

Faktencheck Wohnen (Stand 17.01.2021)

Wohnungsmarktbericht 2020	1
a) Leerstände:	2
b) Angespannter Wohnungsmarkt in Aachen	3
c) Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt in Aachen	3
d) Private Leerstände	4
e) Bevölkerungsentwicklung in Aachen	5
f) Wohnungsbestandsentwicklung in Aachen	7

Bemerkungen zum aktuellen Wohnungsmarktbericht 2020 der Stadt Aachen

Demnächst soll ein neues Handlungskonzept „Wohnen“ in Aachen diskutiert und beschlossen werden, für das der Wohnungsmarktbericht 2020 für die Politik eine entscheidende Grundlage darstellt.

Die darin geschilderten Verhältnisse der Leerstände in Aachen werden von vielen PolitikerInnen stark abweichend von den Einschätzungen der BI-Dell bewertet. Das ist unverständlich, da diese Sachdaten in allen bisherigen Wohnungsmarktberichten als nachvollziehbare Fakten eindeutig dargestellt wurden.

Worin besteht der Widerspruch?

- Wieso kann ein Stadt-/Bezirkspolitiker Leerstände leugnen, die im Wohnungsmarktbericht 2020 aufgelistet sind?
- Wieso behauptet dagegen die BI-Dell, dass es in Aachen schon seit Jahren über 5.000 Leerstände gibt, die in den Wohnungsmarktberichten aufgelistet sind?

Die Erklärung hierfür liefert der letzte Wohnungsmarktbericht 2020, den die BI-Dell erneut kritisch wie folgt analysiert hat.

a) Leerstände:

Im Wohnungsmarktbericht 2020 wird der Sachverhalt „Leerstände“ in Aachen nur im Tabellenanhang (Tabelle 31 auf Seite 112) richtig dargestellt (vgl. Abbildung 1).

Die textliche Ausarbeitung **LEERSTAND** in der zusammenfassenden Darstellung auf Seite 11 geht nur auf Quoten ein und ist erst aussagekräftig, wenn man die Tabelle 31 aus dem Tabellenanhang hinzuzieht. Die unvollständige, angeblich „detaillierte“ Textbesprechung der Leerstände in Aachen unter **Punkt 4.3 auf Seite 70** ist nicht plausibel, da die „**privaten**“ **Leerstände** ohne Angabe von Gründen schlicht unterschlagen und somit auch nicht bewertet werden.

Wenn dieser Punkt als: **4.3 Leerstände** aufgeführt wird, ist es irreführend, wenn hier nur die **Leerstände in gefördertem Wohnraum** beschrieben und die in wesentlich größere Anzahl vorhandener, privater Leerstände im Wohnungsmarktbericht 2020 unter Punkt 4.3 einfach unterschlagen werden. **Das ist unseriös.**

Die unvollständige Darstellung unter Punkt 4.3 suggeriert fälschlicherweise, es gäbe in Aachen keine Leerstände.

Das Gegenteil ist der Fall.

Es gibt in Aachen erhebliche Leerstände von Wohnungen. Bei einem Spaziergang durch die Innenstadt (z.B. Büchel, Adalbertstraße) kann das leicht nachvollzogen werden.

Zudem bietet Airbnb eine erhebliche Menge Übernachtungsmöglichkeiten in Aachen an, die dem freien Wohnungsmarkt dadurch nicht zur Verfügung stehen.

Im Jahr 2018 wurden mehr als 5.275 leerstehende Wohnungen nach der Stromzählermethode von der Regionetz/STAWAG erfasst. Da die Übermittlung solcher Daten an die Stadt Aachen aus datenschutzrechtlichen Gründen teils bis zu eineinhalb Jahre dauert, lagen für den Wohnungsmarktbericht 2020 die Zahlen von 2019 noch nicht vor. Das bedeutet jedoch nicht, dass es in 2019 in Aachen keine Leerstände in ähnlicher Größenordnung gab.

Aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie in 2020 werden die Leerstände zwischenzeitlich sicherlich, trotz angeblich weiter steigender Bevölkerungszahlen bis 2019 (Abbildung 3 / 4), noch zugenommen haben. Die neuen Zahlen zum „Bevölkerungswachstum“ bis Ende 2020 zeigen aber eine deutliche Stagnation der Bevölkerungsentwicklung..

b) Angespannter Wohnungsmarkt in Aachen

Aachen hat seit vielen Jahren keinen angespannten Wohnungsmarkt. Auch auf Grundlage des empirica-Gutachtens wurde der Wohnungsmarkt der Stadt Aachen „als nicht angespannt“ bewertet und so in die neue Wohnungsschutzverordnung 2020 des Landes NRW eingestuft.

Die Berichterstattung der lokalen Presse suggeriert seit vielen Jahren im Gleichklang zur Aachener Politik den AachenerInnen pauschal einen angespannten Wohnungsmarkt.

Den MitbürgerInnen, die öfters durch die Innenstadt gehen, werden aber sicherlich die vielen leerstehenden Häuser z.B. gegenüber dem Aquis Plaza nicht entgangen sein, die, wie viele andere Leerstände in Aachen auch, strategisch spekulativ bewusst nicht dem Wohnungsmarkt in Aachen zur Verfügung gestellt werden.

Hier stellt die Politik die Profiterwartung von Investoren höher als die Beseitigung des angeblich vorhandenen angespannten Wohnungsmarkts. Die Bevorzugung des Neubaus von Hotel- und Büroneubauten sowie von Studierendenmikroappartements zeigt ebenfalls, dass die Behauptung eines angespannten Wohnungsmarktes nur politisch normativ vorgeschoben wird, um auf Außenbereiche auf der grünen Wiese zugreifen zu können. Boden- und Klimazerstörung sind die fatale Folgen.

Die Innenstadt verkommt mehr und mehr, anstatt sie wieder attraktiv und lebenswert zu gestalten.

c) Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt in Aachen

Richtig heißt es im Wohnungsmarktbericht auf Seite 70: „**Das öffentlich geförderte Wohnungsmarktsegment ist enorm angespannt.**“, was aber schon seit dem Jahr 2000 der Politik und Verwaltung als allgemein bekannt vorausgesetzt werden müsste. Alle Wohnungsmarktberichte seit 2000 weisen nachdrücklich auf den ersichtlichen, massiven Wegfall öffentlich geförderten Wohnraums in Aachen hin.

Die Politik hat diese Warnungen über mehr als 20 Jahre zwar immer wieder formal „zur Kenntnis“ genommen, diese Fakten aber ständig lethargisch ignoriert, da hieraus keine „Leuchtturmprojekte“ entwickelt werden konnten..

Ein Wegfall der öffentlichen Förderungen im Sinn der normalen und auch vorzeitigen Zurückzahlung der öffentlichen Kredite bewirkt, dass die Stadt auf diesen Wohnraum nicht mehr durch Sozialbindung verfügen kann. Dieser Wohnraum entfällt aber nicht als materiel-

ler Wohnraum. Dieser steht weiterhin, aber nunmehr nur dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung; er muss also nicht durch Neubau ersetzt werden.

d) Private Leerstände

Die privaten Leerstände stellen die überwiegende Reserve aller Leerstände von Wohnraum in Aachen dar. Wieso die Stadt Aachen hiervor und vor weiteren Reserven (vgl. Abbildung 2) auf dem Stadtgebiet von Aachen die Augen anscheinend bewusst verschließt, ist sachlich und logisch nicht zu erklären.

