

## **Bemerkungen & Kritikpunkte zum Wohnungsmarktbericht-2015**

(Erschienen November 2015 / Betrachtungszeitraum 2014)

### **1. Allgemeine Hinweise**

#### **1.1 Zusammenfassung Seite 11:**

##### 1.1.1 Einwohnerzahlen?

- Die Stadt Aachen entscheidet sich im Wohnungsmarktbericht ausschließlich Daten des Melderegisters zu verwenden.
- Die Daten des Melderegisters sind allerdings planungsrechtlich aufgrund des neuen Entwurfs des Landesentwicklungsplans nicht relevant.

##### 1.1.2 Wohnungsleerstände?

- In der Zusammenfassung auf Seite 11 steht: "Die Wohnungsleerstände gehen weiter zurück."
- Auf Seite 17 ergibt sich aus Tabelle 7, dass die Leerstände zugenommen haben.
- Auf Seite 19 wird dann im Text zwar von einem Anstieg gesprochen, jedoch fand dieser nicht wie angegeben im Jahre 2013 sondern von 2013 zu 2014 statt.
- Im Ratsinformationssystem werden nur die Leerstände der sozialgeförderten Wohnungen angegeben und die wesentlich höhere Zahl aller Leerstände komplett verschwiegen.

##### 1.1.3 Einwohnerzahlen?

- Für das Melderegister werden für 2014 insgesamt 251.500 Personen angegeben. In Tabelle 53 auf Seite 39 wird zwischen Haupt- und Nebenwohnsitzen unterschieden.
- Welche Zahl ist planungsrechtlich relevant, zumal im Quaestio-2014-Gutachten nur die Gesamtzahl betrachtet worden ist?

##### 1.1.4 Wohnungssuchende: Personen oder Haushalte?

- Auf Seite 11 wird von wohnungssuchenden Personen gesprochen und in der zugehörigen Tabelle von einer gleichen Zahl an „wohnungssuchenden“ Haushalten. Wie erklärt sich das?

##### 1.1.5 Rückgang der Kaufverträge?

- Ein Rückgang der Kaufverträge trotz bestehendem Grundstücksangebot (z.B. Jahresberichte der Sparkassen-Immo Aachen) spricht nicht für einen extremen Wohnungsbedarf.

**1.2 Zensus 2011 - die Daten und ihre Bewertung Seite 13:**

- 1.2.1 Die Ausführungen zu Zensus 1987, 2011, zum Melderegister und später zu Bertelsmann verwirren und sollten an dieser Stelle entfallen
- 1.2.2 Der Zensus 2011 ersetzt den Zensus 1987 komplett!
- 1.2.3 Planungsrechtlich verbindlich sind nur die Zahlen aus dem Zensus 2011 (=241.683 Einwohner für Aachen)
- 1.2.4 Aus der konfusen Darstellung bleiben nur noch die zwei sich widersprechenden Zahlenangaben für den Bevölkerungsstand 2014 übrig: Melderegisterdaten und Zensus 2011
- 1.2.5 Die Stadt Aachen definiert für sich die Zahlen des Melderegisters als für sie relevant, ungeachtet weiterer rechtlicher Vorgaben (z.B. die des LEP NRW).

**1.3 Bevölkerungsvorausberechnung 2014 bis 2040/2060 Seite 13:**

- 1.3.1 Es gibt anscheinend in allen Bevölkerungsprognosen unterschiedliche Prognosezeiträume, was dazu führt, dass diese nicht bzw. nur sehr schwer untereinander vergleichbar sind!
- 1.3.2 Bisher wurde hauptsächlich der Planungszeitraum bis 2030 betrachtet (Masterplan Aachen\*2030, "Neuer" Flächennutzungsplan 2030\*Aachen)!
- 1.3.3 Es ist nicht nachvollziehbar, was diese Prognose von 2014 bis 2040/2060 in einem Wohnungsmarktbericht für das zurückliegende Jahr 2014 zu suchen hat! Das alles ist nur verwirrend.

