
Mängelbestätigung zum Gutachten 2014 des Instituts Quaestio (Forschung und Beratung) September 2014 durch die Stadtverwaltung Aachen vom 24.06.2015 (Feiter/Frankenberger) und 17.08.2015 (Kriesel)

Diskussionen:

10.03.2015 / 19.05.2015 WLA

26.03.2015 / 11.06.2015 PLA

06.05.2015 / 10.06.2015 BV-6 Richterich

18.06.2015 MobA

Kommentare zum Antwortschreiben der Stadt Aachen vom 24.06.2015 (**Feiter / Frankenberger**) zu den Mängeln in der Politikerinformation der **BI-Dell** vom 21.03.2015 zur Sitzung des Planungsausschusses am 26.03.2015 (verteilt an PLA+BV6 / WLA / MobA).

Erläuterungen:

Im Folgenden sind die von der BI-Dell aufgedeckten Fehler und Mängel des Gutachtens Quaestio 2014 aus dem Schreiben vom 21.03.2015 unverändert und zur besseren Übersicht nun mit [x] gegliedert.

Die bezogenen Antworten von den Herrn Feiter / Frankenberger sind direkt anschließend als unveränderte Zitate in Kursivschrift gesetzt.

Kommentare der BI-Dell zu den Antworten von den Herren Feiter / Frankenberger sind nachfolgend in Fett gesetzt.

Erläuterungen, Bemerkungen sind in **Fett-Blau** gesetzt.

Anrede im Anschreiben vom 24.06.2015 (Feiter/Frankenberger):

„Sehr geehrter Herr Philippen-Lindt,

*in der Einwohnerfragestunde der Sitzung der Bezirksvertretung Richterich am 10.06.2015 stellten Sie die Frage, wann mit einer Stellungnahme der Verwaltung zu der, aus Sicht der Bürgerinteressen Richtericher Dell (**BI-Dell**), sachlichen Fehler des Quaestio Gutachtens gerechnet werden kann. In den Anmerkungen der BI-Dell zum Gutachten werden auf den Seiten 1-3 insgesamt neun sachliche Fehler aufgeführt. Hierzu hat der Gutachter wie folgt Stellung genommen:“*

Mangel [1] Auf Seite 7 des Gutachtens bezieht sich Quaestio auf den Zensus 2011 und gibt quantitative Einwohnerzahlen daraus noch korrekt an. Auf Seite 20 gibt Quaestio bezogen auf den Zensus 2011 an, dass der Zensus 2011 konkrete und detaillierte Zahlen zur Haushaltszusammensetzung von Aachen enthält, die aber im Mai 2014 noch nicht vorgelegen hätten. Im nächsten Satz wird festgestellt: „Lediglich die Gesamtzahl der Aachener Haushalte ist in den Ergebnissen des Zensus mit 136.790 angegeben.“ Dies ist faktisch falsch. Der Zensus 2011 weist für Aachen die Gesamtzahl von 127.396 der Aachener Haushalte auf. Die Zahl von 136.790 stammt entgegen der Darstellung von Quaestio nicht vom Zensus sondern wahrscheinlich aus dem Melderegister der Stadt Aachen für 2011. Entscheidend wird dieser Fehler, da diese Zahl die vermeintliche Grundlage aller Modellrechnungen von Quaestio ist und dieser Wert die Modelle im Sinne eines zu hoch kalkulierten Bedarfs verfälscht haben muss.

Antwort Feiter/Frankenberger zu Mangel 1

In der Tat ist der Satz "Lediglich die Gesamtzahl der Aachener Haushalte ist in den Ergebnissen des Zensus mit 136.790 angegeben" nicht korrekt, es handelt sich tatsächlich um die aus der Haushaltegenerierung des Melderegisters abgeleitete Zahl, welche dem Wohnungsmarktbericht 2012 entnommen wurde. Anders als von Seiten der BI-Dell dargestellt ist dies aber nicht entscheidend. Es handelt sich lediglich um eine falsch eingefügte Zahl ohne rechnerische Konsequenz. In den Berechnungen sind die Zensusergebnisse für Haushalte und Bevölkerung nicht berücksichtigt. Rechnungsgrundlage aller Prognosen bilden die Zahlen des Melderegisters.

