

Bemerkungen der BI-Dell zum Wohnungsmarktbericht 2016 der Stadt Aachen

Im Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss (WLA) wurde am 19.09.2017 der für die Bürgerschaft bis dahin unbekannte Immobilienbericht 2016 durchgewinkt und der ebenfalls bis dahin für die Bürgerschaft unbekanntes Wohnungsmarktbericht 2016 von der neuen verantwortlichen Abteilungsleiterin (Frau Dana Duikers -Abteilungsleiterin „Planung“ im Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration-) mit einer Powerpoint Präsentation vorgestellt. Der Wohnungsmarktbericht selber lag zu diesem Zeitpunkt nur den Ausschussmitgliedern in Papierform vor, ist aber einen Tag später im Ratsinformationssystem veröffentlicht worden; analog dazu der Immobilien-Bericht 2016.

Ob es an der neuen Amtskonstellation oder an der neuen, für den Bericht verantwortlich zeichnenden Abteilungsleiterin Frau Duikers liegt, ist nicht auszumachen. Fakt ist aber, dass der aktuelle Wohnungsmarktbericht 2016 der Stadt Aachen einige realitätsnähere Neuheiten aufzuweisen hat:

1. Darstellung der Bevölkerungsentwicklung im Wohnungsmarktbericht 2016

Die Datenauswertungen reichen bis Ende 2016 und sind damit ungewöhnlich aber begrüßenswert aktuell. Nun ist handelt es sich wirklich beim Wohnungsmarktbericht 2016 um eine Auswertung bis zum Jahre 2016.

Demgegenüber bestand früher ein Nachlauf von mindestens 2 Jahren, so dass die Politik immer auf veralteten Daten entschieden und ebenso ihre Begründungen auf veralteten Daten aufgebaut hat. Auch die Gutachten von empirica/Quaestio 2009 und Quaestio 2014 basierten damals dementsprechend stets auf jeweils zum Zeitpunkt der einzelnen Gutachtererstellung bereits veralteten Daten. Daher waren deren Prognosen auch nicht stichhaltig -z.B. in der Aktualisierung Quaestio 2014: "Ausdifferenzierung der Richtericher Dell"-.

2. Darstellung der Bevölkerungsentwicklung im Wohnungsmarktbericht 2016

Bezüglich der Darstellungen zur Bevölkerungsentwicklung wurden neben den rein quantitativen auch einige qualitative Auswertungen und Überlegungen angestellt. Aus

dem Wohnungsmarktbericht 2016 ist nun eindeutig von städtischer Seite zu entnehmen, dass der Anstieg der Bevölkerungszahl von Aachen fast ausschließlich durch den Zuzug von Studierenden, Flüchtlingen und untergeordnet auch von ausländischen MitbürgerInnen verursacht worden ist. Damit nähert sich die Stadt Aachen erfreulicherweise erstmals der von der **BI-Dell** seit 2014 vorgenommenen, aus denselben Zahlen des Melderegisters der Stadt Aachen generierten, qualitativen Interpretation der Bevölkerungsentwicklung an, (siehe Abbildung 1- nächste Seite).

In der Aachener Zeitung vom 12.07.2017 auf Seite 13 unter ANGEMERKT: -Aachen als "Maß aller Dinge" fällt böse auf Nase. Ganz schön blöd verrechnet.- steht u.a., dass es laut Melderegister der Stadt Aachen aktuell am 30.06.2017 genau 253.116 Einwohner und damit 1.666 Einwohner weniger als vor einem halben Jahr in Aachen geben soll. Allerdings sind die Halbjahreszahlen noch nicht vom Einwohnermeldeamt in den OPEN DATA veröffentlicht worden. Aber die Presse hat hier anscheinend andere Zugangsmöglichkeiten zu den OPEN DATA als die Bürgerschaft.

