachen	ja		eingeführt 2019		
Einsatz in anderen Städten	ja, in vielen NRW-Städten				
Bemerkungen	Es geht um die Minderung von Kosten, die durch die Stellplatzsatzung bedingt entstehen.				
Beitrag zu Aktionsfeldern				4	


Akute Maßnahmen zum Erhalt von Mietverhältnissen

	Möglichkeit zur Antragstellung für die Unterstützung einzelner Mieter:innen.				
Voraussetzungen			Städtisches Geld		
Wohnraumfokus & Zielgruppen		Bestand	Stadt		
Einsatz in Aachen	ja		durchgehend		
Einsatz in anderen Städten	ja				
Beitrag zu Aktionsfeldern	1				

Weitere Maßnahmen und Aktivitäten:

- Sanierungsgebiete nach BauGB

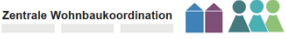
6.1.3 Finanzielle Förderung

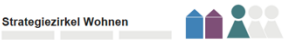
Aachener Modell zur kommunalen Wohnungsbauförderung					
	Programm zur kommunalen Wohnungsbauförderung, welches das Ziel verfolgt, preiswerten Wohnraum insbesondere in höherpreisigen Wohnlagen innerhalb Aachens zu sichern. Bei der Bebauung geeigneter städtischer Grundstücke in Vergabe als Erbbaurecht wird die Wohnraumförderung des Landes NRW um eine kommunale Förderung ergänzt.				
	Voraussetzungen		Städtische Flächen		Städtisches Geld
Wohnraumfokus & Zielgruppen	neu			Gewoge AG	Freier Markt
Einsatz in Aachen	ja		eingeführt 2020		
Bemerkungen	In Ergänzung der Vergabe als Erbbaurecht und in möglicher Konkurrenz zur Konzeptvergabe. Eine Evaluation zwei Jahre nach der Einführung ist vorgesehen.				
Beitrag zu Aktionsfeldern	1		3		

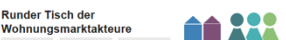
Weitere Maßnahmen und Aktivitäten:


- Fördermaßnahmen im Integrierten Klimaschutzkonzept (IKSK)

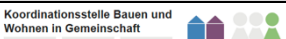
6.1.4 Koordination und Kooperation

Zentrale Wohnbaukoordination					
	Entwicklung strategischer Vorgaben zur Realisierung und Fortschreibung wohnungspolitischer Ziele, Wohnungsmarktbeobachtung, Wohnbaumonitoring, Aufbau und Pflege eines Strategiezirkels, Förderung neuer Wohnformen, Leitendes Projektmanagement in Wohnbauprojekten.				
Wohnraumfokus & Zielgruppen	neu	Bestand	Stadt	Gewoge AG	Freier Markt
Einsatz in Aachen	ja		eingeführt 2017		
Einsatz in anderen Städten	ja, verbreitet				
Beitrag zu Aktionsfeldern	grundlegend				


Strategiezirkel Wohnen der Stadt Aachen					
	Dauerhaftes Arbeitsgremium der verwaltungsinternen Wohnungsmarktakteure auf Entscheidungsebene zur bedarfsorientierten Optimierung der Wohnraumsituation. Es dient dazu, bei großen Wohnungsbaumaßnahmen fachbereichsübergreifende Abstimmungsprozesse zu optimieren, Hemmnisse abzubauen und innovative Lösungen für die Wohnraumsituation zu finden.				
Wohnraumfokus & Zielgruppen	neu	Bestand	Stadt		
Einsatz in Aachen	ja		eingeführt 2017		
Einsatz in anderen Städten	ja				
Beitrag zu Aktionsfeldern	grundlegend				

Runder Tisch der Wohnungsmarktakteure					
	Gemeinsamer Dialog zu wohnungsmarktrelevanten Themen zwischen Verwaltung, Investor:innen, Projektentwickler:innen, Interessensvertreter:innen und Vertreter:innen sowie der Ratsfraktionen. Der Runde Tisch tagt einmal jährlich oder anlassbezogen.				
Wohnraumfokus & Zielgruppen	neu	Bestand	Stadt	Gewoge AG	Freier Markt
Einsatz in Aachen	ja		eingeführt 2016		
Einsatz in anderen Städten	ja				
Beitrag zu Aktionsfeldern	grundlegend				