Die Herren Feiter / Frankenberger bestätigen die Richtigkeit unserer Bemängelung. Die weiteren Ausführungen der beiden Herren, können den Fehler nicht revidieren.

Mangel [2] Im vorliegenden Gutachten wird die zukünftige studentische Entwicklung in keiner Weise berücksichtigt. Genauso ist es schon im Gutachten von 2009 unterlassen worden, was zu erheblichen Fehleinschätzungen hinsichtlich des studentischen Andrangs durch G8/9 führte. Bereits im Juni 2012 postulierte „Extraraum“ in Kooperation mit der RWTH, der FH dem ASTA und der Stadt Aachen die „erwartete Entwicklung der Studierendenzahlen in Aachen 2011 – 2018“ (**vgl. Anlage 1 –Bemerkung: zum Schreiben vom 21.03.2015-**). Hiernach würden die Studierenden ab 2015 bis 2018 um ca. 6.400 Studierende für diesen Zeitraum zurück- und der Stadt Aachen damit verloren gehen. Dieser Verlust wird im Diagramm Abbildung 12 des Gutachtens auf Seite 19 nicht dargestellt und somit eine unrealistische Zukunftsprognose der Bevölkerungsentwicklung für Aachen erstellt. Die in Anlage 1 dargestellte, studentische Entwicklungsprognose u.a. der Stadt Aachen lag vor der Beauftragung von Quaestio vor, wurde aber von Quaestio offensichtlich nicht berücksichtigt.

Antwort Feiter/Frankenberger zu Mangel 2

Die durch die BI-Dell zugrunde gelegte Darstellung der zukünftigen Entwicklung der Studentenzahlen entspricht nicht dem aktuellen Stand. Selbstverständlich hat Quaestio die Entwicklung der Studentenzahlen als Bestandteil der Bevölkerungsprognosen berücksichtigt. Hierzu wurde unterstellt, dass junge Mitmenschen sich mittels Wanderung auf die Gemeinden der Region und die Regionen/Städte Nordrhein-Westfalens genauso verteilen wie bisher. Die zurückgehende Anzahl junger Menschen in Nordrhein-Westfalen führt folglich auch zu einem Rückgang der Zuwanderung junger Menschen nach Aachen. Es gibt jedoch keinen Anlass anzunehmen, dass Aachen einen stärkeren Rückgang der Zuwanderung junger Menschen hinnehmen muss als andere Städte und Regionen Nordrhein-Westfalens und Deutschlands.

Die Herren Feiter / Frankenberger stellen zuerst eine nicht belegte Behauptung auf, dass die „von der BI-Dell zugrunde gelegte Darstellung“ nicht dem aktuellen Stand entspräche. Die Darstellung ist keine BI-Dell Darstellung sondern die von Extraraum, bei dem auch die Stadtverwaltung mit im Boot ist. Demnach wäre die Stadt Aachen nicht auf dem aktuellen Stand. (Eine Präzisierung der Mängelrüge der BI-Dell wurde in der Ergänzung im Schreiben vom 25.03.2015 von der BI-Dell gegeben.)

Dann führen die Herren Feiter und Frankenbergler willkürliche Annahmen des Gutachters auf, um danach auf Allgemeinplätze auszuweichen und sich in weitere nicht belegbare Annahmen zu flüchten. **Eine solche ausweichende und unsachliche Antwort ist die indirekte Bestätigung des von der BI-Dell gerügten Mangels.**

Mangel [3] Die zurzeit der Auftragsvergabe an Quaestio bereits vorliegenden Wohnungsmarktberichte der Stadt Aachen (Fachbereich Wohnen) von 2000 bis 2013 werden im Gutachten Quaestio September 2014 noch nicht einmal erwähnt. Die in den Wohnungsmarktberichten dargestellte Situation, die bei einem Spaziergang durch Aachen leicht nachvollzogen werden kann, haben wir in **Anlage 2 (-Bemerkung: zum Schreiben vom 21.03.2015 / + Ergänzung 2 vom 04.05.2015-)** als Diagramm dargestellt. Wir gehen davon aus, dass in der noch zu erarbeitenden Datenbank zur Wohnungssituation in Aachen, die über 7.000 Leerstände neben dem Baulandkataster entsprechend gewürdigt werden, was Quaestio unterlassen hat.

