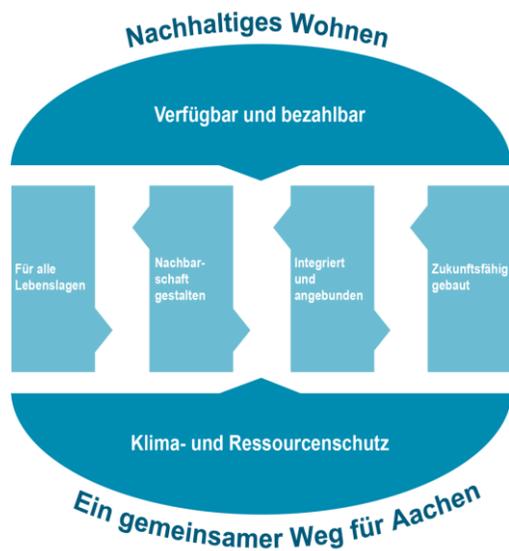


Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell	
Haupttitel + Seitenumbrüche		Positiv	Negativ
	Texte der Studie		
			
			
	Perspektiven für einen Aachener Weg		
	Wissenschaftliche Begleitung des Handlungskonzepts Wohnen der Stadt Aachen		
	Impressum		
	Stadt Aachen		
	Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration		
	Verwaltungsgebäude Bahnhofplatz		
	Hackländer Str. 1		
	52064 Aachen		
	Ansprechpartner:innen: Rolf Frankenberger, Dana Duikers, Martin Jordan		
	Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung Fakultät für Architektur RWTH Aachen University Wüllnerstraße 5b 52062 Aachen <a href="http://www.pt.rwth-aachen.de">www.pt.rwth-aachen.de</a>		
	Autor:innen: Moritz Maikämper, Prof. Dr. Agnes Förster		
	Mitarbeit: Isabel Behne		

<b>Bemerkungen zur RWTH-Studie</b>			
<b>Haupttitel + Seitenumbrüche</b>		<b>Bewertung/Kommentar Bi-Dell</b>	
	<b>Texte der Studie</b>	<b>Positiv</b>	<b>Negativ</b>
	Aachen, April 2021		
	Zitierweise:		
	Maikämper, Moritz; Förster, Agnes (2021): Perspektiven für einen Aachener Weg. Wissenschaftliche Begleitung des Handlungskonzepts Wohnen der Stadt Aachen. Im Auftrag von: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration.		
	Auftraggeberin		
	Auftragnehmer		
	<b>Perspektiven für einen Aachener Weg</b>		
	<b>Wissenschaftliche Begleitung des Handlungskonzepts Wohnen der Stadt Aachen</b>		
	1 Management Summary 5		
	2 Einleitung 13		
	2.1 Anlass und Zielsetzung 13		
	2.2 Ausgangslage 14		
	2.2.1 Wohnungsmarkt und Rahmenbedingungen kommunalen Handelns in Aachen 14		
	2.2.2 Vorarbeiten der Stadt Aachen 16		
	3 Prozessdesign und Methodik 23		
	3.1 Gesamtvorgehen 23		
	3.2 Einzelne Schritte 24		
	3.2.1 Analyse bestehender Instrumente 24		
	3.2.2 Referenzen aus anderen Städten 25		
	3.2.3 Virtueller Kick-off und Online-Befragung 26		
	3.2.4 Fachforen 29		
	3.3 Synthese 32		
	4 Ergebnisse der Online-Befragung 33		
	4.1 Auswertung nach Themenblöcken 33		
	4.2 Zusammengefasste Erkenntnisse 47		
	5 Perspektiven für einen Aachener Weg 48		
	5.1 Gesamtansatz 48		
	5.2 Zielbild 50		
	5.3 Aktionsfelder 54		
	5.3.1 Überblick 54		

<b>Bemerkungen zur RWTH-Studie</b>			
<b>Haupttitel + Seitenumbrüche</b>		<b>Bewertung/Kommentar Bi-Dell</b>	
	<b>Texte der Studie</b>	<b>Positiv</b>	<b>Negativ</b>
	5.3.2 Bezahlbarer/öffentlich geförderter Wohnraum und soziale Wohnraumversorgung 55		
	5.3.3 Qualitätssicherung und -verbesserung im Wohnungsbau/Ausbau im Bestand 60		
	5.3.4 Sozialgerechte Bodennutzung 66		
	5.3.5 Quartiersbezug als Schwerpunkt des wohnungspolitischen Handelns 70		
	5.3.6 Flächenmobilisierung im Siedlungsbestand und Baulandentwicklung 75		
	5.3.7 Regionale und euregionale Wohnraumentwicklung 80		
	5.3.8 Hochschulentwicklung und Wohnen 82		
	5.4 Instrumente 86		
	5.5 Akteure und Prozesse 93		
	6 Anhang 96		
	6.1 Übersicht bestehender Instrumente 96		
	6.1.1 Aktives Gestalten 96		
	6.1.2 Recht 98		
	6.1.3 Finanzielle Förderung 100		
	6.1.4 Koordination und Kooperation 101		
	6.1.5 Analyse 103		
	6.2 Literaturverzeichnis 105		

Bemerkungen zur RWTH-Studie				
Haupttitel + Seitenumbrüche		Bewertung/Kommentar Bi-Dell		
Texte der Studie		Positiv	Negativ	Fragen
1 Management Summary 5				
<b>1 Management Summary</b>				
<b>Anlass und Zielsetzung</b>				
<p>Die vorliegende Studie dient zur Vorbereitung der Fortschreibung der Aachen-Strategie Wohnen der Stadt Aachen aus dem Jahr 2010. Sie mündet in ein Handlungs-konzept Wohnen, das die kommunalen wohnungspolitischen Maßnahmen und Strategien bündelt und ergänzt sowie eine wirkungsorientierte Steuerung des Woh-nungsmarktes ermöglicht. Dazu hat die Stadt Aachen den Lehrstuhl für Planungsthe-orie und Stadtentwicklung der RWTH Aachen University mit einer wissenschaftli-chen 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 Stadt-entwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur sowie Immobilienmanagement – von der RWTH konzipiert und durchgeführt.</p>				<p>Leistet diese Studie diese hohen Ziele? Überwiegt nicht die Darstellung zur Analyse der wissenschaftlichen Vorgehensweise und nicht die Herausarbeitung eines genauen und konkreten Handlungskonzeptes (im Sinne eines Pflichtenheftes)?</p>
<p>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 bedie-nen. Auch bei Ausschöpfung der im neuen Flächennutzungsplan enthaltenen Reser-ven besteht eine Flächenknappheit. <b>Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie eine regionale Abstimmung gewinnen daher an Bedeutung.</b> Zudem geht die preisli-che Schere zwischen Angebot und Nachfrage auseinander. Der Sicherstellung bezahlbaren Wohnraums kommt daher eine Schlüsselrolle zu. Die Entwicklung woh-nungspolitischer Maßnahmen und Strategien ist eine Daueraufgabe der Stadtentwicklung. Sie erfordert einen langen zeitlichen Horizont und eine breite Zu-sammenarbeit unterschiedlicher lokaler Akteure.</p>		<p>Ein anhaltendes Bevölkerungswachstum bestand zwar in den letzten Jahren allerdings nur quantitativ durch G8/G9 nachdem ca. vor 2009 die Bevölkerung stark zurückgegangen war. -- Dabei hatte Aachen vor 2005 annähernd schon einmal die Bevölkerungszahl von 2019</p>	<p>Innenentwicklung und Nachverdichtung waren schon immer wichtig und gewinnen nicht zunehmend an Bedeutung! -- Die Wohnungspolitik hat diesen Bereich in der Vergangenheit sträflichst vernachlässigt.</p>	<p>Insofern haben damals 130.000 Wohnungen die Bevölkerung aufgenommen die zurzeit angeblich von 140.000 Wohnungen nicht geleistet werden kann? -- Innenentwicklung und Nachverdichtung waren schon immer wichtig und gewinnen nicht zunehmend an Bedeutung! Die Wohnungspolitik hat diesen Bereich in der Vergangenheit sträflichst vernachlässigt-</p>
<b>Prozessdesign und Methodik</b>				
<p>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 Zusammen-schau und Analyse bestehender und möglicher weiterer Instrumente zur kommu-nalen Einflussnahme auf die Entwicklung des Aachener Wohnungsmarkts. Die Instru-mente wurden nach Eingriffsart, Voraussetzungen und Effekten sowie adressierten Akteuren betrachtet. Auch die Bedeutung der Instrumente für die Ver-besserung des bestehenden und die Schaffung neuen Wohnraums wurde aus-gewertet. Zudem wurden Referenzen aus anderen Städten und deren Handlungskon-zepten zum Thema Wohnen einbezogen.</p>			<p>Bereits hier fehlt die kritische und grundlegende Analyse der bisher von der Verwaltung und Politik angenommenen Basisdaten, die zwar formal, jedoch unkritisch immer wieder fortgeschrieben aber keinem kritischen Reset bzw. Kassensturz unterzogen werden.</p>	
<p>Der partizipative Prozess gliedert sich in eine Online-Befragung im Rahmen eines virtuellen Kick-offs und drei thematische Fachforen. Erstere ersetzte die pande-miebedingt 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 Novem-ber 2020. Das letzte Fachforum wurde ebenfalls digital durchgeführt.</p>		<p>Die Online Befragung war tatsächlich öffentlich.</p>	<p>Die thematischen Fachforen waren aber nicht öffentlich. Dieses Vorgehen ist eigentlich nicht mehr als der partizipative Prozess der vorbereitenden Bauleitplanung.</p>	

Bemerkungen zur RWTH-Studie				
Haupttitel + Seitenumbrüche		Bewertung/Kommentar Bi-Dell		
Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen	
<p>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.</p>		<p>"Aachener Weg der Wohnraum- und Stadtentwicklung" hört sich zwar toll an, ist aber eigentlich nur wieder ein Versuch zur Alleinstellung von Aachen. - "Zielbild etc." sollen wohl Wissenschaftlichkeit suggerieren. Für die BürgerInnen wird es wohl eher als theoretisches "Gefasel" ohne greifbare Konzepte erscheinen. Konkrete Handlungskonzepte als "Weg für Aachen" wird eigentlich erwartet statt: Zielbild, Aktionsfelder, Instrumente Akteure und Prozesse, aus denen sich jeder wieder das Seine aussuchen kann bzw. muss..</p>		
1 Management Summary 6				
<b>Online-Befragung</b>				
<p>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.</p>	<p>Eine Online-Befragung der Bürgerschaft bzw. von geringen, digital bevorzugt ausgestatteten BürgerInnen war ein guter Ansatz für eine Öffentlichkeitsbeteiligung (in Pandemiezeiten). -- 182 Antworten von 260.000 EinwohnerInnen sind tatsächlich nicht repräsentativ, geben wie in der Studie dargestellt aber einen wertvollen Querschnitt in der Bürgerschaft.</p>	<p>Video-Statements (der Verwaltung) dienen wohl eher dem Show-Aspekt. -- Die Frage-Inhalte und Fragestellungen sind sicherlich noch verbesserungsfähig.</p>		
<p>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.</p>	<p>Anscheinend sind die Bearbeiter die ersten, die den Mitgestaltungswillen der Bürgerschaft an sich erkennen und wichten. -- Dieser Mitgestaltungswille der Bürgerschaft ist seit vielen Jahrzehnten und in vielen Initiativen zu beobachten. Wurde von Politik und Verwaltung bisher aber nur dann akzeptiert, wenn beipflichtende Beiträge aus der Bürgerschaft zu den Ansinnen der Politik und Verwaltung geäußert wurden.</p>			

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell		
Haupttitel + Seitenumbrüche				
Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen	
<p>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.</p>	<p>Sicherlich umfassen 182 Antworten von 260.000 Bürgerinnen nur einen sehr kleinen Teil der Wohnraumwünsche und Wohnraumbedürfnisse. Wünsche und erst recht die von vermutlich besser gestellten Befragten können aber keine Basis für ein Handlungskonzept "Wohnen" sein. Dies können eher nur Anregungen darstellen. Erkennbar ist aber wie bereits im Wohnungsmarktbericht 2020 der Wohnungsbedarf im preislich unteren Wohnungsmarktsegment, dessen Befriedigung daher als oberstes Ziel definiert und konkrete Vorgehensweisen (Handlungskonzepte / Pflichtenhefte) vorgeschlagen werden.</p>			
<p>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.</p>	<p>Unter kooperativem Vorgehen ist sicherlich die wirkliche Mitsprache der Bürgerschaft und bessere Transparenz von Beschlüssen und Entscheidungen zu verstehen. Unterstützendes Verhalten ist ein sehr weites Feld. Das entschlossenere Vorgehen bezieht sich wohl eher auf zu freundlichen Umgang der Stadt mit "Pseudo"-Investoren und/oder Flächenspekulanten, wobei das jeweils unterschiedliche Erwartungen in unterschiedlichen Themenbereichen darstellt, die sich nicht widersprechen.</p>		<p>Beide "gewünschten" Handlungsweisen beziehen sich sicherlich auf unterschiedliche Themenschwerpunkte. Sind sie tatsächlich widersprüchliche Erwartungen?</p>	
<p>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.</p>	<p>Ein Handlungskonzept "Wohnen" muß vor allem auf messbaren und nachvollziehbaren Tatsachen gründen und sich bewusst sein, dass es ständig fortgeschrieben und besonders auch durch ständiges Monitoring der Entwicklungen und Hinterfragung der Prognosen angepasst werden muss. Auch eine Pandemie ist zu bedenken, allerdings auch deren weitere realistisch einzuschätzende Entwicklung.</p>			
<b>Perspektiven für einen Aachener Weg</b>				

Bemerkungen zur RWTH-Studie				
Haupttitel + Seitenumbrüche		Bewertung/Kommentar Bi-Dell		
	Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen
	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:	Die Neuaufstellung eines Handlungskonzeptes "Wohnen" ist ein politischer Beschluss. Die Ausarbeitung eines Handlungskonzeptes Wohnen ist eine eigentlich handwerkliche Leistung, die je nach Qualität, Pflege, Kontrolle und steter Reaktionsfähigkeit der BearbeiterInnen gut oder schlecht ist. So sollte der Zeitrahmen nicht allzuweit gezogen, Bearbeitungscluster je nach Wichtigkeit (zurzeit: geförderter / preiswerter Wohnraum) eingeeengt und konkret geplant werden. Großspürige aber weit überfordernde Planungen können kaum erreicht und verwirklicht werden.		
	1 Management Summary 7			
	– 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,	Aachen hat keinen preiswerten Wohnraum mehr! = Ziel: sozialverträglichen Wohnraum schaffen. Dieses Ziel dürfte erst einmal eine Bearbeitungszeit von 5 - 10 Jahren in Anspruch nehmen. Weitreichende bis umfassende Zielbilder taugen für theoretische Überlegungen aber nicht für erfolgreiches Handeln.		
	– Aktionsfelder, die Strategien und Wege der Problembearbeitung sowie Maßnahmen bündeln, um die Ziele zu erreichen,	Aktionsfelder bestehen bereits in der Zusammensetzung der städtischen Ämter und deren Aufgaben.		
	– Instrumente, welche die verschiedenen Aktionsfelder in der Umsetzung ihrer Strategien und Maßnahmen unterstützen, sowie	Kreativität ist gefragt, dann werden sich die notwendigen Instrumente von alleine finden.		
	– Akteure und Prozesse, die Interessen und Bedürfnisse, Kompetenzen und Wissen, Ressourcen und Gestaltungsmacht einbringen.	Was immer das sein soll? Macht hat eigentlich nur die Politik, wenn sie sich der Befriedung des grundlegenden Wohnerfordernisses der Bürgerschaft mit möglichst hoher Sachkunde stellt und Sachverhalte nicht nach politischen Orientierungen zerredet. Lösungen sind wichtig und nicht die Selbstdarstellung potentieller Lösungsansätze.		
<b>Zielbild</b>				

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell	
Haupttitel + Seitenumbrüche		Bewertung/Kommentar Bi-Dell	
Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen
<p><b>Die Studie schlägt ein Zielbild vor, das im weiteren Prozess zur Erstellung des Hand-lungskonzepts Wohnen zu konkretisieren ist.</b> Das übergreifende Leitmotiv „Nachhal-tiges 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.</p>	<p>Bemerkungen der <b>Bi-Dell</b>: Aufgrund des letzten Wohnungsmarktberichtes 2020 ist ein Zielbild bereits jetzt schon konkret: Bezahlbare Wohnungen für das geförderte Wohnungssegment.</p>	<p>Nachhaltig ist ein vager Begriff, der aus der alten Forstwirtschaft kommt und sich nur ungenau auf andere Arbeitsfelder übertragen lässt.</p>	<p>Wieso soll hier wieder etwas vorgeschlagen werden, was noch in weiteren Prozessen weiter konkretisiert werden muss? Wieso sollen erneut diesmal in einer Studie so umfangreiche Auflistungen bekannter Aktionsfelder und Instrumente zu einem Handlungskonzept "Wohnen" dienlich sein, wenn es gemäß der Darstellungen in den Medien, der Aussagen aus Politik und Verwaltung sowie aus dem Wohnungsmarktbericht 2020 fast ausschließlich nur auf dem geförderten Wohnungsmarkt brennt?</p>
<p>Unter diesem Leitmotiv greifen sechs Teilziele eng ineinander. Sie verbinden quantitative und qualitative Aspekte der Wohnungsmarktentwicklung: Verfügbarer und bezahlbarer Wohnraum, insbe-sondere 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 Erle-ben von Wohnen in Gemeinschaft sowie der Mitgestaltung des eigenen Wohnum-felds sollen weiterentwickelt werden. Damit einher geht eine gute Integration von Wohnbauprojekten in das Quartiersumfeld und die Schaffung qualitätsvoller Frei-räume für Begegnung und Aneignung. Die gute An- und Einbindung von Wohnbau-projekten in die Gesamtstadt sowie das polyzentrische Umland sind wesentliche Vo-raussetzung 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.</p>	<p>Bemerkungen der <b>Bi-Dell</b>: Diese und die weiteren Forderungen machen ein Handlungskonzept wieder schwerfällig. Die Teilziele überdecken sich zum Teil oder entsprechen in etwa den nachfolgenden Aktionsfeldern. Die Entwicklung dieses Zielbildes ist wohl eher einem wissenschaftsmethodischen Zwang geschuldet, um dem ganzen den Namen "Aachener Weg" geben zu können. Praktische Handlungskonzepte sind daraus kaum ableitbar.</p>		<p>Warum soll eine solche wissenschaftlich zwar schöne und sicherlich interessante Zielformulierung mit umfassenden Nuancen zum jetzigen Zeitpunkt sinnvoll sein, wenn es seit 2002 bis heute und heute besonders beim geförderten Wohnungssegment so brennt? Sollten nicht für ein Handlungskonzept "Wohnen" 2021 aktuell erforderliche "Aktionsfelder" und dauerhaft zu bearbeitende "Aktionsfelder" unterschieden werden, damit die Ressourcen effektiver eingesetzt werden können? Ist von dieser Studie nicht die Herausarbeitung von dringlichen Handlungsempfehlungen zu erwarten? Könnten nicht die Dringlichkeitsstufen in einer Matrix zu den Aktionsfeldern herausgearbeitet werden? Müssten nicht auch in den Handlungsempfehlungen die bisherigen Grundlagen kritisch hinterfragt und bewertet werden, um erkennen zu können, welche Prognosen und deren Grundlagen verlässlich waren und welche nicht eingetreten sind und welchen Prognosen überhaupt noch gefolgt werden sollte?</p>
<b>Aktionsfelder</b>			
<p>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.</p>			

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell	
Haupttitel + Seitenumbrüche		Bewertung/Kommentar Bi-Dell	
Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen
<p>Hinzu kommen drei politisch beschlossene Aktionsfelder, die innerhalb der Verwaltung de-zernatsübergreifend zu bearbeiten sind: <u>Verbesserung der Planungsgrundlagen, Kommunikation und Koordination sowie Bundes- und landesgesetzliche Rahmenvorgaben</u>. Sie sind ebenfalls mit Instrumenten hinterlegt, wurde im Rahmen der wissen-schaftlichen Begleitung und des partizipativen Prozesses jedoch nicht näher betrachtet.</p>	<p>Diese drei politisch beschlossenen Aktionsfelder (insgesamt also 10 Aktionsfelde) stellen eigentlich grundlegende Aufgaben einer Verwaltung dar, wenn sie in der Lage sein will, verantwortungsvolle und sachgerechte Bauleitplanungen durchzuführen sowie Handlungskonzepte zum "Wohnen" zu erstellen.</p>	<p>Wenn, wie hier in der Studie beschrieben, Verbesserungen notwendig sind, dann war die Leistung der Planenden bisher nicht ausreichend, worauf die BI-Dell immer wieder in den FNP-Änderungsverfahren und zuletzt im FNP Aachen*2030 hingewiesen hat. Die immer wieder von der BI-Dell monierte Datenbasis liegt auch nach 8 Jahren mit Kritik hierzu nicht nachprüfbar vor.</p>	<p>Lagen hier versäumnisse oder gar gravierende Fehler der Verwaltung vor oder waren die zu Grunde gelegten Gutachten: empirica/Quaestio 2009 / Quaestio 2014 und Quaestio 2018 zu politisch-normativ, unzureichend, zu einseitig oder gar falsch? Nach den Grundsätzen der formalen Logik können aus falschen Grundlagen keine richtigen Schlüsse erarbeitet werden, oder ist das nur in Aachen doch möglich? Wer in der Politik und Verwaltung ist beratungsresistent gegen kritische aber sachkundige Anmerkungen aus der Bürgerschaft? Wieso werden diese Aktionsfelder in der Studie nicht</p>
<b>Aktionsfeld 1: Bezahlbarer/öffentlich geförderter Wohnraum und soziale Wohnraumversorgung</b>			
<p>Mit der sozialen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen besteht ein Programm, mit dessen Hilfe Mietwohnungen und selbstgenutztes Eigentum für be-stimmte Zielgruppen gefördert werden. Dies stellt eine wichtige Basis zur Aufrechter-haltung bezahlbaren Wohnraums in den Kommunen dar. Die zentrale Herausforde-rung, 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 Be-zahlbarkeit von Wohnraum im Bestand, dem Sicherstellen stabiler Mieten.</p>	<p>Was im Land NRW an Programmen besteht ist eigentlich uninteressant.</p>	<p>Wenn es tatsächlich darum gehen soll, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, hat die Stadt Aachen die Chancen seit 2002, seit im ersten Wohnungsmarktbericht auf die knapper werdenden geförderten Wohnungen nachdrücklich hingewiesen worden ist, ungenützt vertan.</p>	
1 Management Summary 8			
<p>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 Liegenschaftspo-litik kommt hier eine Schlüsselrolle zu. Dieser Weg wird von vielen Akteuren grund-sätzlich 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.</p>	<p>Es müssen nur Mittel und Wege gefunden werden diese Wohnungen oder sogar noch weitere Wohnungen in die Zuständigkeit der Stadt zurückzuführen. Düsseldorf z.B. versucht hier mit Mietaufschlägen pro m² den Vermietern diesen Weg schmackhaft zu machen.</p>		<p>Ist Neubau eigentlich hierfür erforderlich, da die Wohnungen, die aus der öffentlichen Förderung wegfallen ja immer noch vorhanden sind und nicht physisch wegfallen?</p>
<p>Der preisgedämpfte Wohnungsbau sollte in den bestehenden Quotenbeschluss integriert werden. Geeignete Parameter sind zu diskutieren. Eine Stärkung der Rolle der Ge-woge 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.</p>	<p>Förderungen mit Mietzuschüssen kosten zwar Geld, aber Neubau zu heutigen Preisen ist wesentlich teurer, besonders im Außenbereich wie in der Richtericher Dell in der die komplette Grunderschließung noch zu erstellen wäre.</p>	<p>Die GEWOGE AG in diese Überlegungen einzubinden ist etwas seltsam. Die GEWOGE ist als AG zwar gemeinnützig aber keine gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft. Sie ist gewinnorientiert und hat bei vielen Bauprojekten trotz Quotenregelung keine geförderten Wohnungen geschaffen (z.B. Vaalser Straße etc.)</p>	
<b>Aktionsfeld 2: Qualitätssicherung und -verbesserung im Wohnungsbau/Aus-bau im Bestand</b>			

Bemerkungen zur RWTH-Studie				
Haupttitel + Seitenumbrüche		Bewertung/Kommentar Bi-Dell		
	Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen
	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.	Die Argumente mögen zutreffen. Wenn ein kompletter Wohnungsnotstand in allen Wohnungssegmenten wie behauptet in Aachen bestünde, ginge es in erster Linie nur um die Beschaffung von Wohnungen und nicht um die Verbesserung der Attraktivität der Bestandswohnungen.	Der Bestand weist wohl kaum Barracken auf. Sanierungen brächten für Mieter aber weitere z.T. erhebliche Mietsteigerungen, wie auch in dieser Studie beschrieben	
	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.			Hier interessiert vor allem, wie lässt sich der Zielkonflikt abschwächen?
	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 Quartiereffekte zu verhindern.	Sollen etwa nur neue Toilettenpapierhalterungen angebracht werden? Hier fehlen konkrete Handlungskonzepte z.B. Sanierung von bestandsgefährdeten Bauschäden. Oder Revitalisierungen von Leerständen o.ä.		Auch hier fehlen wieder die bei einer Studie erwartbaren konkreten Ausführungen zu anwendbaren Konzepten. Wie sollen diese Angebote aussehen, und wie sehen die quartiersbezogenen integrierten Konzepte aus?
	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.	Nix Pandemie als Grund! Die Aufforderung ist positiv zu bewerten. Schon die Bi-Dell hat eine kleine Übersichtskartierung für den FNP Aachen*2030 erstellt, um die Aussagen der Stadt und von BKR zu entkräften, dass im Innenbereich minder genutzte Flächen als "nicht quantifizierbar" von vornherein nicht untersucht werden, um besser im Außenbereich bauen zu können.	Nix Pandemie; finanzielle Anreize hätte die Stadt schon seit 2002 einsetzen müssen, spätestens seit 2009 da diese Szenarien bereits im Anhang des empirica-Questionnairs 2009 ausführlich beschrieben worden sind. Die Stadt wollte aber lieber in der Richtiger Dell bauen, als den Bestand zu verbessern. Außenentwicklung vor Innenentwicklung war die Devise.	Wieso werden solche unsachlich strategischen und sicherlich auch rechtlich bedenklichen Argumente der Stadt nicht nachdrücklich bloß gestellt? Wieso wird möglicherweise dennoch die Genehmigung von der Bezirksregierung diesem politisch normativen aber sachfremden Ansinnen erteilt werden? Was soll so die ganze "Wissenschaftlichkeit", wenn sie anscheinend im Nachhinein trotzdem die Fehler der Stadt nicht so deutlich aufzeigt, wie es die Wohnungsmarktberichte seit 2002 hinsichtlich der Vernachlässigung des geförderten Wohnungsbaus getan haben?
<b>Aktionsfeld 3: Sozialgerechte Bodennutzung</b>				

Bemerkungen zur RWTH-Studie				
Haupttitel + Seitenumbrüche		Bewertung/Kommentar Bi-Dell		
	Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen
	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.	Insgesamt könnte diese Aussage bedingt richtig sein. Dafür müssen die Städte / Gemeinden / Kommunen aber ihr Bauland auch kennen. Aachen hat kein den Forderungen des Siedlungsmonitorings nach LEP 2019 NRW entsprechendes Kataster über sein Bauland erstellt. Dagegen versucht Aachen in seinem GIS-System mit der Ausweisung lediglich eines "Baulückenkatasters" als "Baulandkataster im Sinne des § 200 BauGB ein Baulandkataster zu suggerieren.	Städte brauchen kein Bauland im ihrem Eigentum, um genügend Wohnungen im Stadtgebiet zu besitzen. Die Städte müssen sich aber auch um die vielen privaten Bauwilligen kümmern und Baulandentwicklungen nicht vornehmlich auf städtischen Grundstücken bevorzugen. (z.B. gibt es auf der alten Zeche Carl-Friedrich eine private Bauinitiative, die mehrfach versucht hat bereits konzipierte Bebauungspläne genehmigt zu bekommen. Da diese Entwicklung aber die Bebauung der Richtericher Dell unnötig gemacht hätten, wurden diese <b>Anträge mehrfach von der Stadt Aachen abgeschmettert!</b>	Aachen muss nicht alles stemmen sondern sollte mit privater Bauwirtschaft zusammenarbeiten. Notfalls kann sie auch mit detaillierten Zwängen in den Bebauungsplänen agieren, um das wohnungspolitische Erfordernis zu erreichen. Dies umso mehr, da die Stadt angeblich nur direkt auf wenige Wohnungen Zugriff hat. Ist daher nicht gezielte Kooperation aber auch gezielte und konsequente Steuerung von Wohnungsneubau durch die und mit der Privatwirtschaft erforderlich?
	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.	Die Bodenpreise sind in der Vergangenheit erheblich gestiegen.	Die Entwicklung ist aber nicht nur in Aachen zu beobachten und weniger vom Bodenangebot sondern von der Möglichkeit der Bodenspekulation abhängig.	Wieso meinen Wohnungs"fachleute", dass gerade in Aachen bzw. nur in Aachen der Neubau im Außenbereich die Lösung bringen könnte, wenn sogar der Architektenbund den Bau im Innenbereich trotz höherer Grundstückspreise als preiswerter ansieht als im unerschlossenen Außenbereich?
1 Management Summary 9				
	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.	Zustimmen kann das Vorhandensein sehr vieler Zielkonflikte bestätigt werden.	In dieser Aussage liegt ein "Geschmäckle", da hier ein wichtiger Hebel in der Außenentwicklung angeführt wird, um geförderten Wohnraum zu schaffen. In den vorherigen Aussagen wird gefordert, die Innenentwicklungspotentiale intensiver zu erkunden. Wenn diese, wie sie auch von der Studie angenommen bestehen, dann ist laut LEP 2019 kein aktueller nachgewiesener Bedarf in Aachen vorhanden, da die Innenpotentiale nicht bekannt demgegenüber sogar frech als nicht "quantifizierbar" von vornherein abgetan werden, als gäbe es in Aachen niemanden, der nicht zählen könnte	Sollten Zielkonflikte nicht einfach wegwägbar sein. Sollten sie nicht unter das verpflichtende Gebot einer Nachweisbarkeit (wie im LEP 2019 und BauGB) gestellt werden.

Bemerkungen zur RWTH-Studie				
Haupttitel + Seitenumbrüche		Bewertung/Kommentar Bi-Dell		
Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen	
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.			Wie auch hier, wird in den Aachener Medien und der politischen Szene von der angeblich angespannten Wohnungsmarktsituation in Aachen geredet. Das alles frei nach dem Motto, je öfter man das behauptet, desto mehr kann dieses Gebilde suggeriert und als "Pseudo"-Wahrheit verkauft werden. -- Das Ziel des Handlungskonzeptes Wohnen (2009/2010) stand immer fest. Wenn in dieser Studie dieses Vorgehen wieder gefordert wird, so fangen wir wieder bei 2013 an, allerdings steht der FNP Aachen*2030 nun schon vor der Genehmigung durch die durch zarte Bande mit Aachen verbundene Bezirksregierung Köln und ist damit eine sinnlose Forderung der Studie. All die sinnvollen Forderungen werden jedoch wieder durch Konzeptvergaben etc. relativiert und weich geredet. Viel Lärm um nichts.	
Zugleich sind Potenziale der Innenentwicklung stärker in den Blick zu nehmen und auszu-schöpfen. 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.	Was hier sachlich über: "Zielkonflikte Potentiale der Innenentwicklung, Umgang mit Privateigentümern etc." geschrieben wird, ist für die <b>Bi-Dell</b> einsichtig und wurde seit 2013 von der <b>Bi-Dell</b> im FNP Aachen*2030-Verfahren immer wieder vehement gefordert, jedoch alles ohne jegliche politische Einsicht und Reaktion, um den unerbittlich geforderten Zugriff auf die Richterlicher Dell im planerischen Außenbereich nicht zu gefährden.			
Wichtig sind dabei einerseits klare und verlässliche Kriterien. Diese sollten jedoch andererseits niedrigschwellig für interessierte Initiativen sein und die Handlungs-freiheit der Stadt nicht zu sehr einschränken.		Hier zeigt sich ein basaler Wesenszug fast aller bisher erstellten Gutachten, Studien und Expertisen indem alle zuvor sachlich und nachvollziehbaren Inhalte wieder unter ein politisch normatives Postulat eines kleinen Teils der Stadtgesellschaft gestellt werden, indem das Vorstehende nur als Beschreibungen abgetan wird, das aber nicht zu befolgen ist, da durch solches sachgerechtes Vorgehen die Handlungsfreiheit der Stadt eingeschränkt werden könnte.	Hat die stadtplanerische Hoheit ein so hohes Gewicht, auch bei unsinnigen Planungen sämtliche für alle Lebewesen (auch den Mensch) grundlegenden Bedürfnisse wie Nahrungserzeugung, Klimaschutz, Umweltschutz etc. durch nur ein einziges Argument: die "heilige Planungshoheit" außer Kraft zu setzen?	
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.	Dieser Vorschlag ist gut. Allerdings müssen diese Einrichtungen nicht "aufgebaut werden" sondern die Stadt sollte mit ihnen auf Augenhöhe partnerschaftlich zusammenarbeiten. Pares inter pares!		Sind allerdings die so beschriebenen alternativen Wohnformen nicht eher Luxusprobleme als Lösungen des behaupteten Wohnungsdrucks?	
<b>Aktionsfeld 4: Quartiersbezug als Schwerpunkt des wohnungspolitischen Handelns</b>				

Bemerkungen zur RWTH-Studie				
Haupttitel + Seitenumbrüche		Bewertung/Kommentar Bi-Dell		
Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen	
Die Aachener Quartiere sind vielfältig. Ihre Weiterentwicklung benötigt passgenaue und den lokalen Entwicklungsszenarien entsprechende Maßnahmen und Instru-mente. Eine gute Grundlage dafür bieten die Quartierstypen des Aachener Sozialent-wicklungsplans. Mehrheitlich besteht ein Wunsch nach qualitätsvollen Frei- und Be-gegnungsräumen 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.		"Aktionsfelder" erscheinen hier mehr im Sinne von "Spielplätzen" bzw. Amüsierfeldern der Stadtplanung und -entwicklung. Ohne Grundlagen soll frei diskutiert werden ?	Ist das wirklich eine Empfehlung für ein Handlungskonzept Wohnen ? Wenn nicht bekannt ist, wieviel von was und wo das alles zu errichten ist, erscheinen dann solche Diskussionen nicht doch eher als philosophische Luxusprobleme, zumal die "Qualitätsdiskussion" noch "auszustehen scheint"?	
Eine Ausweitung von attraktivem, bezahlbarem und barrierefreiem Wohnraum in verschiedenen Quartieren ist zentral für die nachhaltige Entwicklung des Aachener Wohnungsmarkts.			Geht eine Verwirklichung von attraktiv, bezahlbar und barrierefrei wirklich zusammen?	
Sie ist zugleich Voraussetzung für mehrfach diskutierte Woh-nungstausche und diesbezügliche Beratungsangebote.	Ein denkbares Einzelmittel aus dem allgemeinen Werkzeugkasten zur Wohnungsmarktentwicklung.			
Wichtig ist zudem das Schaf-fen von Begegnungsorten, auch in Bestandsquartieren. Dazu bieten sich gemein-schaftliche oder Querfinanzierungen an, die auch mit privaten wohnungswirtschaftlichen Akteuren im Sinne einer Quartiersrendite vereinbart wer-den könnten. Die Wohnraumentwicklung sollte grundsätzlich quartierspezifische Be-lange einbeziehen und entsprechend differenziert erfolgen.			Was ist hier für die Wohnungsmarktentwicklung einer Stadt als Konzept verwertbar? Kann die Wohnungsbestandsentwicklung und auch die nachfolgende Wohnungsmarktentwicklung nicht eher nur durch gute Bebauungspläne und deren konkrete Vorgaben gesteuert werden? Sollte eine Studie hier nicht wirkliche und konkrete Konzepte für Vorgaben für Bebauungspläne aufzeigen?	
<b><u>Aktionsfeld 5: Flächenmobilisierung im Siedlungsbestand und Baulandentwicklung</u></b>				
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 pan-demiebedingten Umbrüche. Maßnahmen zur Baulandaktivierung kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Dazu gehören auch eine horizontale und vertikale Nach-verdichtung, 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.	Dieses "Aktionsfeld" findet die volle Unterstützung der <b>Bi-Dell</b> , zumal die <b>Bi-Dell</b> schon selbst angeblich " <b>nicht quantifizierbare</b> " <b>Potentiale "minder genutzter Flächen und Brachen"</b> überschlägig in der Stadt Aachen kartiert hat, die es laut Erläuterungsbericht der Stadt Aachen (und BKR) nicht gibt. Bauland für eine gute Innenentwicklung ist ausreichend in Aachen vorhanden. Allerdings führt die Stadt Aachen hierüber kein Kataster, obwohl sie laut LEP 2019 hierzu in Zuarbeit zum Siedlungsmonitoring der Bezirksregierung verpflichtet ist. ( <b>Unsere Kartierung legen wir als Anhang bei. Sie kann auch von der Webseite <a href="http://www.bi-dell.de">www.bi-dell.de</a> heruntergeladen werden.</b> )	Anscheinend aber hat die Stadt Aachen hieran kein Interesse da es auch den qualifizierten und teuren Einsatz von guten Verwaltungsleuten bedeuten würde, deren Potential in der Vergangenheit zur Kostenreduzierung jedoch arg dezimiert worden ist.		
1 Management Summary 10				
– „einen universell geltenden Baulandbeschluss“ herbeizuführen, der für Aachen angepasst „auf der Basis eines abgestimmten Berechnungsverfahrens zur Ermittlung der standortverträglichen Forderungen [...] Mindestquoten ge-förderten und preisgedämpften Wohnungsbaus,“ festlegt (Quaestio 2014: 85–86).	Erneut volle Zustimmung bei: Härte gegen Spekulation und Leerstand (> 5.000 laut Wohnungsmarktberichten seit 2002!)			