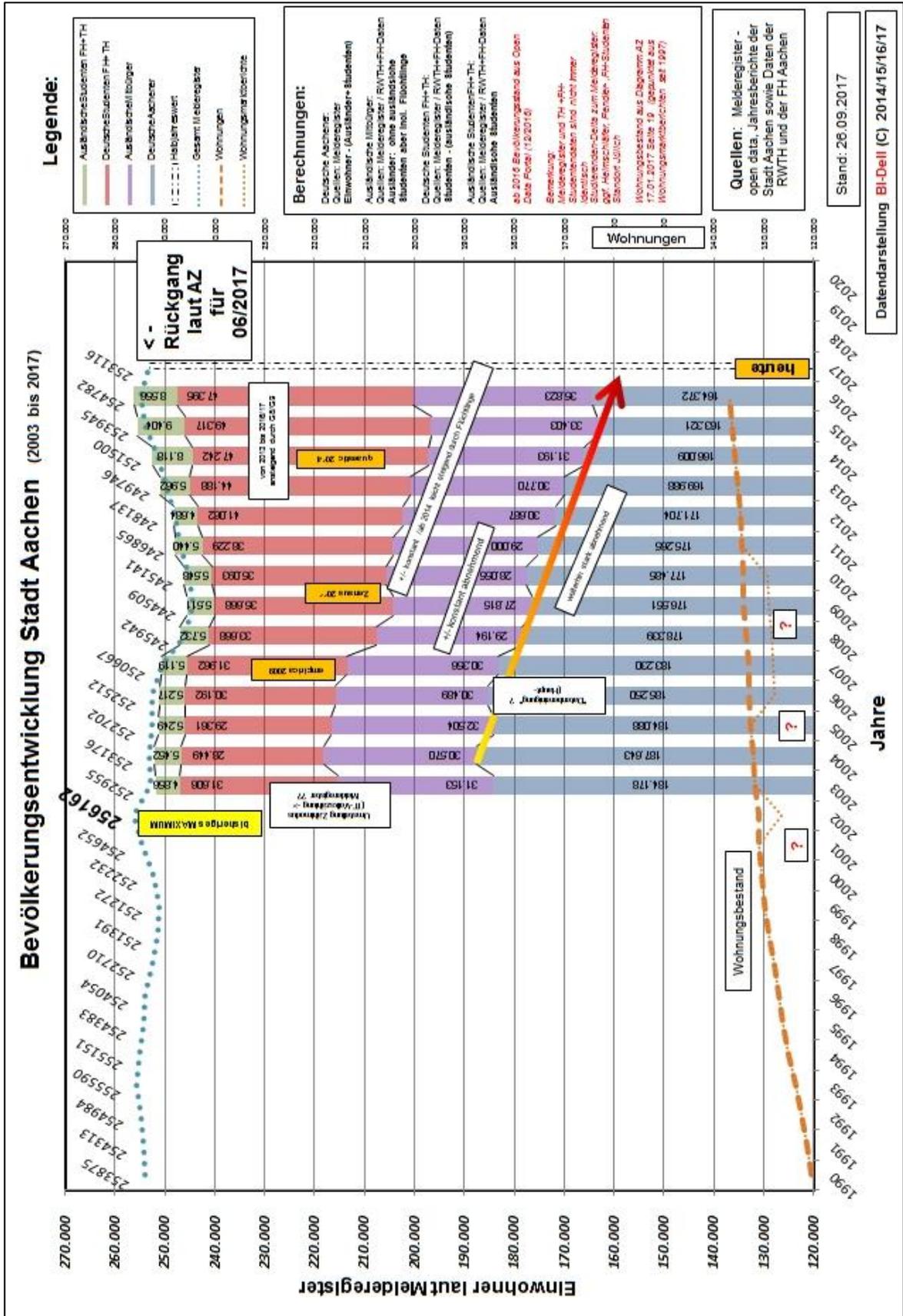
3. Innenentwicklung im Wohnungsmarktbericht 2016

Seit 2014 fanden erhebliche und begrüßenswerte städtebauliche Innenentwicklungen statt, die die Neuinanspruchnahmen der endlichen Ressource „Boden“ entbehrlich machen. Diese Entwicklung sollte durch das Brachflächenrecycling und innovative und zielgerichtete Verhandlungen mit den Eigentümern (vgl. sogar: empirica/Quaestio 2009) der erheblichen Anzahl von Baulücken intensiv zur Verschönerung von Aachen und zur Bereitstellung preiswerten Wohnraums weiter verfolgt werden, so wie es auch im Wohnungsmarktbericht 2016 gefordert wird.