Antwort Feiter/Frankenbergler zu Mangel 3

Der Zensus des Jahres 2011 weist Wohnungsleerstände von ca. 3.500 Wohneinheiten nach. Dies entspricht 2,5 % des Aachener Wohnungsmarktes und liegt damit unter der üblicherweise als notwendig erachteten Fluktuationsreserve von ca. 3 %. Sofern es sich bei der von Seiten der BI-Dell genannten Zahl von 7.000 Leerständen um empirisch erhobene Werte handelt, werden diese älteren Ursprungs sein. Seit 201.1 ist indes in Folge der Zuwanderung bei geringer Bautätigkeit von einem weiteren Abschmelzen des Wohnungsleerstandes auszugehen. Darauf zu vertrauen, dass ausreichend Leerstandsreserven zur Aufnahme zusätzlicher Bevölkerung vorhanden sind, erzeugt ausgehend von der Situation des Aachener Wohnungsmarktes eher zusätzliche wohnungspolitische Probleme als dass es zu deren Lösung beiträgt.

Bemerkung: hierzu auch die Antwort von Herr Kriesel vom 17.08.2015 auf die mehr oder minder ähnliche Bürgerfrage Nr. 4 in der BV-6 vom 10.05.2015:

in der o. g. Einwohnerfragestunde richten Sie die Frage nach dem Wohnungsleerstand in Aachen, differenziert in Leerstände im sozialen Wohnungsbau und auf dem freien Markt, an die Verwaltung.

Die Quote für die Gesamtleerstände auf dem Wohnungsmarkt wird in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Aachen (STAWAG) nach der sogenannten Stromzählermethode ermittelt. Die Daten werden dem Fachbereich Wohnen anonymisiert auf der Ebene der statistischen Stimmbezirke der Stadt Aachen übermittelt. Infolge des sog. rollierenden Abrechnungssystems können die aktuellsten Daten nur mit einem Zeitversatz von bis zu 14 Monaten geliefert werden. Die zuletzt gemeldeten Daten beziehen sich auf den 31.12.2012 mit einem Prozentsatz von 4,81 % Leerstand auf dem gesamten Wohnungsmarkt. Hiervon ist die allgemein anerkannte und übliche Quote von ca. 2 % modernisierungsbedingtem Leerstand in Abzug zu bringen. Das Ergebnis von ca. 2,8 % dokumentiert eine angespannte Marktsituation.

Zusätzlich hierzu ermittelt der Fachbereich Wohnen in eigenen Berechnungen die Leerstandsquote für den geförderten Wohnungsmarkt. Die deutliche Anspannung in diesem Marktsegment zeigt sich in der aktuellen Quote von ca. 0,5 %.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Harald Kriesel

Stellv. Fachbereichsleiter

Entgegen der Aussagen von Herr Frankenberger in der BV-06 Richterich vom 06.05.2015 und im Planungsausschuss vom 26.03.2015: „**Es gibt in Aachen keine Wohnungsleerstände!**“ gibt es sie nun doch und zwar so, wie sie im Schreiben der BI-Dell vom 21.03.2015 mit der Ergänzung vom 04.05.2015 dargestellt wurden. Es wäre auch verwunderlich gewesen, da im Diagramm der BI-Dell lediglich die Daten der Wohnungsmarktberichte der Stadt Aachen zusammengeführt worden sind. Fraglich ist nur die Höhe der Wohnungsleerstände, da alle Autoren fast nur mit Prozentzahlen agieren jedoch nicht mit Haushaltszahlen.