Beratung Wohnraumförderung (Förderberatung für Investoren und Projektentwickler)					
	Beratung von Investoren, Projektentwicklern und Baugruppen zu Fördermöglichkeiten im Rahmen der Wohnraumförderung.				
Wohnraumfokus & Zielgruppen	neu			Gewoge AG	Freier Markt
Einsatz in Aachen	ja		eingeführt		
Einsatz in anderen Städten	ja				
Beitrag zu Aktionsfeldern	grundlegend				

Koordinationsstelle Bauen und Wohnen in Gemeinschaft					
	Zentrale Anlaufstelle für sich gründende und bestehende gemeinschaftliche Wohnprojekte sowie hieran interessierte Personen.				
Wohnraumfokus & Zielgruppen	neu	Bestand			Freier Markt
Einsatz in Aachen	ja		eingeführt 2018		
Einsatz in anderen Städten	ja				
Beitrag zu Aktionsfeldern			3		


Beratungsstelle Wohnungstausch/Wohnungssuche für altersgerechtes Wohnen

	Kommunale Beratungsstelle zur Unterstützung bei Wohnungstausch oder Wohnungssuche mit Bezug auf Wohnungsgröße und Barrierefreiheit.				
Wohnraumfokus & Zielgruppen		Bestand			
Einsatz in Aachen	ja		eingeführt		
Einsatz in anderen Städten	ja				
Bemerkungen	Richtet sich an die interessierte Öffentlichkeit und Einzelpersonen.				
Beitrag zu Aktionsfeldern	1				

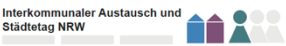
Bürgerbeteiligungen

	Zielgruppengerechte Bürger:innenpartizipation bei Quartiers- und Wohnumfeldmaßnahmen.				
Wohnraumfokus & Zielgruppen	neu	Bestand			
Einsatz in Aachen	ja		eingeführt und erprobt		
Einsatz in anderen Städten	ja				
Bemerkungen	Richtet sich an die interessierte Öffentlichkeit und Einzelpersonen.				
Beitrag zu Aktionsfeldern			4		

Leitlinien zur Innenentwicklung

	Gewährleistung einer qualitätvollen Nachverdichtung mithilfe einer Kriterienliste für die städtebauliche Beurteilung von Projekten in Blockinnenbereichen. Einbezogen werden die Dichte und Höhe der Bebauung, die Möglichkeit zur Nutzungsmischung sowie ökologische und verkehrsplanerische Kriterien.				
Wohnraumfokus & Zielgruppen	neu			Gewoge AG	Freier Markt
Einsatz in Aachen	ja		eingeführt 2019		
Einsatz in anderen Städten	ja				
Beitrag zu Aktionsfeldern		2		4	


Interkommunaler Austausch und Stellungnahmen über Städtetag NRW zu Förderrichtlinien und Gesetzgebung


	Lobbyarbeit für die kommunalen Interessen Aachens und anderer Kommunen zur Anpassung der bundes- und landesgesetzlichen Rahmenbedingungen beim Thema Wohnen.				
Wohnraumfokus & Zielgruppen	neu	Bestand	Stadt		
Einsatz in Aachen	ja				
Einsatz in anderen Städten	ja				
Beitrag zu Aktionsfeldern	grundlegend				

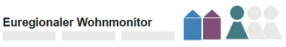
Weitere Maßnahmen und Aktivitäten:


- Erstellung Prioritätenliste städtebauliche Förderprogramme (Fachplanerkreis)
- Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Aachen
- Wohnprojektetag
- Quartiersmanagement
- Fachtagungen KomWoB