**2. Zu den „Rechtlichen Hinweisen“**

- 2.1 Der Wohnungsmarktbericht ist Grundlage für wohnungsmarktpolitische Entscheidungen der Stadt Aachen und für die Wirtschaft.
- 2.2 Es ist bedenklich, dass ein solcher für wohnungsmarktpolitische Entschlüsse grundlegender Bericht lediglich eine „unverbindliche Information“ darstellen soll.
- 2.3 Es ist nicht nachvollziehbar, dass der Bericht bei Fehlern nicht korrigiert werden soll.
- 2.4 Es ist höchst bedenklich, dass Gutachtenfehler aktuell sowie auch in der Zukunft zu falschen Schlussfolgerungen und Fehlentscheidungen führen können (vgl. Quaestio 2014 Gutachten), da die Verpflichtung zur nachträglichen Korrektur in den rechtlichen Hinweisen des Wohnungsmarktberichtes Von den Verfassern ausgeschlossen wird. Das ist unüblich. Auch Software wird stets upgedatet.

### **3. Formale Darstellungen**

#### **3.1 Allgemein**

- 3.1.1 Erfreulicherweise sind zu allen Tabellen die Daten-Quellen angegeben.

#### **3.2 Diagramme**

- 3.2.1 Fehlende Maßstäbe (Y-Achsen) an allen Diagrammen erschweren die Lesbarkeit der Diagramme.
- 3.2.2 Die schwere Lesbarkeit kann zu unterschiedlichen Interpretationen und dadurch zu ggf. falschen Schlussfolgerungen bei politischen und wirtschaftlichen Entscheidungen führen.

#### **3.3 Tabellen**

##### **3.3.1 Summenbildung**

- In einzelnen Abschnitten und den zugehörigen Tabellen sind Summenbildungen nicht nachvollziehbar.
- Z.B. Seite 20, 1.3 Geförderter Wohnraum, Tabelle 13 die Summenbildungen sind alle falsch

##### **3.3.2 Prozentangaben**

- Prozentangaben und die zugehörigen Werte passen nicht zueinander.
- Die einzelnen Werte und Prozentangaben lassen sich nicht untereinander mathematisch herleiten.
- Zudem weichen Prozentangaben und Werteangaben zwischen Textteilen und Tabellenteilen voneinander ab.

#### **3.4 Textliche Erläuterungen**

- Die unterschiedlichen textlichen Erläuterungen widersprechen sich in mehreren wichtigen erläuternden Feststellungen.
- In der Zusammenfassung auf Seite 11 steht: " Die Wohnungsleerstände gehen weiter zurück."
- Auf Seite 17 ergibt sich aus Tabelle 7, dass die Wohnungsleerstände zugenommen haben.
- Auf Seite 19 wird dann im Text zwar von einem Anstieg gesprochen. Dieser fand jedoch nicht wie angegeben im Jahre 2013 sondern von 2013 zu 2014 statt.

#### **3.4 Weitere textliche Erläuterungen**

- In dem zugehörigen Erläuterungstext im Ratsinformationssystem zum Wohnungsmarktbericht 2015 werden nur die Leerstände im geförderten Wohnungs-

segment aufgeführt. Der hohe Leerstand im nicht geförderten Wohnungssegment wird unterschlagen. Daraus resultierend werden falsche Schlüsse gezogen.

#### **4. Schlussfolgerungen**

- Aufgrund dieser vielen handwerklichen Schwächen und offensichtlicher Widersprüche sollte dieser Wohnungsmarktbericht aus unserer Sicht im Detail und hinsichtlich der textlichen Aussagen grundlegend korrigiert werden.
- Der Erläuterungstext im Ratsinformationssystem sollte dementsprechend ebenfalls vollständig zu überarbeitet werden.
- Einschränkungen unter den „rechtlichen Hinweisen“ im Wohnungsmarktbericht 2015 führen nicht dazu, dass die Verfasser sich von offensichtlichen Fehlern juristisch entlasten können.
- Entgegen der Empfehlungen im Quaestio-2014-Gutachten, den Hauptaugenmerk auf die Nachholung und Fortsetzung des bisher nicht verwirklichten EFH-DHH-Wohnungssegmentes besonders in der Richtericher Dell zu legen und den Geschosswohnungsbau allgemein zurückzufahren, muss man aus dem Wohnungsmarktbericht 2015 (für 2014) genau das Gegenteil folgern; und das nicht erst aus dem Wohnungsmarktbericht 2015 sondern auch schon aus den Vorläuferberichten. Dies ggf. umso mehr, da in 2014 der Flüchtlingsandrang noch nicht bestand.

Aachen Richterich, den 18.11.2015

## **BI-Dell**

Sprecher:

Dr. Christian Locher

Hubert Marx

Peter Philippen-Lindt

© 2015 BI-Dell