Nach allen Unterlagen gibt es mehrere Varianten für das Prognosestartjahr 2011:

Feiter / Frankenberger

- A) Zensus: 127.396 davon 4,81 % = 6.128 leerstehende Wohnungen
- B) Melderegister: 136.790 davon 4,81 % = 6.580 leerstehende Wohnungen
- C) Rückrechnung-I 3.500 WHG Leerstand = 2,5 % von 140.000 Haushalte

Kriesel

D) Rückrechnung-II nicht möglich, da nur die Prozentzahl 4,81 % angegeben wird
Keine der Angaben in den Gutachten und den Antworten der Stadtverwaltung ist rechnerisch, fachlich und sachlich nachprüfbar. In jedem Fall liegen die Angaben der BI-Dell in der richtigen Größenordnung. 7.000 Wohnungen Gesamtreserve aus Leerständen, Bauüberhängen und nicht begonnenen, genehmigten Baumaßnahmen laut Wohnungsmarktberichten 2000 bis 2014.

Damit bestätigen die Antworten der Stadtverwaltung den von der BI-Dell gerügten Mangel. Es gibt in Aachen eine Menge Leerstände im Innenbereich!

Mangel [4] Die These von 2009, dass hauptsächlich der Wohnungsneubau und die Flächenneuanspruchnahme die Umlandwanderung und den damit verbundenen Bevölkerungsschwund von Aachen aufhalten könnte, widerlegt Quaestio in seinem Gutachten selbst. Nach den Angaben von Quaestio ist Aachen „unerwartet“ stark gewachsen, obwohl die Vorgaben der Wohnungsmarktoffensive hinsichtlich der EFH/DHH Neubaufächenausweisungen in keiner Weise auch nur annähernd erreicht worden sind. Daraus folgt, dass das Modell aus 2009 falsch war. Befremdlich ist in diesem Zusammenhang, dass Quaestio in 2014 betont, dass alle nicht im neuen Gutachten angesprochenen Punkte weiterhin entsprechend der Vorgaben von 2009 Gültigkeit behalten sollen, obwohl diese Vorgaben eigentlich nicht mehr gültig sind, da sie nicht umgesetzt wurden. Das ist verwirrend.

Antwort Feiter/Frankenberger zu Mangel 4

Die BI-Dell argumentiert, dass ein Bevölkerungszuwachs ohne ausgeweiteten Wohnungsneubau stattgefunden habe. Hieraus soll wahrscheinlich abgeleitet werden, dass Neubau nicht nötig sei, weil der Markt die Zuwanderung auch ohne entsprechenden Neubau verarbeite. Partiiell ist dies in der Vergangenheit tatsächlich so gewesen. Aber genau hieraus sind die aktuell beklagten Wohnungsmarktengpässe mit Preissteigerungen und sozialen Verwerfungen entstanden. Die Folgerung, dass das ganze Prognosemodell sei deswegen untauglich, lässt sich daraus kaum begründen. Im Übrigen wurde im neuen Gutachten eine vorsichtigere, streng an den empirischen Trends orientierte Entwicklungs- bzw. Wachstumsannahme formuliert.

Der Satz in der Antwort von Feiter / Frankenberg: „Partiell ist dies in der Vergangenheit tatsächlich so gewesen“, der sich genau auf den bereits vergangenen „Rückprognosezeitraum“ des Quaestio 2014 Gutachtens bezieht, benötigt wohl keinen weiteren Kommentar.

Neubau bewirkt nicht zwingend Bevölkerungswachstum. Wohnungsengpässe existieren nur im öffentlich geförderten Sektor, die zu den behaupteten sozialen Verwerfungen führen und nicht die angeblich unbedingt nötige Bebauung der Richtericher Dell, die schon seit über 20 Jahren „geplant“ wird.

Die These des Quaestio 2014 Gutachtens: „Wohnungsneubau in der Richtericher Dell ist für das Bevölkerungswachstum in Aachen unerlässlich“, hat sich bereits als falsch erwiesen.

Mangel [5] Die Prozentangaben in den Annahmen, Schätzungen, Festsetzungen von Quaestio und vermeintlichen Berechnungsergebnissen sind von uns nicht reproduzierbar, da die detaillierten Angaben zu den Grundlagen und Basisdaten schlichtweg im Gutachten fehlen. Fast durchweg beklagt Quaestio, aus unserer Sicht zu Recht, fehlende Grundlagendaten, trifft aber trotzdem nicht nachvollziehbare Festsetzungen, um diese als selbst definierte Grundlagen seiner weiteren Betrachtungen, Berechnungen oder Modellierungen zu postulieren.