6.1.5 Analyse

Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (KomWoB)					
	Sammlung und Analyse aller wohnungs(bau)- und sozialrelevanten Fakten für eine verlässliche Datengrundlage, um zukunftsorientierte Konzepte zur Optimierung der Wohnraumsituation nachhaltig entwickeln zu können. Teil der Wohnbaukoordination. Teilinstrumente: <i>Wohnungsmarktbericht</i> , <i>Kleinräumige Wohnungsmarktanalyse</i> .				
Wohnraumfokus & Zielgruppen	neu	Bestand	Stadt	Gewoge AG	Freier Markt
Einsatz in Aachen	ja		eingeführt 1998	jährlicher Wohnungsmarktbericht	
Einsatz in anderen Städten	Ja, verbreitet. Aachen hat in den Jahren 1998–2001 als eine von 16 Kommunen an einem NRW-weiten Modellversuch teilgenommen.				
Beitrag zu Aktionsfeldern	grundlegend				


Wohnbaumonitoring					
	EDV-gestütztes, geodatenbasiertes und kleinräumiges Wohnbaumonitoring als Planungsgrundlage (wer baut was, wann und wo?).				
Wohnraumfokus & Zielgruppen	neu	Bestand	Stadt		
Einsatz in Aachen	ja		im Aufbau seit 2018		
Einsatz in anderen Städten	ja				
Beitrag zu Aktionsfeldern	grundlegend				

Euregionaler Wohnmonitor					
	Grenzüberschreitende Beobachtung und Analyse der Wohnungsmarktentwicklung in der Euregio Maas-Rhein zur Verbesserung der wohnbaurelevanten Planung in der Region.				
Wohnraumfokus & Zielgruppen	neu	Bestand	Stadt		
Einsatz in Aachen	ja		im Aufbau seit 2019		
Einsatz in anderen Städten	nicht verbreitet				
Beitrag zu Aktionsfeldern					6

Sozialentwicklungsplan 2020					
	Indikatorenbasierte Sozialraumberichterstattung über 60 Lebensräume im Stadtgebiet.				
Wohnraumfokus & Zielgruppen		Bestand		Gewoge AG	Freier Markt
Einsatz in Aachen	ja		eingeführt 2009	etwa alle fünf Jahre	
Einsatz in anderen Städten	ja, teils unter anderem Namen				
Beitrag zu Aktionsfeldern				4	

Nachverdichtungsanalyse					
	Machbarkeitsstudie zum Nachverdichtungspotential auf städtischen Grundstücken.				
Voraussetzungen	Städtische Flächen				
Wohnraumfokus & Zielgruppen	neu		Stadt	Gewoge AG	
Einsatz in Aachen	ja		eingeführt 2017	erst einmal eingesetzt, im Jahr 2019	
Einsatz in anderen Städten	ja				
Beitrag zu Aktionsfeldern	1		3		

Entwicklungspotenziale städtischer Flächen

	Identifizierung möglicher Entwicklungs- und Nachverdichtungspotenziale städtischer Flurstücke, Priorisierung und Mobilisierung. Folgende Handlungsansätze stehen im Vordergrund: Bereitstellung bezahlbarer Baugrundstücke, Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, Umnutzung mindergenutzter Flächen, Initiierung von Quartiersentwicklungen.					
Voraussetzungen	Städtische Flächen					
Wohnraumfokus & Zielgruppen	neu			Gewoge AG	Freier Markt	
Einsatz in Aachen	ja		eingeführt 2020			
Einsatz in anderen Städten	ja					
Bemerkungen	Zugleich Instrument zum aktiven Gestalten					
Beitrag zu Aktionsfeldern	1			4	5	