Bemerkungen zur RWTH-Studie				
Haupttitel + Seitenumbrüche		Bewertung/Kommentar Bi-Dell		
	Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen
	Es besteht ein Zielkonflikt zwischen Verdichtung und Freiraumerhalt. Der Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung sollte beibehalten werden. Dafür sind eine Wohn-raumoffensive und ein langer Atem notwendig.		Wieso sollte der Grundsatz aus dem LEP beibehalten werden, wenn er im FNP Aachen*2030 erst einmal zumindest eingehalten werden müsste. Die sogenannte "Wohnraumoffensive" stammt aus den Ansätzen des empirica-Quaestio-Gutachtens 2009, das im Quaestio-Gutachten 2014 wortwörtlich sogar als <b>politisch-normativ</b> eingestuft worden ist.	
	Des Entwicklungsgebiet Richter-cher Dell sollte als vorbildliches und wegweisendes Quartier entwickelt werden.		Ein schwacher Trost ist die Empfehlung, wertvollste Böden in der Richtercher Dell nur vorbildlich und wegweisend zu zerstören. Trotz aller von der Stadt Aachen geschickt - da stadteigene Grundstücke - heruntergespielten, faktisch aber extrem erheblichen Zielkonflikte wird auch in dieser Studie ein Durchscheitern politisch-normativer Gutachtenvorgaben erkennbar, das natürlich zu vielen, anscheinend aber "wissenschaflich" nicht erheblichen Missverständnissen führt.	Ist die Richtercher Dell kein Außenbereich? Sollen diese Planungen Innenentwicklungen darstellen, obwohl sie eine neue Erschließungsstraße und die komplette Grunderschließung erfordern?
	An-gesichts 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.	Es ist aus Sicht der <b>BI-Dell</b> sicherlich begrüßenswert, wenn das zurzeit schon durch einen Flächennutzungsplan Aachen*2030 "sturmfrei" geschossene, schützenswerteste Bördebodengebiet und seit über 20 Jahren mit vielen diversen Bebauungsplänen gut ausgestattete Plangebiet der Richtercher Dell erneut und gründlich überprüft werden würde, so wie die BI-Dell das schon seit 2013 immer wieder fordert.	Allein fehlt der BI-Dell der Glaube an eine wirkliche unparteiische unvoreingenommene und nachvollziehbare Neubewertung der städtischen Zerstörungsabsichten einer beschränkten Gruppe von politisch bzw. / finanziell am Betongold interessierten Agitatoren. Da weder formale Logik gepaart mit sachlichen, fiskalischen, klimaschützenden, umweltschützenden etc.schützenden Argumenten im Flächennutzungsplanverfahren Gehör bei der Stadt Aachen auf Augenhöhe finden konnten.	Warum sollen nun trotz der drei seit 2009 erstellten Gutachten, die die jeweiligen aktuellen Entwicklungen im Sinne der Planenden politisch normativ und damit "antiobjektiv" bewerten und sogar "ausdifferenzieren" sollten nun doch noch die in diesen Gutachten doch als grundlegend geforderten Einfamilienhaussiedlungen mit zu erhöhenden Grundstücksflächen in Frage gestellt werden? Soll die Richtercher Dell in einen Camping-Platz umgeplant werden, der eine flexible und gemeinschaftliche Nutzung sicherlich gewähren kann? Oder sollten nicht auch für ein Handlungskonzept Wohnen andere Gesetzesgrundlagen wie Umweltrecht, Bodenschutzrecht, Wasserrecht etc. endlich ausreichend bedacht und berücksichtigt werden?
<b><u>Aktionsfeld 6: Regionale und euregionale Wohnraumentwicklung</u></b>				
	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 Durch-führung eines kommunalen Spitzentreffens zur (eu-)regionalen Wohnraumentwick-lung im Jahr 2021 kann diesen Prozess anstoßen und forcieren. Insbesondere vor dem Hintergrund des Strukturwandels erscheint es sinnvoll, eine Diskussion des The-mas Wohnen auf (eu-)regionaler Ebene mit Fragen der Infrastruktur, Mobilität und Arbeitsplätzen zu verknüpfen.	Auch dies ist ein Vorschlag, den die <b>BI-Dell</b> schon 2013 in die Diskussion mit der Verwaltung eingebracht hat, der zwar höflich erhört aber nicht weiter verfolgt worden ist.	Hierzu hat es schon mehrere regionale Diskussionen und Analysen mit den Niederlanden und den Nachbargemeinden sogar mit größeren Zahlenwerken gegeben, die aber anscheinend an der lokal-regionalen Beißordnung und dem Neid unter den Beteiligten gescheitert sind.	Die nicht erfolgte gemeindeübergreifende Planung ist längst von den Wohnungssuchenden in Aachen und Umfeld durch Fortzug aus Aachen unbürokratisch umgesetzt worden. Hat sich damit das "Aktionsfeld 6" nicht bereits "von selbst" erledigt?

Bemerkungen zur RWTH-Studie				
Haupttitel + Seitenumbrüche		Bewertung/Kommentar Bi-Dell		
Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen	
<p>Bei einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in Aachen geht mit einer Aus- weitung von Wohnraumangeboten in der Region die strukturelle Gefahr einer regio- nalen Segregation hervor, die auch zur Verdrängung von sozioökonomisch benach- teiligten Bevölkerungsteilen aus Aachen ins Umland führen kann. Diese Prozesse lassen sich kaum steuern, sollten jedoch beobachtet und mit Gegenmaßnahmen flan-kiert werden.</p>		<p>Hier werden die Aussagen des Quaestio-Gutachtens 2018 wieder unkritisch als weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnraum in Aachen zu Grunde gelegt. Anscheinend wird hier mit der Erwägung der Segregation ein planerischer Allgmeinplatz bedient, der sich aber nicht in einer Verdrängung der benachteiligten sondern in einem freiwilligen Ausbruch der betuchten und damit nicht als Segregation i.e.S. darstellt.</p>	<p>Hat nicht die Abwanderung von Bewohnern aus dem Stadtgebiet von Aachen in das Umland aufgrund der bisherigen niedrigeren Bauland- und Baupreise stattgefunden? Waren das etwa die geringer verdienenden Bevölkerungsteile, die in die Einfamilienhäuser im Umland abgewandert sind?</p>	
<b><u>Aktionsfeld 7: Hochschulentwicklung und Wohnen</u></b>				
<p>Die Hochschulentwicklung und die Wohnraumnachfrage von Studierenden und Be- schäftigten 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 Studie- rende und Gastwissenschaftler:innen. Auch der Wohnraumbedarf von tage- oder wo- chenweise pendelnden Personen ist in den Blick zu nehmen. Aufgrund der vergleichs- weise 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:innenge- rechte Wohnungen, die zwischenzeitlich an Studierende vermietet werden. Der Trend zu Mikroapartments wird einhellig kritisch gesehen.</p>	<p>Den fast ausschließlichen Bau von Mikroapartments und Hotelbetten kann auch die Bi-Dell nicht verstehen, da diese Neubauten in keiner Weise einem behaupteten Wohnungsdruck für die Bürgerschaft von Aachen entgegenwirken kann.</p>	<p>Dieses Aktionsfeld ist so unnützlich wie ein Bandwurm. Die RWTH Aachen wird komplett vom Land bewirtschaftet. Zwar kosten die Gehälter der Stadt Aachen kein Geld, dafür werden viele Bauplätze für fiktiv bereits geplante Institute und deren separater Infrastruktur verbraucht, die doch eigentlich für die angeblich auch so benötigten Wohnungen zur Milderung des behaupteten exorbitanten Drucks auf dem Aachener Wohnungsmarkt benötigt würden. Unverständlicherweise werden diese Grundstücke an den "landeseigenen Unternehmer RWTH Aachen" verkauft. Eine vom Land NRW finanzierte öffentliche Universität tritt somit in Aachen als unabhängiger privater Grundstückseigentümer, Grundstücksverwalter und - vermietet besonders auf dem sogenannten Campus West auf. Wie so ein Konstrukt überhaupt möglich ist, ist sicherlich fraglich und erst recht keine gute bzw. nachhaltige Boden- und Stadtplanung.</p>	<p>Wieso kann eine Hochschule Bauland besitzen obwohl es eine eigene Immobilien- und Liegenschaftsverwaltung des Landes NRW für Universitäten gibt? Kann für Aachen überhaupt ein echter Wohnungsdruck angenommen werden, wenn fast ausschließlich Mikroapartments und Hotelbetten von der Stadt Aachen genehmigt und dann auch gebaut werden? Wird und wurde in der Vergangenheit von der Stadt Aachen nicht ein so großer angeblicher Wohnungsdruck suggeriert, um die Bebauung der Richtericher Dell im planerischen Außenbereich von Aachen durchsetzen zu können?</p>	

Bemerkungen zur RWTH-Studie				
Haupttitel + Seitenumbrüche		Bewertung/Kommentar Bi-Dell		
Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen	
Das Thema Studierende als Nachfragegruppe am Aachener Wohnungsmarkt bedarf einer intensiveren und kontinuierlichen Betrachtung und Diskussion.	Das ist auch die Meinung der <b>Bi-Dell</b> .	Die Studierenden bringen sicherlich Geld durch Bafög und Stipendien nach Aachen, zahlen aber kaum Steuern und Sozialabgaben. "Wir lieben unsere Studenten und Migranten", rief einmal emphatisch der damalige Vorsitzende des WLA aus, als eine Studie für die Neuaufstellung des REP zu dem Ergebnis kam, dass es in Aachen nur wenig Kaufkraft gäbe, weil hier viele Studierende und arbeitslose Migranten gemeldet seien und er mit dieser Aussage nicht leben wollte. Obwohl ihn die Analyse hätte nachdenklich werden lassen müssen, um entsprechend sinnvoll zu planen. Die Situation ist kein Schicksal bzw. "kismet" sondern durch zu rosige und unkritische Planungen bedingt. Eine Willensäußerung hat nichts mit Fakten und konkreten Planungen zu tun. Die Bezeichnung Wissenschaftsstadt Aachen hört sich natürlich toll an, besonders für diejenigen, die Aachen nur kurz besuchen.		
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.			Wieso sollte man aber Hoffnungen in einen studentischen Wohnungsgipfel setzen, wenn man als Stadt Aachen nicht in der Lage ist, sorgfältig, sach- und bedarfsgerecht planen, gestalten und genehmigen zu können? Wie rechnen sich für die Stadt Aachen Kosten und Nutzen bei weiterer Steigerung der Studierendenzahlen und der RWTH-Forderungen an die Stadtplanungen wenn nicht zur Steigerung narzistischer Selbstwertsteigerungen? Was hat die Bürgerschaft der Stadt Aachen von den Uni-Planungen und den Beihilfeforderungen an die Stadtplanung außer dem Ortseingangsschild "Wissenschaftsstadt"?	
<b>Instrumente</b>				
In Aachen bestehen <b>31 Instrumente</b> und viele weitere Aktivitäten und Maßnahmen zur Steuerung des Wohnungsmarkts (→ Abbildung 23 auf Seite 87). Einige sind grundlegend, andere auf einzelne Aktionsfelder ausgerichtet. Sie lassen sich <b>fünf Eingriffsarten</b> zuordnen: <b>Neun Instrumente</b> dienen der Stadt Aachen zum aktiven Gestalten des Wohnungsmarkts.				
1 Management Summary 11				

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell		
Haupttitel + Seitenumbrüche		Positiv	Negativ	Fragen
Texte der Studie				
<p>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. <b>Sieben Rechtsinstrumente</b> 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 <b>ein Instrument</b> ein. Der Einsatz ist beliebig skalierbar und ausbaufähig. Wichtig ist hier die Verschneidung mit bestehenden Fördermaßnahmen anderer städtischer Konzepte, etwa des Integrierten Klimaschutzkonzepts. <b>Neun Instrumente</b> 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 <b>sechs Instrumenten</b> 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 unmittelbarer eingreifender Instrumente können sie jedoch nicht ersetzen.</p>		<p>Bemerkungen der <b>Bi-Dell</b>: Diese Beschreibung der Instrumente stellt ein beeindruckendes Sammelsurium von städtischen Arbeitsfeldern dar, die auf Seite 87 etwas übersichtlicher und nachvollziehbarer dargestellt sind, in sich aber für die außenstehende Bürgerschaft nur wenig konkretes zu erkennen gibt. (der Rechenfehler 32 / 31 Instrumente ist menschlich und nicht erheblich).</p>		
<p>Die <b>sieben Aktionsfelder</b> sind unterschiedlich gut mit Instrumenten ausgestattet. Im <b>ersten Aktionsfeld</b> stehen bereits viele Instrumente zur Verfügung. Die Handlungsbedarfe sind jedoch so groß, dass diese nur begrenzt wirksam sind. Instrumente im <b>zweiten Aktionsfeld</b> sind bislang überwiegend sozial orientiert. Das Ziel sozialgerechter baulicher Bestandsverbesserung bleibt schwer zu erreichen, in Preuswald bestehen erste Erfahrungen. Im <b>dritten Aktionsfeld</b> 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 <b>vierten Aktionsfeld</b> ist eine Beurteilung nach Quartierstypen vorzunehmen, was im Rahmen der Untersuchung nicht geleistet werden konnte. Im <b>fünften Aktionsfeld</b> bestehen – bis auf die Nachverdichtungsanalyse und die gesetzlich verankerte Bauleitplanung – bisher keine Instrumente. Auch die <b>Aktionsfelder 6 und 7</b> sind diesbezüglich aktuell kaum ausgestattet.</p>				
<b>Akteure und Prozesse</b>				

Bemerkungen zur RWTH-Studie				
Haupttitel + Seitenumbrüche		Bewertung/Kommentar Bi-Dell		
	Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen
	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, Mitgestaltungsmöglichkeiten, Mischung. Zudem gilt es, zwischen kurzfristigen Handlungserfordernissen und Gestaltungsmöglichkeiten einerseits sowie einer langfristigen Strategie andererseits zu balancieren.		Wäre die Erstellung des Handlungskonzeptes "Wohnen" eine heilige Handlung, dann könnten diese Ausführungen als zeitlich ewigwährend beschrieben werden. Gerade aber die Akteure sollten nun im Jahr 2021 unmittelbar, konkret und klar auf die aktuell erforderlichen bis anscheinend "brennend" erforderlichen Prozesse hingewiesen werden. Andere Prozesse sind natürlich weiterhin und dauerhaft zu bearbeiten, jedoch erscheinen einzelne Aktionsfelder sich mehr mit quasiluxuriöser Ausgestaltung von Handlungserfordernissen zu beschäftigen als mit dringend, da so viele Jahre vernachlässigten, unbedingt erforderlichen Handlungserfordernissen. Eine Wertigkeit der unterschiedlichen Aktionsfelder für ein Handlungskonzept 2021 fehlt in der Studie leider, ebenso, wie eine umfassende und konkrete Auflistung aller Werkzeuge für die aktuell wichtigen Aktionsfelder und deren Instrumente. Aachen hat eigentlich keine Zeit mehr über ein umfassendes Handlungskonzept "Wohnen" zu debattieren, sondern benötigt Pflichtenhefte zur Befriedigung des aktuellen Wohnungsbedarfs im geförderten Wohnungssegment. Weiterschlafen können Politik und Verwaltung wenn wieder ausreichend Wohnraum im geförderten Wohnungssegment bereit gestellt worden ist. Ob hierfür die Akteure geeignet sind, die die Entwicklung seit 2002 verschlafen haben, ist wohl kaum anzunehmen.	Können die wichtigen, schon seit 2002 bereits bekannten Probleme im geförderten Wohnungssegment weiterhin von den alten Akteuren bearbeitet werden, die bereits seit 2002 dieses drohende Mangelszenario verschlafen haben, oder sollten nicht jüngere Nachrückende die Chance zu neuen Lösungen gegeben werden? Kann Aachen ein "weiter so" im geförderten Wohnungssegment überhaupt schadlos verkraften? Müssen hier nicht gezielte und konkrete Handlungsempfehlungen her?
	Seitens der städtischen Akteure stellt das Thema Wohnen eine ressortübergreifende Aufgabe dar. Wohnen sollte daher Chef:innensache sein.	Es war eigentlich immer Chef...sache, hat aber bisher im geförderten Wohnungsmarktsegment nichts gebracht.		Welche ChefInnen sind hier gemeint (WLA-Vorsitzende, PLA-Vorsitzende, BürgermeisterInnen, OberbürgermeisterInnen o.ä.?)
	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.	Die Formulierung "darüber hinaus" ist eigentlich eine Kausalumkehr des Erfordernisses. Die hier beschriebenen oder benannten Akteure sind die wichtigen, ohne die in einer Stadt, der kaum Wohnungen oder Flächen gehören, nichts zu erreichen ist. Darüber hinaus können natürlich die ChefInnen helfen aber nicht umgekehrt.		
	Der Aachener Wohnungsbestand verteilt sich auf viele Einzeligentümer: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.	Dem stimmt die <b>Bi-Dell</b> zu. Zur Erweiterung sei hier noch angeführt, dass die seit 2013 von der Bi-Dell monierte Vervollständigung der Grundlagen (Kataster für: Brachen, minder genutzte Flächen, etc.) von der Stadt noch nicht in Angriff genommen worden ist. Wie soll die Verwaltung auf die Vielzahl der möglichen AnsprechpartnerInnen zugehen, wenn sie noch nicht einmal basale thematische Unterlagen besitzt. Für die Meldungen zum Siedlungsmonitoring bei der Bezirksregierung in Köln ist die Stadtverwaltung Aachen zuständig, was bisher allerdings aufgrund fehlender Erhebungen und Grundlagen noch nicht erfolgte.		
	1 Management Summary 12			

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell	
Haupttitel + Seitenumbrüche		Bewertung/Kommentar Bi-Dell	
Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen
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.		Leider wird hier nicht auf die mehrfach äußerst bedenklichen und unverständlichen Methoden der Gutachten eingegangen. So fordert z.B. Quaestio neue Bebauungen und gleichzeitig für die Kalkulationsbasis noch die nachlaufende Erstellung (Vervollständigung) der zuvor geforderten Wohnungen, obwohl diese zwischenzeitlich nicht benötigt, da nicht vorhanden waren, von Quaestio aber so getan worden ist, als wären sie vorhanden gewesen (in Tabellen sind das unerlaubte Zirkelbezüge/Rekursionen) und damit handwerklich nicht akzeptabel.	Wären wohl all die von 2012 bis heute vorgeschlagenen Maßnahmen umgesetzt worden, dann hätte Aachen sicherlich viel damit zu tun, die angedachten Wohnungen auch mit Aachener Bürgerinnen und Bürgern zu belegen.
Dazu gehören etwa die Aktivierung von Bau-land durch gezielte Ansprache von Eigentümer:innen, Beratungsangebote zum Wohnungsaustausch, die Einführung von preisgedämpftem Wohnungsbau und die Ausgestaltung der Konzeptvergabe.	Das alles ist schon bei empirica/Quaestio 2009 zu finden.	Für die Stadt war das aber alles zuviel Arbeit, da nur Leuchtturmprojekte verfolgt werden sollen; u.a. auch die Richterlicher Dell	
Es ist daher wichtig, Kontrollmechanismen vorzusehen und in engeren Abständen als der Fortschreibung des Handlungskonzepts Wohnen den Umsetzungsstand von Maßnahmen und Empfehlungen zu evaluieren.	Kontrollen sowie echtes Monitoring sind bei allen Projekten und besonders bei Bauprojekten unbedingte Gebote	Da die Stadt diese Leuchtturmprojekte selber planen und umsetzen wollte, war die Stadt an einem echten Monitoring und Eigenkontrollen nicht interessiert, da hierbei auch und besonders die eigenen Fehler aufgedeckt worden wären. Diese Planungs- und Ausführungsfehler sind nur durch die Presse bekannt geworden. (AVANTIS, TIVOLI, Kirche Vaalser Straße, Vennbahnweg (Umwelt) TIVOLI-Brücke etc.)	
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 vergleichbares Bündnis wird allerdings leider nicht konkret beschrieben. Eigentlich sollte man doch annehmen, dass diese Tätigkeiten vielleicht doch ein zwischenzeitlich von der Politik leider abgeschaffter Oberstadtdirektor wahrgenommen hätte (Kontrolle + Dauerhaftigkeit?).	Jetzt wird es magisch. Ein Bündnis für Wohnen soll faule Zeitgenossen antreiben und einen so festen Fels bilden, dass selbst wechselnde politische Konstellationen hierauf ihre Häuser bauen könnten?

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell		
Haupttitel + Seitenumbrüche		Positiv	Negativ	Fragen
Texte der Studie				Abbildungen
2 Einleitung 13				
<b>2 Einleitung</b>				
<b>2.1 Anlass und Zielsetzung</b>				
<b>Handlungskonzept Wohnen als strategisches Instrument der Stadtentwicklung</b>				
Ein kommunales Handlungskonzept Wohnen hat die Entwicklung zukunftsorientierter Strategien und Maßnahmen für den lokalen Wohnungsmarkt zum Ziel, es ist daher strategisch, kooperativ und umsetzungsorientiert anzulegen (MBV 2006: 6). Die Entwicklung wohnungspolitischer Maßnahmen und Strategien ist eine Daueraufgabe der Stadtentwicklung, die einen langen zeitlichen Horizont und eine breite Zusammenarbeit unterschiedlicher Akteure in einer Stadt erfordert. Im Zentrum steht das Bemühen, langfristig bezahlbares und bedürfnisgerechtes Wohnen in ausreichendem Umfang zu schaffen und damit zugleich zu einer langfristig qualitätsvollen Stadtentwicklung und zu einer Sicherung der Standortattraktivität beizutragen. Die Stärkung sozialer Mischung, von Baukultur und Klimaverträglichkeit im Wohnungsbestand und -Neubau sind dabei zentrale Anliegen.		Hier soll doch eigentlich nichts entwickelt werden sondern konkrete Konzepte im Sinne von Pflichtenheften beschlossen werden.		
Mit einem Handlungskonzept Wohnen werden zentrale Aktionsfelder, Instrumente und Maßnahmen gebündelt, um die lokale Wohnungsmarktentwicklung zu steuern und die selbst gesetzten Ziele für die Wohnraum- und Stadtentwicklung zu erreichen. Kooperativ angelegt, kommunalpolitisch getragen und vom Stadtrat verabschiedet bildet ein Handlungskonzept einen verlässlichen Rahmen für alle Akteure am Wohnungsmarkt. Ein kommunales Handlungskonzept Wohnen ist eine wichtige Grundlage für den Zugang zu Fördermitteln aus Land und Bund.		Hier soll doch eigentlich nichts gebündelt werden, dass eigentlich diese Aufgaben schon wahrnehmen sollte. Stadtverwaltungen gibt es nicht erst seit heute.		
<b>Auftrag und Aufgabenverständnis der wissenschaftlichen Begleitung</b>				
In der Vorbereitung der Fortschreibung der Aachen-Strategie Wohnen der Stadt Aachen aus dem Jahr 2010 hat die Stadt Aachen den Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung für eine wissenschaftliche Begleitung und die Durchführung eines partizipativen Prozesses beauftragt.	ein wirklich ernstgenommener partizipativer Prozess wird sehr begrüßt, wenn es um Stellungnahmen zu ergebnisoffenen Diskussionen geht. Die Bürgerschaft will mitgestalten und nicht nur befragt werden.			
Das Ziel war zum einen, Schlüsselakteure aus Politik, Verwaltung, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, gemeinwohlorientierten Einrichtungen, Hochschulen, Verbänden, Vereinen und Initiativen sowie interessierte Aachener Bürger:innen in einen dialogischen Prozess einzubinden. Dabei wurden Herausforderungen und Zielsetzung, Aktionsfelder und Instrumente für ein Handlungskonzept Wohnen diskutiert und zugleich die Wahrnehmung für die Rollen und Aufgaben der verschiedenen Akteure für deren Umsetzung geschärft.	ok			
Zum anderen wurden bestehende und mögliche zukünftige Instrumente für die Wohnraum- und Stadtentwicklung systematisch aufbereitet. Dabei wurden Erfahrungen und Referenzen aus anderen Städten einbezogen und mit den Akteuren in Aachen diskutiert. Das Ziel war dabei, einen Überblick über die Vielfalt an Zielen, Aktionsfeldern und Instrumenten zu schaffen, Optionen für die Weiterentwicklung des Aachener Instrumentenkastens aufzuzeigen und Perspektiven für einen Aachener Weg zur Wohnraumentwicklung aufzuzeigen.	besser wäre sicherlich: "...des Aachener Instrumentenkastens aufzuzeigen und Perspektiven zur Wohnraumentwicklung in Aachen aufzuzeigen."			
In diesem Bericht werden die Ergebnisse der wissenschaftlichen Begleitung und des partizipativen Prozesses dargestellt. Diese können als Grundlage in die Fortschreibung des Handlungskonzepts Wohnen der Stadt Aachen einbezogen werden.				
2 Einleitung 14				
<b>2.2 Ausgangslage</b>				
<b>2.2.1 Wohnungsmarkt und Rahmenbedingungen kommunalen Handelns in Aachen</b>				
Der Aachener Wohnungsmarkt ist geprägt von einem anhaltenden Bevölkerungswachstum, das insbesondere durch die Entwicklung der ortsansässigen Hochschulen getragen wird. Im Zeitraum der Jahre von 2009 bis 2019 vergrößerte sich die Zahl der Einwohner:innen um etwa 14.000 auf knapp 259.000. Die Zahl der eingeschriebenen Studierenden wuchs im gleichen Zeitraum um 18.500 Personen auf knapp 59.000 (Stadt Aachen 2020e: 9). Eine ähnliche Tendenz zeigen die Zahlen der in Aachen wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und der Einpendler:innen. Sie wuchsen im Zeitraum von 2015 bis 2019 um 15 beziehungsweise 12 Prozent (Stadt Aachen 2020e: 22–23).				
Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen schwankt von Jahr zu Jahr. Im Schnitt lag sie in den 2010er Jahren über den Vergleichswerten der 2000er Jahre und stieg zuletzt an. Die große Mehrheit der neuen Wohneinheiten entsteht im Geschosswohnungsbau – im Jahr 2019 gut 93 Prozent. Durch Aufstockung, Dachgeschossausbau oder Umbau werden mittlerweile mehr Wohneinheiten geschaffen als im Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern: im Jahr 2019 waren dies 98 gegenüber 61 Wohneinheiten. Die Summe der Baugenehmigungen ist im längerfristigen Vergleich ebenfalls hoch, sinkt jedoch seit dem Jahr 2015 kontinuierlich. Eine längerfristige Fortsetzung des Trends zu mehr fertiggestellten Wohnungen kann daher nicht vorausgesetzt werden (Stadt Aachen 2020e: 33–34).				