Antwort Feiter/Frankenberg zu Mangel 5

Hierzu werden keine genauen Punkte des Gutachtens benannt, sodass eine konkrete Stellungnahme nicht möglich ist.

Die Antwort liest sich leicht. Sie kann aber nicht die Tatsache verschleiern, dass „detaillierte Angaben zu den Grundlagen und Basisdaten schlichtweg im Gutachten fehlen“. Genau das war der konkret angesprochene Mangel, den die Stadtverwaltung aber anscheinend nicht erkannt hat oder nicht erkennen wollte.

Mit dieser Antwort wird der von der BI-Dell angeführte Mangel nicht widerlegt sondern geradezu bestätigt.

Mangel [6] Der größte Teil der Angaben im Gutachten von Quaestio ist nicht nachvollziehbar und schon gar nicht nachprüfbar, weil genaue Quellenangaben fehlen oder unvollständig sind. Als Beispiel würden wir gerne die Quelle „Vorlage vom 15.03.2007 zu Aachen-Strategie-Wohnen im Ratsinfosystem“ gemäß Fußnote Seite nachvollziehen, was uns aber nicht möglich ist.

Antwort Feiter/Frankenberg zu Mangel 6

Die von der BI-Dell genannte Quelle "Vorlage vom 15.03.2007 zu Aachen-Strategie-Wohnen im Ratsinfosystem" gemäß Fußnote 7, Seite 12, ist für mich nicht nachvollziehbar. Bei der zitierten Fußnote handelt es sich um die Vorlage "Wohnen in Aachen-Sachstand und Ausblick" vom 25.10.2013.

Diese Vorlage wurde im nichtöffentlichen Teil des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses beraten, sodass ein Abruf über das Ratsinformationssystem lediglich Mitgliedern der politischen Gremien vorbehalten ist.

Die Antwort ist verständlich (?). Es muss aber noch einen Gutachtentext in verschlüsselter „Geheimschrift“ geben. Anders ist nicht zu erklären, dass es sich bei der Textpassage im Gutachten Quaestio 2014:

„Vorlage vom 15.03.2007 zu Aachen-Strategie-Wohnen im Ratsinfosystem“ gemäß Fußnote 7, Seite 12“

eigentlich um die Vorlage

„Wohnen in Aachen-Sachstand und Ausblick“ vom 25.10.2013“ handelt, die aber nur unter „geheim“ = nichtöffentlich im Ratssystem steht.

So eine Tatsache ist ein K.O.-Kriterium für ein öffentlich d.h. von den Bürgerinnen bezahltes Gutachten und damit par excellence ein riesiger Mangel; hiervon existieren im Gutachten Quaestio 2014 noch viele weitere.

Mangel [7] Der Umgang mit Zahlen ist im Gutachten Quaestio nicht konsequent. So wird der statistisch für Aachen ermittelte Ersatzbedarf auf Seite 27 mit: „Statistisch nachgewiesen wird in den jüngeren Jahren ein Wegfall von Wohnungen in Höhe von 0,05% p.a.“ angegeben, was sich nicht mit den Angaben zur gleichen Größe auf Seite 23 deckt: Für die Stadt Aachen liegt die statistisch erfasste Quote bei jährlich 0,03% des Wohnungsbestands....

Antwort Feiter/Frankenberger zu Mangel 7

Aus dem textlichen Zusammenhang ergeben sich zwei unterschiedliche Bezugszeiträume. Während sich die 0,03 % auf den im Text angegebenen Zeitraum 2000-2013 beziehen, beziehen sich die 0,05 % auf den "jüngeren Zeitraum" seit der Studie aus 2009, folglich auf die Jahre 2009-2013. Es wurde darauf hingewiesen, dass Quaestio einen im Vergleich zu anderen Studien sehr geringen Ersatzbedarf von 0,1 % für die Zukunft ansetzt. Der übliche Wert liegt zwischen 0,2 und 0,25 %. Dies ist auch ausführlich im Text beschrieben.