6.2 Literaturverzeichnis

- BBSR, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2016): Potenziale und Rahmenbedingungen von Dachaufstockungen und Dachausbauten. Serie: BBSR-Online-Publikation. Bonn.
<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2016/bbsr-online-08-2016.html>, Zugriff am 26.03.2021.
- Bertelsmann Stiftung, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Deutscher Landkreistag, Deutscher Städtetag (DST), Deutscher Städte- und Gemeindebund (DStGB), Deutsches Institut für Urbanistik (Difu), Engagement Global (Servicestelle Kommunen in der Einen Welt) und Rat der Gemeinden und Regionen Europas/Deutsche Sektion (2020): SDG-Indikatoren für Kommunen. Indikatoren zur Abbildung der Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen in deutschen Kommunen. Gütersloh. <https://www.bertelsmann-stiftung.de/de/publikationen/publikation/did/sdg-indikatoren-fuer-kommunen-all>, Zugriff am 26.03.2021.
- BMI, Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (2020): Kommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission): Bericht des Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat zur Zwischenbilanzkonferenz am 28. September 2020. BMI.
https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/themen/bauen/blk-bericht-20200924.pdf?__blob=publicationFile&v=2, Zugriff am 26.03.2021.
- BMI, Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (o. J.): Soziale Wohnraumförderung. <https://www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung-node.html>, Zugriff am 26.03.2021.
- Deutsches Studentenwerk (2019): Versorgungsquote von Studierenden mit Wohnheimplätzen auf Tiefststand.
<https://www.studentenwerke.de/de/content/versorgungsquote-von-studierenden-mit>, Zugriff am 26.03.2021.
- Deutsches Studentenwerk (2020): Auch in der Pandemie: Anhaltende Nachfrage nach Wohnheimplätzen – Versorgungsquote weiterhin niedrig.
<https://www.studentenwerke.de/de/content/auch-der-pandemie-anhaltende-nachfrage>, Zugriff am 26.03.2021.
- empirica AG (2009): Szenarien zur Entwicklung des Wohnungsmarktes und wohnungspolitische Folgerungen.
- empirica AG (2020a): Aussagekräftige Kriterien zum Erlass sozialer Erhaltungssatzungen. Endbericht. https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/2019057_Endbericht_lektoriert_end.pdf, Zugriff am 26.03.2021.
- empirica AG (2020b): Mantelgutachten zu den mietrechtlichen Verordnungen in Nordrhein-Westfalen. Endbericht.
https://www.mhkbw.nrw/sites/default/files/media/document/file/empirica_Mantelgutachten_zu_den_mietrechtlichen_Verordnungen_in_NRW.pdf, Zugriff am 26.03.2021.
- Förster, Agnes, Andreas Bernögger und Bernadette Brunner (2020): Wohnen jenseits des Standards. Auf den Spuren neuer Wohnlösungen für ein differenziertes und bedürfnisgerechtes Wohnungsangebot. Ludwigsburg: Wüstenrot Stiftung.