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell			
Haupttitel + Seitenumbrüche		Positiv	Negativ	Fragen	Abbildungen
Texte der Studie					
<p>Das wachsende Wohnraumangebot kann mit der gestiegenen Nachfrage insgesamt nicht mithalten. Zudem geht die preisliche Schere zwischen Angebot und Nachfrage auseinander, was sich an verschiedenen Kriterien ablesen lässt: „Der Bodenindex (2010 = 100) für Geschosswohnungsbau stieg seit 2015 deutlich von 104,6 auf jetzt 135,9 Indexpunkte an.“ (Stadt Aachen 2020e: 10–11). Auch Miet- und Kaufpreise wurden in den letzten Jahren spürbar erhöht. So stieg der mittlere Angebotsmietpreis im Zeitraum von 2008 bis 2019 fast linear von sechs auf neun Euro je Quadratmeter, was einer fünfzigprozentigen Erhöhung entspricht (Stadt Aachen 2020e: 43). Das Wohnungsangebot im Mietsegment unter sieben Euro pro Quadratmeter schrumpfte im Zeitraum 2014 bis 2018 um 61 Prozent (Stadt Aachen 2020c: 13). Besonders betroffen von der Anspannung des Aachener Wohnungsmarkts sind Familien im Transferleistungsbezug: Weniger als sieben Prozent der Wohnungsangebote für Zwei- und mehr-Personen-Haushalte liegen noch im Rahmen der entsprechenden finanziellen Vorgaben. Im Bereich öffentlich geförderten Wohnraums ist faktisch kein Leerstand vorhanden (Stadt Aachen 2020e: 10–11). Zu dieser Situation beigetragen hat, dass die Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen über einen längeren Zeitraum zurückgegangen ist. Deren Bestand im Jahr 2019 entsprach mit 9.960 Wohnungen nur noch einem Anteil von 42 Prozent desjenigen aus dem Jahr 2004 mit 23.762 Wohneinheiten. Auch neu hinzukommende öffentlich geförderte Wohnungen können diesen Verlust nicht ausgleichen (Stadt Aachen 2020a: 69; 2020e: 56). Es besteht im Ergebnis insbesondere ein hoher Bedarf an preiswertem Wohnraum, der sich aufgrund künftig auslaufender Bindungen in der zweiten Hälfte der 2020er Jahre voraussichtlich weiter verschärfen wird. Im Zeitraum von 2020 bis 2029 werden dabei 5.577 öffentlich geförderte Wohnungen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen und in den freien Markt übergehen. Dies sind mit 56 Prozent mehr als die Hälfte des Gesamtbestandes an öffentlich geförderten Wohnungen in der Stadt Aachen. Im aktuellen Wohnungsmarktbericht der Stadt Aachen heißt es entsprechend:</p>			<p>Die Beurteilung ist seltsam und nicht gerade wissenschaftlich sauber recherchiert. So hatte Aachen im Jahr 2002 bei 131.000 Wohnungen bereits 256.162 EinwohnerInnen. Beim derzeit vergleichbaren Bevölkerungsstand von 257.987 Einwohnern standen dagegen 140.000 Wohnungen zur Verfügung. Ob in diesen Wohnungsbestandszahlen des Melderegisters bzw. des Wohnungsmarktberichtes 2020 der Stadt Aachen die Leerstände von mehr als 5.000 Wohnungen enthalten sind oder noch hinzugerechnet werden müssen, ist den Angaben im Wohnungsmarktbericht 2020 leider nicht zu entnehmen. Eine nachvollziehbare Recherche und Darstellung dieser wichtigen Zahlen hätte die Bi-Dell eigentlich von einer wissenschaftlichen Begleitstudie erwartet. Schade; so bleiben alle Angaben zum Wohnraumangebot und dem daraus resultierenden Wohnungsdruck weiterhin im Dunkeln.</p>	<p>Warum wurden in einer wissenschaftlichen Studie Behauptungen und vage Statements nicht einfach neu recherchiert?</p>	
2 Einleitung 15					
<p>„Die abnehmenden Bestände im öffentlich geförderten Wohnungsbau und die Sicherung bezahlbarer Mieten sind kurz- und mittelfristig die zentrale Herausforderung für den Aachener Wohnungsmarkt.“ (Stadt Aachen 2020e: 68)</p>		<p>Na also, geht doch. Da ist der eigentliche Handlungsbedarf für das Handlungskonzept "Wohnen" 2021</p>			
<p>Im Aachener Wohnungsbestand dominieren Drei- bis Vierpersonenhaushalte, die zusammen etwa die Hälfte aller Wohneinheiten ausmachen (Stadt Aachen 2020a: 78). Nachfrageseitig ist der Wohnungsmarkt von einer hohen Anzahl von Ein-Personen-Haushalten geprägt, die im Jahr 2019 57,6 Prozent aller Haushalte bildeten (Stadt Aachen 2020e: 20). Nur in jedem sechsten Haushalt wohnen hingegen drei oder mehr Personen – im Jahr 2017 etwa 17,4 Prozent gegenüber dem NRW-Durchschnitt von 25,9 Prozent (Stadt Aachen 2020a: 74). „Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt einen Trend mit einer Zunahme an kleinen Wohnungen, insbesondere an Einraumwohnungen“ (Stadt Aachen 2020a: 78), was mit der Haushaltsstruktur korrespondiert.</p>					
<p>In einem von der Stadt Aachen zur Vorbereitung des Handlungskonzepts Wohnens beauftragten Gutachten wurde der Neubaubedarf bis zum Jahr 2034 auf Basis von drei Szenarien untersucht. Auf Basis des sogenannten Trendszenarios werden demnach voraussichtlich 10.630 weitere Wohnungen benötigt, davon 2.550 in Ein- und Zweifamilienhäusern und 8.080 im Geschosswohnungsbau. Erstere könnten auf einer Fläche von 102 Hektar realisiert werden, letztere benötigen auf Grund der geringeren Dichte 97 Hektar (Quaestio 2018: 14). Die Neubaubedarfe in den beiden alternativ betrachteten Szenarien unterscheiden sich nur gering und nur für Mehrfamilienhäuser (Quaestio 2018: 17, 20). Der im Jahr 2020 beschlossene Flächennutzungsplan FNP Aachen 2030 sieht 84 Hektar bisher un bebauter Fläche für Wohnungsbau vor (Stadt Aachen 2020b: 13). Dies deckt den Bedarf jedoch selbst im optimistischsten Fall nur zu drei Vierteln (Stadt Aachen 2020a: 146).</p>		<p>Es erfolgen keine Prüfungen vergangener Prognosen mit <u>aktuellen Daten</u>. Damit basiert er noch bis ca. 2022 aufzustellendes Handlungskonzept "Wohnen" bereits auf unzutreffenden Annahmen. Bereits jetzt treffen die Erwartungen von "10.630" (ohne Nachkommastellen -;-?) nicht mehr zu, da die Prognosen der Bevölkerungsentwicklung bereits um 3.272 Einwohner niedriger als erwartet ausgefallen sind. Wenn das schon nicht mehr zutrifft, dann ist die Diskussion anderer Szenarien nicht mehr zweckdienlich; außer sie führt zu der Aussage, dass ein neuer Reset erforderlich ist.</p>	<p>Warum wurden in einer wissenschaftlichen Studie Behauptungen und vage Statements nicht einfach neu recherchiert? In der vorliegenden Studie wird an mehreren Stellen ein verlässliches Monitoring verlangt, was aber gerade auf die vagen Prognosen (wohl weiterhin mit politisch-normativer Tendenz) des Quaestio-Gutachtens 2018 nicht angewendet und in der Studie nicht angewendet wurde? 2018 ist nicht 2021, warum wurden die Aussagen von Quaestio 2018 nicht kontrolliert bzw. überprüft und ggf. neu bewertet?</p>		
<p>Mit der Flächenknappheit ist eine zweite zentrale Herausforderung benannt, die sich einerseits im Stadtgefüge auswirkt und andererseits eine interkommunale Abstimmung notwendig werden lässt. Zu den spezifischen Eigenschaften der Siedlungsstruktur in Aachen zählen ein historisch gewachsenes, verdichtetes zentrales Stadtgebiet mit umfangreichen Beständen von Altbauten sowie solchen der 1950er bis 1970er Jahre. Hier bestehen einerseits Sanierungsbedarfe, andererseits auch Umstrukturierungspotenziale und einzelne Flächenreserven, die jedoch einer komplexen Betrachtung der Bestandssituationen bedürfen.</p>		<p>Flächen sind stetig und immer endlich. Eine sogenannte "Flächen"-Knappheit kann also nur als vorherig nicht verhinderte Verschwendung definiert werden. Besonders dann, wenn eine Stadt wie Aachen ihre revitalisierbaren Flächen (Brachen, mindergenutzte Flächen etc.) noch nicht einmal quantifizieren kann bzw. grundsätzlich nicht kennt. Die Ausrede viele dieser Flächen seien in Privatbesitz ist so zu einfach gestrickt und damit nicht zu akzeptieren.</p>	<p>Wieso wurde auch diese Behauptung bzw. Darstellung einer Flächenknappheit nicht in der Studie hinterfragt?</p>		

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell			
Haupttitel + Seitenumbrüche					
Texte der Studie		Positiv	Negativ	Fragen	Abbildungen
<p>Einer Flächenerweiterung und Verdichtung der innerstädtischen Quartiere sind bereits topografisch enge Grenzen gesetzt. Hinzu kommt, dass – historisch bedingt – zentrumsnah verschiedentlich aufgelockerte Bebauungsstrukturen mit Ein- und Zweifamilienhäusern vorherrschen, die allenfalls punktuell verdichtet werden können. Neben einer Einbettung in wertvolle landschaftliche Zusammenhänge spricht die Kesselung der Kernstadt auch stadtklimatisch gegen eine nennenswerte Nachverdichtung. Zugleich bestehen mit Hochschulen und Gewerbe auch in zentralen, gut erschlossenen Lagen wesentliche Treiber der Stadtentwicklung mit hohen Flächenbedarfen, die in Konkurrenz zur Wohnnutzung stehen. Auch in den Ortschaften sind städtebauliche Erweiterungsflächen nur begrenzt verfügbar, oftmals mit Abstand zum zentralen Stadtgebiet.</p>			<p>Anstatt zu untersuchen, wo noch was geht (z.B. Überbauung riesiger Parkplatzflächen von bis zu 1,5 ha am Hirsch-Center) stellt auch die Studie dar, warum etwas wo nicht geht, wie es auch schon die anscheinend methodisch beliebte und absurde Vorgehensweise der vorherigen Gutachten zu entnehmen war. Das führte schon in der Vergangenheit zu Schlagzeilen in der Presse. Z.B. war die Stadt Aachen 2014/2015 völlig überrascht, wie viele Baulücken es in Aachen gäbe, nachdem die Stadt Aachen mal so auf die Idee gekommen war (natürlich nicht, weil die <b>Bi-Dell</b> das schon seit 2013 forderte) doch mal ein Baulückenkataster anzulegen. Gleiches geschah, als die Stadt Aachen mal untersuchte, welches unbekannte Entwicklungspotential noch auf den vergessenen städtischen Flächen schlummerte.</p>		
<p>Wohnungsbestand und Flächen in kommunaler Hand sind jeweils begrenzt. Die Stadt Aachen hat nur auf fünf Prozent der Wohnungen im Stadtgebiet einen direkten Einfluss (Stadt Aachen 2020e: 13). Zur aktiven Gestaltung des Wohnungsmarkts stehen bisher nur geringe kommunale finanzielle Mittel zur Verfügung. Allein hieraus ergibt sich, dass vielfältige Akteure und Kooperationen notwendig sind, auch interkommunal, um tragfähige Strategien und Maßnahmen für zukunftsorientiertes Wohnen zu entwickeln.</p>		<p>Na also, das ist doch mal ein fast selbstkritischer zumindest aber realistischer Ansatz aus dem sich was machen lässt, wenn man will.</p>		<p>Sollte nicht endlich auch einmal ein Aktionsfeld kommunale Finanzierbarkeit eingeführt werden, wie es die Bi-Dell seit 2013 (hier besonders für die Planungen in der Richterlicher Dell) fordert? Sollte nicht auch die Kommune schon frühzeitig über öffentliche Kosten zur Wahrung des Wohl der zahlenden Bürgerschaft Bescheid wissen?</p>	
2 Einleitung 16					
<p>Die Komplexität der Entwicklung nimmt dabei zu: Schwer zu entwickelnde Grundstücke, Konversionen und Umstrukturierungen bedürfen eines deutlich höheren Planungs- und Begleitaufwandes als eine Neubaubauentwicklung im Außenbereich. Entsprechendes gilt auch für Nachverdichtungen, Baumaßnahmen im bestehenden städtischen Umfeld, das Managen von Bestand und dessen Sanierung. Zugleich nimmt die Bedeutung der regionalen Perspektive zu.</p>		<p>Den Aufwand für völlig aus dem Ruder gelaufener Leuchtturmprojekte (Avantis, Tivoli etc.) hat auch keinen Politiker abgeschreckt und erst recht nicht nachdem diese Leuchtturmprojekt untergegangen sind. Ist der Aufwand hier rein als Hinweis gemeint, wäre das zu akzeptieren. Soll dieser Aufwandshinweis aber abschrecken, um deshalb doch lieber den besten Bördeboden in der Richterlicher Dell zerstören zu können, dann ist er gewohnt unerträglich und wieder politisch normativ. Freiraum bebauen kann jeder; intelligente Lösungen unter schwierigen Bedingungen zu finden schaffen nur Genies, Künstler und Kinder.</p>			
2.2.2 Vorarbeiten der Stadt Aachen					
<p>In den vergangenen zehn Jahren hat die Stadt Aachen verschiedene Planwerke, Berichte und strategische Konzepte erarbeitet, die für die Erstellung des Handlungskonzepts Wohnen grundlegend sind. Sie lassen sich unterscheiden in (1) unmittelbar die Wohnungsmarktentwicklung betreffende Vorarbeiten, die sich wiederum in strategische und berichtende Dokumente unterteilen lassen, (2) allgemeine und übergreifende Vorarbeiten, die die Entwicklung des Wohnungsmarkts in den Blick nehmen, und (3) weitere sektorale Konzepte, die Zielkonflikte und Wechselwirkungen beinhalten können. Im Folgenden werden zunächst die unmittelbar das Wohnen betreffenden Vorarbeiten geschildert, anschließend die allgemeinen Vorarbeiten. Eine inhaltliche Auseinandersetzung mit weiteren sektoralen Konzepten erfolgt punktuell in den Ausführungen zu den Aktionsfeldern (Kapitel 5.3). Es ist wichtig, mögliche Zielkonflikte dieser Vorarbeiten im Rahmen des verwaltungsinternen Arbeitsprozesses zur Erstellung des Handlungskonzepts Wohnens, der an den partizipativen Prozess anschließt, zu diskutieren.</p>			<p>Wenn diese der Wissenschaftlichkeit halber erwähnt werden müssen, so sei es drum. Dann sollte aber auch eine kritische rückblickende Analyse erfolgen, die nur noch das übrig lässt, was heute aktuell noch Bestand haben kann. Diese Aufzählungen dürfen einen erforderlichen aktuellen Reset des Handlungskonzeptes "Wohnen" nicht beeinträchtigen oder gar behindern. Im Nachhinein betrachtet können leicht Fehler gefunden werden, die früher gemacht worden sind. Man sollte aber so mutig sein, dass man die Fehler ohne Schonung auch erkennt und benennt und erst recht nicht wieder zulässt.</p>		
Aachen-Strategie Wohnen 2010					

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell		
Haupttitel + Seitenumbrüche		Positiv	Negativ	Fragen
Texte der Studie				Abbildungen
<p>Im Jahr 2010 hat der Aachener Stadtrat die Aachen-Strategie Wohnen als erstes strategisches wohnspezifisches Entwicklungskonzept und Vorläufer des Handlungskonzepts Wohnen verabschiedet (Stadt Aachen 2010). Grundlage hierfür war das von Empirica erstellte Gutachten Szenarien zur Entwicklung des Wohnungsmarktes und wohnungspolitische Folgerungen (empirica AG 2009).</p>			erledigt, ad actae	
<p>Mit der Aachen-Strategie Wohnen verfolgt die Stadt Aachen die Ziele, dass</p>				
<p>– Menschen in jeder Lebenslage ein angemessenes Wohnungsangebot in Aachen finden.</p>				
<p>– das Wohnraumangebot an die veränderte Bedarfslage, beispielsweise die demografische Entwicklung, angepasst wird.</p>				
<p>– Abwanderung verhindert und Zuzug motiviert wird.</p>				
<p>– Investitionen in Wohnungsneubau und Wohnungsbestand gefördert werden und</p>				
<p>– die Eigentumsquote erhöht wird (Stadt Aachen 2010: 2).</p>				
<p>Ausgehend von den Annahmen einer weiteren Verkleinerung von Haushalten, einer daraus folgenden sinkenden Bevölkerungsdichte in den vorhandenen Wohnungen und dauerhaft niedrigen Neubauzahlen wurden eine sinkende Einwohnerzahl erwartet und Maßnahmen zum Gegensteuern entwickelt. Dafür wurden drei Szenarien untersucht, die ausgehend von 243.000 Einwohner:innen im Jahr 2008 bis zum Jahr 2028 eine Schrumpfung auf 229.300 Einwohner:innen (Basis-Szenario), eine konstante Bevölkerung mit 241.300 Personen (Wohnungsmarktoffensive) und ein Bevölkerungswachstum auf 259.000 Personen annahmen (Wirtschaftsexpansion). Das Zielszenario Wohnungsmarktoffensive beinhaltet die Aussage, dass bis zum Jahr 2028 3.900 zusätzliche Wohneinheiten in Ein- oder Zweifamilienhäusern benötigt würden, wobei die Flächenreserven für eine entsprechende Bautätigkeit als nicht ausreichend beschrieben wurden (Stadt Aachen 2010: 3–4).</p>				
<p>Folgende fünf Handlungsschwerpunkte wurden erarbeitet, die als Vorläufer der aktuellen Aktionsfelder (siehe Kapitel 5.3) verstanden werden können:</p>				
<p>2 Einleitung 17</p>				
<p>– Öffentlich geförderter Wohnungsbau/bezahlbarer Wohnraum</p>				
<p>– Definition von Qualitätsstandards für den Wohnungsbau/Qualitätssicherung und -verbesserung im Wohnungsbestand</p>				
<p>– Innerstädtisches Wohnen/Grundstücksmobilisierung</p>				
<p>– Aufwertung von Stadtquartieren</p>				
<p>– Zielgruppenorientierte Baulandbereitstellung/Baulandentwicklung</p>				
<p><b>Aktualisierung und Ausdifferenzierung 2014</b></p>				
<p>Im Jahr 2014 erfolgte eine Aktualisierung und teilträumliche Ausdifferenzierung der Aachen-Strategie Wohnen (Quaestio 2014). Anlass für die Aktualisierung waren eine erhöhte Wohnungsnachfrage infolge der hochschulischen Campuserweiterung, die zuvor unterschätzt worden war. Hinzukamen „veränderte demografische Entwicklungen (erhöhte Zuwanderung) und neue statistische Grundlagen (Zensus)“ (Quaestio 2014: 1). Zudem hatte sich herausgestellt, dass die zuvor angestrebte Wohnungsmarktoffensive nicht schnell genug umgesetzt werden konnte, um die letzten sogenannten Babyboomer-Jahrgänge in der Familiengründungsphase anzusprechen – die entsprechenden Altersjahrgänge der 30- bis 40-Jährigen waren zwischenzeitlich „recht schwach besetzt“ (Quaestio 2014: 12). Die Autor:innen gingen weiterhin von einem längerfristigen Rückgang der Aachener Einwohner:innenzahl aus (Quaestio 2014: 7).</p>			erledigt, ad actae	
<p>Neben einer Aktualisierung der Ausgangsdaten erfolgte im Jahr 2014 auch eine Detaillierung des Konzepts. Dies wird bereits am größeren Umfang von nun 91 gegenüber 15 Seiten (Aachen-Strategie Wohnen 2010) deutlich. Als Grundlage für die Erstellung des FNP's – Genaueres dazu auf den folgenden Seiten – wurde ein Wohnbauflächenbedarf von 128 bis 135 Hektar – je nach Szenario – bis zum Jahr 2030 ermittelt, wobei angemerkt wurde, dass keinerlei Daten und Erfahrungswerte zu Entwicklungspotenzialen im Innenbereich wie Baulücken oder vorhabenbezogene Bebauungspläne vorlagen (Quaestio 2014: 28–29). Zu den Bemühungen der Stadt Aachen, die „zu beobachtende wirtschaftliche Konsolidierung in einen langfristigen Aufwärtstrend umzuformen“, wurde festgehalten:</p>			Mancher auf zwei Blättern handgeschriebener Aufsatz ist mehr wert als 500 optisch wunderbar illustrierte, mit "pseudowissenschaftlichen" Texten bedruckte Seiten.	Wieso soll der Seitenumfang ein Qualitätsmerkmal darstellen?
<p>„Um diese Entwicklung sinnvoll begleiten zu können, bleibt die nachfrage-gerechte Bereitstellung von Grundstücken für den Wohnungsbau eine Dau-erlaufgabe von hoher stadentwicklungspolitischer Bedeutung. Zwar kann man in Zukunft ausgehend von der gegebenen Altersstruktur eine höhere Verfügbarkeit von gebrauchten Einfamilienhäusern erwarten, so dass ein größerer Teil der nachrückenden Nachfrage auf diesen Grundstücken be-friedigt werden kann. Gleichzeitig zeigen jedoch die vielfältigen Kontro-ver-sen bei der Realisierung von Wohnungsbauvorhaben, dass eine verlässli-che politische Haltung zu den anstehenden Aufgaben im Wohnungsbau und der Wohnungsmarktpolitik immer dringlicher wird.“ (Quaestio 2014: 30)</p>			erledigt, ad actae	

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell		
Haupttitel + Seitenumbrüche		Positiv	Negativ	Fragen
Texte der Studie				Abbildungen
Ergänzend wurden folgende Themen und Teilräume vertieft betrachtet: die möglichen Auswirkungen der Campuserweiterung auf den Aachener Wohnungsmarkt (Quaestio 2014: 30–36), Entwicklungsoptionen für das Stadterweiterungsgebiet Richterlicher Dell – auch über die Bebauung mit Einfamilienhäusern hinaus – (Quaestio 2014: 37–55), Potenziale zur preisgünstigen Wohnungsbauentwicklung für vielfältige Zielgruppen im Soziale-Stadt-Gebiet Aachen-Nord (Quaestio 2014: 56–70) sowie Handlungsoptionen zur Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion in der Innenstadt, die beispielhaft mit konkreten Flächen durchgespielt wurden (Quaestio 2014: 71–79). Abschließend stellten die Autor:innen fest:			erledigt, ad actae	
„Enge und teure Wohnungsmärkte führen zwingend zu sozialen Verteilungsproblemen und erzeugen im Zweifel Verdrängungseffekte. [...]“				
<b>2 Einleitung 18</b>				
Das Problem vor Ort bleibt [...], dass sich knapper Wohnraum politisch kaum nach politischen Gerechtigkeitsvorstellungen umverteilen lässt. Umso wichtiger ist es, im Rahmen der Bauland- und Grundstückspolitik für eine nachfragegerechte Ausweitung des Wohnungsangebotes zu sorgen und das entsprechende Investitionsgeschehen positiv zu begleiten sowie entsprechende Widerstände gegen Wohnungsneubau zu überwinden.“ (Quaestio 2014: 81)			Es geht doch eigentlich nicht darum Wohnungsbauwiderstände zu überwinden sondern Planungen mit der Bürgerschaft zu generieren und nicht von Einzelgruppen oder Parteipolitikern angedachte, politisch-normative Planungen gegen die Bürgerschaft durchzusetzen.	
Darauf aufbauend wurde empfohlen, – ein „höhere[s] Augenmerk gegenüber einer quartiersorientierten Bestandsentwicklung“ zu verwenden, vor allem mit Blick auf die Bedürfnisse älterer Menschen (Quaestio 2014: 82).			Nicht "vor allem" "sondern auch" für die unterschiedlichen Bedürfnisgruppen.	
– ein „Wohnbaulandmonitoring und eine damit verbundene Berichterstattung als Basis regelmäßiger politischer Beratung und Nachsteuerung“ einzuführen, um „die Bauland- und Grundstücksmobilisierung im Zeitablauf quantitativ und qualitativ zu optimieren“ (Bestandteile: Erfassung und Fortschreibung der Baugenehmigungen, Baufertigstellungen, Vermarktungserfolge, verfügbare Wohnbaulandpotenziale – systematisch unterschieden nach verschiedenen Eignungs- und Lagekriterien –, die zeitliche Perspektive von Planung und Er-schließung sowie ggf. bestehende Mobilisierungshemmnisse/-voraussetzungen [Realisierungswahrscheinlichkeiten]) (Quaestio 2014: 83–85).	Wäre es schön um wahr zu sein. Teilbereiche dieser Forderungen wurden seither auch in den Wohnungsmarktberichten erarbeitet, jedoch liegt der Stadt Aachen anscheinend mehr am Aussehen solcher Broschüren und nicht an der zeitlichen Konstanz der Datendarstellung, da die Einzeldaten von den LeserInnen aus allen Wohnungsmarktberichten jeweils getrennt gefiltert werden und anschließend in Zeitreihen zusammengefügt werden müssten, was kaum jemand (außer der <b>Bi-Dell</b> - vgl. Diagramm) macht.		Wieso ändert sich der optische und strukturelle Inhalt von Wohnungsmarktbericht zu Wohnungsmarktbericht? Liegt das an den immer weiter entwickelten IT-technischen Softwaremöglichkeiten (Spielereien)? Oder steckt ein System zur Verwirrung dahinter?	
– „einen universell geltenden Baulandbeschluss“ herbeizuführen, der für Aachen angepasst „auf der Basis eines abgestimmten Berechnungsverfahrens zur Ermittlung der standortverträglichen Forderungen [...] Mindestquoten ge-förderten und preisgedämpften Wohnungsbaus, festlegt“ (Quaestio 2014: 85–86).			erledigt, ad actae	
– für „die Vergabe städtischer Grundstücke (mit Schwerpunkt Wohnungsbau, Mindestgröße 10 Wohneinheiten)“ eine Konzeptvergabe als Standardinstru-ment zu verankern – mit einer „Mindestquote für den geförderten Wohnungs-bau [...] in Analogie zu den Forderungen auf privaten Grundstücken“ (Quaestio 2014: 86–87).			erledigt, ad actae	
– einen Wohnungsbaukoordinator mit „eigenständige[n] Kontakte[n] zu den Wohnungsbauinvestoren [...] mit hoher Verlässlichkeit“ einzusetzen, der zu-dem mit „einem Team Wohnungsbau zusammen[arbeitet], das aus Mitarbei-tern der unterschiedlichen mit dem Wohnungsbau befassten Ämtern besteht (Stadtplanung, Bauordnung, Liegenschaften, Wohnen, Bauordnung, Tiefbau, Grünflächen) [...] mit einem festzulegenden Stundenkontingent (nicht unter 20 Wochenstunden)“ (Quaestio 2014: 88–89).			erledigt, ad actae	

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell		
Haupttitel + Seitenumbrüche		Positiv	Negativ	Fragen
Texte der Studie				Abbildungen
	– „im Rahmen einer entsprechenden Zielvereinbarung [...] die Gewoge AG [zu] verpflichte[n...], ein festzulegendes jährliches Mindestvolumen im Wohnungsneubau zu realisieren“, ggf. unter Erhöhung des Eigenkapitals durch die Stadt Aachen (Quaestio 2014: 89–90), und schließlich		Es ist schon etwas besonderes zu beobachten wie eine gewinn- und profitorientierte Firma wie die GeWoGe es immer wieder schafft, von der Politik ins Spiel gebracht zu werden. Der alte Name "Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft" hat nur noch Tradition. Auch wenn die Stadt Aachen mit mehr als 60% an der AG beteiligt ist, sollte doch auch jedem naiven Politiker klar sein, dass es sich um eine gewinnorientierte Aktiengesellschaft handelt.	Ist es nicht fragwürdig, wenn eine Wohnungsbaufirma mit dem Namen viele Wohnungen in einem Baukomplex erstellt, jedoch trotz Quotenbeschluss keine geförderten Anteile baut?
	– „in Kooperation mit der Stadtparkasse ein Sonderkreditprogramm für die Wohneigentumsbildung junger Familien in Aachen“ aufzulegen, das explizit den Kauf gebrauchter Einfamilienhäuser miteinschließt (Quaestio 2014: 90) (Hervorhebungen jeweils durch die Autor:innen).		Was hat das noch mit einem Handlungskonzept "Wohnen" als Grundlage für die planende Stadtverwaltung zu tun.	Sollen die Mitglieder der Stadtverwaltung jetzt eine Filiale der Sparkasse betreiben?
<b>Wohnungsbedarfsprog-nose 2018</b>				
	Als wichtige Grundlage zur Vorbereitung der Fortschreibung des Handlungskonzepts Wohnens – dem auch die vorliegende Studie zuarbeitet – ließ die Stadt Aachen eine Wohnungsbedarfsprognose erstellen, die eine Aktualisierung der Prognose der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen beinhaltet. Auf deren Basis wurden die Bedarfe für die zukünftig notwendigen Wohnbauflächen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Aachen*2030 ermittelt (Quaestio 2018). Dabei wurde festgestellt, dass die Bevölkerungsentwicklung und der Wohnraumbedarf höher waren als 2014 erwartet worden war.		Diese "Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Aachen - Aktualisierung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen" wurde nicht explizit für das Handlungskonzept Wohnen erstellt sondern für die "Aachen-Strategie-Wohnen" sowie war politisch normativ als Untermauerung zur Bedarfsanmeldung zur Umwidmung der Richtiger Delle von "Flächen für die Landwirtschaft" in Flächen für den Wohnungsbau" für den 2019 bevorstehenden Antrag zur Umwidmung des Flächennutzungsplans Aachen*2030 erforderlich.	Wenn schon die "aktualisierte"
<b>2 Einleitung 19</b>				
	Als Gründe werden das weitere Wachstum der Hochschulen und eine erhöhte Zuwanderung genannt (Quaestio 2018: 1). Bis zum Jahr 2034 wird nunmehr ein Neubaubedarf von 10.630 Wohnungen prognostiziert, davon 2.550 in Ein- und Zweifamilienhäusern auf 102 Hektar und 8.080 auf 97 Hektar (Trendszenario mit aktualisierten Dichtewerten, basierend auf den Wanderungsbe-wegungen Aachens zwischen 2013 und 2016) (Quaestio 2018: 14). Der Bedarf in zwei alternativ berechneten Szenarien unterscheidet sich nur marginal und nur für Mehrfamilienhäuser (Quaestio 2018: 17, 20).		erledigt, ad actae	
<b>Aktionsfelder für das Handlungskonzept Wohnen</b>				
	In Vorbereitung der Fortschreibung des Handlungskonzepts Wohnen erfolgte in einem verwaltungsinternen Prozess eine Verständigung auf sieben Aktionsfelder, welche strategische Aufgaben benennen und deren schwerpunktmäßige Bearbeitung im Zusammenspiel verschiedener Fachstellen der Verwaltung ermöglichen. Sie werden im Kapitel 5.3 ausführlich besprochen. Im Einzelnen sind dies:			
	1. Bezahlbarer/öffentlich-geförderter Wohnraum und soziale Wohnraumversorgung			
	2. Qualitätssicherung und -verbesserung im Wohnungsbau/Ausbau im Bestand			
	3. Sozialgerechte Bodennutzung			
	4. Quartiersbezug als Schwerpunkt des wohnungspolitischen Handelns			
	5. Flächenmobilisierung im Siedlungsbestand und Baulandentwicklung			
	6. Regionale und euregionale Wohnraumentwicklung			
	7. Hochschulentwicklung und Wohnen			
	Drei weitere Aktionsfelder werden verwaltungsintern als Grundlage und Querschnitt bearbeitet: Verbesserung der Planungsgrundlagen, Kommunikation und Koordination sowie Bundes- und landesgesetzliche Rahmenvorgaben. Als Querschnittsthemen sollen zudem die Aspekte Nachhaltigkeit, Mobilität, Demographie und Integration in betrachtet werden. Am 2. und 11. Juli 2019 beauftragten der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss sowie der Planungsausschuss des Aachener Stadtrats die Verwaltung, die begonnene Fortschreibung des Handlungskonzepts fortzuführen.		vgle Kapitel "1 Zusammenfassung"	
<b>Wohnungsmarktbericht</b>				

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell		
Haupttitel + Seitenumbrüche				
Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen	Abbildungen
Als Grundlage und zur Folgenbeobachtung der strategischen Dokumente stehen der Stadt Aachen verschiedene Instrumente und Berichte zur Verfügung, die in den vergangenen Jahren ausgebaut worden sind. Grundlegend ist die Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung. In ihrem Rahmen entsteht mit dem jährlichen Wohnungsmarktbericht eine umfassende Datenbereitstellung und Trendbeschreibung (zuletzt: Stadt Aachen 2020e). Demnach wachsen Bevölkerungszahl und die Anzahl der Arbeitsplätze. Zugleich verteuert sich der Boden: „Der Bodenindex (2010 = 100) für Geschosswohnungsbau stieg seit 2015 deutlich von 104,6 auf jetzt 135,9 Indexpunkte an.“ Dennoch boomt der Wohnungsbau. Die Anzahl der Wohnungen steigt. Besonders betroffen von der Anspannung des Aachener Wohnungsmarkts sind Familien im Transferleistungsbezug: Nur 39 Prozent der Wohnangebote für Ein-Personen-Haushalte liegen noch im Rahmen der finanziellen Vorgaben, bei allen weiteren Haushalten sogar nur noch weniger als sieben Prozent. Der nicht modernisierungsbedingte Leerstand beträgt nur zwei Prozent und liegt damit unter der kritischen Marke von drei Prozent. Im Bereich öffentlich geförderten Wohnraums ist faktisch kein Leerstand vorhanden. (Stadt Aachen 2020e: 10–11)				
In den Wohnungsmarktbericht fließen Informationen aus weiteren Aktivitäten und Maßnahmen ein. Dazu gehören eine kleinräumige Wohnungsmarktanalyse und ein Wohnbaumonitoring. Letzteres nimmt Bauaktivitäten in den Blick und liefert Erkenntnisse für kommunale Handlungsinstrumente zur Steuerung des privatwirtschaftlich	Wohnungsmarktbericht 2020 ist zu beachten, wenn auch einzelne Darstellungen ggf. ungewollt verwirrend sind z.B. textliche Darstellungen zu den Leerständen sind nicht konform bzw. gleichlautend zu den Tabellen im Anhang.			
<b>2 Einleitung 20</b>				
organisierten Wohnungsmarktes. Aktuell wird etwa ein städtischer Grundsatzbeschluss zum Umgang mit Mikroapartments in Wohnungsneubauvorhaben für die Beratung in den politischen Gremien vorbereitet, der auf Analysen des Wohnbaumonitorings basiert (Stand: März 2021). Zudem wird seit 2019 ein durch den europäischen Fonds für regionale Entwicklung Interreg geförderter Euregionaler Wohnmonitor aufgebaut (Region Aachen 2019: 39–40).	hört, hört			
<b>Sozialentwicklungsplan</b>				
Der Sozialentwicklungsplan wurde 2020 zum dritten Mal erstellt (Stadt Aachen 2020c). Er stellt „das Herzstück der Aachener Sozialberichterstattung“ dar und beschreibt indikatorenbasiert die Entwicklung von 60 kleinräumigen Lebensräumen. So-mit bietet er einen „integrierten Blick auf die vielfältigen Prozesse der sozialen Stadtentwicklung“ und bietet fachbereichsübergreifend eine wichtige Datenbasis und Planungsgrundlage (Stadt Aachen 2020c: 10–11). Dieses Instrument fokussiert den bestehenden Wohnraum. Demnach ist die Stadtgesellschaft hinsichtlich „demographischer und sozioökonomischer Strukturen ausdifferenziert“, was auch räumlich nachvollziehbar ist: Merkmale sozialer Prozesse wie Alterung, Studentifizierung oder Wanderung „sind in ihrer Ausprägung und Relevanz nicht gleichmäßig über Aachens Stadtteile und die einzelnen Lebensräume verteilt, sondern konzentrieren sich [...] in bestimmten Teilräumen“. (Stadt Aachen 2020c: 233) Als Grundlage zur Entwicklung kleinräumiger Strategien wurden dazu fünf Quartierstypen, sogenannte Cluster, gebildet (siehe Abbildung 22 auf Seite 71).	ok			
Ergänzend besteht seit dem Jahr 2018 eine Sozialberichterstattung der StädteRegion Aachen, in der mit Stichtag 31. Dezember 2016 insgesamt 93 Sozialräume betrachtet werden (vgl. Stadt Aachen 2020a: 111).	ok			
<b>Masterplan Aachen 2030 und Flächennutzungsplan Aachen 2030</b>				
Im Zeitraum von 2008 bis 2020 wurde der Flächennutzungsplan Aachen 2030 (FNP) erarbeitet. Zu seiner Vorbereitung wurde von 2010 bis 2012 der Masterplan Aachen 2030 erstellt (Stadt Aachen 2012). Eine Qualitätsinitiative Wohnen ist darin als eines von zehn Handlungsfeldern benannt und mit Empfehlungen zur Wohnungsmarktentwicklung unterlegt (Stadt Aachen 2012: 24–27). Zudem nehmen mehrere von elf beschlossenen Leitlinien direkt oder indirekt auf das Thema Wohnen Bezug. Insbesondere zu nennen sind:				
– Wohnbevölkerung, Arbeitsbevölkerung und Hochschulabsolventen dauerhaft an den Standort Aachen binden (Leitlinie 4).		erledigt, nicht erfolgreich		
– Wohnungsmarkt und Infrastruktur auf den demografischen Wandel und auf neue Zielgruppen vorbereiten/Qualitätssprung (Leitlinie 5).		erledigt, nicht erfolgreich		
– Eine hohe Wohn- und Lebensqualität in allen Stadtteilen gewährleisten (Grün, Mobilitäts- und Versorgungsangebote, Kultur-, Sport- und Freizeitangebote) (Leitlinie 6) (Stadt Aachen 2012: 22).		erledigt, nicht erfolgreich		
Die Entwicklung des Stadterweiterungsgebiets Richtericher Dell als Integrierte Klimaschutzsiedlung wurde als Leitprojekt zur Leitlinie KlimaAktiv benannt. Angestrebt war eine Entwicklung auf etwa 37 Hektar mit 870 Wohneinheiten für circa 2.500 Personen bis zum Jahr 2020 (Stadt Aachen 2012: 59), die jedoch bisher nicht verwirklicht wurde.		erledigt, nicht erfolgreich		