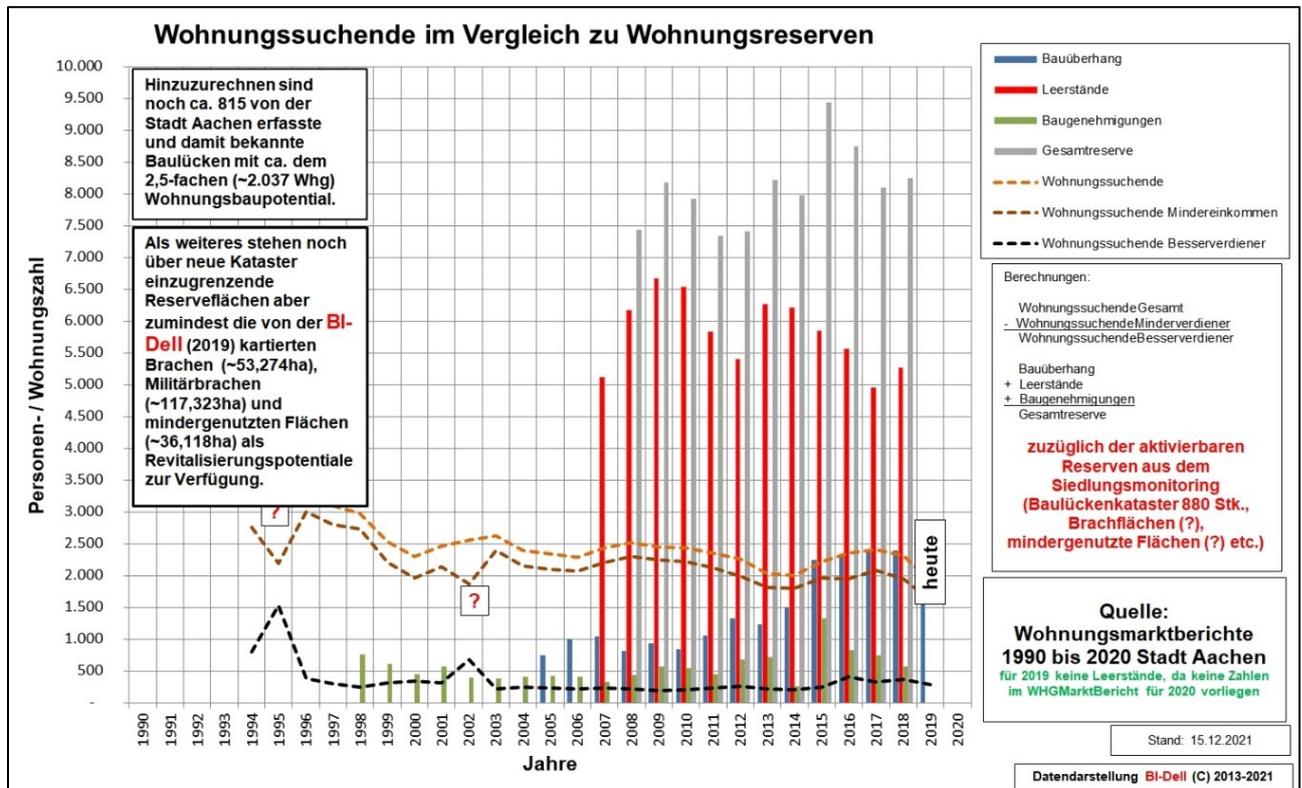
In den folgenden Abbildungen, die alle von der BI-Dell aus den offiziellen städtischen Zahlen im Open-Data-Portal der Stadt Aachen sowie den Mitteilungen der Hochschulen in Aachen entnommen sind, ist zu erkennen, dass Aachen allein schon erhebliche innerstädtische Reserven hat, die den zeit- und kostenintensiven Flächennutzungsplan Aachen*2030 entbehrlich gemacht hätten, wenn sich die Stadt Aachen mehr um ihre innerstädtischen Reserven gekümmert hätte. In der Richtericher Dell sollen im Außenbereich auf fruchtbarsten Äckern, auf wertvollsten Bördeböden 850 Wohnungen entstehen, obwohl innerstädtisch mehr als 7.000 Reservewohnung aktiviert werden könnten.