4. Brachflächenrecycling im Wohnungsmarktbericht 2016

Erstmals wird das vorhandene erhebliche Potential des Brachflächenrecyclings in Aachen Stadt zumindest erwähnt, wie es mit den Neubauten am Eisenbahnweg bereits beispielhaft erschlossen worden ist und noch wird. Es warten aber zurzeit noch viele weitere Bauflächen wie z.B. das Wertz-Gelände und innerstädtische Brachen wie z.B. der Campus West auf die Erschließung die Bebauung. Der Umfang der vorhandenen Brachflächen im Stadtgebiet von Stadt Aachen ist noch bei weitem nicht bekannt, da es kein Brachflächenkataster in Aachen gibt.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung (BI-Dell aus den Daten des Melderegisters)



Darüber hinaus gibt es auch noch planungsrechtlich mindergenutzte Flächen, die aufgewertet werden könnten, wenn der immer wieder behauptete hohe Wohnungsneubedarf bestünde!

5. Leerstände (freifinanzierte und geförderte Wohnungen) im Wohnungsmarktbericht 2016

Erstmals wird von der Stadtverwaltung im Wohnungsmarktbericht 2016 auf **alle** Leerstände eingegangen und nicht nur auf Leerstände bei den geförderten Wohnungen. Es gibt sie also doch, die von der **BI-Dell** aus den „alten“ Wohnungsmarktberichten seit 2006 entnommenen Zahlen der mehr als 5.500 leerstehenden Wohnungen in ganz Aachen. Leerstände wurden aber bisher von der Stadtverwaltung und Stadtpolitik hartnäckig geleugnet und daher die schon komplett konzipierte und formulierte Wohnraumschutzsatzung immer wieder von der Politik abgelehnt. Mit den in der WLA-Sitzung dargestellten Leerständen von über 3 % gab es in den letzten Jahren keinen Wohnungsmarktdruck, wie immer fälschlicherweise von der Politik und der Stadtverwaltung Aachen unisono behauptet worden ist. Auch für 2016 bleiben die Leerstandszahlen auf hohem Niveau und rutschen nur statistisch knapp unter 3%.