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell		
Haupttitel + Seitenumbrüche				
Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen	Abbildungen
Der Flächennutzungsplan*Aachen 2030 wurde am 26. August 2020 nach über zehnjährigem Erarbeitungsprozess vom Stadtrat beschlossen und löst bei Inkrafttreten das Vorgängerdokument von 1980 ab. Seine Bestätigung durch die Bezirksregierung steht noch aus (Stand: Januar 2021). In der Begründung zur Planerstellung heißt es:				
„Aachen strebt eine Entwicklung an, die unter behutsamer Fortentwicklung seiner unverwechselbaren Eigenarten sozial ausgewogen, umwelt- und klimaverträglich und wirtschaftlich erfolgreich ist. [...]“		erledigt, wird wohl wie auch die anderen Leitprojekte des Masterplans (Campusbahn etc.) nicht erfolgreich werden :-)		
<b>2 Einleitung 21</b>				
Der Flächennutzungsplan Aachen*2030 überträgt die Zukunftsperspektiven einer modernen und umweltgerechten Stadt in ein gesamtstädtisches räumliches Konzept.“ (Stadt Aachen 2020b: 12–13)		Blah, Blah als Überbau für ein unnützes Mammutprojekt	Wie solche selbstbeweihräuchernden Postulate und digitale Enten es in eine angeblich wissenschaftliche Studie schaffen bleibt völlig unverständlich?	
Es wurde ein Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarf von insgesamt rund 400 Hektar (ohne Flächenbedarf für soziale und technische Einrichtungen sowie Grünflächen) ermittelt. Der FNP weist 210 Hektar Entwicklungsfläche mit 69 Einzelflächen aus, was weniger Flächen als im Vorgängerplan von 1980 sind. Davon ist allerdings jede dritte Fläche aus Umweltsicht als kritisch zu bewerten. Ebenfalls jede dritte war bereits 1980 als Baufläche ausgewiesen. Insgesamt 84 Hektar sind für Wohnungsbau vorgesehen. (Stadt Aachen 2020b: 12–13)		erledigt, warten wir die Ergebnisse der Traumreisen der verzückten Stadtpolitik ab.		
Bei Ausschöpfung der Flächenreserven könnte der prognostizierte Bedarf von 10.630 Wohneinheiten bis zum Jahr 2035 zu drei Vierteln gedeckt werden. Darin enthalten sind etwa 950 neue Wohneinheiten aus in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen und „weitere Potenziale aus den Bereichen der Innenentwicklungsreserven mit 36 Hektar – bei durchschnittlicher Dichte „rund 1.900 neue Wohneinheiten“. „Da voraussichtlich von den neu dargestellten Flächen nicht alle uneingeschränkt zur Verfügung stehen werden, ist davon auszugehen, dass der Bedarf nur zu einem geringeren Anteil erfüllt werden kann.“ (Stadt Aachen 2020a: 146)		Ohne die angestrebte Bebauung der Richtericher Dell bricht das ganze Vorhaben wie ein Kartenhaus in sich zusammen. Wohl daher der unbedingte Wille zur Durchsetzung der Zerstörung der Bördeböden in der Richtericher Dell.		
Detaillierte Informationen zum Wohnen finden sich insbesondere auf den Seiten zur Begründung des Flächenbedarfs (Stadt Aachen 2020a: 74–87), etwa:		?		
„älter werdende Menschen [stellen im Vergleich mit Studierenden] höhere Ansprüche, die mutmaßlich derzeit noch nicht in vollem Umfang durch kleinere (und barrierefreie) Wohnungen angemessene gedeckt werden können. Wenngleich sich erste Anzeichen für den Generationenwechsel in älteren Wohngebieten abzeichnen, verbleibt ein hoher Anteil älterer Menschen in ihren angestammten Wohnungen, selbst wenn ihre Kinder bereits ausgezogen sind (Remanenzeffekte).“ (Stadt Aachen 2020a: 74)		Spekulativ		
„Trotz einer stabilen Entwicklung der Bevölkerungszahlen im Trendszenario, wird aufgrund demographischer Faktoren langfristig die hohe Anzahl an Studierenden, die überwiegend der Bevölkerungsgruppe im Alter zwischen 20 und 30 zuzuweisen sind, abnehmen.“ (Stadt Aachen 2020a: 77)		?		
„Gleichzeitig wird durch das Trendszenario prognostiziert, dass die Zahl der Personen in den Altersgruppen ansteigen wird, in denen verstärkt die Familiengründung und Eigentumsbildung stattfindet, was die Bildung größerer, aber auch weniger Haushalte bedingt. Auf dieselbe Anzahl an Personen entfallen somit weniger Haushalte. Neue Wohnungen werden dafür gerne im Ein- und Zweifamilienhaussegment gesucht.“ (Stadt Aachen 2020a: 77)		Spekulativ		
„Trotz der hohen Anzahl der Ein-Personen-Haushalte machen die Ein- und Zweiraumwohnungen nur ein Viertel des Wohnungsangebotes aus. Circa die Hälfte der Wohnungen liegt im Sektor der 3- und 4-Raumwohnungen. Größere Wohnungen mit mehr Räumen für Familien oder auch Wohngemeinschaften stehen dagegen deutlich weniger zur Verfügung. Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt einen Trend mit einer Zunahme an kleinen Wohnungen, insbesondere an Einraumwohnungen. Hier spiegelt sich die hohe Bautätigkeit im Bereich des studentischen Wohnens wider.“ (Stadt Aachen 2020a: 78)		?		
<b>2 Einleitung 22</b>				
„Die Bauintensität in der Stadt Aachen liegt mit 7,57 fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen daher im Jahr 2017 auch im Vergleich zum Land NRW (5,41) deutlich höher.“ (Stadt Aachen 2020a: 78)				
„Der Anteil der geförderten Wohnungen lag 2017 mit 10,105 bei 6,9 % des Wohnungsbestandes. 2004 gab es noch 23.653 Wohnungen, d. h. das Angebot ist auf unter die Hälfte des 2004 vorhandenen Bestands gesunken. [...] Alleine zur Kompensation auf heutigem Niveau gäbe es einen Neubaubedarf in diesem Marktsegment von rund 495 Wohneinheiten je Jahr bis 2027.“ (Stadt Aachen 2020a: 79)		Hier liegt, wie schon mehrfach betont, der Fokus für das Handlungskonzept "Wohnen"		

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell			
Haupttitel + Seitenumbrüche		Positiv	Negativ	Fragen	Abbildungen
Texte der Studie					
„Alle Indikatoren zeigen [...], dass der Aachener Wohnungsmarkt als angespannt betrachtet werden muss. Aus Sicht der Stadt Aachen tragen dazu insbesondere zu wenig Bauland in zentralen Lagen, steigende Betriebskosten, die starke Verringerung der Sozialwohnungsbestände sowie zu wenig große Wohneinheiten im mittleren und unteren Preissegment bei.“ (Stadt Aachen 2020a: 80)			Das ist ein Postulat, das von Quaestio 2018 unbewiesen aber erneut in die Welt gesetzt worden ist. Hier wieder der immer wieder behauptete und nicht nach- und erst recht nicht bewiesene Allgemeinplatz des behaupteten angespannten Aachener Wohnungsmarktes.		
Die aufgeführten Rahmenbedingungen bilden den Hintergrund für die wissenschaftliche Begleitung und den partizipativen Prozess.				Welche aufgeführten Rahmenbedingungen sollen hier den Hintergrund für die wissenschaftliche Begleitung und den partizipativen Prozess der vorliegenden Studie bilden? Wenn dem so ist, dann baut auch die Studie auf bereits widerlegten Prognosen von Quaestio auf, ohne diese Basisdaten hinterfragt zu haben? Was ist an einem solchen quasi politisch-normativem Vorgehen noch wissenschaftlich?	

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Deil								
Haupttitel + Seitenumbrüche										
Texte der Studie		Positiv	Negativ	Fragen	Abbildungen					
3 Prozessdesign und Methodik 23										
<b>3 Prozessdesign und Methodik</b>										
<b>3.1 Gesamtvorgehen</b>										
Ein kommunales Handlungskonzept Wohnen bündelt die Kompetenzen, Handlungsmöglichkeiten und Instrumente verschiedener Ressorts der Verwaltung sowie der vielfältigen städtischen Akteurslandschaft rund um das Wohnen. Für die Erstellung und Umsetzung des Handlungskonzepts sind daher der Dialog und die Kooperation der Akteure aus Verwaltung, Politik, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Hochschulen, Verbänden, Vereinen und Initiativen ein wesentlicher Erfolgsfaktor.		keine Kommentare da Sache der Untersuchenden	keine Kommentare da Sache der Untersuchenden	keine Kommentare da Sache der Untersuchenden						
Der Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration leitet die Erstellung des Handlungskonzepts Wohnen und ist damit für die Gestaltung des partizipativen Prozesses federführend verantwortlich. Dieser Prozess wurde von März 2020 bis März 2021 in enger Kooperation mit den Fachbereichen Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen sowie Immobilienmanagement konzipiert und durchgeführt.										
Abbildung 1: Bestandteile und Ablauf wissenschaftliche Begleitung und partizipativer Prozess.										
<b>Zeitleiste und Prozessbausteine</b>										
In dem Prozess verschränken sich die wissenschaftliche Bearbeitung und der Dialog mit den für das Wohnen in Aachen relevanten Akteuren. Zu Beginn erfolgte die systematische Zusammenschau und Analyse bestehender und möglicher weiterer Instrumente zur kommunalen Einflussnahme auf die Entwicklung des Wohnens und den Wohnungsmarkt in Aachen. Die ursprünglich für März 2020 geplante öffentliche Kick-off-Veranstaltung wurde coronabedingt verschoben und im Mai 2020 als virtuelles Format durchgeführt. Den Kern bildete – neben Informationen zu Aufgabenstellung und Prozess – eine Online-Befragung. Mit dieser wurden Einschätzungen von Expert:innen und Bürger:innen zur aktuellen Lage am Aachener Wohnungsmarkt eingeholt. Anschließend wurden drei Fachforen zu verschiedenen Aktionsfeldern und den dazugehörigen Instrumenten durchgeführt – teils als Vor-Ort-Veranstaltung, teils als digitales Format. Parallel zu den Fachforen wurde die wissenschaftliche Bearbeitung mit dem Einbeziehen von Best-Practice-Beispielen aus anderen Städten vertieft. Die aufbereiteten Ergebnisse werden in diesem Bericht mit den Erkenntnissen der anderen Bausteine verknüpft. Prozess und Ergebnis bieten eine Grundlage für die anschließende Ausarbeitung des Handlungskonzepts Wohnen durch die Kommunalverwaltung der Stadt Aachen.										
3 Prozessdesign und Methodik 24										
<b>3.2 Einzelne Schritte</b>										
<b>3.2.1 Analyse bestehender Instrumente</b>										
Für die kommunale Einflussnahme auf und die Steuerung von Wohnraum- und Stadtentwicklung sowie des Wohnungsmarkts wurden in den letzten Jahren und Jahrzehnten eine Vielzahl von Instrumenten entwickelt und fortlaufend verfeinert. Wesentlich ist dabei das koordinierte Zusammenwirken vielfältiger Instrumente – denn mit keinem Instrument allein kann die Zielsetzung nach Quantität, Qualität und Bezahlbarkeit von Wohnraum erreicht werden.										
Ziel dieses ersten Arbeitsschrittes war die Sichtung und Systematisierung der bestehenden Instrumente der Stadt Aachen sowie weiterer Instrumente, welche in Diskussion sind oder in anderen Städten eingeführt und angewandt werden. Dazu wurden die Instrumente verschiedenen Eingriffsarten zugeordnet. Diese reichen von unmittelbar eingreifenden Instrumenten – wie dem aktiven Gestalten durch die Kommune als Teilnehmerin am Boden-, Bau- und Mietmarkt sowie dem Einsatz von Rechtsinstrumenten und finanzieller Förderung – bis hin zu unterstützenden Instrumenten der Koordination und Kooperation oder auch der Analyse (Abbildung 2).										
Abbildung 2: Fünf Eingriffsarten der Instrumente des Handlungskonzepts Wohnen, von unmittelbar ein-greifend bis hin zu unterstützend.										
Die Instrumente lassen sich über die Eingriffsarten hinaus in Hinblick auf ihre notwendigen Voraussetzungen sowie ihre Effekte auf die Wohnraum- und Stadtentwicklung sowie den Wohnungsmarkt analysieren (Abbildung 3). So ist die Verfügbarkeit städtischer Grundstücke und städtischen Geldes essentielle Voraussetzung für den wirkungsvollen Einsatz vieler unmittelbar eingreifender Instrumente, zugleich aber eine knappe und nur langfristig zu entwickelnde Ressource. Auch die Verfügbarkeit öffentlich geförderter Wohnungen ist eine wesentliche Voraussetzung, beispielsweise für die Verbesserung in der Wohnungsvergabe. Mit den Zusammenhängen von Voraussetzungen, Eingriffsarten und Effekten lässt sich die Instrumentenvielfalt im Sinne von Wirkungsketten zur Einflussnahme auf Wohnraum- und Stadtentwicklung sowie Wohnungsmarkt strukturieren.										
3 Prozessdesign und Methodik 25										
Abbildung 3: Katalog wichtiger Voraussetzungen und Effekte von Instrumenten.										
Im Zuge der Sichtung und Analyse wurden die Instrumente zugleich nach den adressierten Akteuren – Stadt, Gewoge AG, freier Markt – sowie dem Einsatz in Wohnungsbestand und Schaffung neuen Wohnraums unterschieden. Im Zuge der Instrumentenanalyse wurde deutlich, dass Instrumente zugleich verschiedenen städtischen Aktionsfeldern zuzuordnen sind und in Bezug auf die jeweiligen Zielsetzungen Wirkungen entfalten.										

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell								
Haupttitel + Seitenumbrüche		Positiv	Negativ	Fragen	Abbildungen					
Texte der Studie										
In diesem Arbeitsschritt wurden 31 eingeführte Instrumente und weitere Aktivitäten tabellarisch erfasst. Die Erhebung und Bewertung der Instrumente erfolgte im engen Zusammenspiel mit dem Bearbeitungsteam des Fachbereichs Wohnen, Soziales und Integration der Stadt Aachen sowie in enger Kopplung mit der Recherche und Analyse von Referenzbeispielen aus anderen Städte. Eine tabellarische Übersicht aller eingeführten Instrumente befindet sich im Anhang (Kapitel 6.1).										
<b>3.2.2 Referenzen aus anderen Städten</b>										
Ergänzend zur Betrachtung der eingeführten Instrumente wurden Handlungskonzepte Wohnen anderer Städte ausgewertet. Dies diente einerseits dazu, Beispiele im Rahmen der Fachforen zu diskutieren. Andererseits konnten Stärken und Schwächen des bisherigen Instrumentensets identifiziert und die Instrumentensammlung in Hinblick auf die Fortschreibung des Handlungskonzepts Wohnen gezielt ergänzt werden.										
Aufgrund der vergleichbaren gesetzlichen und förderpolitischen Rahmenbedingungen wurden vorwiegend Handlungskonzepte aus Nordrhein-Westfalen in die Analyse einbezogen. In Abstimmung mit dem Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration wurden die Handlungskonzepte der Städte Bochum (Handlungskonzept Wohnen 2018), Dortmund (Kommunales Wohnkonzept 2009), Köln (Stadtentwicklungskonzept Wohnen 2014) und Münster (Handlungskonzept Wohnen 2014) systematisch ausgewertet. Aufgrund der langen Tradition wurde zudem das Wohnungspolitische Handlungsprogramm VI der Stadt München einbezogen (2017). Zur Vorbereitung der Diskussion von Referenzbeispielen in den Fachforen wurde punktuell in weiteren										
<b>3 Prozessdesign und Methodik 26</b>										
Konzepten recherchiert, etwa bezüglich des preisgedämpften Wohnungsbaus im Düsseldorfer Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt 2016. Weitere Perspektiven wurden durch persönliche Gespräche und Vorträge während der Fachforen einbezogen. Die Referenzen werden in den Ausführungen zu den jeweiligen Aktionsfeldern besprochen (Kapitel 5.3).										
<b>3.2.3 Virtueller Kick-off und Online-Befragung</b>										
Für den 17. März 2020 war eine öffentliche Kick-off-Veranstaltung in der Aachener Couvenhalle geplant, um die Erarbeitungsphase zum Handlungskonzept offiziell einzuleiten. Pandemie-bedingt musste diese Veranstaltung kurzfristig abgesagt werden. Als Alternative wurde ein virtueller Kick-off konzipiert, der im Zeitraum vom 13. Mai bis zum 5. Juni 2020 durchgeführt wurde. Kern war eine Online-Befragung, die um Video-Statements und Hintergrundinformationen ergänzt wurde. Die technische Umsetzung erfolgte mit der Software SoSciSurvey.										
<b>Zielsetzung und Aufbau</b>										
Eine digitale Befragung durchzuführen ergab sich zum einen aus dem Ziel der Fortschreibung des Handlungskonzepts Wohnen in einem partizipativen Prozess zu erstellen. Zum anderen sollten Erkenntnisse und Hinweise aus der Befragung genutzt werden, um die Diskussion in den Fachforen zu stimulieren. Die nicht repräsentative Befragung zielte darauf ab, möglichst viele Perspektiven, Anregungen und Hinweise zum Thema Wohnen in Aachen zu sammeln, um so ein Stimmungsbild wie-dergeben zu können. Die Befragung richtete sich sowohl an professionelle Wohnungsmarktakteure als auch an interessierte Bürger:innen.										
Zur Teilnahme an der Befragung wurden alle Personen eingeladen, die sich zum ursprünglich geplanten öffentlichen Kick-off angemeldet hatten. Ergänzend wurde die Möglichkeit zur Teilnahme über die Projektwebsite zum Handlungskonzept und per Pressemitteilung öffentlich bekannt gemacht. Mit Rundmails an Wohnungsmarktakteure und Studierende wurden weitere Kreise gezielt angesprochen.										
Die Online-Befragung gliederte sich in sieben Abschnitte, denen in der Regel mehrere geschlossene – quantitativ orientierte – und offene – qualitativ orientierte – Fragen zugeordnet waren. Die Fragestellungen und Antwortoptionen wurden eng zwischen den Auftragnehmer:innen und dem Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration der Stadt Aachen als Auftraggeber abgestimmt. Eine besondere Herausforderung bestand darin, Formulierungen zu finden, die sowohl dem Sprachgebrauch der professionellen Wohnungsmarktakteure gerecht werden, als auch für interessierten Bürger:innen verständlich sind. Folgende Themen wurden in die Befragung einbezogen:										
– I Ihre Wohnsituation										
– II Wohnungsmarkt										
– III Nachbarschaft und Wohnumfeld										
– IV Zukunftsfähige Wohnbebauung										
– V Akteure										
– VI Aktuelle Situation (Corona-Pandemie)										
– VII Ihre Perspektive auf das Wohnen in Aachen										
<b>3 Prozessdesign und Methodik 27</b>										
Abbildung 4: Auftakt zur Fortschreibung des Handlungskonzepts Wohnen: digitaler Kick-off. Screenshot der Begrüßungsseite zur Online-Befragung (Auszug)										
<b>Erreichte Personen und Auswertungskonzept</b>										

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Deil								
Haupttitel + Seitenumbrüche										
Texte der Studie		Positiv	Negativ	Fragen	Abbildungen					
Es wurden 246 Aufrufe mit Teilantworten erfasst. Die Antworten von 182 abgeschlossenen Fragebögen konnte ausgewertet werden. Die durchschnittliche Bearbeitungsdauer betrug 29,3 Minuten. Dies lässt auf eine intensive Auseinandersetzung schließen, was sich auch in Umfang und Qualität vieler Freitextantworten widerspiegelt.										
146 Personen gaben an, einen Erst- oder Zweitwohnsitz in Aachen zu haben. Sie kommen aus allen Teilen der Stadt (siehe Abbildung 5). Weitere 32 Befragte wohnen in der StädteRegion Aachen, je vier in Belgien oder woanders in Deutschland. Vier Personen machten zu Ihrem Wohnort keine Angabe.										
Das Ziel, viele Perspektiven einzubeziehen, wurde erreicht (Abbildung 6): Die Hälfte der Befragten gab an, zur Miete zu wohnen (49 Prozent), 40 Prozent sind selbstnutzende Eigentümer:innen. Jede vierte Person vermietet Wohnraum, 21 Prozent im Neben- und drei Prozent im Haupterwerb. Akteure aus Verwaltung (16 Prozent) und Politik (15 Prozent) stellen in Summe fast ein Drittel der Befragten. Jede fünfte Person ist in einer Initiative oder einem Verein aktiv (19 Prozent). Dazu zählen auch gemeinschaftliche Wohnprojekte. Die kleinsten Gruppen bilden Vertreter:innen von										
<b>3 Prozessdesign und Methodik 28</b>										
Verbänden und Entwickler:innen/Investor:innen (vier beziehungsweise fünf Prozent). Insgesamt gaben 83 Prozent der Befragten an, privat auf den Aachener Wohnungsmarkt zu blicken, 57 Prozent tun dies aus einer beruflichen Perspektive. Die Schnittmenge derjenigen, die beide Perspektiven vereinen, beträgt 43 Prozent.										
Abbildung 7 stellt statistische Merkmale der Befragten dar. Auch dabei zeigt sich eine Breite einbezogener Perspektiven. Da Referenzwerte bekannt sind, wird zugleich deutlich, dass die Befragten nicht repräsentativ für die Aachener Bevölkerung sind – was auch nicht angestrebt war. Unterrepräsentiert sind unter anderem Einpersonenhaushalte und Männer. Von Anmerkungen und Nennungen einzelner Personen lässt sich zwar nur bedingt auf allgemeingültige Anforderungen an den Aachener Wohnungsmarkt schließen. Die Zusammenschau bietet jedoch eine gute Möglichkeit, Stimmungen und Hinweise aufzunehmen, die für den Aachener Kontext wichtig sein können. Zugleich helfen die Schilderungen, um für die Perspektiven verschiedener Zielgruppen zu sensibilisieren.										
Die Antworten wurden zunächst fragenweise ausgewertet, grafisch aufbereitet und in einem Foliensatz dokumentiert. Freitextantworten wurden mehrheitlich codiert und geclustert, soweit möglich nach den Antwortoptionen der quantitativ orientierten Fragen. Bei Bedarf wurden weitere thematische Codierungen ergänzt. Aufbereitete Erkenntnisse aus der Online-Umfrage wurden in einem weiteren Schritt als Impuls für die Fachforen zusammengefasst. Für das zweite Fachforum, zu dessen Themenschwerpunkt keine spezifischen Fragen gestellt worden waren, erfolgte ergänzend eine stichwortbasierte Auswertung der Freitextantworten. Die Auswertung der Antworten erfolgte ohne Zuordnung zu statistischen Merkmalen der Akteure. Anhand des Datensatzes lässt sich der Ursprung einzelner Aussagen bei Bedarf nachvollziehen. Abbildung 5: Aktuelle Wohnorte der Befragten mit Wohnsitz in Aachen.										
<b>3 Prozessdesign und Methodik 29</b>										
Abbildung 6: Perspektiven der Befragten auf das Thema Wohnen in Aachen.										
Abbildung 7: Statistische Merkmale der Befragten.										
<b>3.2.4 Fachforen</b>										
Thematische Fachforen stellen die zweite Säule des partizipativen Prozesses neben der Online-Befragung dar. Sie wurden mit Bezug zu den Aktionsfeldern durchgeführt. Die Teilnehmenden wurden jeweils themenbezogen eingeladen, um einerseits eine kontinuierliche Begleitung – etwa durch die Kommunalpolitik – sicherzustellen und andererseits spezifische Perspektiven einbeziehen zu können. Dazu gehören verschiedene Verwaltungseinheiten, Verbände und Initiativen sowie lokale Akteure der Immobilienwirtschaft. Im Mittelpunkt standen dabei ein dialogorientierter und interaktiver Charakter, der auch Möglichkeit zu persönlichen Gesprächen und Austausch einschloss. Durch wiederkehrende Gespräche mit relevanten Akteuren wurde zudem ein Lernprozess zwischen den Fachforen möglich.										
Termine und Ausgestaltung der Fachforen wurden durch die Corona-Pandemie beeinflusst. Folgende drei Veranstaltungen wurden mit jeweils etwa 40 Personen durchgeführt (siehe auch Abbildung 8):										
<b>3 Prozessdesign und Methodik 30</b>										
– „einen universell geltenden Baulandbeschluss“ herbeizuführen, der für Aachen angepasst „auf der Basis eines abgestimmten Berechnungsverfahrens zur Ermittlung der standortverträglichen Forderungen [...] Mindestquoten ge-förderten und preisgedämpften Wohnungsbaus, festlegt (Quaestio 2014: 85–86).										
– Erstes Fachforum zum Thema Soziale Wohnraumversorgung und Qualitätssicherung im Bestand (Aktionsfelder 1 und 2) am 23. Juni 2020 im Technologiezentrum am Europaplatz (TZA).										
– Zweites Fachforum zum Thema Baulandentwicklung (Aktionsfelder 3 und 5) am 11. August 2020 im Eurogress Aachen.										
– Drittes Fachforum zum Thema Qualität im Quartier (Aktionsfeld 4) am 3. November 2020 als Online-Veranstaltung										
Ergänzend sind im Jahr 2021 Veranstaltungen zum studentischen Wohnen und zur (eu-)regionalen Wohnraumentwicklung geplant.										

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Deil							
Haupttitel + Seitenumbrüche									
Texte der Studie		Positiv	Negativ	Fragen	Abbildungen				
<p>Die Fachforen fanden jeweils dienstags am frühen Abend über einen Zeitraum von etwa zweieinhalb Stunden statt. Zu Beginn erfolgte eine Einführung in das Handlungskonzept Wohnen und eine Schilderung themenbezogener Erkenntnisse aus der On-line-Befragung, teilweise ergänzt um Ergebnisse der Instrumentenanalyse. Beim zweiten und dritten Fachforum folgten Impulse von Gastreferent:innen aus anderen Städten. Für etwa eine Stunde vertieften die Teilnehmenden im Anschluss an The-mentischen einzelne Aspekte im Rahmen einer moderierten Diskussion. Während des dritten, digital durchgeführten Fachforums fanden phasenweise sechs parallele Kleingruppendiskussionen statt. Die Ergebnisse wurden während der Veranstal-tung auf Stelltafeln – auch digital – visualisiert (Beispiel in Abbildung 11) und im An-schluss protokolliert. Sie sind in den Kapiteln zu den Aktionsfeldern zusammengefasst (Kapitel 5.3.2 bis 5.3.5).</p> <p>Abbildung 8: Themen und Ablauf der Fachforen.</p>									
<b>3 Prozessdesign und Methodik 31</b>									
Abbildung 9: Erstes Fachforum zur sozialen Wohnraumversorgung (Foto: Stadt Aachen/Andreas Herr-mann).									
Abbildung 10: Zweites Fachforum zur Baulandentwicklung (Foto: Stadt Aachen/Katharina Franke).									
Abbildung 11: Ergebnissicherung der digitalen Kleingruppendiskussion im dritten Fachforum zum Thema Quartier mithilfe der Software Miro.									
<b>3 Prozessdesign und Methodik 32</b>									
<b>3.3 Synthese</b>									
<p>Die Bausteine der wissenschaftlichen Bearbeitung und des partizipativen Prozesses werden im Folgenden zu einem Gesamtbild für einen Aachener Weg der Wohn-raum- und Stadtentwicklung zusammengefügt. Die Ergebnisse gliedern sich auf vier Ebenen, die in wechselseitigem Bezug stehen (Kapitel 5):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ziele aus kommunaler Sicht, die in Bezug zu Zielsetzungen der Wohnraum- und Stadtentwicklung in Land und Bund sowie den globalen Nachhaltigkeitszie-len stehen und sich in einem Zielbild zusammenfassen lassen,</li> <li>– Aktionsfelder, die Strategien und Wege der Problembearbeitung sowie Maß-nahmen bündeln, um die Ziele zu erreichen,</li> <li>– Instrumente, welche die verschiedenen Aktionsfelder in der Umsetzung ihrer Strategien und Maßnahmen unterstützen, sowie</li> <li>– Akteure und Prozesse, die Interessen und Bedürfnisse, Kompetenzen und Wissen, Ressourcen und Gestaltungsmacht einbringen.</li> </ul> <p>Die Diskussionen des partizipativen Prozesses werden für diese vier Ebenen jeweils transparent dargestellt. Für die Aktionsfelder werden Rahmenbedingungen, Herausforderungen und die Relevanz für die Stadt Aachen aufgezeigt. Die Instrumente werden entlang der Eingriffsarten und mit Bezug zu den Aktionsfeldern aufbereitet und bewertet. Aktionsfelder und Instrumente werden um ausgewählte Beispiele anderer Städte ergänzt. Aus wissenschaftlicher Sicht werden Empfehlungen zu allen vier Ebenen formuliert. In Ergänzung zu Kapitel 5 sind in Kapitel 4 die Ergebnisse der Online-Umfrage zusammenhängend dargestellt.</p>									

Bemerkungen zur RWTH-Studie				
Haupttitel + Seitenumbrüche		Bewertung/Kommentar Bi-Dell		
Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen	Abbildungen
4 Ergebnisse der Online-Befragung 33				
<b>4 Ergebnisse der Online-Befragung</b>				
<b>4.1 Auswertung nach Themenblöcken</b>				
Individuelle Wohnsituation				
Zum Einstieg in die Befragung wurden die Teilnehmenden gebeten, ihren aktuellen und einen Wunschwohnotort auf einer Karte der Stadt Aachen anzugeben. Der Vergleich der beiden Angaben aller Personen legt nahe, dass insbesondere das Stadtzentrum weniger attraktiv ist als die westlich und südlich angrenzenden Bezirke.				
Zudem hatten die Befragten die Möglichkeit, zu schildern, was sie an ihrer aktuellen Wohnsituation schätzen und was ihnen dabei fehlt. Viele Teilnehmende äußerten sich umfangreich, was als Hintergrundinformation für die Erstellung dieser Studie sehr hilfreich war. Abbildung 12 gibt einen Überblick über die am häufigsten benannten Aspekte. Bei den positiven Eigenschaften dominieren weiche und auf das Umfeld bezogene Faktoren. Gut sichtbar wird etwa die Bedeutung wohnortnaher Freiflächen, die zum Zeitpunkt der Online-Befragung pandemiebedingt auch in den Medien betont wurde. Auch die Lage der eigenen Wohnung wird von vielen Befragten geschätzt, was sich – nimmt man weitere Antworten der Befragung hinzu – auf unterschiedliche Quartierstypen und Orte beziehen kann.				182 von 257.000 EinwohnerInnen
Fehlende oder störende Aspekte wurden deutlich seltener benannt. Hier dominieren bei den Umfeldfaktoren Mobilität und Verkehr, in Form eines hohen Verkehrsaufkommens, einer unzureichenden ÖPNV-Anbindung und mangelnden Fahrradfreundlichkeit. Noch etwas häufiger wurden die harten Faktoren der Wohnkosten, Wohnungsausstattung und -größe genannt, was zur angespannten Lage des Aachener Wohnungsmarktes passt (vgl. Kapitel 2.2).			Wenn die Antwortenden in Wohnungen leben, dann haben sie ein Dach über dem Kopf und leiden nicht unter Wohnungsmangel. Das betrifft nur den Teil des geförderten Segmentes des Aachener Wohnungsmarktes. (Wohnungsmarktbericht 2020)	Wieso kann ein angespannter Wohnungsmarkt aus diesen Antworten abgeleitet werden? Drückt sich hier nicht nur eine gewisse Unzufriedenheit mit der Bestandswohnung aus, die bei einem Lottogewinn natürlich verlassen wird ansonsten aber doch ausreichend erscheint?
Abbildung 12: Antworten auf die Frage „Was schätzen Sie an Ihrer aktuellen Wohnsituation und was fehlt ihnen?“				
4 Ergebnisse der Online-Befragung 34				
<b>Herausforderungen am Aachener Wohnungsmarkt</b>				
Der Aachener Wohnungsmarkt wurde von der großen Mehrheit als sehr (47 Prozent) oder eher angespannt (48 Prozent) eingeschätzt. Fünf Prozent der Befragten schätzten den Wohnungsmarkt als eher entspannt ein, niemand als sehr entspannt.			Das sind alles durch die Fragestellung bewirkte "Einschätzungen" und anscheinend keine leidigen Erfahrungswerte.	
Probleme bei der Wohnraumfindung sahen die Befragten vor allem für Geringverdiener:innen, Alleinerziehende, Senior:innen und Familien (letztere beide je nach Gewichtung von eher schwierig/schwierig in anderer Reihung, Abbildung 13). Akademischem Personal und einkommensstarken Haushalten wurde von mehr als 80 beziehungsweise 90 Prozent der Befragten attestiert, leicht oder eher leicht eine passende Wohnung oder ein passendes Haus zu finden.			Einschätzungen vgl. auch Wohnungsmarktbericht Aachen 2020.	
Die Bezahlbarkeit des Wohnraums wurde für die meisten Zielgruppen als größte Schwierigkeit angegeben. Auch die Attraktivität der Lage und eine ungeeignete Ausstattung oder ein ungeeigneter Schnitt wurden oft genannt. Unattraktive Lagen stellen den Befragten zufolge – nach der Bezahlbarkeit – insgesamt die bedeutendste Schwierigkeit bei der Wohnungs- oder Haussuche, vor allem, aber nicht nur, für akademisches Personal, Studierende und einkommensstarke Haushalte. Barrierefreiheit, Diskriminierung, Wohnungs- und Hausgröße sowie Lage wurden für einzelne Zielgruppen als besonders problematisch empfunden.			Einschätzungen Die Zielgruppen stellen eine willkürliche Auswahl durch die Stadt oder Prof. Förster dar und nicht die gesamte Aachener Stadtgesellschaft. Damit handelt es sich um ein zielgruppenspezifisches Handlungskonzept Wohnen	
Folgende Zitate geben darüber hinaus einen Eindruck spezifischer Herausforderungen, die von Befragten wahrgenommen wurden:				
„Viele Wohnungen, die derzeit auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen, sind [...] nur mit starken Einschränkungen nutzbar.“			?	