- Förster, Agnes und Gisela Schmitt (Hrsg.) (2021): Große Quartiere. Serie: pnd – rethinking new planning, Bd. 1/2021. Aachen. <https://publications.rwth-aachen.de/record/811823/files/811823.pdf>, Zugriff am 26.03.2021.
- Häuser bewegen (2020): Gemeinsam verantwortungsvoll handeln. https://haeuserbewegen.de/wp_HB/wp-content/uploads/200505_Broschüre_HB_small.pdf, Zugriff am 26.03.2021.
- Hein, Simon (2021): Mikroapartments in Deutschland – eine Analyseräumlicher Implikationen von Mikroapartmentanlagen. In: Raumforschung und Raumordnung (Online First), 1–18. <https://rur.oekom.de/index.php/rur/article/view/62/54>, Zugriff am 26.03.2021.
- Krass, Sebastian (2020): Warten auf die Sobon-Reform. Süddeutsche Zeitung, 30. Oktober 2020, München. <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchen-sobon-immobilienbranche-treffen-1.5098776>, Zugriff am 26.03.2021.
- Landeshauptstadt München (2011): Langfristige Siedlungsentwicklung. Kongressinformation. München. https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:1505d79a-63ba-496f-91f7-78799809c06b/lasie_gutachten_wwwkl.pdf, Zugriff am 26.03.2021.
- Landeshauptstadt München (2017): Wohnungspolitisches Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ 2017 – 2021. München. https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:006dc878-e452-4033-b962-1b8dee336f53/Handlungsprogramm_WiM%20VI_Web.pdf, Zugriff am 26.03.2021.
- Landkreis Dachau/Landeshauptstadt München (2019): Regionale Wohnungsbaukonferenz 2019. Dokumentation. Dachau/München. https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:c5d5d313-7966-4a95-a64c-1f73d7124876/Dokumentation_Regionale_Wohnungsbaukonferenz_2019_web.pdf, Zugriff am 26.03.2021.
- MBV, Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (2006): Entscheidungshilfe Kommunale Handlungskonzepte ‚Wohnen‘. Düsseldorf. https://www.vm.nrw.de/verkehr/strasse/Strassenverkehr/container/broschue_re_handlungskonzepte_wohnen_21_12_2007_2.pdf, Zugriff am 26.03.2021.
- MBWSV, Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (2016): Handlungskonzepte Wohnen – vom Beschreiben zum gemeinsamen Handeln. Leitfaden für Kommunen (Vorwort des Ministers Michael Groschek). Düsseldorf. http://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/wohnen/Wohnraumentwicklung/NRW_Leitfaden_Handlungskonzepte-Wohnen-2016.pdf, Zugriff am 26.03.2021.
- MHKBG, Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (2020): Mieterschutzverordnung – MietSchVO NRW. <https://www.mhkgb.nrw/themen/bau/wohnen/mieterschutz-und-wohnungsaufsicht>, Zugriff am 26.03.2021.
- Neue Leipzig Charta (2020): Neue Leipzig Charta. Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl. Verabschiedet beim Informellen Ministertreffen Stadtentwicklung am 30. November 2020. https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/2020/eu-rp/gemeinsame-erklaerungen/neue-leipzig-charta-2020.pdf?__blob=publicationFile&v=6, Zugriff am 26.03.2021.
- Pfaffenbach, Carmella (2020): Exkurs: Große Studierendenzahlen und ihre Bedeutung für eine Stadt in der Größe Aachens. In: Stadt Aachen (Hrsg.): Dritter Sozialentwicklungsplan. Eine integrierte Analyse der 60 Aachener Lebensräume. Aachen, 54–55.
- Quaestio (2014): Aachen-Strategie-Wohnen - Aktualisierung und teilräumliche Ausdifferenzierung. Endbericht. Bonn. https://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/wohnen/Wohnraumentwicklung/Gutachten/Aachen-Strategie-Wohnen_II_150828.pdf, Zugriff am 26.03.2021.
- Quaestio (2018): Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Aachen – Aktualisierung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen. Zusammenfassung der Ergebnisse. Bonn.