Abbildung 1: Tabelle 31 auf Seite 112 aus dem Wohnungsmarktbericht 2020 (Aachen)

Jahr	gesamt *	Quote gesamt	davon gefördert	Quote gefördert
2014	6.218 WE	5,53 %	64 WE	0,7 %
2015	5.856 WE	4,43 %	64 WE	0,7 %
2016	5.560 WE	4,18 %	68 WE	0,8 %
2017	4.955 WE	3,72 %	51 WE	0,5 %
2018	5.275 WE	4,03 %	76 WE	0,8 %
2019	k.A.	k.A.	47 WE	0,5 %

Quelle: Stadtwerke Aachen AG (STAWAG); Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration (* ermittelt nach der Stromzählermethode mit den Vorgaben 1 Zähler = 1 Wohnung, kein Gewerbe, kein Allgemeinstrom; aufgrund des rollierenden Ablesesystems können die Werte eines kompletten Jahres erst mit einem Zeitversatz von 14-16 Monaten durch den Stromversorger ermittelt und zur Verfügung gestellt werden.)

Abbildung 2: Wohnungsreserven der Stadt Aachen (Melderegisterdaten und Daten des Wohnungsmarktberichts 2020 der Stadt Aachen)

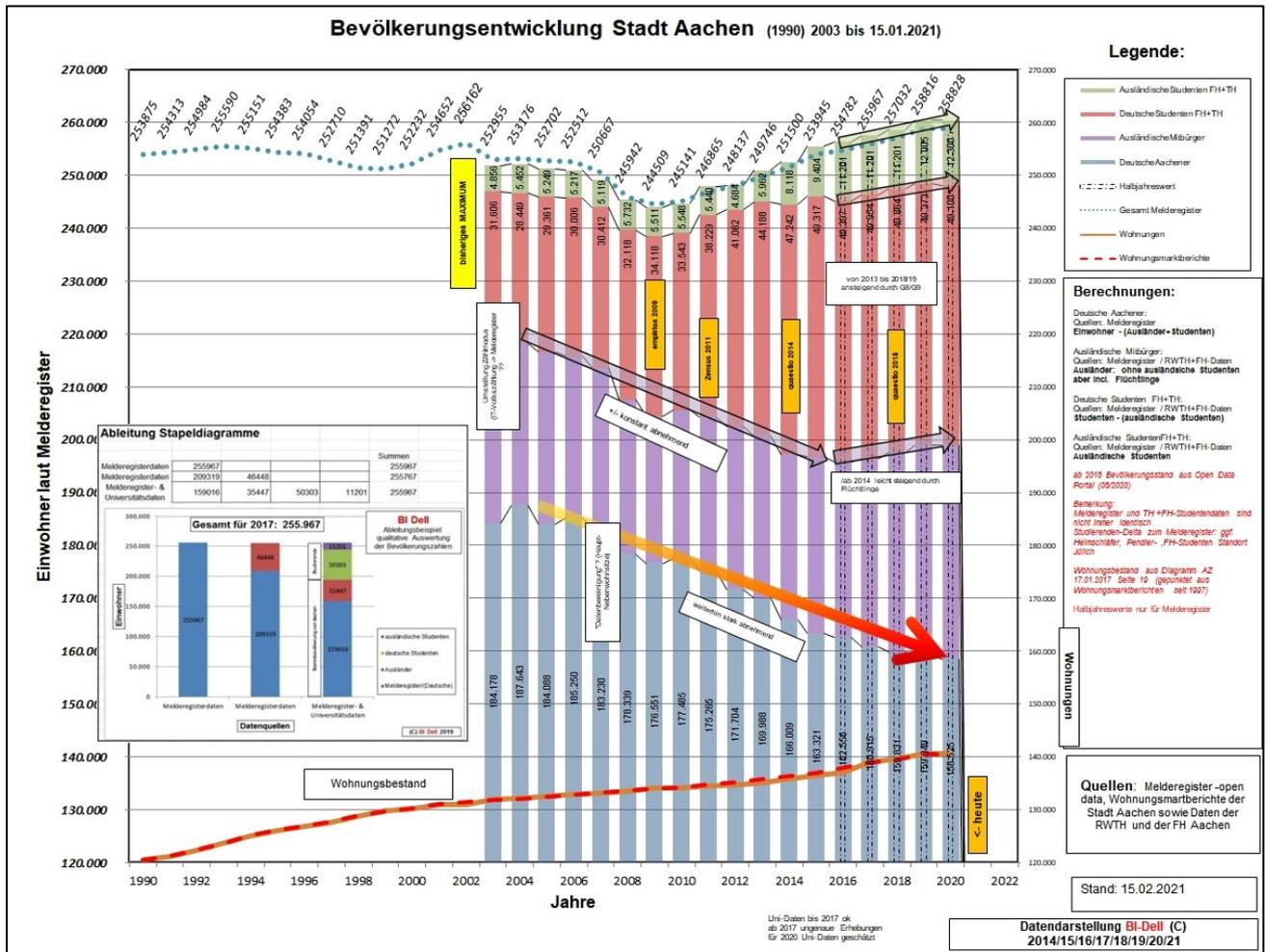


e) Bevölkerungsentwicklung in Aachen

Seit Jahren ist aus den Zahlen des Melderegisters bzw. der städtischen Statistikstelle zu erkennen, dass sich die städtische Bevölkerung aus Deutschen und in Aachen lebenden Ausländern rückläufig entwickelt. Machten 2002 noch ca. 225.000 EinwohnerInnen beider Gruppen zusammen den Großteil der Aachener Stadtbevölkerung aus, so sind es heute nur noch ca. 190.000 EinwohnerInnen. Der statistische Bevölkerungszuwachs seitdem besteht fast ausschließlich aus einem wachsenden Anteil an Studierenden (aus dem Wechsel G8/G9) und seit 2015 aus dem Zuzug von Geflüchteten aus Krisengebieten. Allerdings berichtet die Aachener Zeitung (AZ 16.01.2021 Seite 11 A1) vom Ende des Wachstumskurses. Als Grund wird zwar die Corona-Pandemie angegeben, die jedoch nicht an dieser Entwicklung alleine die Schuld trägt. Diese Entwicklung war bereits 2019 vor der Corona-Pandemie zu erkennen. Die AN berichtet zudem, dass im letzten halben Jahr bereits Studentenappartements leer gestanden hätten und das alles vor dem Hintergrund, dass das