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell		
Haupttitel + Seitenumbrüche				
Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen	Abbildungen
„Bezahlbaren Wohnraum gibt es fast nicht. Leistungsberechtigte werden diskriminiert und die gezahlten Kosten der Unterkunft reichen nicht aus um annehmbare Wohnungen zu finanzieren.“			Wenn es keinen bezahlbaren Wohnraum in Aachen gibt, wieso können sich fast alle 260.000 Aachener trotzdem Wohnungen leisten?	
„Ein Neubau in Aachen kann auch von zwei vollzeitarbeitenden Akademi-kern nicht mehr bezahlt werden.“		das mag sein. Das liegt auch an dem vergleichbar geringen Einkommen von AkademikerInnen in Aachen		
„Aachen ist zu sehr aufgeteilt in reiche und arme Viertel, Viertel mit einer hohen Akademiker-Anzahl und Viertel mit hohem Migrantenanteil. Die Mischung ist verloren gegangen und das ist sehr schade.“		Aachen ist nicht aufgeteilt worden sondern hat sich so entwickelt.		
„In Aachen stehen unzählige Wohnungen leer – auch Gebäude von Gesellschaften wie der Gewoge, besonders aber von Investoren und Privatpersonen.“	das stimmt und wird von der <b>Bi-Dell</b> seit Jahren nachdrücklich moniert! Das ist nicht unzählig aber mit mehr als 5.000 Wohnungen sehr hoch.		Warum hat die Politik hierauf keine Antworten? Liegt das an den BearbeiterInnen? Wieso wurden die Leerstände so lange von Politikern und Politikerinnen offen geleugnet?	
„[...] problematisch ist nicht die Menge der Wohnungen, sondern der Preis und der damit verbundene Leerstand. Ein weiteres großes Problem ist die Zentralisierung der Wohnungen auf einige wenige und hier besonders die Projektentwickler.“	das stimmt und wird von der <b>Bi-Dell</b> seit Jahren nachdrücklich moniert!		Wieso lässt die Stadt Aachen strategischen Leerstand über lange Jahre ungestraft zu, wenn gleichzeitig großer Wohnungsmangel angeprangert wird?	
„Die Wegstrecken zwischen Wohnung und Arbeitsplatz sollten entweder kurz oder preiswert sein und natürlich auch funktionieren.“		Wunschvorstellungen		
„Ich glaube, dass manche Lagen in Aachen zwar als unattraktiv empfunden werden, es aber nicht sind.“		Glaube versetzt Berge		
Bei den Freitextantworten zu den größten Schwierigkeiten dominierten Alleinerziehende (10), Geringverdiener:innen und Transferleistungsempfänger:innen (9). Für sie sei es „fast unmöglich“ oder „extrem schwierig“, geeigneten Wohnraum zu finden. Sie hätten „wenige Chancen“, problematisch seien Vorurteile, Lage und Anbindung abhängig von Zahl der Kinder. Mehrfach benachteiligt seien insbesondere Menschen mit (sichtbarem) Migrationshintergrund/„Nicht-Deutsche“ (8), Diskriminierung (4) sei ein Problem, auch Erasmus-Studierende mitunter betroffen. Für		Hier besteht der Handlungsbedarf für die Stadt Aachen und nicht bei Erschließung und Bau von EFH-Siedlungen auf der Richtericher Dell, die sich sowieso nur gutverdienende Personen leisten können.		
<b>4 Ergebnisse der Online-Befragung 35</b>				
Senior:innen (7) wurden als Hürden benannt: Innenstadtnähe und Anbindung, zu wenig Angebot zur Miete und dieses zu teuer, um aus der alten Wohnung ausziehen. Für Familien (7) seien Schnitte problematisch (3), zu oft keine Küche als eigener Raum vorhanden, zudem stünden sie in Konkurrenz zu WGs. Für Studierende (7) sei das Angebot zu teuer im Verhältnis zur Größe, sie stünden in Konkurrenz zu Familien und Senior:innen. Für Menschen mit Behinderungen (3) wurde bemängelt, dass sie in der Befragung als Zielgruppe nicht gesondert aufgeführt waren. Zu einkommensstarken Haushalten (4) und akademischem Personal (3) gab es nur wenige, teils widersprüchliche Anmerkungen.				
Verbesserte Wohnangebote wurden vorrangig für Familien gefordert, gefolgt von Geringverdiener:innen, Alleinerziehenden und Senior:innen (Abbildung 15). Dies entspricht den vier Gruppen mit den größten Problemen am Wohnungsmarkt, jedoch in geänderter Reihenfolge.				
Abbildung 13: Antworten auf die Frage „Wie leicht oder schwer ist es für folgende Zielgruppen, eine passende Wohnung oder ein passendes Haus zu finden?“				
Abbildung 14: Antworten auf die Frage „Welche Schwierigkeiten sehen Sie für die Zielgruppen, um eine passende Wohnung oder ein passendes Haus in Aachen zu finden?“		Vermutungen		
<b>4 Ergebnisse der Online-Befragung 36</b>				

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell		
Haupttitel + Seitenumbrüche				
Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen	Abbildungen
Abbildung 15: Antworten auf die Frage „Für welche Zielgruppen sollten in Zukunft vorrangig verbesserte Wohnangebote geschaffen werden?“				
<b>Anforderungen verschiedener Zielgruppen</b>				
Die Befragten wurden gebeten, zu schildern, was aus ihrer Sicht gutes Wohnen für verschiedene Zielgruppen ausmacht. Studierende, Familien und Senior:innen waren dabei als Zielgruppen vorgegeben, weitere konnten individuell ergänzt werden. Äußerungen gab es zu Geringverdiener:innen, Alleinerziehenden, Geflüchteten, Menschen mit Migrationshintergrund, Personen mit Behinderung, Obdachlosen und Singles – und somit auch zu einigen Zielgruppen, die im Fragebogen nicht direkt angesprochen wurden. Zudem machten mehrere Personen Angaben zu gemeinschaftlichen Wohnformen. Auch zu dieser Frage wurde umfänglich kommentiert.		Die Zielgruppen wurden willkürlich von den Bearbeitern ausgesucht und sind daher tendenziös		
<b>Gutes Wohnen für Familien</b>				
Zum guten Wohnen für Familien wurden vielfältige Erwartungen genannt. Das Spektrum beinhaltet die Aspekte urban oder im Grünen, gesellig oder ruhig, Mieten oder Kaufen – oder Genossenschaft –, Eigenheim mit Garten oder Nähe zum städtischen Park, ÖPNV-Anbindung oder Parkmöglichkeiten – „gerne mit Tiefgaragen ... man hat mehr Fläche, die begrünbar ist“. Es wird deutlich, dass sehr unterschiedliche Lagen und Wohnformen grundsätzlich für Familien attraktiv sind und als solche entwickelt werden können.	Das ist doch eine Anregung, um nicht nur alles auf die Richterlicher Dell mit der erheblichen Bördebödenzerstörung zu fixieren			
Verschiedene Aspekte wurden von mehreren Befragten betont. Darunter sticht die Flexibilität von Grundrissen als zentrale Aufgabe heraus. So sei es wichtig, dass Grundrisse je nach Familienphase innerhalb der Wohnung umgestaltbar seien. Vor allem in Wohnanlagen sollten zudem Räume je nach Bedarf hinzugenommen und abgegeben werden können. Ein Zitat bringt die Herausforderungen auf den Punkt: „Familien brauchen in der Regel nur 20 Jahre größere Wohnungen, danach bleiben aber Ältere gerne in ihren eigenen vier Wänden, würden sich aber trotzdem gerne verkleinern“.	Das alles sind sicherlich normale Vorstellungen wenn Menschen befragt werden, die gerne bauen würden. Das alles kann Berücksichtigung finden, bildet aber keine umfassende Grundlage für ein Handlungskonzept Wohnen			
Mehrfach genannt wurden zudem Mitgestaltungsmöglichkeiten im Quartier, ein zeitgemäßer Standard und eine energieeffiziente Bauweise sowie Gemeinschaftsflächen in der Nachbarschaft – auch in Bestandsquartieren –, etwa zur Freizeitnutzung, aber auch als Home-Office in Gemeinschaft. Auch eine soziale Mischung beziehungsweise Quartiere für Familien aller Einkommensschichten wurden mehrmals als erstrebenswert bezeichnet. Dies beinhaltet auch „Inklusives Wohnen“ und eine „Umzugsmöglichkeit in der Nachbarschaft nach der Familienphase“.				
<b>4 Ergebnisse der Online-Befragung 37</b>				
Weitere Äußerungen betrafen die Bezahlbarkeit und ausreichende Größe der Wohnungen – vor allem im Neubaubereich –, gute Schnitte, Frei- und Bewegungsflächen sowie Treffpunkte für Kinder und Jugendliche, eine gute Anbindung und Versorgung, die Nähe zu Kitas und Schulen sowie eine „ausgewogene Nachbarschaft“.	Das sind alles schon altbekannte "weiche" Standortfaktoren für Quartiersqualitäten.			
<b>Gutes Wohnen für Senior:innen</b>				
Für Senior:innen wurde vor allem das Verhindern von Isolierung und Vereinsamung als Ziel genannt, verbunden mit den Themen Bezahlbarkeit, Barrierefreiheit und Zugriffsmöglichkeiten auf Hilfsangebote im Wohnumfeld.				
Verschiedentlich wurde herausgestellt, dass sich gute Wohnangebote für Senior:innen am bestehenden Wohnumfeld orientieren beziehungsweise darauf aufbauen sollten. Genannt wurden etwa eine Dauerhaftigkeit und Flexibilität des Wohnumfeldes, Umzugsmöglichkeit im Quartier sowie Unterstützungs- und Pflegeleistungen in direkter Nähe. Zur konkreten Ausgestaltung des Wunschwohnraums und -orts zeigte sich – wie schon bei den Familien – eine Vielfalt an Vorstellungen: ruhig oder urban, gemischte Hausgemeinschaften oder homogene Strukturen mit gleichen Bedürfnissen, eine „Senioren-WG in Kombination mit anderen sozialen Gruppen unter einem Dach“ oder eine eigene Wohnung, die die Selbstständigkeit fördert und erhält.	Liegen diese Wünsche nicht auch zum großen Teil an den Betroffenen und des Angehörigen? Nur			

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell		
Haupttitel + Seitenumbrüche				
Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen	Abbildungen
Mehrere Befragte machten konkrete Anregungen: So sollten gemeinschaftliche, nachbarschaftliche Hilfsstrukturen und inklusive, altersgemischte Wohnformen wie Mehrgenerationenhäuser gezielt gefördert werden. Gemeinschaftlich genutzte Räume könnten zum einen als Begegnungsort dienen und zum anderen den Größenanspruch an Wohnungen verringern. Hieran könnten auch Angebote zum Wohnungsaustausch anknüpfen. In Wohnungen sollte die Möglichkeit bedacht werden, nachträglich Hilfsmittel einbauen zu können, wie Wannenheber im Bad und Bettheber im Schlafzimmer, was in den Grundrissen zu berücksichtigen sei. Zudem wurden Barrierefreiheit – auch außerhalb der Wohnung –, Sicherheit auf den Straßen, die Erreichbarkeit von Infrastrukturen wie Nahversorgungs- und Gesundheitseinrichtungen, die Zugänglichkeit zu Mobilitätsangeboten wie ÖPNV und Carsharing, gemeinsam genutzte Grünanlagen und die Bezahlbarkeit des Wohnraums als wichtige Aspekte genannt.	und den Anregungen: nur Teilaspekte dieser Wünsche können durch Baumaßnahmen befriedigt werden.			
<b>Gutes Wohnen für Studierende</b>				
Auch Studierende wurden als heterogene Zielgruppe beschrieben, die in Teilen spezifische Bedürfnisse hat. Ein Angebot an Begegnungsmöglichkeiten und die Integration in die Stadtgesellschaft stellt dabei einen übergreifend als wichtig erachteten Aspekt dar.	Anscheinend waren die Studierenden vor Jahrzehnten genügsamer und nicht so selbstbewusst wie heute. Das Thema Fahrrad hat schon ein gewisses bis hohes Streitpotential. Die Studierenden werden während des Studium ihr Fahrrad schätzen. Fraglich ist ob sie, wenn sie zur ortsansässigen Bürgerschaft einer Stadt gehören wieder den gleichen Bürgerentscheid zum Fahrradverkehr unterschreiben werden.			
Die Bedeutung einer gelungenen Einbindung studentischen Wohnens in Quartiere – baulich und sozial – wurde mehrfach betont. Eine gute Anbindung mit Fahrrad und ÖPNV sowie Fußläufigkeit wurden ebenfalls oft genannt. – Keine einzige befragte Person ging davon aus, dass Studierende ein Auto nutzen. Zu den verschiedenartigen Anforderungen gehören Angebote sowohl für kurze als auch für längere Zeit. Attraktiv könnten sowohl Einzelapartments als auch Groß-WGs sein, möbliert oder unsaniert – zum eigenen Herrichten –, eine Wohnung in Citynähe oder „entlang der regionalen Bahnlinie[n]“. „unkompliziert“, „klein und ohne viel Komfort, aber bezahlbar“, „funktional“, „zweckmäßig“, jedoch keine „Schuhkartons“ als Zimmer, „flexibel“, „temporär“ waren Attribute, die genutzt wurden. Als weitere Anforderungen wurden Bezahlbarkeit, Hochschulnähe, Freiflächen und Versorgungsmöglichkeiten, Cafés, Kultur, „Kneipennähe“, Internet und „Einrichtungen zur gemeinschaftlichen Nutzung (Bibliothek, Waschküche, Fitnesscenter etc.)“ genannt.				
Zu spezifischen Bedürfnissen von Studierendengruppen gehören – angesichts des angespannten Marktes – Beratungsangebote und Schutz von insbesondere ausländischen und Austauschstudierenden vor nachteiligen Mietangeboten. Zudem sollten gezielt mehr Angebote für Erstsemester:innen geschaffen werden, für die das Ankommen auf dem Aachener Wohnungsmarkt besonders herausfordernd sei.				
4 Ergebnisse der Online-Befragung 38				

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell			
Haupttitel + Seitenumbrüche					
Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen	Abbildungen	
<p>Generell, so mehrere Befragte, sollten mehr Studierendenwohnheime gebaut werden, allerdings dezentral, in kleinem Maßstab und eingebunden „in die gewachsene Anwohnerstruktur“. Auch bestehende Wohnheime bedürften einer Weiterentwicklung. Die Ausstattung sei mitunter veraltet, sie böten „wenig Raum“ und „kaum Gemeinschaftsgefühl“. Bei studentischen Wohnungen sei zudem wichtig, dass diese „auch für andere Zielgruppen nutzbar bleiben, also zukunftsfest und flexibel sind.“ Mikro-apartments wurden im Umkehrschluss von mehreren Personen und aus verschiedenen Gründen kritisch gesehen. Sie erzeugen demnach eine künstliche Ballung von Studierenden mit einer Rundumversorgung, die eine Vereinzelung fördere und zugleich dem gesellschaftlichen Zusammenhalt zuwiderlaufe.</p>					
<p>Konkret wurde angeregt, den Campus West als gemischten Stadtteil zu denken: „Urban, lebensfroh. Ein Viertel in dem es auch mal abends laut werden kann, in dem geforscht und gefeiert wird.“ Auch im Campus Melaten stecke Potenzial als Wohnstandort, sofern die Nahversorgung gestärkt werde. Zudem wurde vorgeschlagen, die Aachener Hochschulen sollten auf Grundstücken mit städtischem Erbbaurecht selbst Wohnungen für Studierende bauen. Eine Person schlug vor, „kleine Appartements, ähnlich wie Studentenheime aufgebaut mit Gemeinschaftsräumen [und] Gemeinschaftsgarten“ zu errichten. Dies könne auch „gemeinsam mit Azubis“ oder generationenübergreifend geschehen. Eine Person argumentierte: „Die ersten Wohnungen sind Erfahrungsfelder fürs Leben.“ Daher solle es „mehr Experimente mit Studierendenwohnungen“ geben.</p>					
<b>Gutes Wohnen für weitere Zielgruppen</b>					
<p>Für Geringverdiener:innen wurde die Notwendigkeit einer guten Lage und Anbindung sowie von Mobilitätsangeboten betont. Eine Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten könne dazu beitragen. Wichtig sei es, Sozialwohnungen bereitzustellen, zugleich aber eine soziale Durchmischung in den Quartieren zu gewährleisten. Wohnraum solle preiswert, zugleich aber qualitativ gut ausgestattet und in ästhetischen Gebäuden vorhanden sein. Mit Blick auf die sozialen Belange wurde hervorgehoben, eine Chancengleichheit für Kinder zu schaffen, Diskriminierung bei der Wohnungssuche zu verhindern und Angebote zur Begleitung sowie zur Verselbstständigung zu unterbreiten. Letztere sollten möglichst niederschwellig und auch über andere Aktivitäten erreichbar sein, also nicht separat geschaffen werden.</p>					
<p>Alleinerziehende benötigen – so verschiedene Anregungen – bezahlbare und ausreichend große Wohnungen, aber auch eine familienfreundliche, sichere Umgebung mit Hilfsangeboten vor Ort. Helfen könnte etwa der Aufbau von Netzwerken zur Kinderbetreuung. Wichtig sei es, Chancengleichheit für Kinder schaffen, und für die Eltern die Hemmschwelle zu senken Unterstützung in Anspruch zu nehmen. Dafür seien Kontaktstellen und Sozialarbeiter:innen in Kitas und Schulen sinnvoll.</p>					
<p>Für Menschen mit Migrationshintergrund wurde eine soziale Durchmischung als wünschenswert hervorgehoben. Dazu sollte einerseits der soziale Wohnungsbau gefördert werden, jedoch auch Diskriminierung verringert. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass internationale Studierende und Gastwissenschaftler:innen spezifische Bedürfnisse haben und Unterstützung bei der Wohnungssuche benötigen.</p>					
<p>– „einen universell geltenden Baulandbeschluss“ herbeizuführen, der für Aachen angepasst „auf der Basis eines abgestimmten Berechnungsverfahrens zur Ermittlung der standortverträglichen Forderungen [...] Mindestquoten förderten und preisgedämpften Wohnungsbaus,“ festlegt (Quaestio 2014: 85–86),</p>					
4 Ergebnisse der Online-Befragung 39					

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell		
Haupttitel + Seitenumbrüche				
Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen	Abbildungen
Für Menschen mit Behinderung wurden bezahlbare Wohnungen in attraktiven Stadtteilen als Ziel beschrieben, die ein gesundes Wohnumfeld – mit wenig Lärm, Verkehr und Kriminalität –, Inklusivität und Barrierefreiheit bieten. Wünschenswert seien ferner alternative Wohnformen und Gemeinschaftsprojekte, die Unterstützung und somit Unabhängigkeit von Familie sowie Wohnheimen ermöglichen. Ein gezieltes Angebot von Wohnungen sei auch für Transferleistungsempfänger:innen mit Behinderung wichtig.				
Für Obdachlose wurde gefordert, dass alle von ihnen Zugang zu Sozialwohnungen erhalten sollten. Dabei sei das Housing-First-Modell zu bevorzugen, bei dem die eigene Wohnung der Ausgangs- und Startpunkt einer individuellen Begleitung ist.				
Für Singles – die einen erheblichen Teil der Aachener Haushalte ausmachen – wurden kleine, billige Wohnungen mit flexiblen Grundrissen und guter Ausstattung ange-regt. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass weitere Zielgruppen mit spezifischen Bedürfnissen zu beachten seien, darunter Familien, die häusliche Gewalt erlebt ha-ben, und Gäste der Stadt, die eine zeitlich befristete Unterkunft benötigen, wie Gastprofessor:innen, Erasmus-Studierende, Pflegekräfte und Arbeiter:innen.				
Auch zu gemeinschaftlichen Wohnformen gab es mehrere Äußerungen. Sie könn-ten etwa als generationenübergreifende Projekte dabei helfen, im Alter möglichst lange selbstbestimmt zu leben, aber auch einen Ersatz für wegbrechende klassische Familienstrukturen schaffen. Um sie zu fördern, sei eine stärkere Nutzer:innenorien-tierung und Unterstützung insbesondere seitens der Stadt wichtig. Vordringlich gehe es um das Zurverfügungstellung von Flächen oder das Anbieten von Grundstücken oder Immobilien, die durch Wohngruppen genutzt und gestaltet werden können.				
Bei allen Zielgruppen zeigt sich: Es gibt eine Vielzahl von alternativen Vorstellungen, die sich an verschiedenen Stellen im Aachener Stadtgebiet verwirklichen lassen. Dabei wird deutlich, dass auch für spezifische Zielgruppen keine Standardlösung möglich ist oder gewünscht wird. In der Breite der Zielvorstellungen und Bedürfnisse bestehen viele Chancen zur Ausgestaltung des Aachener Wohnungsmarkts und ein-zelner Entwicklungsstandorte. Zugleich bedarf es – neben geeigneten Flächen – wei-terer Diskussionen und eines Ressourcenaufwands, um verschiedene Interessen gleichzeitig bedienen zu können. Insbesondere bei den Anmerkungen zu gemein-schaftlichen Wohnformen wird deutlich, dass ein wesentlicher Potenzial dieser Pro-jekte darin besteht, dass die entsprechenden Personen ihre Vorstellungen von gutem Wohnen selbst definieren und mitgestalten können.				
Einen roten Faden über die Zielgruppen hinweg stellt der Wunsch nach Durchmi-schung und Begegnung dar, wenngleich einzelne Personen ein ruhiges Leben unter Gleichgesinnten bevorzugen. Vielfach betont wird zudem die Bedeutung der Flexibi-lität des Wohnraums, sowohl der Größe, als auch der Wohndauer und einer Offen-heit für verschiedene Zielgruppen.				
<b>Steuerung des Wohnungsmarkts</b>				
Die Befragten waren aufgefordert, Aussagen zur Steuerung des Wohnungsmarkts zu bewerten. Dazu wurden mehrere Statements formuliert, denen auf einer vierstufigen Skala zugestimmt oder widersprochen werden konnte (Abbildung 16). Die höchste Zustimmung erhielt dabei ein stärkerer Einsatz kommunaler Mittel für bezahlbaren Wohnraum (etwa 95 Prozent). Drei von vier Befragten unterstützten dies uneinge-schränkt („stimme zu“). In den Freitextkommentaren wurde präzisiert, die Stadt solle selbst bauen (3 Nennungen), Grundstücke und Belegungen aufkaufen oder Verein-barungen mit der Wohnungswirtschaft treffen sowie keine städtische Flächen mehr verkaufen. Kommunales Geld solle, so mehrere Befragte, für viele einzelne Akteure zur Verfügung stehen, weniger hingegen für institutionelle Investor:innen und Bestandshalter:innen.				
<b>4 Ergebnisse der Online-Befragung 40</b>				
Die Stadt solle insbesondere gemeinschaftliche Wohnformen wie selbstverwaltete Wohnprojekte (7) und Genossenschaften (4) fördern. Eine äh-n-lich große Mehrheit spricht sich für eine – potenzielle – Bevölkerungsmischung in Quartieren aus.				

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell			
Haupttitel + Seitenumbrüche					
Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen	Abbildungen	
Etwa neun von zehn Befragten gewichteten die Bezahlbarkeit von Wohnraum höher als dessen Ausstattung. Zugleich gaben allerdings sechs von zehn Personen an, eine Verteuerung des Wohnraums in Kauf zu nehmen, wenn dabei eine zukunftsgerichtete Architektur entsteht, etwa durch energieeffizientes Bauen und eine technische Ausstattung. Aus Sicht der Mehrheit der Befragten geht es also darum, nicht einseitig Bau- und Mietkosten zu senken, sondern zugleich qualitative Aspekte einzubeziehen.					
70 Prozent der Befragten ist die Sicherung bestehender Grünflächen wichtiger als die Schaffung neuen Wohnraums. Eine dichtere Bebauung und der Erhalt von Grünflächen müssen dabei nicht – was eine These suggerierte – im Widerspruch stehen, merkten mehrere Personen in Freitextkommentaren an. Angeregt wurde unter anderem, ungenutzte staatliche Gebäude wiederzubeleben, Leerständen (12 Personen) und Spekulation (5) entgegenzuwirken, Bauverpflichtungen zu erlassen oder alternativ Gebäude als Kommune zu erwerben (2), Baulücken zu schließen (2) und eine Aufstockung der Nachverdichtung vorzuziehen (1).					
Drei von vier Befragten sprachen sich für eine stärkere Regulierung des Wohnungsmarktes aus und würden dabei auch sinkende Wohnungsbauinvestitionen in Kauf nehmen. Einem Absenken behördlicher Anforderungen standen die Befragten skeptischer gegenüber. Zustimmung und Ablehnung hielten sich bei dieser Frage die Waage. In den Freitextkommentaren wurden vereinzelt mehr kommunale Steuerungs- und Kontrollinstrumente gefordert.					
Dem Bau kleinerer Wohnungen, um Wohnraum für mehr Menschen zu schaffen, stimmen gut 60 Prozent der Befragten zu oder eher zu. In einigen Freitextkommentaren wurde argumentiert, dass diese Rechnung nicht in jedem Fall aufgehe beziehungsweise die zugrundeliegende Annahme unzutreffend sei. Größere Wohnungen mit einem Anteil an gemeinschaftlich genutzten Flächen könnten im Ergebnis eine höhere Flächeneffizienz aufweisen. Demnach würde ein Fördern kleinerer Wohnungen den Druck auf den Wohnungsmarkt weiter erhöhen.					
Weitere Anregungen aus den Freitextfeldern betrafen das Verwenden nachhaltiger Baumaterialien, das Fördern und Fordern der Begrünung von Dächern, Fassaden und Vorgärten sowie die Kopplung von ÖPNV-Angebot beziehungsweise Mobilitätskonzept und Wohnraumentwicklung (3). Zudem solle die Stadt Aachen ihre Abstimmungs- und Prozessabläufe beschleunigen.					
4 Ergebnisse der Online-Befragung 41					
Abbildung 16: Antworten auf die Frage „Wenn ich in Aachen über die Wohnraumentwicklung entscheiden könnte, ...“					
<b>Nachbarschaft und Wohnumfeld</b>					
Bei der Frage nach Aspekten im Wohnumfeld, um die sich mehr gekümmert werden sollte, wurden die Luftqualität und Lärm als größte Probleme eingeschätzt. Auch um die Vielfalt der Mobilitätsangebote und die Ausstattung des Wohnumfelds mit sozialen Einrichtungen sollte sich aus Sicht der Befragten bevorzugt gekümmert werden. Mit Abstand folgen die Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Nahversorgung. Fußläufig erreichbaren Parks und Grünanlagen wurde ein vergleichsweise geringer Handlungsbedarf attestiert (siehe Abbildung 17). Bei dieser Frage gab es ein konzeptionelles Problem mit der Datenerfassung: Die per Regler auf einem Farbbalken erhobenen Daten lassen keinen Rückschluss zu, ob eine Person die Frage überspringen wollte oder keinen Handlungsbedarf sieht. Die Antworten in Abbildung 17 beziehen sich daher nur auf diejenigen, die den Regler bewegt haben, was die Aussagekraft der Ergebnisse jedoch nicht wesentlich beeinflusst.					

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell		
Haupttitel + Seitenumbrüche				
Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen	Abbildungen
Die Mehrheit der Freitextantworten bezogen sich nur mittelbar auf das Thema Wohnen, was dem Charakter der Frage entspricht. Die meisten Anmerkungen adressierten das Thema Mobilität, insbesondere die Förderung von Rad- und Fußverkehr zu Lasten des Autoverkehrs, wobei vereinzelte Gegenpositionen bestehen („auch an Personen mit Auto denken“). Die Lärm- und Luftprobleme, so einige Befragte, ließen sich durch verbesserte Mobilitätsangebote lösen. Letztere seien daher bevorzugt in den Blick zu nehmen. Ein zweiter vielfach genannter Aspekt betraf den Wunsch, das eigene Wohnumfeld und Quartier selbst mitgestalten zu können. Auch zu den anderen abgefragten Aspekten fanden sich einzelne Hinweise.				
<b>4 Ergebnisse der Online-Befragung 42</b>				
Abbildung 17: Antworten auf die Frage „Um welche Aspekte Ihres Wohnumfelds sollte sich besonders gekümmert werden?“				
<b>Referenzen und Vorbilder zur Quartiersgestaltung</b>				
Eine weitere Frage betraf Orte, Projekte und Quartiere, die als Anregung oder Vorbild für die Gestaltung des Wohnumfelds und der Quartiere in Aachen genutzt werden könnten. Zu allen abgefragten Themen – bis auf die Ausstattung mit sozialen Einrichtungen – wurden jeweils mehrere Anregungen gegeben. Die Mobilitätsangebote in Brand wurden von drei Befragten gelobt. Die Referenzen aus anderen Städten bezogen sich überwiegend auf die Priorisierung des Fuß- und Radverkehrs (etwa Kopenhagen, Maastricht, Amsterdam), auch in Form autoarmer Quartiere (Freiburg und Köln). Zudem zeigten sich mehrere Befragte von belebten Quartieren in verschiedenen Städten inspiriert. Zusammenfassend lässt sich sagen: In Aachen gibt es bereits verschiedene als vorbildlich erachtete Orte, wobei es sich in der Regel um Einzelnenungen handelte. Zu Referenzen empfehlen sich daher eine tiefergehende Untersuchung und eine öffentliche Debatte über wünschenswerte Quartiere und Wege ihrer Entwicklung.				
<b>Zukunftsfähige Wohnbebauung</b>				
Die Befragten waren aufgefordert, bis zu vier aus neun vorgegebenen Aspekten zu gewichten, die aus ihrer Sicht für eine zukunftsfähige Wohnbebauung wichtig seien (Abbildung 18). Am häufigsten wurde dabei die Energieeffizienz genannt, was nach Neubau und Bestand zu unterscheiden ist. Dazu gab es jedoch nur einzelne Hinweise. Flexible Grundrisse wurden an zweiter Stelle genannt, was vor allem für Familien auch in den Freitextkommentaren mehrfach betont wurde. Eine zeitgemäße Bestandsnutzung und gesunde Wohnverhältnisse folgten auf den Rängen drei und vier.				
Folgende Zitate illustrieren beispielhaft, welche Positionen und Ideen sich hinter dem quantitativen Votum verbergen und was darüber hinaus zu beachten ist:				
„Die Verzahnung mit der Infrastruktur des Quartiers fehlt [...]: Anbindung, Erreichbarkeit, Mobilitätsinfrastruktur, digitale Infrastruktur, Haushaltsnahe Dienstleistungen im Quartier (!)“				
„Nutzungsmischung verhindert reine Wohnsilos und macht die Quartiere interessanter. Viele Nutzer möchten auch Wohnen und Arbeiten verbinden. Das wird sich in Zeiten von Homeoffice noch verstärken.“				
„Nutzungsmischung und eine lebendige Erdgeschosszone sind die essen-tiellen Mittel für ein attraktives Quartier und damit auch für Wohnqualität“				
„Bestandsnutzung ist nachhaltig und außerdem identitätsstiftend für ein Quartier.“				
<b>4 Ergebnisse der Online-Befragung 43</b>				
„Was machen wir mit den ganzen leerstehenden Ladenlokalen, die keiner mehr braucht? Büro? Co-Working? Startups? Wohnen?“				
„[...] der Druck viel Wohnungsbau zu schaffen, blockiert die Sicht jetzt auch innovative Projekte einzufädeln. Mit jedem gebauten Projekt, das sich nicht öffnet für Änderungen, zementieren wir alte Sichtweisen und verbauen uns die Zukunft.“				
„Nachverdichtung [...] sollte [...] nicht gerade die Quartiere, in denen sich weniger Widerstand dagegen regt, benachteiligen, nur weil andere Quartiere [...] Gegen-Druck erzeugen.“				

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell		
Haupttitel + Seitenumbrüche				
Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen	Abbildungen
„Reaktivierung von innerstädtischen Brachen, Nutzung von mindergenutz-ten Flächen, Ausweisung von mehr Mischgebieten auf ungenutzten ge-werblichen Brachen und/oder Industriebrachen.“				
Vor dem Hintergrund der in Aachen umfassend diskutierten Flächenknappheit und der mehrheitlichen Ablehnung der Bebauung von Grünflächen durch die Befragten überrascht, dass der Aspekt Flächeneffizienz erst an sechster Stelle platziert wurde. Er ist allerdings schwer greifbar. Mehrere Personen wiesen zudem darauf hin, dass sich Flächeneffizienz gerade durch große Wohnungen und Gemeinschaftsnutzung herstellen ließe und nicht durch viele kleine Wohnungen.				
Abbildung 18: Antworten auf Frage 13. Was sollte beim Wohnungsbau in Aachen in Zukunft besonders berücksichtigt werden?				
<b>Akteure</b>				
Die Ergebnisse der Befragung zeigen, dass viele Akteure für eine erfolgreiche Entwicklung des Aachener Wohnungsmarktes notwendig sind und sich deren Zusammensetzung von Thema zu Thema unterscheidet. Auch die Notwendigkeit zur Kooperation aller Akteure wird mehrfach betont (explizit etwa von sieben Personen in Freitextantworten zu Frage 15). Für die Schaffung ausreichenden und bezahlbaren Wohnraums sahen die Befragten vorrangig die Politik in der Pflicht; auch die Wohnungswirtschaft und – an dritter Stelle – die Verwaltung wurden jeweils als wichtig erachtet. Für eine hohe Architektur- und Bauqualität sahen die Befragten vor allem die Wohnungswirtschaft als wichtig an, auch der Verwaltung und Politik wurde für diese Aspekte eine Bedeutung beigemessen. Für die Ausstattung des Wohnumfelds wurde Initiativen und Vereinen – neben Politik und Verwaltung – eine nennens-werte Rolle zugesprochen. Für lebenswerte Nachbarschaften sind Initiativen und Vereine aus Sicht der Befragten die mit Abstand wichtigsten Akteure.				
Folgende Einschätzungen zu einzelnen Akteursgruppen lassen sich zusammenfassen: Die Politik wurde zu allen Themen als bedeutende Akteurin genannt, dreimal				
<b>4 Ergebnisse der Online-Befragung 44</b>				
sogar als die wichtigste (ausreichender Wohnraum, bezahlbarer Wohnraum und Ausstattung des Wohnumfelds). Die Verwaltung wurde hingegen zu keinem Thema als				
wichtigste Akteurin erachtet. Sie wurde jedoch zu allen Themen an zweiter oder dritter				
Position benannt.				
Der Wohnungswirtschaft wurde eine große Bedeutung für eine hohe Architektur und Bauqualität beigemessen (31 Prozent), jedoch nur eine geringe für die Ausstattung				
des Wohnumfelds und lebenswerte Nachbarschaften (acht Prozent beziehungsweise				
13 Prozent).				
Vermieter:innen im Nebenerwerb wurden vor allem für eine hohe Architektur- und Bauqualität (12 Prozent) als wichtig erachtet. Ein Freitextkommentar weist darüber				
hinaus darauf hin, sie seien generell „die wichtigsten Akteure: persönlicher Bezug,				
Verantwortung, kümmern sich“. Verbände wurden vor allem für lebenswerte Nachbarschaften,				
aber auch für die Ausstattung des Wohnumfelds als wichtig eingeschätzt.				
Dass Initiativen und Vereine als mit Abstand wichtigste Akteure für eine lebenswerte Nachbarschaft genannt wurden zeugt von einem Mitgestaltungswillen,				
der auch vielfach in den Freitextkommentaren deutlich wird.				
Abbildung 19: Antworten auf die Frage „Welche Akteursgruppen sind aus Ihrer Sicht für folgende Aspekte				
besonders wichtig?“ (Mehrfachnennungen möglich)				
<b>Rollenerwartungen</b>				
Ergänzend wurden die Befragten gebeten, anzugeben, welche konkreten Akteure aus				
ihrer Sicht für die Weiterentwicklung des Wohnens in Aachen wichtig sind. Dabei wurden				



Bemerkungen zur RWTH-Studie					
Haupttitel + Seitenumbrüche		Bewertung/Kommentar Bi-Dell			
Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen	Abbildungen	
Von der Politik wird erwartet, Ziele und Rahmen vorzugeben und konsequent zu handeln. Dazu gehöre es, eigene Beschlüsse umzusetzen, Vorkaufsrechte zu nutzen und gegen Spekulation vorzugehen. Es gelte, kommunales Eigentum zu mehren. Die Verwaltung solle in ihrem Handeln unterstützt werden. Zudem wurde das Einbeziehen weiterer Akteure, vor allem von Initiativen und Verbänden und das Vermitteln, etwa zwischen Alt- und Neubürger:innen als Aufgaben genannt.					
An die Verwaltung wurde die Erwartung gerichtet, klare Qualitätsanforderungen zu formulieren und durchzusetzen. Der Wohnungswirtschaft solle sie offen gegenüberstehen. Neuen und etablierten Akteuren am Immobilienmarkt solle auf Augenhöhe begegnet werden. Lebenswerte Quartiere und Gemeinschaftsangebote sollten gefördert werden. Zudem sei es wichtig, Personal aufzustocken – was indirekt an die Politik gerichtet ist.					
Die Rolle der etablierten Wohnungswirtschaft wurde ambivalent eingeschätzt. Sie sei wichtig zur Schaffung attraktiven und bezahlbaren Wohnraums sowie für Investitionen. Zudem setze sie Impulse für kreative und innovative Stadtentwicklung. Kritisiert wurde hingegen die Gewinnfokussierung insbesondere großer Bestandhalter:innen ohne regionalen Bezug, die sich mitunter zu wenig um ihre Gebäude kümmern. Hier sei ein Umdenken nötig.					
Einzeleigentümer:innen und Vermieter:innen im Nebenerwerb stellen aus der Sicht von Befragten viele Wohnungen bereit und ermöglichen eine hohe Bauqualität. Sie seien jedoch schwer als Gruppe zu fassen – was auch in den Fachforen verschiedentlich deutlich wurde – und benötigten daher Unterstützung, um für Ausgleich am Wohnungsmarkt sorgen zu können. Auch die Rolle und Bedürfnisse selbstnutzender Eigentümer:innen dürften nicht vergessen werden.					
Vereine und Initiativen seien zunächst unverzichtbar für attraktive Nachbarschaften und Wohnumfelder. Sie könnten auch den gesamtstädtischen Wohnungsmarkt bereichern, etwa durch eine kreativer werdende Investor:innenszene und die Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Zudem seien sie entscheidende Partner zur Meinungsbildung und Strategiebildung, unter anderem, in dem sie Meinungen von Bürger:innen bündelten, Ideen und Bedürfnisse formulierten und Stadtentwicklung auch kritisch hinterfragten.					
<b>Aktuelle Situation und Auswirkungen der Pandemie</b>					
Zum Zeitpunkt der Befragung befand sich Deutschland im Rahmen der Corona-Pandemie in der Phase des ersten Lockdowns. Eine Frage bezog sich daher auf die Einschätzung der aktuellen Situation und die erwarteten Folgen der Pandemie für die Entwicklung des Aachener Wohnungsmarkts.					
104 der 182 Befragten gaben an, infolge der Corona-Krise Veränderungen des Wohnungsmarkts zu erwarten. Die Einschätzungen waren teils gegensätzlich gerichtet: Für Wohnungsangebot und -nachfrage sahen einige Personen einer weiteren Anspannung, andere einer zumindest temporären Entspannung entgegen. Jede vierte sich äußernde Person, die größte Gruppe, erwartete eine weiter steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Einige Personen begründeten ihre Einschätzung genauer. So sahen einzelne Personen ein sinkendes Wohnungsangebot durch Bauverzögerungen, Insolvenzen oder knappe öffentliche Mittel voraus. Als Gründe für ein erwartetes steigendes Wohnungsangebot wurden finanziell bedingte Auszüge – infolge von Problemen, Mietzahlungen zu leisten – und Zwangsversteigerungen genannt, zudem Studierende, die ihre bisherigen Wohnungen verlassen und zurück zu den Eltern ziehen oder ihr Studium abbrechen.					
Ein Viertel der Befragten sah eine wachsende Bedeutung von Nachbarschaften, insbesondere in Form von Hilfsangeboten. Weitere mehrfach genannte Aspekte waren der Bedarf nach einem weiteren (Arbeits-)Zimmer – alternativ einem					
<b>4 Ergebnisse der Online-Befragung 46</b>					
wohnnahen Co-Working – und eine steigende Nachfrage nach wohnnahen Freiräumen. Diese Themen wurden im Laufe des Jahres 2020 verschiedentlich auch in öffentlichen Diskursen und den Medien reflektiert.					