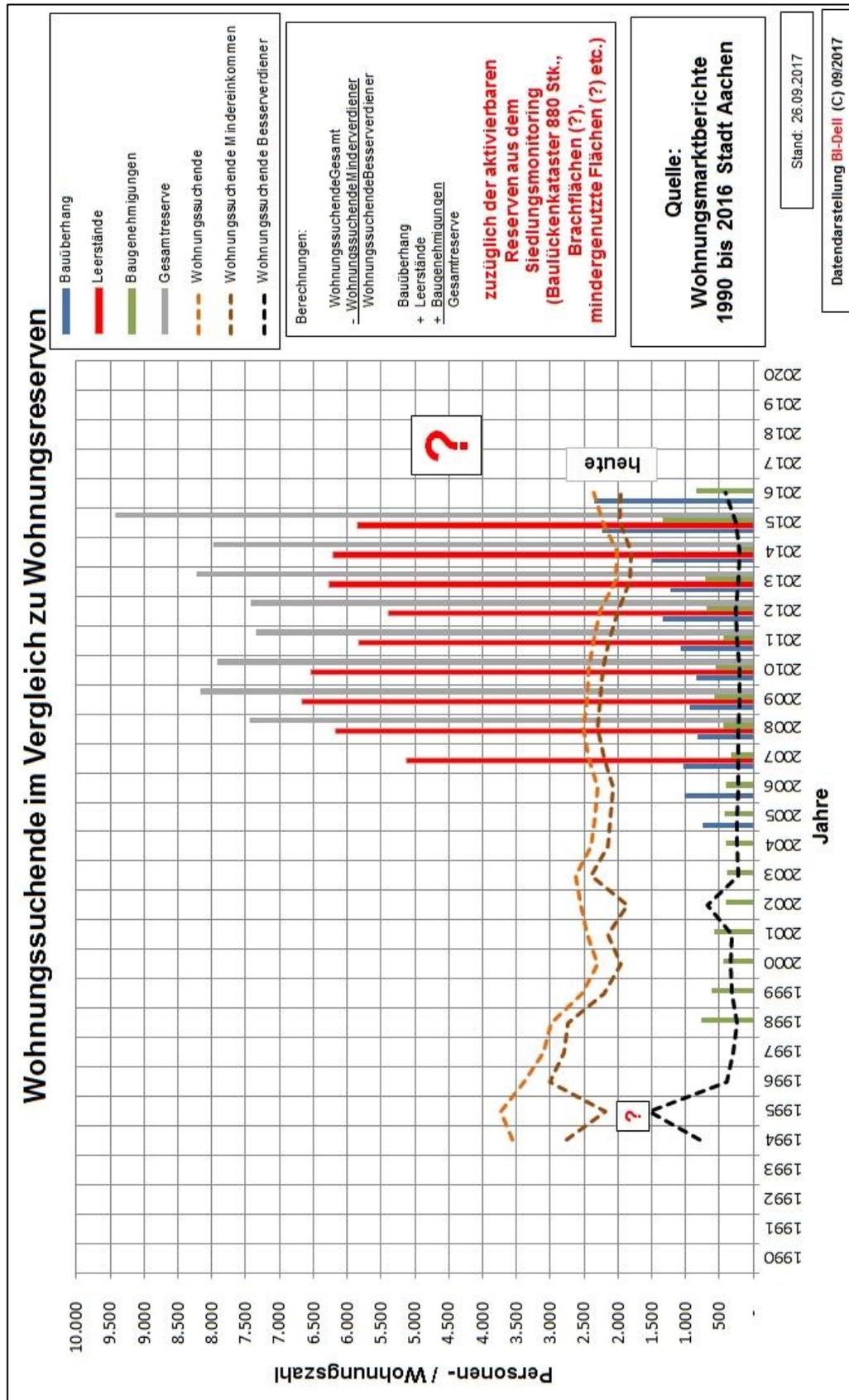
6. Baulandkataster im Wohnungsmarktbericht 2016

Im 2014 erstellten Baulandkataster fehlen viele im Privatbesitz befindliche Baulücken und Brachflächen. Die Stadt Aachen will aber anscheinend nicht aktiv die Kontaktaufnahme mit den Eigentümern forcieren, wie dies in mehreren Sitzungen zur Vorstellung des Baulandkatasters auch auf Nachfrage ausgeführt wurde. Das sieht nicht nach einem dringenden Neubaufächenbedarf aus. Schüchternheit auf Seiten der Stadt ist hier wohl eher auszuschließen.

7. Gesamtpotential an Wohnungen im Wohnungsmarktbericht 2016

Addiert man die möglichen vorstehenden Erschließungspotentiale für neue Wohnungen, dann besteht wie auch schon in der Vergangenheit im Innenbereich von Aachen ein zurzeit maximal erschließbares Wohnungspotential von mehr als 9.000 Wohnungen (siehe Abbildung 2).

Abbildung 2: Wohnungsmarktreserven in Aachen (BI-Dell aus Daten Melderegister)



Darin konnten die über 800 Baulücken aus dem Baulandkataster und die bisher nicht in einem Kataster kartierten Brachflächenpotentiale noch nicht berücksichtigt werden. Bei Berücksichtigung auch dieser „brach“ liegenden Potentiale wird sich die Zahl des maximal im Innenbereich erschließbaren Wohnungspotentials noch erheblich weiter auf Beträge von sicherlich mehr als 12.000 bis 15.000 potentielle Wohnungen erhöhen. Hier muss die Stadt Aachen endlich aktiv werden, anstatt sich ständig darüber zu beklagen, dass sie angeblich keinen Zugriff auf diese Flächen habe. Hier ist innovatives Denken und aktives Zugehen auf die Eigentümerschaft gefordert, wie in vielen anderen Kommunen bereits üblich, denn: „Was nicht ist, kann noch werden“. Die Aktivierung dieser Potentiale muss auch wegen der angeblichen Baulandknappheit im Vordergrund stehen, bevor die Stadt Aachen auf die endliche Ressource „Boden“ im Außenbereich mit sehr teuren Erschließungsmaßnahmen zugreift.

