



Perspektiven für einen Aachener Weg

Wissenschaftliche Begleitung des Handlungskonzepts
Wohnen der Stadt Aachen

Management Summary

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. Management Summary. Im Auftrag von: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration.

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 Wohnungsmarktakteuren**. 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 auszuschöpfen. 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. Das 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:innengegerechte 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 1 auf Seite 11). 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.



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 1: Systematisierung der bestehenden Instrumente in Aachen (Gesamtübersicht)