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell		
Haupttitel + Seitenumbrüche				
Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen	Abbildungen
Vor dem Hintergrund der fortdauernden Pandemie und der Momentaufnahme im Mai 2020 lassen sich aus den genannten Punkten keine klaren Trends ableiten. Deutlich wird jedoch eine Unsicherheit bezüglich der weiteren Entwicklung des Wohnungsmarktes, für die das Handlungskonzept Wohnen Vorsorge treffen sollte.				
<b>Abschließende Hinweise</b>				
Abschließend hatten die Befragten nochmals die Möglichkeit, auf für sie wichtige Themen hinzuweisen. Inhaltlich wurden dabei im Wesentlichen Aspekte wiederholt, die bereits zuvor angesprochen worden waren, insbesondere die Problematik steigender Preise und knapper Flächen. Mehrere Personen betonten, dass es wichtig sei, auch die Perspektiven von Obdachlosen, Geflüchteten und Menschen mit Behinderungen einzubeziehen, was im Rahmen der Online-Befragung nicht gezielt erfolgte.				
Die Gestaltung der Online-Umfrage und die Mitwirkungsmöglichkeit wurde begrüßt. Mehrere Personen forderten ein offensives und transparentes Darstellen der Ergebnisse und Maßnahmen – was über die Phase der Erstellung dieser Studie und deren Veröffentlichung hinausreicht. Auch für künftige Fälle erbaten mehrere Personen Möglichkeiten zur Mitwirkung.				
4 Ergebnisse der Online-Befragung 47				
<b>4.2 Zusammengefasste Erkenntnisse</b>				
Die Online-Befragung zum Aachener Wohnungsmarkt hat eine Fülle von Einschätzungen und Anregungen für die Fortentwicklung des Handlungskonzepts Wohnen hervorgebracht. Auch wenn diese nicht repräsentativ und daher nur begrenzt belastbar sind, belegen insbesondere die Freitextantworten: In der interessierten Aachener Stadtgesellschaft sind ein hoher Wissensstand und ein fundiertes Problembewusstsein für die Herausforderungen der Wohnungsmarktentwicklung vorhanden. Gepaart mit den vielfach geäußerten Gestaltungs- und Mitwirkungswünschen ergibt sich daraus eine wichtige Ressource, die sich jedoch nicht von selbst erschließt. Dazu bedarf es eines langfristigen und verbindlichen Dialogs zwischen verschiedenen Akteuren der Stadtgesellschaft sowie des Sicherns und Eröffnens von Gestaltungsräumen, im wörtlichen und im übertragenen Sinne.				
Es wird deutlich, 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. Aus den vielfältigen Zielvorstellungen und Bedürfnissen lassen sich viele Chancen zur Ausgestaltung des Aachener Wohnungsmarkts und einzelner Entwicklungsstandorte herleiten. Zugleich bedarf es – neben geeigneten Flächen – weiterer Diskussionen und verwaltungsseitig einer personellen Ressourcenabsicherung, um verschiedene Interessen gleichrangig bedienen und Projekte adäquat betreuen zu können.	Wie genau sollte das alles ausgestaltet werden. Hier sind nur gut gemeinte Überlegungen jedoch keine konkreten Vorschläge dargestellt.			
Viele Akteure und Kooperationen sind für eine erfolgreiche Entwicklung des Wohnungsmarkts notwendig. Die Zusammensetzung ist je nach Themenfeld verschieden. In jedem Fall bedarf es einer Aktivierung und Dialogbereitschaft der Beteiligten. Es besteht ein großer Mitgestaltungswille zu 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 und geeignete Flächen, insbesondere auch im Bestand.	Alles Blah, Blah			
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 hin, ihre Ziele und ihr Rollenverständnis klar zu kommunizieren.				

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell			
Haupttitel + Seitenumbrüche					
Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen	Abbildungen	
Mit Blick auf die fortdauernde Pandemie zeigt sich 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.	Das ist ja bisher schon der Fall aber stets nur auf der Basis von alten Kamellen (Quaestio 2009 / 2014 / 2018). So kann das nichts werden.				

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell							
Haupttitel + Seitenumbrüche		Positiv	Negativ	Fragen	Abbildungen				
Texte der Studie									
5 Perspektiven für einen Aachener Weg 48									
<b>5 Perspektiven für einen Aachener Weg</b>									
<b>5.1 Gesamtansatz</b>									
	Ein Handlungskonzept Wohnen verknüpft vielfältige kommunale Aktivitäten zu einem abgestimmten Gesamtpaket, um Wohnraum- und Stadtentwicklung zu gestalten und auf den Wohnungsmarkt Einfluss zu nehmen. Das Konzept ist zugleich eine starke politische Willensklärung und ein verlässlicher Orientierungsrahmen und unterstützt damit koordiniertes Handeln, strategische Kooperationen und langfristige Investitionen aller Akteure aus Kommune, Wirtschaft, Hochschulen, Verbänden, Vereinen und Zivilgesellschaft.		"Aachener Weg", lachhaft, dass es immer so hoch aufgehängt wird als wenn Aachen ein Alleinstellungsmerkmal sei. "Perspektiven für ein realistisches und gangbares Handlungskonzept Wohnen" wäre wohl der angemessenere Titel						
	Auch wenn einzelne Aufgaben und Instrumente für verschiedene Städte gleichermaßen relevant sind, so ist doch für jede Kommune ein jeweils spezifischer, passgenauer Gesamtansatz zu entwickeln. Der Aachener Weg für das Handlungskonzept Wohnen kann in der Verknüpfung von vier Ebenen skizziert werden (Abbildung 20).		"Aachener Weg", erneut lachhaft						
	Erstens gilt es, die kommunalen Ziele zu formulieren. Diese bauen auf den spezifischen kommunalen Herausforderungen und Möglichkeiten auf und beziehen auch weitere Interessen und Ziele lokaler Akteure ein. Sie stehen in Bezug zu Zielsetzungen der Wohnraum- und Stadtentwicklung in Land und Bund sowie den globalen Nachhaltigkeitszielen, den Sustainable Development Goals. Ziele beschreiben das, was mit dem Handlungskonzept Wohnen erreicht werden soll. Dieses wird messbar, wenn Ziele in Kriterien und Indikatoren übersetzt werden. Für das Handlungskonzept Wohnen wird ein Zielbild vorgeschlagen, in dem sechs Teilziele ineinandergreifen.								
	Zweitens beschreiben Aktionsfelder die Strategien und Wege der Problembearbeitung und der Entwicklung von Maßnahmen, um die Ziele zu erreichen. Dabei handelt es sich in der Regel um vielschichtige und komplexe Tätigkeiten und damit verbundene Kompetenz- und Verantwortungsbereiche unterschiedlicher Akteure, darunter verschiedene Fachbereiche der städtischen Verwaltung. Für Aachen werden sechs Aktionsfelder benannt, die, wenn sie miteinander verknüpft bearbeitet werden, auf das Erreichen des Zielbilds hinwirken.								
	Drittens gilt es, ein abgestimmtes Set von Instrumenten zu entwickeln, welche die verschiedenen Aktionsfelder in der Umsetzung ihrer Strategien und Maßnahmen unterstützen. Instrumente greifen direkt in Wohnraum- und Stadtentwicklung sowie in den Wohnungsmarkt ein oder sie wirken indirekt und damit unterstützend, weil sie wichtigen Akteuren Wissen bereitstellen, Orientierung geben, diese motivieren und sie vernetzen.								
	Viertens bilden sich Akteure und Prozesse rund um Aktionsfelder und Instrumente heraus. Diese bringen Interessen und Bedürfnisse, Kompetenzen und Wissen, Ressourcen und Gestaltungsmacht ein. Das Handlungskonzept Wohnen bildet einen verlässlichen Rahmen für eine langfristige Zusammenarbeit und gegenseitige Verantwortungsübernahme, um das gemeinsame Zielbild zu erreichen.								
5 Perspektiven für einen Aachener Weg 49									
	Abbildung 20: Aachener Weg für das Handlungskonzept Wohnen.		Was für ein Aachen spezifisches Zielbild ! Ein echt Aachener Weg Respekt, Respekt Das Bild gehört eher ins Museum Ludwig als in ein echtes Handlungskonzept Wohnen; passt aber zum umschriebenen Aachener Weg; keiner weiß Bescheid aber alle machen mit.	Wie viel Aachener Wege gibt es eigentlich? Für Rom ist das bekannt, aber für Aachen?					
5 Perspektiven für einen Aachener Weg 50									
<b>5.2 Zielbild</b>									
<b>Globale und nationale Ziele</b>									
	Wohnen ist ein menschliches Grundbedürfnis. Die Verfügbarkeit von ausreichend bezahlbarem Wohnraum ist eine Grundvoraussetzung für eine sozial gerechte Stadt. Im Rahmen des globalen Nachhaltigkeitsziels 11 der Vereinten Nationen wird folgendes Teilziel formuliert:								
	„Bis 2030 den Zugang zu angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum und zur Grundversorgung für alle sicherstellen“ (SDG 11.1.1, Bertelsmann Stiftung et al. 2020: 93).								
	Für deutsche Kommunen werden als dazugehörige Indikatoren die Mietpreise, die Überlastung privater Haushalte durch Wohnkosten und die verfügbare Wohnfläche je Person sowie eine wohnungsnah Grundversorgung, etwa durch Supermärkte, genannt (Bertelsmann Stiftung et al. 2020: 93–96).								
	Im November 2020 wurde auf europäischer Ebene die „Neue Leipzig Charta. Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl“ als informelles Leitbild zur Stadtentwicklungspolitik verabschiedet. Als Teil der Dimension „Gerechte Stadt“ werden folgende Ziele für das Wohnen beschrieben:								

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell							
Haupttitel + Seitenumbrüche									
Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen	Abbildungen					
„Der Zugang zu einer angemessenen, sicheren und bezahlbaren Wohnraum- und Energieversorgung sollte auf die Bedürfnisse verschiedener gesellschaftlicher Gruppen abgestimmt sein. Dazu zählen eine alternde und zunehmend vielfältige Gesellschaft, Menschen mit Behinderung, junge Menschen und Familien. Sozial ausgewogene, gemischte und sichere Stadtquartiere tragen zur Integration aller sozialen und ethnischen Gruppen und Generationen bei. Stadtteile mit einem hohen Anteil an Migrantinnen und Migranten brauchen dafür eine umfassende Politik, die Integration unterstützt und Segregation verhindert.“ (Neue Leipzig Charta 2020: 5)									
Dabei werden Wohnraum- und Stadtentwicklung als zwei eng miteinander verbundene Aufgabenbereiche beschrieben:									
„Essentiell für alle Bereiche der Stadtentwicklungspolitik ist [...] die Versorgung mit sicherem, gesundem, bezahlbarem, gut gestaltetem und angemessenem Wohnraum.“ (Neue Leipzig Charta 2020: 11)									
„Die Kommunen brauchen nachhaltige, transparente und gerechte Strategien der Flächennutzung und Bodenpolitik. Dazu zählen auch der Grundbesitz und die Steuerung der Flächennutzung durch Kommunen.“ (Neue Leipzig Charta 2020: 11)									
Für eine stabile und langfristige kommunale Entwicklung werden ferner als wesentliche Voraussetzungen genannt: polyzentrische Siedlungsstrukturen mit angemessener Dichte und Kompaktheit in städtischen und ländlichen Räumen, die Förderung einer verwaltungsübergreifenden und grenzüberschreitenden Zusammenarbeit und koordinierten Raumentwicklung, die Reduktion der Flächeninanspruchnahme, ausreichend Flächen für angemessenen, sicheren, gut gestalteten und bezahlbaren Wohnraum sowie städtische Räume, die sich durch Mischnutzung auszeichnen (Neue Leipzig Charta 2020: 11–12).									
5 Perspektiven für einen Aachener Weg 51									
<b>Ziele der Stadt Aachen</b>									
Die Ziele zum Wohnen der Stadt Aachen sind in Bezug zu den nationalen und globalen Zielen der Wohnraum- und Stadtentwicklung zu formulieren. Die Entwicklung von Wohnen ist als Teil einer nachhaltigen Entwicklung der Stadt zu verstehen. Daher ist es wichtig, dass die Zielsetzung zum Wohnen anschlussfähig an andere Ziele der Stadtentwicklung ist. Folgende Ziele zum Wohnen wurden bisher in Aachen diskutiert und beschlossen (vgl. Kapitel 2.2.2):									
Die Aachen-Strategie Wohnen 2010 fixierte die Ziele, für Menschen in jeder Lebenslage ein angemessenes Wohnungsangebot in Aachen bereitzustellen, das Wohnraumangebot an die veränderte Bedarfslage der demografischen Entwicklung anzupassen, Abwanderung zu verhindern und Zuzug zu motivieren, Investitionen in Wohnungsneubau und Wohnungsbestand zu fördern und die Eigentumsquote zu erhöhen (Stadt Aachen 2010: 2).		Fast alles ist gescheitert, bis auf die Lage einiger Obdachloser, der Rest der Bevölkerung hat ein Dach über dem Kopf.	Wo ist die Ergebnisauswertung bis heute?						
Mit dem Masterplan Aachen 2030 aus dem Jahr 2012 wurde beschlossen, die Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie Hochschulabsolvent:innen längerfristig an den Standort Aachen zu binden (Leitlinie 4), den Wohnungsmarkt und seine Infrastruktur auf den demografischen Wandel und auf neue Zielgruppen vorbereiten – im Sinne eines Qualitätssprungs – (Leitlinie 5) und schließlich, eine hohe Wohn- und Lebensqualität in allen Stadtteilen zu gewährleisten (Stadt Aachen 2012: 22).		Fast alles ist gescheitert. Nur Studierende wurden an den Standort Aachen gebunden.	Wo ist die Ergebnisauswertung bis heute?						
Für die weitere Entwicklung des Wohnens in Aachen wird ein Zielbild vorgeschlagen. Unter einem Leitmotiv werden dabei sechs Teilziele zusammengefasst (Abbildung 21).									
<b>Vorschlag für ein Zielbild</b>									
Abbildung 21: Zielbild für eine nachhaltige Wohnraumentwicklung in der Stadt Aachen.	Die vier Säulen sollen wohl die vier Ebenen von Seite 48 Absatz 2 darstellen. Wieso dann immer wieder neue prosaische Bezeichnungen. Die Verfasserin heißt "Förster" und nicht Goethe								
5 Perspektiven für einen Aachener Weg 52									
Das Leitmotiv Nachhaltiges Wohnen – Ein gemeinsamer Weg für Aachen verweist darauf, dass die Schaffung eines bedarfsgerechten Wohnraumangebotes eine gemeinsame Lebensgrundlage für alle Aachener:innen ist und dieses nur als Gemeinschaftsaufgabe aller verantwortlichen und handlungsfähigen Akteure gestaltet werden kann. Das Verständnis von Nachhaltigkeit bezieht sich zum einen auf einen integrierten Handlungsansatz, der soziale, ökonomische und ökologische Belange mit ihren Wechselwirkungen berücksichtigt. Zum anderen gilt es in zeitlicher Perspektive, die mittel- und langfristigen Folgen des eigenen Handelns sowie Unterlassens in den Blick zu nehmen.	Es wäre schön, wenn diese allgemeinen Phrasen für normale Menschen in konkrete Aussagen übersetzt werden könnten.								

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell								
Haupttitel + Seitenumbrüche										
Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen	Abbildungen						
Unter dem Leitmotiv greifen sechs Teilziele eng ineinander. Diese verbinden quantitative und qualitative Ziele für das Wohnen. Zugleich werden die lokalen Ziele zur Wohnraumentwicklung in das übergeordnete Ziel einer auf Klimaschutz und den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen ausgerichteten Stadtentwicklung eingebettet. Die Teilziele umfassen im Einzelnen:		Auf einmal haben wir 6 Teilziele oder sind das die sechs Aktionsfelder für Aachen? Aber eher wohl doch nicht, da weiter unten Aktionsfelder beschrieben werden. Nach der Graphik wären die Teilziele formal nicht nebeneinander gleichberechtigt sondern willkürlich zu beurteilen								
– Verfügbar und bezahlbar Verfügbarer und bezahlbarer Wohnraum, insbesondere auch für Menschen mit Marktzugangsschwierigkeiten, stellen die Basis des Zielbilds dar. Im Zentrum stehen die ausreichende Anzahl und Verfügbarkeit von Wohnungen für Menschen, welche ihr Grundbedürfnis auf Wohnen am freien Wohnungsmarkt nicht oder nur begrenzt erfüllen können. Dieses quantitative Teilziel bildet die Basis für die qualitativ ausgerichteten Ziele für die Entwicklung des Wohnens in Aachen.										
– Klima- und Ressourcenschutz Die Entwicklung von Wohnraum und von Wohnstandorten erfolgt in Aachen in Einklang mit den Zielen des Klima- und Ressourcenschutzes. Ziele sind eine hohe Energieeffizienz von Gebäuden, eine weitgehend regenerative Energieversorgung, eine sorgsame Nutzung grauer Energien, ein hoher Anteil unversegelter Freiflächen mit einem hohen Grünvolumen und eine Förderung nach-haltiger Lebensstile im Wohnen und Wohnumfeld.										
– Für alle Lebenslagen In der Stadt Aachen soll Wohnraum für alle Lebensphasen und die Bedarfe un-terschiedlicher Lebenslagen verfügbar sein. Das Ziel ist dabei ein Wohnungs-mix für alle Zielgruppen, in der Stadt sowie in einzelnen Quartieren und Area-len. Verschiedene Bedürfnisse sollen kleinräumig – in Nachbarschaft zueinander oder unter einem Dach – Raum finden. Besonderer Bedarf besteht an ausreichendem barrierefreiem Wohnraum sowie an anpassbaren und flexib-len Wohnungen.										
– Nachbarschaft gestalten Gute Nachbarschaften ermöglichen ein gelingendes Zusammenleben in einer vielfältigen Stadtgesellschaft. Das Erleben von Wohnen in Gemeinschaft sowie die Mitgestaltung des eigenen Wohnumfelds sollen weiterentwickelt werden. Damit einher gehen eine gute Integration von Wohnbauprojekten in das Quar-tiersumfeld und die Schaffung qualitätsvoller Freiräume für Begegnung und An-eignung.										
– Integriert und angebunden Die gute Anbindung und Einbindung des Wohnens in die Gesamtstadt und die polyzentrische Stadtregion sind wesentliche Voraussetzung für die Lebensqua-lität und die Teilhabechancen aller Menschen. Dazu gehören die Möglichkeit, auch ohne eigenes Auto mobil zu sein, sowie eine gute Nahversorgung, Ser-vices und Unterstützung vor Ort. Wohnen trägt zur Entwicklung von Baukultur und Identität in Aachen bei und entwickelt – in Erdgeschossen oder Freiräu-men – lebendige Schnittstellen zur Stadt.										
5 Perspektiven für einen Aachener Weg 53										
– Zukunftsfähig gebaut Eine langlebige Gestaltung und Ausführung der Gebäude, eine zeitgemäße Nutzung des Bestands, eine hohe Flächeneffizienz in Städtebau und Wohnen, sichern die Zukunftsfähigkeit heute eingesetzter Investitionen und Ressourcen. Ein gesundes Wohnumfeld sowie die Anpassbarkeit von Wohnungen an zu-künftige Bedürfnisse sichern die Lebensqualität für die Bewohner:innen.										
5 Perspektiven für einen Aachener Weg 54										
<b>5.3 Aktionsfelder</b>										
<b>5.3.1 Überblick</b>										
Aktionsfelder beschreiben die Strategien und Wege, um die bestehenden Herausforderungen zu bearbeiten und konkrete Maßnahmen zu entwickeln, die zum Erreichen der genannten Ziele beitragen. Wohnen ist für kommunale Verwaltungen stets eine Querschnittsaufgabe. Verschiedene Fachbereiche bringen dabei verschiedene Kompetenzen und Verantwortlichkeiten ein. Der Vorschlag für den Aachener Weg stützt sich auf sieben Aktionsfelder. Diese wurden verwaltungsintern vorbereitet, mit dem Team der RWTH und den am partizipativen Prozess beteiligten Akteuren diskutiert und fortentwickelt.										
<b>Aktionsfelder für den Aachener Weg</b>										
1. Bezahlbarer/ öffentlich-geförderter Wohnraum und soziale Wohnraumversorgung										
2. Qualitätssicherung und -verbesserung im Wohnungsbau/ Ausbau im Bestand										
3. Sozialgerechte Bodennutzung										
4. Quartiersbezug als Schwerpunkt des wohnungspolitischen Handelns										
5. Flächenmobilisierung im Siedlungsbestand und Baulandentwicklung										
6. Regionale und euregionale Wohnraumentwicklung										
7. Hochschulentwicklung und Wohnen										

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell							
Haupttitel + Seitenumbrüche									
Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen	Abbildungen					
Zwischen den Aktionsfeldern bestehen vielfältige Abhängigkeiten und Wechselwirkungen. So ist eine sozialgerechte Bodennutzung grundlegende Voraussetzung für eine soziale Wohnraumversorgung. Zwischen den Aktionsfeldern Qualitätsverbesserung des Wohnungsbestands und der Bezahlbarkeit von Wohnraum bestehen Zielkonflikte, die sorgsam austariert werden müssen. Der Quartiersbezug des wohnungs-politischen Handelns stärkt die Themen Zusammenleben und Nachbarschaft, Wohnumfeld und Versorgung und verbessert damit die Lebensqualität der Bewohner:innen und ermöglicht es zugleich, Flächenreserven behutsam und auf die jeweilige Situation abgestimmt zu entwickeln. Da die kommunale Baulandentwicklung und Flächenmobilisierung die Bedarfe der Stadt Aachen nicht alleine abdecken kann, ist die (eu-)regionale Wohnraumentwicklung eine wichtige ergänzende Perspektive. Hochschulentwicklung und wachsende Studierendenzahlen wirken auf mehrere weitere Aktionsfelder ein.									
Ergänzend bestehen drei verwaltungsinterne Aktionsfelder, die Schnittmengen zur durchgeführten Instrumentenanalyse haben (siehe Kapitel 5.4): Verbesserung der Planungsgrundlagen, Kommunikation und Koordination sowie Bundes- und landesgesetzliche Rahmenvorgaben. Maßnahmen zur Verbesserung der Planungsgrundlagen entsprechen im Wesentlichen den Instrumenten, die der Eingriffsart Analyse zugeordnet wurden, Aktivitäten zur Kommunikation und Koordination werden von Instrumenten der Eingriffsart Koordination und Kooperation abgedeckt. Der Umgang mit bundes- und landesgesetzlichen Rahmenvorgaben liegt quer zu Rechtsinstrumenten und solchen der finanziellen Förderung sowie der Koordination und Kooperation. Hinweise und Empfehlungen sind jeweils an den genannten Stellen zu finden.									
5 Perspektive – „einen universell geltenden Baulandbeschluss“ herbeizuführen, der für Aachen angepasst „auf der Basis eines abgestimmten Berechnungsverfahrens zur Ermittlung der standortverträglichen Forderungen [...] Mindestquoten geförderten und preisgedämpften Wohnungsbaus, festlegt (Quaestio 2014: 85–86),									
<b>5.3.2 Bezahlbare/öffentlich geförderter Wohnraum und soziale Wohnraum-versorgung</b>									
Insbesondere in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten können sich nicht alle Haushalte aus eigener Kraft mit angemessenem Wohnraum versorgen. Bezahlbares Wohnen für alle zu ermöglichen und Unterstützung für Menschen mit Marktzugangsproblemen zu bieten, sind daher wichtige politische Anliegen. Bereits seit Jahrzehnten ist die soziale Wohnraumförderung etabliert, mit deren Hilfe Mietwohnungen und selbstgenutztes Eigentum gefördert werden. Um eine öffentlich geförderte Mietwohnung zu nutzen, ist ein Wohnberechtigungsschein (WBS) erforderlich, der sich am Haushaltseinkommen bemisst. Sowohl öffentliche als auch private Akteure können öffentlich-geförderten Wohnraum erschaffen. Problematisch für viele Kommunen ist, dass die Förderung zeitlich befristet ist und die Mietpreis- und Belegungsbindungen dieser Wohnungen nach 20, 25 oder spätestens nach 30 Jahren enden. Somit sind fortlaufende Anstrengungen nötig, um die Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen konstant zu halten. Eine steigende Nachfrage nach gefördertem Wohnraum stellt Kommunen daher vor große Herausforderungen. Bund, Länder und Kommunen haben dazu 2018 eine sogenannte Wohnraumoffensive gestartet, um die Förderung zu stärken (BMI o. J.). Die Herausforderungen bleiben jedoch enorm.									
<b>Ausgangslage und Handlungsbedarf</b>									
Der Anteil von öffentlich geförderten Wohnungen ist in Aachen seit den 1980er Jahren von einem Viertel auf nun 7,1 Prozent gesunken. Diese Wohnungen entfalten daher keine Steuerungswirkung mehr, sondern stellen seit Jahren nur noch eine – mengenmäßig nicht ausreichende – Grundversorgung dar (Stadt Aachen 2020e: 56–57). Etwa die Hälfte der Aachener Haushalte hätte mittlerweile theoretisch Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (Stadt Aachen 2020e: 57). Seit 2015 hat sich die Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen stabilisiert, wobei die Anzahl freifinanzierter Wohnungen weiter steigt (Stadt Aachen 2020e: 57). Die Anzahl neuer öffentlich geförderter Wohnungen ist in den letzten Jahren gestiegen, von 208 Wohnungen im Jahr 2017, 287 Wohnungen im Jahr 2018 bis zu 376 Wohnungen im Jahr 2019, was zugleich ein Förderrekord ist (Stadt Aachen 2020e: 58). Dies reicht jedoch bei weitem nicht aus, um den bereits bekannten Verlust der Bindungen für jährlich gut 1.000 Wohnungen in den Jahren 2025 bis 2027 auszugleichen (Stadt Aachen 2020e: 60). Eine besondere Herausforderung besteht in der Ballung der betroffenen Wohneinheiten in einzelnen Quartieren, insbesondere den Lebensräumen Kullen (853 WE), Driescher Hof (400 WE), Richterich (260 WE), Scheibenstraße/Eifelstraße (259 WE) und Lütlicher Straße (235 WE) (Stadt Aachen 2020e: 64–68).									
Zur Stabilisierung der Bestandsmieten konnte Aachen bis zum Sommer 2020 auf die Mieterschutzverordnung des Landes NRW zurückgreifen, die verschiedene Schutzmaßnahmen und kommunale Gestaltungsmöglichkeiten beinhaltet, darunter eine Mietpreisbremse, Kappungsgrenze und Kündigungssperfrist. In der Neufassung, die zum 1. Juli 2020 in Kraft trat und bis zum 30. Juni 2025 befristet ist, ist Aachen jedoch nicht mehr berücksichtigt (MHKBG 2020). Das der Entscheidung zugrundeliegende Gutachten war zu der Einschätzung gekommen, der Aachener Wohnungsmarkt sei im Sinne der Verordnung nicht mehr als angespannt zu bewerten (empirica AG 2020b: 40), was weder durch die eigene Datenauswertung (Kapitel 2.2.1) noch durch die Online-Befragung bestätigt wird (Kapitel 4).									