- http://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/Wohnen/Wohnraumentwicklung/Guachten/Wohnungsbedarfsprognose_2018_quaestio.pdf, Zugriff am 26.03.2021.
- Region Aachen (2019): Eine Region im Wandel – regionale und euregionale Partnerschaften. Region Aachen Zweckverband. Jahresbericht 2019. Aachen.
https://regionaachen.de/files/images/content/Ueber%20uns/Region%20Aachen%20Zweckverband/RegAC_GFB2019_online.pdf, Zugriff am 26.03.2021.
- Stadt Aachen (2010): Aachen-Strategie-Wohnen. Aachen.
http://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/Wohnen/Wohnraumentwicklung/Guachten/Aachen-Strategie-Wohnen_2010.pdf, Zugriff am 26.03.2021.
- Stadt Aachen (2012): Aachen*2030. Masterplan. Perspektiven und Impulse für die räumliche Entwicklung der Stadt Aachen. Aachen.
http://www.aachen.de/de/stadt_buerger/planen_bauen/_materialien_planen_bauen/stadtentwicklung/stadt/aachen2030/masterplan/AC2030_beschlossen_masterplan_lowres.pdf, Zugriff am 26.03.2021.
- Stadt Aachen (2015): Innenstadt-konzept 2022. Entwicklungsperspektiven für die Aachener Innenstadt.
http://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/planen_bauen/stadtentwicklung/innenstadt/innenstadtkonzept_2022/Innenstadtkonzept-.pdf.
- Stadt Aachen (2019): Entwicklungspotentiale städtischer Flächen. Vorlage-Nr. FB 23/0587/WP17 vom 02.09.2019. FB 23/00.
- Stadt Aachen (2020a): Aachen*2030. Flächennutzungsplan. Teil A – Begründung. Städtebauliche Begründung. 11.05.2020. Aachen.
<https://ratsinfo.aachen.de/bi/vo020.asp?VOLFDNR=21878>, Zugriff am 26.03.2021.
- Stadt Aachen (2020b): Aachen*2030. Flächennutzungsplan. Zusammenfassende Erklärung. 11.05.2020. Aachen.
<https://ratsinfo.aachen.de/bi/vo020.asp?VOLFDNR=21878>, Zugriff am 26.03.2021.
- Stadt Aachen (2020c): Dritter Sozialentwicklungsplan. Eine integrierte Analyse der 60 Aachener Lebensräume. Aachen.
http://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/gesellschaft_soziales/sozialentwicklung/sozialentwicklungsplan_neu/sozial_ep_2020/StAC_SEP_2020.pdf, Zugriff am 26.03.2021.
- Stadt Aachen (2020d): Integriertes Klimaschutzkonzept. Strategiekonzept 2030 mit Handlungsprogramm bis 2025. Aachen.
http://www.aachen.de/de/stadt_buerger/energie/konzepte_veranstaltungen/klimaschutzkonzept/Integriertes-Klimaschutzkonzept-Aachen_Stand-2020.pdf, Zugriff am 26.03.2021.
- Stadt Aachen (2020e): Wohnungsmarktbericht 2020. Daten und Fakten zum Aachener Wohnungsmarkt. Aachen.
http://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/Wohnen/Wohnraumentwicklung/Stadt-Aachen-Wohnungsmarktbericht-2020.pdf, Zugriff am 26.03.2021.
- Stadt Bochum (2018): Handlungskonzept Wohnen Bochum. Zusammenfassung. Bochum.
[https://www.bochum.de/C125830C0042AB74/vwContentByKey/W2BJYB4S738BOCMDE/\\$File/Handlungskonzept_Wohnen_Bochum_2018.pdf](https://www.bochum.de/C125830C0042AB74/vwContentByKey/W2BJYB4S738BOCMDE/$File/Handlungskonzept_Wohnen_Bochum_2018.pdf), Zugriff am 26.03.2021.
- Stadt Bonn (2021): Kein Verkauf mehr von städtischen Grundstücken. Stadt Bonn.
<https://www.bonn.de/pressemitteilungen/februar-2021/erbbaurecht-beschluss.php>, Zugriff am 08.04.2021.
- Stadt Dortmund (2019): Bericht zum kleinräumigen Wohnungsmarktmonitoring. Auswertungsjahr 2017. Serie: Dortmunder Berichte. Dortmund.
https://www.dortmund.de/media/p/wohnungsamt/downloads_afw/3_Bericht_kleinraeumiges_Wohnungsmarktmonitoring_WEB.pdf, Zugriff am 26.03.2021.
- Stadt Köln (2012): Generationenwechsel in älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten. Untersuchung im Rahmen des

- Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen. Serie: Kölner Statistische Nachrichten 2/2012. Köln. https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/statistik-bauen-und-wohnen/generationenwechsel_in_aelteren_ein-und_zweifamilienhausgebieten_bw_ksn_2012_2.pdf, Zugriff am 21.03.2021.
- Stadt Köln (2015): Stadtentwicklung Köln – Stadtentwicklungskonzept Wohnen. https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/stadtentwicklungskonzept_wohnen_2015.pdf, Zugriff am 26.03.2021.
- Stadt Münster (2014): Handlungskonzept Wohnen. Ein Kompendium. Münster. https://www.stadt-muenster.de/fileadmin//user_upload/stadt-muenster/61_stadtplanung/pdf/wohnen/61_handlungskonzept_wohnen.pdf, Zugriff am 26.03.2021.
- Statistisches Bundesamt (2010): Bildung und Kultur. Studierende an Hochschulen. Wintersemester 2009/2010. Serie: Fachserie 11 Reihe 4.1. Wiesbaden. https://www.statistischebibliothek.de/mir/servlets/MCRFileNodeServlet/DEH_eft_derivate_00053152/2110410107004.pdf, Zugriff am 26.03.2021.
- Statistisches Bundesamt (2020): Bildung und Kultur. Studierende an Hochschulen. Wintersemester 2019/2020. Serie: Fachserie 11 Reihe 4.1. Wiesbaden. https://www.statistischebibliothek.de/mir/servlets/MCRFileNodeServlet/DEH_eft_derivate_00056740/2110410207004a.pdf, Zugriff am 26.03.2021.