Da Aachen eine Stadt mit beschränktem Freiflächenvorrat ist, sollte die Zielrichtung des Handlungsfeldes „Wohnen“ von der Umfeld-Erschließung mehr zu Aufwertung und Neuschaffung einer visionären neurbanen Qualität (4.0; 2050; o.ä.) geändert werden.

8. Sättigung oberes Wohnungsmarktsegment im Wohnungsmarktbericht 2016

Im Wohnungsmarktbericht 2016 wird die abzusehende Sättigung des oberen, teureren Neubauwohnungssegmentes unterstrichen. Genau dieses Segment soll aber in der „Richterlicher Dell“ fast ausschließlich gebaut werden. Zudem muss deren Erschließung und Bebauung erst über eine neue, ausgesprochen teure Erschließungsstraße ermöglicht werden, was auch aufgrund der hohen zu erwartenden Kosten keinen Sinn macht.

9. Hoher Bedarf unteres und mittleres Wohnungsmarktsegment im Wohnungsmarktbericht 2016

Wie schon den ersten Wohnungsmarktberichten vor 2005 zu entnehmen war, ist die derzeit extreme Nachfrage nach Wohnungen im unteren bis mittleren Preissegment (Studenten, WBS-Berechtigte, Flüchtlinge, etc.) seit langem bekannt. Diese Not entspringt hauptsächlich dem schon seit langem absehbaren Wegfall der geförderten Wohnungen. Dies wurde aber wegen der anscheinend viel „interessanteren“ Leicht-

turmprojekte (Tivoli, Avantis, Tivolibrücke, Campus Melaten, Campus West, Avantis-Bahn, Richtericher Dell etc.) ständig ignoriert, obwohl alle bisherigen städtischen Wohnungsmarktberichte schon seit langem und immer wieder auf den Handlungsbedarf nachdrücklich hingewiesen haben.

10. Baugenehmigungen im Wohnungsmarktbericht 2016

Es gab und gibt eine sehr hohe Anzahl von frischen Baugenehmigungen und damit von zukünftigen Neubauvorhaben in der Stadt Aachen. Allerdings liefern neue Hotels und Bürogebäude keine dringend benötigten Wohnungen im unteren Preissegment.

11. Bauüberhänge im Wohnungsmarktbericht 2016

Es gibt hohe Bauüberhänge in Form von bereits seit den letzten Jahren bestehenden Baugenehmigungen (Blue Gate? Werts Gelände? etc.). Diese wurden aber bisher noch nicht umgesetzt und werden im Wohnungsmarktbericht 2016 sogar als "stille Reserven" bezeichnet. Hier verwundert die Diktion: „stille Reserven“, da bisher nie von in Aachen vorhandenen Reserven in Bezug auf das geplante Baugebiet „Richtericher Dell“ gesprochen worden ist.

12. Baufertigstellungen seit 2013 im Wohnungsmarktbericht 2016

Es gibt erfreulicherweise hohe Fertigstellungszahlen bei Wohnungen, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern im innerstädtischen Bereich. Das verwundert, da laut Aussagen der Politik und Stadtverwaltung angeblich doch seit mindestens 2013 überhaupt keine Flächen mehr dafür in Aachen vorhanden und eine neue Bebauung eigentlich ausschließlich nur in der „Richtericher Dell“ zu verwirklichen gewesen wären.

13. Wohnungen und Einwohner im Wohnungsmarktbericht 2016

Für das Jahr 2002 wird laut Melderegister ein bisheriges Bevölkerungsmaximum in Aachen von 256.162 Einwohnern mit 131.000 Wohnungen und 122.565 Haushalten und einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,09 Einwohnern pro Haushalt ausgewiesen.