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell								
Haupttitel + Seitenumbrüche										
Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen	Abbildungen						
In den letzten Jahren wurde eine Vielzahl wohnungspolitischer Instrumente zur Schaffung öffentlich geförderter Wohnraums beschlossen oder fortentwickelt. Da dieses Aktionsfeld vor großen quantitativen Herausforderungen steht und zum Einsatz der Instrumente des aktiven Gestaltens wesentliche Voraussetzungen zu erfüllen sind, ist die Wirksamkeit der eingeführten Instrumente begrenzt. Bei Neubauprojekten zeigt sich eine Schere zwischen geförderten und hochpreisigen Wohnungen.										
<b>5 Perspektiven für einen Aachener Weg 56</b>										
Es fehlt infolge zunehmend Wohnraum für Menschen, insbesondere Familien, die zu keinem der beiden Segmente gehören.										
<b>Hinweise aus dem partizipativen Prozess</b>										
In der Online-Befragung wurde die Bezahlbarkeit von Wohnraum als die größte Schwierigkeit für die meisten Zielgruppen am Aachener Wohnungsmarkt benannt. Darüber hinaus stellen mangelnde Barrierefreiheit, Diskriminierung, ungeeignete Wohnungs- und Hausgröße und wenig attraktive Lagen für einzelne Zielgruppen besondere Herausforderungen dar. Benachteiligte Gruppen am Wohnungsmarkt sollten besondere Unterstützung erhalten.										
In den Fachforen wurde das fehlende Wohnraumangebot für Haushalte knapp über der Einkommensgrenze zum Wohnberechtigungsschein als Schwäche benannt. Ein Wiedereinstieg in den kommunalen Wohnungsbau wurde diskutiert, zunächst jedoch nicht priorisiert. Eine Diversifizierung der Investorenlandschaft wurde als bedeutender Hebel zur Sicherung und zum Ausbau des preisgedämpften Wohnungsangebots erkannt. So agieren Genossenschaften in anderen Städten als verlässliche Bestandhalter von freifinanzierten, aber dennoch bezahlbaren Wohnoptionen. Diese können über das Instrument der Konzeptvergabe adressiert werden. Bislang sind in Aachen keine größeren Wohnungs(bau)genossenschaften aktiv, ihr Aufbau wird vielfach begrüßt.										
Das Instrument des preisgedämpften Wohnungsbaus wurde in der Diskussion grundsätzlich befürwortet, um ein Angebot für die entstandene preisliche Lücke zwischen öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungen zu ermöglichen. Das Konzept dazu ist noch weiter auszuarbeiten und auf die Aachener Gegebenheiten anzupassen. Insbesondere zu Zielgruppen, Festlegungen und langfristigen Folgen sind vertiefte Erörterungen nötig.										
Der Einstieg in den kommunalen Wohnungsbau wurde ambivalent betrachtet. Er bindet kurzfristig viele Ressourcen. Daher wurde angeregt, verschiedene Instrumente und Maßnahmen daraufhin zu überprüfen, inwieweit sie die intendierten Effekte wie Bezahlbarkeit des Wohnraums und Steuerungsfähigkeit der Kommune mit den derzeitigen Ressourcen und Strukturen schneller und umfangreicher erzielen können. Zudem sei besser die Rolle der Gewoge AG zu stärken, als kommunale Konkurrenzangebote zu schaffen. Langfristig wurde ein orientiertes Programm zum kommunalen Wohnungsbau gleichwohl von einigen Akteuren als sinnvoll erachtet.										
Einzelne Personen schlugen weitere Maßnahmen vor: So wurde angeregt, eine Task Force zur Kontrolle und Durchsetzung der Wohnraumschutzsatzung einzurichten. Es wurde das Ziel formuliert, dass alle öffentlich geförderten Wohnungen KdU-fähig sein sollen, insbesondere für Familien bestehe eine erhebliche Lücke im entsprechenden Wohnraumangebot. Ebenso wurde ein Erlass eines Mietendeckels für städtische und Gewoge AG-Wohnungen ins Spiel gebracht, in dem die Mietbelastungsquote nach Haushaltseinkommen den Anteil von 30 Prozent nicht überschreiten sollten. Darüber hinaus wurde angeregt, dass für die öffentliche Wohnraumförderung in der Stadt Aachen ein Globalbudget mit dem Land NRW vereinbart werden könnte, was als strategischer und planerischer Mehrwert angesehen wird.										
<b>Blick in andere Städte</b>										
Um das Wohnungsmarktsegments zwischen öffentlich gefördertem Wohnraum und hochpreisigen Wohnoptionen zu stärken, haben mehrere Städte einen preisgedämpften Wohnungsbau verankert. In NRW gehören Düsseldorf und Münster dazu. In beiden Städten erfolgt dies durch Einbettung in einen bestehenden Quotenabschluss. In Münster erfolgt die Steuerung der Mietpreise indirekt über Wohnflächenobergrenzen, die aus den Wohnraumförderbestimmungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau hergeleitet sind. In Düsseldorf erfolgt eine politische Festlegung der Miethöhe als Quadratmeterpreis unterhalb des marktüblichen										
<b>5 Perspektiven für einen Aachener Weg 57</b>										
Niveaus. Die Mietentwicklung wird, ausgehend von der Einstiegsmiete, an die Regelungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus angeglichen und steigt demnach um höchstens 1,5 Prozent jährlich. Diese Regelung ist für 20 Jahre vertraglich abgesichert. In Düsseldorf sind nur solche Haushalte berechtigt, deren Einkommen höchstens 60 Prozent über der Einkommensgrenze öffentlich geförderter Wohnungen liegt. In Münster gibt es keine vergleichbare Regel. In Düsseldorf können preisgedämpfte Wohnungen in neu gebauten Hochhäusern zudem als Alternative zu öffentlich geförderten Wohneinheiten realisiert werden.										

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell							
Haupttitel + Seitenumbrüche									
Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen	Abbildungen					
In München bestehen drei weitere Instrumente, die ebenfalls als Anregung dienen können: Bereits seit 1981 können sich Münchner Bürger:innen in der Beratungsstelle in Miet- und Wohnungsfragen kostenlos zu allen Fragen rund um das Wohnraum-mietrecht beraten lassen. Insbesondere einkommenschwache Menschen werden mit der Beratung unterstützt, ihre Rechte wahrzunehmen. Die Stelle steht zudem vor allem zahlreichen anderen städtischen Dienststellen und Einrichtungen zur Verfügung und erfüllt damit eine wichtige Lotsen- und Vermittlungsfunktion (Landeshauptstadt München 2017: 86).									
Das Konzept Soziale Mietobergrenzen (KSM) der Landeshauptstadt München regelt die Miethöhe für nicht mehr gebundene Wohnungen der städtischen Gesellschaften sowie für die Restbestände der Stadt. Wenn diese Wohnungen an Haushalte vergeben werden, die die Voraussetzungen für eine geförderte Wohnung erfüllen. Bislang sieht das Konzept eine Festmiete vor: 6,25 Euro je Quadratmeter für Wohnungen über 50 Quadratmeter und 6,75 Euro je Quadratmeter für Wohnungen unter 50 Quadratmetern. Lage, Ausstattung und baulicher Zustand der Wohnung wurden dabei bisher nicht berücksichtigt. Künftig soll ein Abschlag von der ortsüblichen Vergleichsmiete die Miethöhe bestimmen (Landeshauptstadt München 2017: 87).									
Zudem bezuschusst München aus städtischen Mitteln den Ankauf privater Flächen zur Förderung sozialen Wohnungsbaus. So sollen private Investor:innen in die Lage versetzt werden, sozialen Wohnungsbau zu realisieren. Unter anderem wird dabei eine 40-jährige Bindung festgelegt (Landeshauptstadt München 2017: 56–57). Diese Instrumente zeigen Möglichkeiten jenseits eines kommunalen Wohnungsbaus auf, mit städtischen Geldern eine soziale Wohnraumförderung zu sichern.									
<b>Zusammenfassung und Empfehlungen</b>									
Die quantitative Versorgung mit öffentlich geförderten Wohnungen stellt eine zentrale Herausforderung für die kommenden Jahre dar. Diese gilt für Städte im gesamten Bundesgebiet. Die Verteilung und Belegung öffentlich geförderter Wohnungen bedeutet, einen Umgang mit dem strukturell angelegten Mangel zu finden. Gleichzeitig ist zu erwarten, dass die Belastung der öffentlichen Haushalte mit Kosten für Unterkunft und Heizung und Wohngeld zunehmen wird – allerdings ohne am Wohnungsmarkt und in der Stadtentwicklung nachhaltig eine entlastende Wirkung zu entfalten.									
Die Verfügbarkeit bezahlbarer und öffentlich geförderter Wohnungen und die Möglichkeit, Menschen mit sozialem Wohnraum zu versorgen, hängen maßgeblich von städtischen Flächen und städtischen Investitionen (→ Instrumente aktives Gestalten) ab. Einer langfristig orientierten kommunalen Bauland- und Liegenschaftspolitik kommt hier eine Schlüsselrolle zu. Eine strategische Bodenvor-ratspolitik sichert zudem die langfristige kommunale Handlungsfähigkeit am Boden- und Wohnungsmarkt sowie in der Stadtentwicklung.									
Um den Umgang mit den auslaufenden Bindungen geförderter Wohnungen in der Stadt Aachen vorzubereiten, wird eine tiefere Überprüfung empfohlen, wann und wo Bindungen auslaufen – auch, um in den verschiedenen Quartieren gezielt gegensteuern zu können. Die Untersuchungen im Wohnungsmarktbericht 2020									
<b>5 Perspektiven für einen Aachener Weg 58</b>									
verdeutlichen den Handlungsbedarf. Insbesondere in Quartieren, wo ein Wohnungs-neubau im notwendigen Umfang nicht realistisch ist, sollte geprüft werden, ob ein An-kauf von Belegungsbindungen erfolgen kann. Vor allem in der Innenstadt ist es bedeutsam, entsprechende Wohnungen vorzuhalten, um soziale Härten zu vermei-den. Dies wurde schon in der Fortschreibung der Aachen-Strategie Wohnen festge-stellt (Quaestio 2014: 75) und gilt weiterhin.									
Mit Blick auf das Herausfallen der Stadt Aachen aus dem Geltungsbereich der Mie-terschutzverordnung des Landes NRW ist der Gewährleistung der Bezahlbarkeit von bestehenden Wohnungen besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Dies gilt sowohl für städtische Wohnungen als auch solche der Gewoge AG und des freien Wohnungs-marktes.									
Über den öffentlich geförderten Wohnungsbau hinaus besteht eine zentrale Heraus-forderung darin, für Haushalte, die knapp über WBS-Niveau liegen, am Markt je-doch ebenfalls Probleme haben, ausreichende und passende – preisgedämpfte – Angebote zu schaffen. Die Einführung eines preisgedämpften Wohnungsbaus sollte daher, eingebettet in den bestehenden Quotenbeschluss, vorangetrieben werden. Dieses Instrument stellt eine der wenigen bisher in Aachen nicht genutzten Mög-lichkeiten dar, ohne städtisches Geld und städtische Flächen die soziale Wohnraum-entwicklung direkt zu steuern. Zu beachten ist, dass ein Anteil preisgedämpfter Wohnungen die Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen verringern kann. Es emp-fiehlt sich, zügig in die Diskussion geeigneter Parameter einzusteigen. Die disku-tierten Modelle in Düsseldorf und Münster haben jeweils Vor- und Nachteile. Es sollte eine eigenständige Aachener Lösung entwickelt werden, wie auch die Diskussion im Fachforum bestätigte.									

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell							
Haupttitel + Seitenumbrüche									
Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen	Abbildungen					
Als eine von derzeit sieben Kommunen in NRW hat Aachen im Jahr 2019 eine Wohnraumschutzsatzung erlassen. Damit können Geldbußen gegen Eigentümer:innen verhängt werden, die Wohnraum länger als drei Monate vermeidbar leerstehend lassen oder ihn für andere als Wohnzwecke nutzen. Damit dieses Instrument wirkt, ist eine Kontrollmöglichkeit wichtig, die personeller Ressourcen bedarf. Neben der Wohnraumschutzsatzung adressieren auch Milieuschutzsatzungen den freien Markt und Bestandswohnungen. Beide Instrumente unterstützen jedoch unterschiedliche Ziele und können sich daher ergänzen. Angesichts der dynamischen Entwicklung zum Einsatz von Milieuschutzsatzungen in einigen Großstädten mit angespannten Wohnungsmärkten ist zu empfehlen, diese Entwicklung zu beobachten und Erfahrungen anderer Kommunen einzubeziehen.									
Ein Wohnungsbestand in kommunalen Händen, bei städtischen Gesellschaften sowie gemeinwohlorientierten institutionellen Eigentümern sichert preisgedämpften Wohnraum langfristig. Daher können Engagement und Investitionen gemeinwohlorientierter Bestandshalter für die Wohnraum- und Stadtentwicklung nicht hoch genug eingeschätzt werden. Dazu kann auch eine Übernahme von Bestandsimmobilien durch gemeinwohlorientierte Akteure beitragen (→ Aktionsfeld 5). Ein kommunaler Wohnungsbau erscheint in Aachen kurzfristig nicht realistisch, ist langfristig jedoch ein zentraler Hebel und sollte daher weiter als Option mitgedacht und weiterverfolgt werden.									
Eine Stärkung der Rolle der Gewoge AG und neue Allianzen bestehender und neuer Akteure am Wohnungsmarkt können auch kurzfristig wichtige Impulse setzen, um Möglichkeiten zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums aufzuzeigen und weitere Akteure einzubeziehen. Dazu gehören auch durch Selbstnutzer initiierte und verwaltete, gemeinschaftliche Wohnprojekte. Zudem sollte die Idee des Aufbaus genossenschaftlicher Bestandshalter weiterverfolgt werden. Diese Akteurskategorie fehlt bis-her im Aachener Wohnungsmarkt.									
5 Perspektiven für einen Aachener Weg 59									
Zusätzliche öffentlich geförderte Wohnungen können – abseits von öffentlich geförderten Modernisierungsmaßnahmen für bestehende freifinanzierte Wohneinheiten – nur im Zuge von Neubauaktivitäten geschaffen werden. Der sozialgerechten Bodennutzung (→ Aktionsfeld 3) kommt dabei eine Schlüsselrolle zu. Modelle der Baulandentwicklung (→ Aktionsfeld 5) und gewünschte Quoten sollten Hand in Hand weiterentwickelt werden. Zudem müssen geeignete Flächen für die Bauleitplanung – sei es durch Nachverdichtung (→ Aktionsfeld 2 und 5), Umstrukturierung oder Stadterweiterung (→ Aktionsfeld 5) – vorgehalten und zielgerichtet entwickelt werden.									
5 Perspektiven für einen Aachener Weg 60									
<b>5.3.3 Qualitätssicherung und -verbesserung im Wohnungsbau/Ausbau im Be-stand</b>									
Qualitätssicherung und -verbesserung beziehen sich zunächst auf den (städte-)baulichen Bestand an Wohnraum. Die Frage der sozialen Durchmischung von Quartieren, deren Sicherung oder Verbesserung ebenfalls Ziel kommunalen Handelns sein kann, ist damit direkt verknüpft. Sie wird zumindest indirekt von baulichen Maßnahmen beeinflusst, da Sanierungs- und Investitionsmaßnahmen regelmäßig zu höheren Mietpreisen führen.									
Eine räumliche Ballung von Wohnungen in schlechtem Zustand und mit Sanierungsstau weisen nicht nur eine niedrige Wohnqualität für Mieter:innen auf. Oft entstehen auch negative Auswirkungen auf das Quartier. Bei Sanierungen sind jedoch Mietpreissteigerungen zu erwarten, die für bestehende Mieter:innen nicht bezahlbar sind, beispielsweise für Transferleistungsempfänger:innen und Geringverdiener:innen.									
Punktuell kann das Wohnraumangebot im Bestand ausgebaut und ergänzt werden, etwa durch Aufstockungen, Ausbauten oder Nachverdichtungen auf bereits bebauten Grundstücken. Zu unterscheiden sind dabei größere, in einer Hand befindliche Wohnanlagen von Wohnungen und Gebäuden in Einzeleigentum.									
Maßnahmen dieses Aktionsfelds können dazu beitragen, die Wohnqualität in Quartieren zu erhalten oder zu erhöhen, zusätzlichen Wohnraum zu generieren und einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. All dies ist in Bezug auf den Erhalt und die Stärkung der sozialen Mischung und die Vermeidung der Verdrängung bestehender Mieter:innen abzustimmen.									
<b>Ausgangslage und Handlungsbedarf</b>									
Etwa die Hälfte des Wohnungsbestands in Aachen entfällt auf Drei- bis Viererwohnungen. (Stadt Aachen 2020a: 78). In der Innenstadt gibt es überwiegend kleine Wohnungen (Quaestio 2014: 72). Neben einem übergeordneten absoluten Wohnraumbedarf bestehen daher spezifische Bedarfe einzelner Zielgruppen und in einzelnen Quartieren, die vom aktuellen Wohnungsbestand nicht ausreichend gedeckt werden.									

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell								
Haupttitel + Seitenumbrüche										
Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen	Abbildungen						
Die Eigentümer:innenstruktur in Aachen ist von Kleineigentum geprägt. Die Stadt selbst hat nur auf fünf Prozent der Bestandswohnungen einen direkten Zugriff. Sie ist somit auf das Handeln vieler anderer Akteure angewiesen. Solange die Nachfrage das Angebot übersteigt, bestehen für Eigentümer:innen kaum Anreize, in ihren Bestand zu investieren.										
Im Sommer 2020 wurde das Integrierte Klimaschutzkonzept (IKSK) 2030 der Stadt Aachen beschlossen (Stadt Aachen 2020d). Es enthält etliche Maßnahmen, die Schnittmengen zum Handlungskonzept Wohnen und insbesondere diesem Aktionsfeld aufweisen. Hervorzuheben ist ein Förderprogramm zur energetischen Altbau- sanierung, das zwar nicht primär auf das Wohnen abzielt, jedoch insbesondere für dieses Aktionsfeld eine sinnvolle Ergänzung bieten kann. Mit einem Einsatz von 3,6 Millionen Euro pro Jahr sollen jährlich 450 Gebäudesanierungen angestoßen werden. Dies entspricht 1,5 Prozent der sanierungsbedürftigen Gebäudebestands (Stadt Aachen 2020d: 125, Handlungsfeld 5.1). Im städtischen Bestand ist eine Sa- nierung von jährlich 160 Wohnungen geplant, die Kosten in Höhe von vier Millionen Euro jährlich verursachen. Zusätzlich soll die Gewoge AG für zwei Millionen Euro jährlich 80 Wohnungen sanieren, was 1,7 Prozent ihres Bestands entspricht (Stadt Aachen 2020d: 89-90). Zu den weiteren Maßnahmen gehören die Aktivierung von Baulücken/Flächenmanagement/Nachverdichtung/Aufstockung (a. a. O.: 78), klima- neutrale Bauten im Rahmen von Grundstücks- oder städtebaulichen Verträgen/Kon- zeptvergabe (a. a. O.: 80), eine quartiersspezifische Sanierungsberatung (a. a. O.:										
5 Perspektiven für einen Aachener Weg 61										
126) und Energieberatung, die Entwicklung einer städtebaulichen Gesamtstrategie im Rahmen von Quartierskonzepten (a. a. O.: 81) sowie die Errichtung einer klimaneu- trale Mustersiedlung (a. a. O.: 84) (Stadt Aachen 2020d).										
Mit den genannten Maßnahmen lassen sich vielfältige Verbesserungen im Woh- nungsbestand erzielen. Dennoch können die Herausforderungen nur zu einem kleinen Teil bedienen. Bei den angestrebten Sanierungsquoten im Bestand der Gewoge AG und bei privaten Eigentümer:innen würden rechnerisch 59 bezieh- ungsweise 67 Jahre vergehen, bis alle Bedarfe befriedigt sind. Ein wenig attraktiver Wohnungsbestand reduziert jedoch die Standortattraktivität Aachens. Zum Teil entspricht er auch nicht den vielfältiger werdenden Bedürfnissen.										
Im Aktionsfeld Qualitätssicherung und -verbesserung im Wohnungsbau/Ausbau im Bestand stehen Instrumente des aktiven Gestaltens zur Verfügung, die jedoch jeweils städtische Grundstücke und zugleich städtisches Geld voraussetzen. Ihre Ein- satzmöglichkeiten und ihre quantitative Wirksamkeit sind daher begrenzt. Dem An- spruch einer Qualitätsverbesserung und eines Ausbaus im Bestand wird das einge- führte Instrumentenset aktuell nicht ausreichend gerecht, wengleich einige unterstützende Koordinations- und Analyseinstrumente bestehen, auf die aufgebaut werden kann.										
<b>Hinweise aus dem partizipativen Prozess</b>										
Im Rahmen des partizipativen Prozesses gab es intensive Diskussionen und zahlrei- che Hinweise, wie Qualitätssicherung und Ausbau im Bestand gelingen können. Das Aktionsfeld wurde für Aachen als hoch relevant eingestuft. Eine sorgfältige Fortent- wicklung der dazugehörigen Handlungsansätze sowie Instrumente wurde als not- wendig und zielführend für die Entwicklung von Wohnen und Stadt erachtet.										
Erörtert wurden Möglichkeiten des Förderns und Forderns, also die Weiterentwick- lung des Bestands finanziell zu fördern und dabei zugleich bauliche und soziale Qua- litätsstandards einzufordern. Über 70 Prozent der Teilnehmenden der Online-Befra- gung gaben an, mehr kommunale Mittel bereitstellen zu wollen, um bezahlbare Wohnungen zu schaffen, wenn sie über die Wohnraumentwicklung entscheiden könn- ten. Weitere 20 Prozent stimmten der Aussage eher zu. Die Teilnehmenden der Fach- foren äußerten sich zurückhaltender: Es wurde diskutiert, ob die Stadt Aachen Aus- baupotenziale im Bestand gezielt fördern sollte. Gegenstand einer solchen Förderung könnten etwa der Umbau von längerfristig leerstehenden Ladenlokalen zu Wohnun- gen oder Gebäudeaufstockungen beziehungsweise Dachgeschossausbauten sein. Ein Ausbau des entsprechenden Beratungsangebots wurde als bedeutend erachtet, etwaige finanzielle Förderungsmöglichkeiten sind weiter zu diskutieren.										
Für private Wohnungsmarktakteure spielten wirtschaftliche Interessen eine wichtige Rolle. Daher sollten Anreize zur Qualitätssicherung einer Mindestwohnqualität ohne Verdrängung der bisherigen Mieter:innen und zur Schaffung von Barrierefrei- heit geschaffen werden. Gegebenenfalls könnten dazu Fördermittel stärker als bis- her genutzt werden, etwa der Richtlinie zur Förderung der Modernisierung von Wohn- raum in Nordrhein-Westfalen (RL Mod).										
In den Diskussionen wurde auf die Vorbildfunktion der Stadt Aachen und der Ge- woge AG für die Privatwirtschaft verwiesen, die sie unter anderem wahrnehmen, in- dem sie die eigenen Bestände modernisieren und dabei auf bezahlbare Mieten ach- ten.										

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell								
Haupttitel + Seitenumbrüche										
Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen	Abbildungen						
Eine zentrale Herausforderung von Sanierung und Modernisierung bestehe darin, dass die bisherigen Mieter:innen dabei häufig verdrängt werden, da sie Mietsteigerungen nicht bezahlen können. Dies gilt insbesondere für Transferleistungsbezieher:innen. Gute Erfahrung in der Stadt Aachen gibt es in Bezug auf Absprachen										
5 Perspektiven für einen Aachener Weg 62										
zwischen der Kommune und der Immobilienwirtschaft zur sozialverträglichen Quartiersentwicklung, beispielsweise im Rehmviertel und im Preuswald. Bei Kernsanierungen, die einen Auszug erfordern, seien eine frühzeitige und transparente Kommunikation mit den Mieter:innen und ein soziales Mietermanagement wichtig.										
Im Rahmen des partizipativen Prozesses gab es verschiedene Anregungen zu Potenzialen der Bestandsentwicklung in Aachen (→ Aktionsfeld 5). In den Diskussionen wurde die Bedeutung des Gebäudebestands und der bestehenden Potenziale für Umnutzungen betont – etwa von Einzelhandelsflächen oder ungenutzten Gewerbebauten zu Wohnraum. Dabei solle auch das Wohnen in der Innenstadt weiterentwickelt werden, unter Einbezug des Leerstands im Einzelhandel. In der Online-Befragung wurde der Wunsch nach Gemeinschaftsflächen auch in Bestandsquartieren geäußert. Auch der mögliche Bedarf nach wohnortnahen Co-Working-Spaces wurde genannt. Im privaten Wohnungsbestand gebe es erhebliches Potenzial zur Nachverdichtung durch Aufstockung und Dachgeschossausbau. Dieses Potenzial sollte analysiert und realisiert werden. Generell sollten für Wohnungsbestände mit Flächenreserven Gesamtstrategien aus sozialverträglicher Sanierung, Ergänzungen und Neubau entwickelt werden.										
Aufgrund der bestehenden Flächen- und Wohnraumknappheit sollten Nachverdichtungspotenziale in einem ersten Schritt unabhängig von der Frage nach der Bezahlbarkeit erhoben und aktiviert werden. Über die Kosten sei im zweiten Schritt zu sprechen. Es sollte geprüft werden, was die Preistreiber sind, um diese zu reduzieren. Dabei müssten neben den Bodenpreisen auch Planungs- und Stellplatzkosten sowie bürokratische Hürden der Genehmigungspraxis beleuchtet werden.										
In den Diskussionen mit den Akteuren des Wohnungsmarkts wurden Probleme und Grenzen der Sanierung angesprochen, beispielsweise statische Herausforderungen, um Wohnungen barrierefrei nachzurüsten. Es solle stärker berücksichtigt werden, dass der Bestand etwas anderes kann als der Neubau. Synergien zwischen Neubau und Bestand sollten gezielt genutzt werden. Vertreter:innen der Wohnungswirtschaft gaben zu bedenken, dass die vorhandenen finanziellen Ressourcen im Neubau um ein Vielfaches effektiver eingesetzt werden könnten und damit deutlich mehr Wohnraum schüfen als bei Aufstockung/Nachverdichtung, was die Verfügbarkeit entsprechender Flächen voraussetzt. Zudem stelle eine Aufstockung eine besondere Belastung für die bisherigen Mieter:innen dar.										
Besonderes Potenzial wurde in integrierten Konzepten im Quartier mit einem Mix aus Sanierung und Neubau gesehen. Bei Modernisierungen solle die Quartiersentwicklung mitbetrachtet werden, wozu quartiersorientierte Kooperationen von Kommune und Wohnungswirtschaft intensiviert werden müssten. Die Wohnungsbestandshalter betonten, dass Neubau eine wichtige Säule zur Gesamtfinanzierung und damit Teil von Gesamtkonzepten zur Qualitätssicherung im Bestand sei. Nachverdichtung sei grundsätzlich teurer als Neubau und Kernsanierungen im Bestand werden zunehmend vermieden, denn diese bedeuteten einen Verzicht auf Wohnraum von circa ein bis zwei Jahren. Mieter:innen gingen dabei häufig verloren, da diese den Zeitraum der Sanierung nicht nur in einer Übergangswohnung verbringen möchten.										
Als wichtige Ansatzpunkte wurden der Wohnungsaustausch und das Organisieren von Rochaden im Bestand diskutiert. Diese könnten insbesondere im Rahmen quartiersbezogener Konzepte wirkungsvoll sein. Wechselmöglichkeiten von Wohnungen für unterschiedlicher Zielgruppen wie Senioren, Studierende und Familien hätten für den Aachener Wohnungsmarkt ein besonderes Potenzial. Menschen, die kurz- oder mittelfristig geänderte Wohnbedürfnisse haben, insbesondere alleinstehende Menschen in großen Wohnungen und Häusern, sollten angesprochen und informiert werden. Dies könnte im Rahmen eines Pilotmodells auf Quartiersebene erprobt werden.										
5 Perspektiven für einen Aachener Weg 63										

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell							
Haupttitel + Seitenumbrüche									
Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen	Abbildungen					
Aus der Diskussion wurde deutlich, dass es nicht das eine Instrument zur Qualitätssicherung im Bestand gebe. Wichtig sei es, Bestandseigentümer:innen mitzunehmen und Sanierungs- und Fördermöglichkeiten offensiv zu gestalten und dies auch auf das gesamte Stadtgebiet zu beziehen. So erscheine es wichtig, kleine Privateigentümer:innen zu beraten. Die wenigsten Eigentümer:innen hätten die Gebäude errichtet. Viele seien Erben ohne bauliches Know-how. Information und Beratung im Sinne eines Quartiersgedankens seien bei dieser Zielgruppe wichtig. Die Ansprache der Einzeleigentümer:innen sei indes sehr aufwändig und komplex, wie die Erfahrungen aus dem Baulückenprogramm der Stadt Aachen und der Sanierung in Aachen-Nord zeigten. Daher wurde ein kombiniertes Modell angeregt: aus Erstansprache der Eigentümer:innen beispielsweise über ein Programm zur Fassadensanierung als Türöffner und daran anknüpfende Beratung zu weiteren Themen wie Wohnungstausch, Dachgeschossausbau, Aufstockung. Dabei sollte Information, Beratung und Hilfe aus einer Hand erfolgen. Dieser Ansatz könnte in einem quartiersbezogenen Pilotprojekt erprobt werden.									
Im partizipativen Prozess wurde zudem angeregt, Best-Practice Beispiele zu stärken und sichtbar zu machen, beispielsweise mit der Auslobung eines „Baukultur-Preis-Euregio“. So könnte die Motivation von Eigentümer:innen und Architekt:innen gestärkt werden. Auch die lokale Politik könne von der Auseinandersetzung mit guter baukultureller Praxis profitieren.									
<b>Blick in andere Städte</b>									
Im ersten Fachforum wurde eine Quartiersbezogene Sanierungsstrategie vorgestellt, die von der Wohnungsbaugesellschaft (wbg) Nürnberg entwickelt wurde. Mit ihr wird die Modernisierung eines Bestandsquartiers unter Erhalt der Mieter:innenstruktur verfolgt. Weitere Ziele sind der Erhalt eines stabilen sozialen Umfelds durch Wohnzufriedenheit und Mieterbindung, das Erschaffen einer größeren Vielfalt des Wohnangebots unter Orientierung an individuellen Bedürfnissen und Fähigkeiten der Mieter:innen sowie der Zukunftsfähigkeit des gesamten Quartiers. Es handelt sich um einen Maßnahmenmix zur Verbesserung der Energieeffizienz, Erhöhung der Barrierefreiheit, verbesserter, passgenauer Wohnungszuschnitte, der Schaffung neuen Wohnraums und verbesserter Angebote im Quartier. Der Grundgedanke lässt sich unter dem Schlagwort „Quartiersrendite“ zusammenfassen.									
Die Sanierung folgt dabei einem Fünfstufenmodell. Eine Basismodernisierung ohne Aufzug führt zu einer geringen Mietsteigerung von circa 0,5 Euro je Quadratmeter. Eine klassische Sanierung erreicht Neubaustandard, liegt jedoch an der gesetzlichen Kappungsgrenze und ist nicht umlagefähig. Der Umbau von Objekten mit Leerzug sowie die Aufstockung einzelner Gebäude zur Generierung neuen Wohnraums stellen weitere Stufen dar. Ergänzend werden vereinzelte Neubauten mit Mietkosten in Höhe von 11,50 Euro je Quadratmeter realisiert. Voraussetzungen sind eine intensive Bestandsanalyse, der Aufbau und Erhalt eines Modernisierungs-Know-hows im Unternehmen sowie die Zusammenarbeit zwischen baulicher Modernisierung und Vermietung/Mieter:innenmanagements. Die Umsetzung erfolgt aus Eigenmitteln der wbg.									
Die Stadt München hat für ihr aktuelles sechstes Handlungsprogramm Wohnen geprüft, ob der Umbau von Büros in Wohnungen gefördert werden sollte. Davon wird im Münchner Konzept aus zwei Gründen abgeraten: Zum einen sei die Mehrheit infrage kommender Gebäude bereits umgebaut, zudem sei es in verschiedenen Kommunen bei ähnlich gelagerten Förderprogrammen zu Mitnahmeeffekten gekommen (Landeshauptstadt München 2017: 81). Unter anderem in Köln besteht ebenfalls ein kommunales Förderprogramm für die private Altbaumodernisierung (Stadt Köln 2015: 55).									
<b>5 Perspektiven für einen Aachener Weg 64</b>									
Angeregt durch einen Antrag im Aachener Stadtrat und die Diskussion im partizipativen Prozess wurde gezielt nach kommunalen Förderprogrammen für einen Dachgeschossausbau recherchiert. Eine Beschäftigung mit diesem Thema ist bundesweit festzustellen. So gibt es eine umfassende Studie zu möglichen Potenzialen (BBSR 2016) und verschiedene Positionspapiere für und gegen solche Maßnahmen, eingeführte gezielte Förderprogramme bestehen jedoch kaum.									
<b>Zusammenfassung und Empfehlungen</b>									
Die Qualitätssicherung und -verbesserung im Wohnungsbau sowie der Ausbau im Bestand haben eine hohe Relevanz und Dringlichkeit. Zugleich bieten sie verschiedene Potenziale. Zunächst stellen der Erhalt und Ausbau des Bestands zentrale Stellgrößen für eine nachhaltige Stadtentwicklung dar, auch in Hinblick auf andere Zielsetzungen wie den Klimaschutz. Dies gilt insbesondere in Kombination mit dem Thema Innenentwicklung.									