Warum zwei sich teilweise überdeckende Zeiträume in unterschiedlichen Passagen beschrieben werden, ist nicht nachvollziehbar. Wenn in den beschriebenen Zeiträumen maximal 0,05 % Ersatzbedarf in Aachen bestanden, dann ist der Ansatz im Quaestio-Gutachten mit 0,1 % doppelt so hoch und damit nicht als sehr gering für Aachen anzusehen. Was üblich ist, sei dahin gestellt, man sollte aber annehmen, dass sich das Gutachten Quaestio 2014 auf Aachen bezieht und sonst nichts.

Der Mangel besteht weiterhin im nahezu willkürlichen und nicht nachprüfbareren Umgang von Quaestio mit den %-Darstellungen, wie auch unter Mangel 3 und Mangel 5 dargestellt.

Mangel [8] Die Beschränkung der Auswertung der Bevölkerungsentwicklung im Gutachten Quaestio (**Anlage 03**) auf rein quantitative Betrachtungsweisen ist nicht begründet und führt daher zwangsläufig zu falschen Annahmen/Ergebnissen. Das Melderegister der Stadt Aachen hat über Jahre sämtli-

che Meldedaten erfasst und veröffentlicht. Quaestio verzichtet auf die Ausdeutung auch der qualitativen Bevölkerungsentwicklung, was für eine Aktualisierung der Aachen-Strategie-Wohnen mit ihren immensen finanziellen Auswertungen vollkommen unverständlich ist. (Zu Ihrer Information ist eine BI-Dell-Darstellung der Bevölkerungsentwicklung aus Daten des Melderegisters nach qualitativen Gesichtspunkten in **Anlage 4** dargestellt.)

Antwort Feiter/Frankenberger zu Mangel 8

Das Argument, Quaestio hätte zu stark quantitativ und wenig qualitativ die Bevölkerungsentwicklung analysiert, ist schwer nachvollziehbar. Die von Seiten der BI-Dell hierzu dargestellte Grafik mit einer wenig differenzierten Darstellung von 4 Teilgruppen und teilweise veralteten Zahlen hilft diesbezüglich auch nicht weiter.

Zur Ableitung der künftigen Einwohnerzahlen wurden für das Gutachten sehr differenzierte Analysen zum Wanderungsverhalten durchgeführt. Hierbei wurden z.B. für eine große Zahl von Altersgruppen jeweils die Ziel- und Herkunftsregionen (Umland, restliches NRW, restliches Deutschland, Ausland) analysiert. Es wurden auf dieser Basis jeweils Ab- und Zuwanderungsmöglichkeiten für die Altersgruppen, kombiniert mit Ziel- bzw. Herkunftsregionen, abgeleitet. Diese wurden schließlich nach inhaltlich-qualitativer Überprüfung als Grundlage der Bevölkerungsprognose herangezogen.

Wer die beiden Diagramme zur Bevölkerungsprognose von Quaestio 2014 und der BI-Dell-Darstellung der Angaben aus dem Melderegister der Stadt Aachen vergleicht und nicht erkennt, dass Quaestio nur die Gesamtzahlen und die BI-Dell mehrere Teilgruppen der Bevölkerung Aachens berücksichtigt, muss Tomaten auf den Augen haben. Alle Wanderungsbewegungen finden ihren letztendlichen Niederschlag in den Melderegisterzahlen. Die angeführten, sogenannten „differenzierten Analysen zum Wanderungsverhalten“ sind nicht nachvollziehbar, da die Rechenwege und Grundlagendaten hierfür im Gutachten nicht angefügt worden sind (= Mangel 5).

Letztendlich bleibt auch dieser Mangel bestehen, weil die Stadtverwaltung die Unterschiede bedingt durch die Tomaten nicht erkennen kann.

Mangel [9] Offensichtlich ist die Diskrepanz zwischen Abbildung 17 auf Seite 28 und Abbildung 18 auf Seite 29 des Gutachtens Quaestio vom 25.09.2014, die in der beiliegenden **Anlage 05** (**Bemerkung: zum Schreiben vom 21.03.2015-**) verdeutlicht worden ist. Die extremen Differenzen zwischen den prognostizierten Neubaubedürfnissen und den daraus resultierenden Nettoflächenbedürfnissen sind fehlerhaft und nicht nachvollziehbar.