Im Wohnungsmarktbericht 2016 werden nun für das Jahr 2016 insgesamt 254.782 Einwohner mit 137.000 Wohnungen und 145.417 Haushalten bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,75 Einwohnern pro Haushalt ausgewiesen.

Das ist auf den ersten Blick paradox und bedeutet: „Weniger Einwohner haben mehr Wohnungen zur Verfügung“. Auch wenn es viele Single-Haushalte in Aachen gibt, müssen diese Zahlen besser erläutert und erklärt werden, bevor schnelle Entschlüsse überwiegend vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklungen und dem beginnenden Wegzug der G8/G9 Studierenden (vgl. Melderegister-Statistik bis Juni 2017) gezogen werden.

14. Unleidiges Hintertürchen: „Neuer“ Flächennutzungsplan im Wohnungsmarktbericht 2016

Es verwundert nicht, dass im Wohnungsmarktbericht 2016 der Stadt Aachen wieder die angebliche Knappheit von Bauland in der Stadt Aachen herausgestellt wird. Erfreulicherweise wird jedoch zur Lösung hierfür nunmehr besonders das gesetzlich vorgeschriebene, und z.T. zuwendungsfähige Recycling von alten, verlassenen Industriestandorten ins Visier genommen. Das ist der richtige Weg, der konsequent nun auch endlich beschritten werden muss. Zumal die Stadt Aachen hierdurch schöner und besser gestaltet werden kann, wozu auch der geplante „Gestaltungsbeirat“ wohl als sehr geeignetes Mittel anzusehen wäre.

Die geplanten Neuinanspruchnahmen der endlichen Ressource „Boden“ im Außenbereich werden allerdings, wenn auch etwas versteckt und klausuliert -jedoch noch deutlich erkennbar- formuliert, über die Hintertür des „neuen“ Flächennutzungsplans 2030*Aachen anscheinend noch weiterhin von der Stadt Aachen verfolgt. Aufgrund der vielen Fehler und des Alters der Grundlagenermittlungen zum „neuen“ Flächennutzungsplan 2030*Aachen wird dieser „neue“ Flächennutzungsplan bereits wieder veraltet sein, bevor er überhaupt Rechtskraft erlangen könnte.

Vorstellbar wären auch andere und viel kostensparendere Verfahren wie z.B. eine einfache Aktualisierung und digitale Bereinigung des Flächennutzungsplans 1980. Ein Flächennutzungsplan ist ein Bestandsplan und kein Entwicklungsplan. Das derzeitige Vorhaben: „neuer Flächennutzungsplan 2030*Aachen“ kann dann zur Not noch als planerische Grundlage zur Flächenentwicklung als städtischer „Flächenentwicklungs-

plan“ fungieren oder zur letzten Ruhe gelegt werden. Anzunehmen, dass der „neue“ Flächennutzungsplan schon alles richten werde, was die einzelnen Änderungsverfahren anscheinend nicht schaffen, wird wohl auch weiterhin nur eine vage Hoffnung bleiben.

Fazit der BI-Dell zum Wohnungsmarktbericht 2016:

Viele Teile der Beschreibungen im Wohnungsmarktbericht 2016 der Stadt Aachen und den Aussagen bei dessen Vorstellung im WLA am 19.09.2017 sind sehr begrüßenswert. Insbesondere wenn zukünftig auch viele Wohnungen im unteren Preissegment gebaut werden und nicht -wie zuletzt von der GEWOGE praktiziert- große Wohnkomplexe ohne jegliche Wohnungen mit Sozialbindungen (Bsp. Zwischen Philip-Neri Weg, Vaalser Straße und Neuenhofer Straße) hochgezogen werden. So etwas wird in Zukunft am Bedarf vorbei gehen, wovon bereits die leider vor kurzem verstorbene Immobilienmaklerin Frau Caroline Reinartz schon lange gewarnt hat, da die immer weiter neu entstehenden, teuren Wohnungen nicht mehr vermietet/verkauft werden können, besonders wenn die derzeitigen Konzepte zur Bebauung der „Richtericher Dell“ verwirklicht und zu einem großen Überangebot führen würden. Diese Aussage wird durch die Ankündigung der bevorstehenden Sättigung des Wohnungsmarktes an Wohnungen im oberen Preissegment nun auch durch den Wohnungsmarktbericht 2016 der Stadt Aachen besonders durch seine viel bessere Aktualität im Vergleich zu früheren Wohnungsmarktberichten bestätigt.