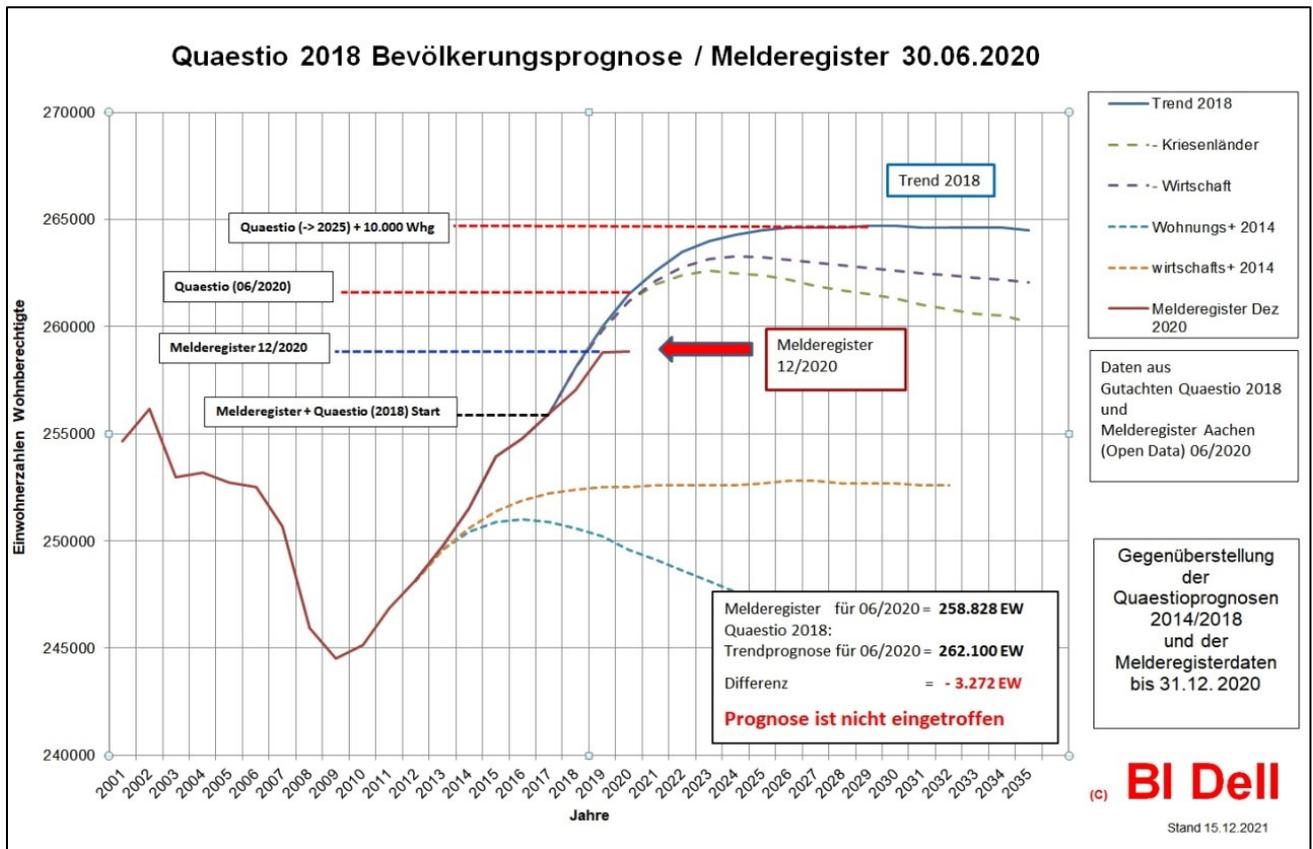
Neubauvolumen von Aachen zu 40% aus zukünftigen Studierendenwohnungen bestehen soll.

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung aus Melderegisterdaten der Stadt Aachen



Auffällig ist auch die tatsächliche Entwicklung der Aachener Bevölkerung im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklungsprognose von Quaestio 2018 (Trendszenario), die seinerzeit als Grundstein zum Feststellungsbeschluss für den Entwurf des Flächennutzungsplans Aachen*2030 deklariert wurde. Der direkte Vergleich der Prognose mit den Melderegisterzahlen (2018 bis 2021) zeigt, dass die Prognose deutlich verfehlt wurde und damit der geforderte Neubau von bis zu 10.000 Wohnungen nicht Grundlage der weiteren Stadtpolitik sein darf. Ein aktueller Bedarf für eine Bebauung des Außenbereichs nach §35 BauGB oder gemäß der Vorgaben des LEP 2019 kann daraus erst recht nicht abgeleitet werden.

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zur Quaestio-Prognose 2018



f) Wohnungsbestandsentwicklung in Aachen

Durch die regen Bautätigkeiten der letzten Jahre im Innenbereich ist der Wohnungsbestand in Aachen mittlerweile auf ca. 140.000 Wohnungen angestiegen. Während im Jahr 2002 für 256.152 EinwohnerInnen ca. 131.000 Wohnungen zur Verfügung standen, waren es zuletzt Ende 2020 für 258.828 EinwohnerInnen 140.000 Wohnungen. Im Vergleich zu 2002 standen also für weitere 2.676 EinwohnerInnen etwa 9.000 neue Wohnungen mehr zur Verfügung. Um es nochmal zu betonen – diese Zahlen basieren alle auf von der Stadt Aachen erhobenen Daten! Hieraus einen angespannten Wohnungsmarkt herzuleiten und zu behaupten, ist freundlich ausgedrückt bedenklich und nicht nachvollziehbar.