Antwort Feiter/Frankenberger zu Mangel 9

Die Abbildung 18 des Gutachtens ergibt sich nicht, wie von der BI-Dell aufgeführt, aus Abbildung 17, sondern aus Abbildung 15. Ein kleinerer Fehler ist in der Tat in Abbildung 18 aufgetreten, da auch beim "Wirtschafts+" Szenario der erste Zeitraum "bis 2020" lauten muss. Einbezogen sind die jährlichen Bedarfe aus der Abbildung 15 für die Jahre 2013-2020.

Für die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wurden die Bedarfe aus Abbildung 15 in Abbildung 18 zu 50 % berücksichtigt. Hintergrund dieser Berücksichtigung ist die aktuelle Entwicklung. Diese hat gezeigt, dass die Nachfrage zum Teil in aktivierten Reserven im Bestand (Leerstände, zuvor unbewohntes Dachgeschoss oder Souterrainwohnung; vgl. Erläuterungen im Gutachten, Seite 25, oben) gedeckt wird und von daher nur ein Teil der Bedarfe tatsächlich durch Neubau gedeckt werden

muss. Die in Abbildung 18 dargestellten Neubauleistungen in Mehrfamilienhäusern ergeben sich somit rechnerisch aus der Hälfte der Bedarfe für 2013-2015 und der Bedarfe für 2016-2020 (zu 100 %) bezogen auf 8 Jahre.

Für die Bedarfe an Einfamilienhäusern ist ein entsprechender Effekt wie bei den Geschosswohnungen nicht festzustellen. Entsprechend wurden die Bedarfe aus Abbildung 15 zu 100 % berücksichtigt. Hier ergeben sich demnach die angegebenen Bauleistungen aus 150 Wohneinheiten p.a. für die Jahre 2013-2020.

Der Hinweis auf die gegenseitigen Abhängigkeiten der Diagramme war ein kleiner Test. Natürlich können Diagramme untereinander nicht voneinander abhängig sein, da sie eigentlich auf Datenmengen beruhen auf die Rechenprozesse angewandt werden. D.h. jedes Diagramm sollte aus gesicherten Daten entstehen. Da Quaestio aber weder Daten, Quellen etc. angibt, kann man auf solche „Eselsbrücken“ kommen. Wenn zudem Diagramme so viel erläuternden Text benötigen, sind sie eigentlich zur Darstellung von Sachverhalten nicht geeignet.

Wie aber in einer Aktualisierung im September 2014 für zukünftige Bedarfe noch „Reste“ aus den Jahren vor der Aktualisierung eingerechnet werden können, ist weder für den Mehrfamilienhaus- noch für den Einfamilienhaussektor nachvollziehbar.

Dass bei Mehrfamilienhäusern kein so hoher Bedarf mehr bestehen soll, verwundert umso mehr, als durch die Aussagen von Feiter / Frankenberger und Kriesel zu den Leerständen (Mangel 3) klar zu erkennen ist, dass gerade im geförderten Wohnungsbau extreme Wohnungsnot und damit höchster Bedarf besteht, der gewöhnlich nur im Mehrfamilienhaussektor befriedigt wird.

Der Darstellungsmangel der logischen Zusammenhänge der Diagramme untereinander hat nach den obigen, verwirrenden Aussagen zur Rettung des Quaestio 2014 Gutachtens weiterhin Bestand und könnte nur durch eine Aktualisierung der Aktualisierung und vor allem mit entsprechenden Anlagen und Anhängen behoben werden.

Aktuelles:

Warum dann ausgerechnet jetzt noch die einfamilienhaus-schwangere Richtericher Dell unbedingt bebaut werden soll, wenn im Campus West noch völlig unklar ist, wie die derzeitige Brache, die sicherlich nicht im Baulandkataster zu finden sein wird, genutzt werden soll, ist schleierhaft. Campus West mit 30 ha im Innenbereich könnte im beschleunigten Verfahren in Kürze mit Wohnungen und Einfamilienhäusern bebaut werden, wenn man es nur wollte.

Abschluss Feiter:

Ich hoffe, dass Ihre Bedenken damit abschließend ausgeräumt werden konnten und verbleibe mit freundlichen Grüßen

*Im Auftrag
(Feiter)*

Kommentar: Leider nur eine Hoffnung