Vor kurzem wurde im Ratsinformationssystem der Inhalt eines Pressegespräches veröffentlicht, das anscheinend unmittelbar vor der WLA-Sitzung am 19.09.2017 stattgefunden hat. Die hier angeführten Aussagen, wie z.B. Prof. Sicking: „Aachen benötigt eine Willkommenskultur für Bagger“, erklären die Inhalte der beiden Artikel vom 20.09.2017 in den Tageszeitungen AZ und AN. Die im Ratsinformationssystem wiedergegebenen Inhalte und die Darstellungen in den Artikeln in AZ und AN vom 20.09.2017 sind aber nicht mit den Aussagen und der Diskussion in der WLA-Sitzung vom 19.09.2017 in Übereinstimmung zu bringen. In der Diskussion in der WLA-Sitzung wurde herausgestellt, dass sich alle Beteiligten demnächst intensiv mit dem Wohnungsmarktbericht 2016 befassen müssten, da er den PolitikerInnen erst zur WLA-Sitzung am 19.09.2017 ausgehändigt worden sei, wobei nach den Darstellungen der Zeitungsartikel anscheinend zumindest einzelne PolitikerInnen schon bei dem Pressegespräch anwesend waren und daher sehr wohl Kenntnis davon hatten. Ein Ergebnis der

WLA-Sitzung zum Wohnungsmarktbericht 2016 war jedenfalls, dass die Stadtverwaltung den Wohnungsmarktbericht 2016 demnächst ausführlicher vorstellen solle.

Die im Pressegespräch angeführte Aussage von Prof. Sicking, dass „Aachen eine Willkommenskultur für Bagger benötige“ bedarf dann wohl einer umfassenden Erläuterung. War damit vielleicht gemeint, dass die BürgerInnen von Ihren Dieselfahrzeugen auf Bagger umsteigen sollen oder sollen die BürgerInnen die Bagger so willkommen heißen, dass sie egal warum frohlocken sollen, wenn Bagger alles niederreißen und wertvollste Böden abbaggern sollen oder sind Bagger etwa auf der Flucht?

Das sollte Herr Prof. Sicking dann detailliert erklären.

Sollte seine Äußerung aber so zu verstehen sein, dass in Aachen wegen der BürgerInnen oder der Initiativen nicht gebaut werden könne, dann wäre diese Aussage völlig unverständlich, da der BI-Dell bisher keine Initiative gegen die sinnvolle und nachgewiesenermaßen nötige Innenentwicklung zur Befriedigung des Wohnungsmangels im geförderten Wohnungsbau und den Abriss und Neubau im Innenbereich zur Verschönerung und Neugestaltung der Stadt Aachen bekannt ist. Zudem gibt es in Aachen sehr viele öffentliche, halböffentliche und private Baustellen auf denen sich bereits viele Bagger austoben dürfen. Dieser Spruch von Prof. Sicking war wohl populistisch aber wenig sachlich.

Der Wohnungsmarktbericht 2016 der Stadt Aachen liegt nun für alle einsehbar im RatsInfo-System Schwarz auf Weiß vor.

Anders als die im Pressegespräch gemachte, postfaktische, populistische und reißerische Darstellung einer neuen Art von „Willkommenskultur“ ist zu wünschen, dass die Zahlen und Fakten nun bei den Verantwortlichen der Stadtverwaltung und Politik auch entsprechend sachlich und faktisch zu einer neuen und aktuelleren Meinungsbildung neu analysiert und entsprechend genutzt werden.

Dieser Wohnungsmarktbericht 2016 verdient es, ohne Vorbehalte und ohne vorgefertigte bzw. altbackene Zielvorstellungen eingehen diskutiert zu werden.

Aachen, den 02.10.2017

BI-Dell

Sprecher:

Dr. Christian Locher

Hubert Marx

Peter Philippen-Lindt