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell							
Haupttitel + Seitenumbrüche									
Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen	Abbildungen					
Potenziale bestehen vor allem bei der Stärkung der Wohnvielfalt: Durch gezielte Umnutzung und punktuellen Ausbau besteht die Chance, das Wohnangebot für vielfältige Bedürfnisse zu differenzieren – für mehr Qualität und Vielfalt. Durch geschickte Ergänzungen des bestehenden Wohnangebots kann auch ein Mehrwert für bestehende Bewohner:innen entstehen. Es geht dabei einerseits um die Qualifizierung der Wohnungen, aber auch des Wohnumfelds, etwa der Freiräume, und um ergänzende Nutzungen. Entsprechende Bedürfnisse und Maßnahmen können sich zwischen verschiedenen Quartieren sowie Lebensräumen unterscheiden.									
Eine besondere Bedeutung kommt einer sozialverträglichen Bestandsentwicklung zu. Zwischen dem Wunsch nach bezahlbarem Wohnen und der Notwendigkeit, in die Wohnungsbestände zu investieren, etwa im Rahmen von Sanierungen, besteht ein Zielkonflikt. Er lässt sich nicht vollends auflösen, aber gezielt gestalten und abschwächen. So erscheint es sinnvoll, Sanierungsmaßnahmen im Einklang mit der finanziellen Belastbarkeit der Mieter:innen zu planen und durchzuführen. Der Stadt und der Gewoge AG kommt dabei eine Vorbildfunktion zu. Um ein entsprechendes Vorgehen auf den freien Markt zu übertragen, bedarf es finanzieller Förderungen und Anreize. Diese sollten gemeinsam mit Bestandshalter:innen entwickelt werden, um die gewünschte Wirkung entfalten zu können.									
In der Bestandsentwicklung bestehen zudem vielfältige Flächenpotenziale, wie verschiedentlich deutlich wurde. Dazu zählen, insbesondere in der Innenstadt, die Umnutzung von Handels- und Gewerbeflächen, aber auch Parkplatzflächen, Baulücken und Dachgeschosse. Generell bestehen in der Innen- und Bestandsentwicklung Möglichkeiten, um zur Flächenreduktion im Außen- und Neubaubereich beizutragen, Familien in der Stadt zu halten, oder die Mischung in Quartieren zu stabilisieren. Es ist dabei einzelfallbezogen zu prüfen, welche Art von Projekten an einem Standort realisiert werden können. Da viele Entwicklungen komplex und teuer sind, ist die quantitative Wirkung der Maßnahmen in Bezug auf die Schaffung preiswerten Wohnraums fraglich. Qualitativ können solche Projekte jedoch einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumentwicklung leisten. So besteht etwa im innerstädtischen Dachgeschossausbau eine Ressource für hochpreisiges Wohnen in zentraler Lage zur Anziehung und Bindung von Fachkräften. Auch in älteren Gebäudetypen, die ohnehin saniert werden müssen, ist der Einsatz denkbar.									
Bei Leerständen und funktionslos werdenden Gebäuden sollte eine mögliche Wohnnutzung geprüft werden. Auch vor dem Hintergrund der aktuellen Veränderungen im Rahmen der Corona-Pandemie bietet es sich an, mögliche Förderungen zum Umbau von Flächen in Erwägung zu ziehen. Diese sollten nach jetzigem Kenntnisstand jedoch punktuell und gezielt erfolgen. Zugleich sollten etwaige Förderungen nicht nur reine Wohnnutzungen in den Blick nehmen, sondern auch veränderte Bedürfnisse, wie Gemeinschaftsflächen und Nachbarschaftstreffpunkte adressieren.									
<b>5 Perspektiven für einen Aachener Weg 65</b>									
Auch für gemeinschaftliche Wohnformen können die genannten Gebäude und Flächen attraktiv sein und eine Alternative zu Neubauten darstellen. Entsprechende Projekte im Bestand können als Impulsgeber auf ihr Umfeld wirken und Nachbarschaften und Nutzungen stabilisieren. Um entsprechende Weiterverkäufe und Umnutzungen zu ermöglichen bedarf es einer Sensibilisierung von und Kommunikation mit zivilgesellschaftlichen Akteuren und Eigentümer:innen. Auch Konzeptvergaben von Bestandsimmobilien verschiedener Akteure sind denkbar.									
Es bietet sich an, quartiersbezogene integrierte Konzepte zu entwickeln, die verschiedene fachplanerische Maßnahmen bündeln. Wichtiger als die Verschriftlichung von Zielen und Ideen ist dabei die Aktivierung und Einbeziehung der Anwohner:innen und lokalen Akteure (→ Aktionsfeld 4, → Akteure und Prozesse). Eigentümer:innen, insbesondere solche größerer Bestände, sollten dabei eine aktive Rolle einnehmen. Größere zusammenhängende Liegenschaften sollten stets integriert betrachtet werden. Weitere Potenziale bestehen im integrierten Einsatz von Fördergeldern, der jedoch eines hohen Betreuungsaufwands bedarf.									
In jedem Fall ist eine Abstimmung und Verschnaidung verschiedener städtischer Konzepte zu empfehlen. Zum IKS der Stadt Aachen etwa bestehen vielfältige Schnittmengen, die auch bei Fortschreibungen der entsprechenden Konzepte frühzeitig in den Blick genommen werden sollten. Auch eine Fortschreibung des Innenstadtkonzepts, das bereits Aussagen zum Thema Wohnen enthält (Stadt Aachen 2015), sollte insbesondere mit den Aktionsfeldern 2, 4 und 7 abgestimmt sein.									
Die strategische Zusammenarbeit mit handlungsfähigen Eigentümer:innen ist zentral. Entscheidend und zugleich herausfordernd ist der Zugang zu Einzeleigentümer:innen. Deren Beratung und Aktivierung erfordert einen hohen Kommunikations- und Koordinationsaufwand mit entsprechendem Personalbedarf. Zu möglichen unterstützenden Maßnahmen jenseits von Förderprogrammen gehören Modellprojekte oder Auslobungen von Preisen für gute Praxis.									
<b>5 Perspektiven für einen Aachener Weg 66</b>									
<b>5.3.4 Sozialgerechte Bodennutzung</b>									

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell							
Haupttitel + Seitenumbrüche									
Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen	Abbildungen					
Die Verfügbarkeit von Boden ist das Nadelöhr für jede (städte-)bauliche Entwicklung. Die meisten Kommunen besitzen nur einen Bruchteil ihrer bebaubaren Fläche selbst. Unter anderem bedingt durch eine anhaltend hohe Wohnraumnachfrage tragen Bodenpreise in großen Städten mittlerweile maßgeblich zu Wohnkosten bei und erschweren so den Marktzugang von einigen Personengruppen zusätzlich.									
In den letzten Jahren hat die Debatte des Bodenzugriffs als Schlüssel zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung bundesweit Fahrt aufgenommen. Soziale Gerechtigkeit in Verbindung mit bezahlbarem Wohnraum wird von den EU-Minister:innen in der Neuen Leipzig Charta als wesentliche Dimension der Stadtentwicklung hervorgehoben (2020: 5). Reformbemühungen und zahlreiche Initiativen lassen sich beobachten. So befürwortet der Bund die verstärkte Nutzung von Konzeptvergaben und Erbbaurecht (BMI 2020: 4). Auf kommunaler Ebene gibt es jedoch nur geringe Handlungsspielräume, die vor allem langfristig wirken. Sie lassen sich unterscheiden nach der strategischen Beschaffung und Bevorratung von Boden durch die Kommune, die Verfahren, Regeln und Anreize zur Vergabe und Bebauung dieser Flächen sowie der Beteiligung von privaten Eigentümer:innen und Investor:innen an den sozialen Folgekosten und der Mehrwertabschöpfung im Rahmen der Bauleitplanung.									
Maßnahmen der Bauleitplanung tragen regelmäßig zu einer weiteren Bodenwertsteigerung bei. Städte können dadurch bedingte Bodenspekulation nicht eindämmen, aber den Mehrwert zumindest in Teilen abschöpfen, etwa durch Beteiligung von Investor:innen an sozialen Folgekosten oder einem Beitrag zum bezahlbaren Wohnen (→ SoBoN München). Voraussetzungen hierfür sind entsprechende rechtliche Vorgaben oder kooperationswillige Eigentümer:innen beziehungsweise Investor:innen und deren Entwicklungsinteresse.									
In Bezug auf die sozialgerechte Nutzung öffentlichen Bodens wurden in deutschen Städten in den letzten Jahren viele Instrumente neu entwickelt oder wieder eingesetzt, von der Neu- oder Wiederaufnahme der Neubautätigkeit städtischer Wohnungsbau-gesellschaften über die Vergabe von Grundstücken in Erbbaurecht – in Verbindung mit niedrigen Zinshöhen – bis hin zur Konzeptvergabe. Grundlegende Voraussetzungen für viele dieser Verfeinerungen ist eine langfristig orientierte kommunale Liegen-schaftspolitik – und damit die Verfügung über städtischen Grund. Eine Kopplung von Bauleitplanung und kommunalem Bodenerwerb liegt im Fall von Baulandmodellen vor, welche damit wiederum eine Flächenentwicklung voraussetzen. Dieses Aktionsfeld ist eng mit dem ersten Aktionsfeld verbunden: Eine sozialgerechte Bodennutzung ist grundlegend für eine soziale Wohnraumversorgung.									
<b>Ausgangslage und Handlungsbedarf</b>									
Die Bodenpreise sind in Aachen zuletzt stark gestiegen. Gegenüber dem Referenzwert 100 im Jahr 2010 stieg der Bodenindex für Geschosswohnungsbau zwischen 2015 und 2019 deutlich von 104,6 auf jetzt 135,9 Indexpunkte an. Beim Individualwohnungsbau liegen die entsprechenden Werte bei 102,4 und 129 Punkten. „Die Preisentwicklung bei Baugrundstücken ist damit ein maßgeblicher Faktor der Kostensteigerung für zukünftige Wohnbauprojekte.“ (Stadt Aachen 2020e: 10–11) Dies ist vor allem für die Sicherung der sozialen Wohnraumversorgung ein bedeutendes Hemmnis. Insgesamt stieg die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen zuletzt an (Kapitel 2.2.1).									
Die Stadt Aachen verfügt aktuell nur über wenige eigene Flächen, die für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Dem Erwerb und Mehren städtischer Grundstücke kommt daher auch in Aachen eine hohe Bedeutung zu, um in Bezug auf eine sozial-gerechte Bodennutzung handlungsfähig zu sein. Dafür stehen jährlich gut zwei									
<b>5 Perspektiven für einen Aachener Weg 67</b>									
Millionen Euro zur Verfügung. Eine Aktivierung der städtischen Bodenmarktpolitik steht dabei vor mehreren Hürden, darunter: nicht angemessene Grundstückspreise, eine geringe Entwicklungsmotivation von privaten Eigentümer:innen und juristische Probleme beim Einsatz des städtischen Vorkaufrechts.									
Angesichts des hohen Wohnraumbedarfs besteht zudem ein Zielkonflikt: zwischen dem quantitativ orientierten Wunsch, möglichst viel Wohnraum zu schaffen, einerseits und den qualitativen Anforderungen, auf gestaltbaren Flächen bestimmte Angebote zu ermöglichen, andererseits. Es werden daher Strategien benötigt, um mögliche Nutzungen verfügbarer Grundstücke im Einzelfall vor dem Hintergrund verschiedener Zielsetzungen abzuwägen.		Behaupteter hoher Wohnraumbedarf!							
Im Vergleich der Aktionsfelder besteht zur sozialgerechten Bodennutzung theoretisch bereits ein gut aufgestelltes Instrumentenset, dessen Wirksamkeit jedoch im hohen Maße von den bereitgestellten finanziellen Ressourcen und Flächen abhängt. Die quantitative Wirkung ist daher bisher begrenzt.									
<b>Hinweise aus dem partizipativen Prozess</b>									

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell							
Haupttitel + Seitenumbrüche									
Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen	Abbildungen					
Von den kommunalen Akteuren – Politik und Verwaltung – werden eine klare Haltung und Strategie gegenüber privaten Wohnungsmarktakteuren erwartet. Dies umfasst eine Transparenz bei Grundstücksvergaben und ein entschlossenes Verwaltungs-handeln sowie politische Konsequenz bezüglich getroffener Grundsatzentscheidungen. Konkrete Anregungen betrafen den Umgang mit Privateigentum (→ Aktionsfeld 5). Auch Leerstand, Brachen und Spekulation wurden mehrfach problematisiert. Spekulationen mit Leerstand sollten unterbunden, eine Bauverpflichtung für Grundstückseigentümer erwirkt und Besitzer:innen von Brachen zum Verkauf bewegt werden. <b>Bestehende Vorkaufsrecht sollten konsequent angewendet werden.</b>									
Weiterentwicklung und Konkretisierung des grundsätzlich eingeführten Instruments der Konzeptvergabe wurden intensiv diskutiert. Insbesondere gemeinschaftliche Wohnformen und Genossenschaften wurden als Zielgruppen dieses Instruments genannt. Aachen sollte beim Thema Konzeptvergabe seinen eigenen Weg gehen, basierend auf den lokalen Besonderheiten und der spezifischen Investor:innenlandschaft. Dabei können viele Aspekte der Beispiele von Frankfurt – siehe Folgeabsatz – oder auch aus Tübingen bereichernd für die Entwicklung des Aachener Wegs sein. Es gelte, die Flächenangebote entsprechend ihres Standortes und der gewünschten Interessensgruppen hin differenziert zu betrachten. Maßgeblich für die Ausgestaltung der Vergabekriterien sollte die von der Stadt gewünschte Entwicklung der Fläche in dem jeweiligen Quartier sein. Auch seitens der Entwickler:innen werden klare und verbindliche Kriterien gewünscht. Besonders wichtig für Baugruppen und andere gemeinschaftliche Wohnformen erscheint zudem die Niederschwelligkeit. Für neue Akteure sind Beratungsangebote erforderlich, die zum einen interessierte Gruppen und Entwickler:innen unterstützen, zum anderen aber auch eine gewisse Qualitätssicherung mit sich bringen. Darüber hinaus wird ein transparentes und offen kommuniziertes Vergabeverfahren als wichtig erachtet.									
Ein Zielkonflikt zeigt sich in den geäußerten Wünschen, einerseits auf eine Flächenneuinanspruchnahme zu verzichten, andererseits jedoch bezahlbaren Wohnraum erschaffen zu wollen. Auch der Verzicht auf große Wohnungsbauprojekte wurde vereinzelt angeregt, was für das Generieren der benötigten Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen problematisch sein kann.		Die NEU-Inanspruchnahmen in der "Richterlicher Dell" werden keinen bezahlbaren Wohnraum für große Teile der Aachener Bevölkerung schaffen.							
<b>Blick in andere Städte</b>									
Im partizipativen Prozess wurde das Konzeptverfahren aus Frankfurt am Main vorgestellt und diskutiert. Das Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen bildete sich aus der grundlegenden Fragestellung heraus, ob Wohnraum nicht auch durch andere Akteure als große, etablierte Investor:innen geschaffen werden kann. Es handelt sich dabei um einen gemeinnützigen Verein, der als Anlaufstelle für									
<b>5 Perspektiven für einen Aachener Weg 68</b>									
Interessierte dient, Beratung anbietet und an der strategischen Weiterentwicklung des Themas arbeitet. Das Verfahren ist offen und niederschwellig, indem es den interessierten Baugruppen oder Wohnprojekten die Möglichkeit bietet, ihre Idee zunächst zu skizzieren. Die Bewertung erfolgt anhand eines Ampelsystems. Die Grundstücke werden nach Festpreis an die Gruppe mit dem besten Konzept vergeben. Im Anschluss an das offene Verfahren erfolgt eine Anhandgabe des Grundstücks, in deren Verlauf die Stadt die Qualitätssteuerung weiter begleitet. Hierdurch soll insbesondere in einer Anfangsphase einer entmutigenden Überforderung der Baugruppen entgegen gewirkt werden. Konzeptverfahren werden langfristig vorangekündigt, etwa ein bis drei Jahre im Voraus, damit sich entsprechende Gruppierungen im Vorfeld bilden können. Die Vergabe erfolgt in der Regel in kleineren Einheiten und nacheinander. Die Grundstücke werden für rund ein Jahr an die Hand gegeben. Zum Beginn eines Konzeptverfahrens sind Baugruppen in der Regel mindestens zur Hälfte besetzt und befinden sich bereits in einer Genossenschaftsform beziehungsweise streben diese an. Bei größeren Projekten bieten sich Dachgenossenschaften als Trägerinnen an. Abstimmungsprozesse werden mit möglichst wenigen, sprechfähigen Akteuren betrieben. Mit einem revolvingierenden Bodenfonds werden fortlaufend neue Grundstücke erworben um sie über Konzeptvergaben an gemeinwohlorientierte Nutzer:innen zu bringen.									
Im Kontext von Konzeptvergabe und Erbbaurecht lassen sich weitere Stellschrauben nutzen. So hat etwa die Stadt Bonn kürzlich beschlossen, eigene Flächen künftig ausschließlich in Erbbaurecht zu vergeben und nicht mehr zu verkaufen. Dies schließt auch den zuvor möglichen Grundstückskauf nach Ablauf von Erbbaurechten aus. Zudem wurde der an die Bodenwertentwicklung gekoppelte Erbbauszins für einen Zeitraum von 20 Jahren auf ein Viertel des bisherigen Betrags abgesenkt (Stadt Bonn 2021).									

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell								
Haupttitel + Seitenumbrüche										
Texte der Studie		Positiv	Negativ	Fragen	Abbildungen					
Das Prinzip der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) wurde in der Bundesrepublik als Instrument erstmals 1994 in der Landeshauptstadt München eingeführt. Damit werden private Eigentümer:innen an den Folgekosten der städtebaulichen Entwicklung beteiligt und verpflichtet, einen festen Anteil der neu zu erstellenden Wohnungen öffentlich gefördert – wenn auch mit Bindungsfristen – bereitzustellen. Die Regelung des Anteils dieser und preisgedämpfter Wohnungen ist in Teilen vergleichbar mit dem Aachener Quotenbeschluss. Allerdings wird das Instrument in München in sämtlichen Bebauungsplanverfahren mittels abzuschließender städtebaulicher Verträge angewendet (Landeshauptstadt München 2017: 36). Die sozialgerechte Bodennutzung kann nach diesem Modell nur im Neubau umgesetzt werden. Aktuell wird in München die Fortentwicklung der SoBoN diskutiert. Laut aktuellem Koalitionsvertrag soll der Gesamtanteil beider Wohnungsarten von 40 auf 50 Prozent steigen. Zugleich soll die Preisbindung – über den Einsatz von Erbbaurecht – auf 80 Jahre festgelegt werden. Zusätzlich sollen Investor:innen den Bau von Kindertagesstätten und Grundschulen mit mindestens 250 Euro je Quadratmeter ko-finanzieren, anstelle aktuell mit 100 Euro. Die Möglichkeiten zur Umsetzung werden aktuell geprüft. (Krass 2020)										
<b>Zusammenfassung und Empfehlungen</b>										
Bei der sozialgerechten Bodennutzung handelt es sich um ein komplexes Feld mit latenten Zielkonflikten. Um private Flächen sozialgerecht zu entwickeln, werden in der Regel unbebaute Flächen benötigt. Dies steht dem Grundsatz der Innenentwicklung entgegen. Letztere ist jedoch anspruchsvoll und mit höheren Kosten und Realisierungsrisiken behaftet. Bestehende Instrumente greifen dabei oftmals nicht. Eine gezielte Außenentwicklung kann deshalb – in Einzelfällen – sinnvoll sein, weil sie in besonderer Weise die Erstellung bezahlbaren Wohnraums erlaubt, etwa mithilfe des Baulandmodells. Dies sollte jedoch überlegt geschehen und zu hochwertigen Lösungen führen sowie stadregional sinnvoll sein. Da Außenentwicklungsmaßnahmen für Anwohner:innen und die Stadtgesellschaft ein sensibles Thema darstellen, sollte dieser Zielkonflikt offen diskutiert werden.										
5 Perspektiven für einen Aachener Weg 69										
Bebaute Flächen sowie Flächen in Entwicklung können nur langfristig erworben und weiterentwickelt werden. Eine langfristig orientierte Bodenpolitik ist dafür entscheidend. Hierbei handelt es sich nicht nur um eine legislaturperiodenübergreifende, sondern auch um eine intergenerationale Aufgabe. Die Strategische Bodenvorratspolitik sollte daher gesichert und ausgebaut werden. Sie kann jedoch nicht zu einer schnellen Lösung der Wohnungsfrage beitragen.										
Insbesondere bei Privateigentümer:innen ohne Entwicklungsabsicht, etwa im Falle spekulativer Leerstände, sind die Instrumente der sozialgerechten Bodennutzung stumpf. Umso wichtiger ist, es bestehende Handlungsspielräume konsequent zu nutzen.										
Von besonderer Bedeutung ist es, die sozialgerechte Bodennutzung in der Innenentwicklung zu stärken. Die Strategische Bodenvorratspolitik sollte auch Flächen im Strukturwandel im Innenbereich einbeziehen. Die Steuerungsfähigkeit der Kommune ist dabei nicht nur für die Frage bezahlbaren Wohnens von Bedeutung, sondern auch in Hinblick auf die städtebauliche hochwertige Entwicklung an komplexen Nahtstellen der bestehenden Stadt.										
Für eine langfristig nachhaltige Stadtentwicklung ist es wesentlich, die sozialgerechte Bodennutzung mit städtebaulichen und sozialen Qualitäten zu verbinden. So ist eine Separierung von gefördertem und nicht gefördertem Wohnungsbau innerhalb von Entwicklungsgebieten oder die Verlagerung von gefördertem Wohnungen an belastete Lagen unbedingt zu vermeiden.										
Eine sozialgerechte und qualitativ hochwertige Entwicklung städtischer Flächen sollte konsequent weiterverfolgt werden. Die Konzeptvergabe und Vergabe von Flächen in Erbbaurecht können zu einer Stärkung von Akteuren wie Genossenschaften oder gemeinschaftliche Wohnformen beitragen. Diese Akteure können auch geförderten Wohnraum und Wohnraum für benachteiligte Menschen erstellen, insbesondere auch einen Bewohner:innenmix in einzelnen Häusern erreichen und managen, wie zahlreiche Beispiele aus anderen Städten zeigen (Förster, Bernögger und Brunner 2020). Für die Stadt Aachen ist es daher wichtig, die Praxis der Konzeptvergabe weiter zu etablieren und entlang der aktuellen Aufgaben fortzuschreiben. Dazu können die Erfahrungen und Maßnahmen anderer Städte Anregungen liefern. 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. Zur Niedrigschwelligkeit für Initiativen tragen auch kleinteilige Grundstückszuschüsse und eine Senkung des Erbbauzinses bei.										
Es sollte geprüft werden, wie weitere Akteure und Instrumente, etwa Entwicklungsgesellschaften oder revolvierende Stadtentwicklungsfonds, aufgebaut werden können, um eine sozialgerechte Bodennutzung längerfristig solide aufzustellen. Ein revolvierender Fonds, etwa nach Frankfurter Vorbild, kann dabei helfen, die Einsatzmöglichkeiten der Konzeptvergabe trotz einer geringen Anzahl verfügbarer Flächen sukzessive zu erhöhen. Entsprechende Kompetenzen in der Verwaltung sollten gestärkt werden.										

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell								
Haupttitel + Seitenumbrüche										
Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen	Abbildungen						
Mit der verstärkten Anwendung solcher Instrumente könnten alternative, gemeinwohlorientierte Gesellschaften und Betreiber wie Genossenschaften, Hausprojekte des Miethäuser-Syndikats oder auch karitative Träger gestärkt werden und sich zu wichtigen Partner:innen der sozialgerechten Wohnraum- und Stadtentwicklung für die Stadt Aachen entwickeln. Dies schließt neben Neubautätigkeiten auch Modelle zur sozialgerechten Übernahme von Häusern vor (vgl. etwa Häuser bewegen 2020).										
5 Perspektiven für einen Aachener Weg 70										
<b>5.3.5 Quartiersbezug als Schwerpunkt des wohnungspolitischen Handelns</b>										
Bau- und Sozialstruktur sowie Herausforderungen und Entwicklungschancen unterscheiden sich von Quartier zu Quartier. In jeder größeren Stadt gibt es zudem Quartiere mit einer besonderen Konzentration von Problemlagen, die einer dauerhaften öffentlichen Aufmerksamkeit bedürfen. Es ist daher wichtig, Handlungsstrategien und Instrumente quartiersspezifisch zu entwickeln. Da durch den Wohnungsbau das Wohnraumangebot und damit die Bewohner:innenstruktur festgelegt wird, werden langfristige Tatsachen in den Quartieren geschaffen, die auch die Sozialentwicklung wesentlich beeinflussen. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass ein Qualitätsanspruch in der Wohn- und Quartiersentwicklung wichtig ist, um langfristig gute Lebensbedingungen auf gesamtstädtischer Ebene und vor allem lokal in den Quartieren schaffen zu können.										
<b>Ausgangslage und Handlungsbedarf</b>										
Mit dem dritten Sozialentwicklungsplan 2020 besteht eine gute Datengrundlage, um den Wohnungsmarkt quartierspezifisch zu betrachten und weiterzuentwickeln. Die fünf Quartierstypen, die im Sozialentwicklungsplan herausgearbeitet werden konnten (auch Cluster genannt, siehe Abbildung 22), bieten dafür eine übergeordnete Struktur. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der StädteRegion Aachen teilt die Wohnlagen in der Stadt Aachen in fünf Klassen auf, die sich in Teilen mit den Quartierstypen decken (Stadt Aachen 2020a: 80–81). Die Quartiere differenzieren sich im Wesentlichen nach sozio-ökonomischen und demographischen Faktoren aus. Junge, zentral gelegene Räume stehen alternden oder durch Familien geprägten Außenbezirken gegenüber. Sozio-ökonomisch stabile Räume bilden einen Kontrast zu Vierteln mit besonderen sozialen Herausforderungen, wobei die Segregation nach Einkommen und Abhängigkeit von Transferleistungsbezug die wichtigste Form von sozialer Entmischung in Aachen ist. Die soziale Segregation wird maßgeblich über Entwicklungen auf dem Wohnungs- und Häusermarkt beeinflusst (Stadt Aachen 2020a: 210–211, 218). Im Folgenden werden Ausgangslage und Handlungsbedarfe für die Quartierstypen 1, 3b/c und 5 geschildert, die im dritten Fachforum diskutiert wurden.										
Im Quartierstyp 1 sind sozio-ökonomisch stabile Lebensräume im Außenbereich zusammengefasst. Es handelt sich um oft peripherere und weniger verdichtete Lagen – klassische, gut situierte Wohnstandorte in einer Umgebung mit hohem Grünanteil. Die Quartiere Richterich, Laurensberg, Soers, Burtscheid, das Südviertel sowie Kornelminster/Walheim lassen sich hier beispielhaft nennen. Diesem Typus zugeordnete Quartiere sind sozio-ökonomisch überwiegend gut situiert (Mindestsicherungsquote 4,78 Prozent gegenüber 11,73 Prozent in der Gesamtstadt). Sie zeichnen sich ferner durch eine hohe politische Teilhabe, geringe Quoten beim Migrationshintergrund der lokalen Bevölkerung und überdurchschnittliche Anteile von Familien sowie von älteren Haushalten aus (Haushalte mit Kindern: 19,70 Prozent, Gesamtstadt: 13,90 Prozent; Anteil Altersgruppe 65+: 24,36 Prozent, Gesamtstadt: 18,00 Prozent). Hinzu kommt ein hoher Anteil an Einfamilienhausbebauung.										
Handlungsbedarfe im Quartierstyp 1 bestehen vorrangig hinsichtlich des hohen Wohnraumbedarfs – insbesondere für Familien – bei hohen Grundstückspreisen und eines Generationenwandels der Wohnbevölkerung im Rahmen des demographischen Wandels. Barrierefreiheit und Teilhabe im Alter sind daher ebenfalls wichtige Themen. Hinzu kommen eine geringe Anzahl an Mietangeboten – bedingt durch eine hohe Wohndauer und einen hohen Anteil selbstgenutzten Wohneigentums – und Anforderungen an eine leistungsfähige Mobilitätsinfrastruktur (ÖPNV, Radverkehrsrouen, Carsharing) zur schnelleren Anbindung an Innenstadt.										
5 Perspektiven für einen Aachener Weg 71										
Quartierstyp 3 b/c beinhaltet zentrale, innerstädtische Lebensräume und Hochschulumilieus in oft hoch verdichteten Räumen mit einer Vielzahl an zentralörtlichen Funktionen. Dazu zählt insbesondere die Aachener Innenstadt. Hier gelegene Quartiere sind gekennzeichnet durch einen hohen Anteil an Tagbevölkerung und stark durch Studierende und das akademische Milieu geprägt (Anteil 18–29-Jährige: 41,31 Prozent, Gesamtstadt: 26,30 Prozent). Dem steht ein geringer Familienanteil entgegen (Anteil Haushalte mit Kindern: 8,15 Prozent, Gesamtstadt: 13,90 Prozent). Weitere Merkmale der Quartiere sind eine hohe Wohnraumnachfrage bei hohen Mietpreisen, Einzelhandelsleerstände in zentralen Lagen – teils in großflächigen Objekten –, eine hohe Anzahl von Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und ein geringer Anteil von Wohneigentum.										

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell								
Haupttitel + Seitenumbrüche										
Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen	Abbildungen						
Hohe Mietpreise, ein hoher Wohnraumbedarf und das Sichern von Freiraumqualitäten aufgrund der bestehenden hohen Verdichtung sind zentrale Handlungsbedarfe im Quartierstyp 3 b/c. Hinzukommen Nutzungskonflikte und Einzelhandelsleerstand.										
Abbildung 22: Sozialräumliche Verteilung der Quartierstypen innerhalb der bebauten Gebiete Aachens.										
Quartierstyp 5 umfasst Stadtteile mit besonderen sozio-ökonomischen Herausforderungen. Oftmals handelt es sich dabei um Großwohnsiedlungen ähnliche Viertel sowie ehemalige Arbeiterquartiere, etwa Rothe Erde/Panneschopp, Aachen-Nord.										
5 Perspektiven für einen Aachener Weg 72										
Forst/Driescher Hof, Preuswald oder Kronenberg. Große sozio-ökonomische Problemlagen zeigen sich in einem hohen Anteil an Kindern unter 15 Jahren in Sozialgeldbezug und einer hohen Alleinerziehendenquote. Hinzu kommen eine geringe soziale und politische Teilhabe sowie ein hoher Anteil von Familien mit Kindern (Anteil Haushalte mit Kindern: 18,93 Prozent, Gesamtstadt: 13,90 Prozent). Die Quartiere sind mehrheitlich von Geschosswohnungsbau bei einer geringen Eigentumsquote geprägt.										
Zentrale Herausforderungen in diesen Quartieren bestehen im Abbau von Segregation und dem Ermöglichen von Durchmischung. Hier gilt es, Bezahlbarkeit zu erhalten und Gentrifizierung zu vermeiden, zugleich jedoch einen Sanierungsstau zu beheben und negative Quartiereffekte zu verhindern.										
Im Aktionsfeld Quartiersbezug als Schwerpunkt des wohnungspolitischen Handelns können verschiedene Instrumente zum Einsatz kommen, die teilweise primär anderen Aktionsfeldern zugeordnet sind. Es kommt dabei darauf an, den Instrumenteneinsatz jeweils an die kleinräumlichen Herausforderungen anzupassen.										
Hinweise aus dem partizipativen Prozess										
Für zentrale, innerstädtische Lebensräume und für das Hochschulmilieu ergab die Kleingruppendiskussion im Fachforum, dass sich Bedarfe und Entwicklungsmöglichkeiten überschneiden. So bestehe auf der einen Seite ein hoher Wohnraumbedarf, auf der anderen Seite seien aber auch Entwicklungspotentiale durch Leerstände und Umnutzungsmöglichkeiten vorhanden. Maßnahmen sollten dabei unterschiedlich je nach Standort sein, um so eine gewisse Diversität zu ermöglichen. Es sollte den Mut geben, neue Ideen auszuprobieren und Chancen zu ergreifen, auch um den Lebensraum Innenstadt für das Wohnen attraktiver zu gestalten. Die Stadt Aachen wurde ermuntert, gezielt Immobilien zur weiteren Entwicklung anzukaufen. Auch die konsequente Berücksichtigung von Klimaschutzzielen wurde als wichtig erachtet. Sie könne zu einer Verbesserung der innerstädtischen Wohnqualitäten beitragen.										
Für sozio-ökonomisch stabile Lebensräume im Außenbereich unterstrich die Arbeitsgruppe die Herausforderung des geringen Bestands bezahlbaren Wohnraums. Zudem werde im Eigentumsbereich durch veränderte Lebenssituationen, etwa den Auszug der Kinder, häufig großer Wohnraum vorgehalten, der nicht effizient genutzt sei. Gemeinschaftsorientierte Wohnungsangebote im Quartier könnten als Anreiz dienen, Wohnungsauschprozesse anzustoßen. Potenziale für neuen Wohnraum finden sich hier bei Nachverdichtungsmöglichkeiten auf großen Grundstücken und durch Dachgeschossausbau. Es gelte zudem, neue Akteure in der Wohnbauentwicklung zu gewinnen, die bezahlbaren Wohnraum und Mietwohnungsbau auch in gut situierten Wohnquartieren im Außenbereich verankern. Das könnten zum Beispiel Genossenschaften sein, die helfen, langfristig bezahlbares Wohnen zu etablieren. Hierzu zählten auch geförderte Wohnungen und Angebote von Mieteinfamilienheimen für Familien, die sich Eigentum nicht leisten können.										
In Stadtteilen mit besonderen sozio-ökonomischen Herausforderungen sei, so die Arbeitsgruppe, eine gute Mischung notwendig, um stabilisierend zu wirken. Ganz besonders hier wurde deutlich, dass das Ziel der sozialen Durchmischung eine Konkretisierung benötigt, um über die Rolle eines vagen Leitbildes oder einer Vision hinaus darauf hinarbeiten zu können. Damit soziale Durchmischung gelingen kann, brauche es eine operative Idee der Umsetzung und eine Abkehr von normativen Einteilungen der Stadtbevölkerung, etwa in arm und reich. Letztlich müssen solche konkreten Planungsziele für jedes Quartier neu definiert und dabei in einer gesamtstädtischen Perspektive zusammengeführt werden. Zudem wurde die Idee entwickelt, dass besondere Bewohner:innengruppen, etwa Studierende, – als Pioniere – eine Art Brückenfunktion haben könnten, um negative Quartiereffekte der Quartiere zu										
5 Perspektiven für einen Aachener Weg 73										
stoppen und eine heterogenere Bewohner:innenstruktur anzustoßen. Eine gute Kommunikation wurde auch hier als wichtig erachtet.										

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell							
Haupttitel + Seitenumbrüche									
Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen	Abbildungen					
Einen roten Faden in der Online-Befragung stellte – über die Zielgruppen hinweg – der Wunsch nach Durchmischung und Begegnung dar. In der Diskussion des Fachforums wurde betont, dass diese Begriffe und die damit verbundenen Ziele erst definiert werden müssen. Einigkeit bestand in dem Anliegen, jegliche Formen von wohnstandortbezogener Segregation abzubauen. Vielfach betont wurde zudem die Bedeutung der Flexibilität des Wohnraums, sowohl hinsichtlich der Größe, als auch in Bezug auf die Wohndauer und die Offenheit für verschiedene Zielgruppen (siehe Kapitel 4.1).									
Sowohl in der Online-Befragung als auch in der Diskussion im Fachforum wurde deutlich, dass es eine Vielzahl von alternativen Wohnvorstellungen gibt, die sich an verschiedenen Stellen im Aachener Stadtgebiet verwirklichen lassen. Auch für spezifische Zielgruppen wie Studierende oder Senior:innen sind Standardlösungen we-der möglich noch gewünscht. Insbesondere bei den Anmerkungen zu gemein-schaftlichen Wohnformen wurde deutlich, dass ein wesentliches Potenzial dieser Projekte darin besteht, dass die verschiedenen Zielgruppen ihre Vorstellungen von gutem Wohnen selbst definieren und mitgestalten können.									
<b>Blick in andere Städte</b>									
Als Referenz für einen quartiersbezogenen Ansatz lässt sich zunächst die Sanierungsstrategie der wbg Nürnberg nennen, die im Aktionsfeld 2 vorgestellt wurde. Auch in Handlungskonzepten anderer Städte finden sich Maßnahmen, die Anregun-gen für die Gestaltung des Aachener Wohnungsmarkts bieten können:									
Die Stadt Dortmund betreibt mit sogenannten Qualitativen Quartiersanalysen ein kleinräumiges Wohnungsmarktmonitoring. So wird alle drei Jahre ein Bericht ver-öffentlicht, der die Wohnungsmarktentwicklung für 170 Quartiere beschreibt (vgl. Stadt Dortmund 2019).									
Die Stadt Köln hat eine Pilotstudie zum Generationswechsel in Mehrfamilienhäusern als Maßnahme in ihrem Stadtentwicklungskonzept Wohnen festgehalten: Sie soll Ein-sicht in den Generationenwechsel in bestehenden Mehrfamilienhäusern geben, dessen Ausmaß noch nicht ausreichend untersucht und quantifiziert wurde. Mit der Studie soll ermöglicht werden, eine Einschätzung des Generationenwechsels und der Konsequenzen für die Ausweisung neuer Bauflächen vorzunehmen (Stadt Köln 2015: 70). Veröffentlichte Ergebnisse wurden im Rahmen der Recherche nicht identifiziert. Eine vergleichbare Studie für ältere Ein- und Zweifamilienhäuser wurde bereits zuvor publiziert (Stadt Köln 2012).									
Örtlich begrenzte Milieuschutzsatzungen sollen baulich bedingte Mietpreissteigerun-gen in nachgefragten Quartieren entgegenwirken. Nachdem sie jahrelang wenig Be-achtung fanden, ist die Anwendung insbesondere in den drei größten deutschen Städ-ten, Berlin, Hamburg und München seit 2010 deutlich gestiegen. Im Berliner Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg etwa leben mittlerweile drei Viertel der Bevölkerung in ei-nem Milieuschutzgebiet (empirica AG 2020a: 1). In Aachen wurde das Instrument bereits in den 1990er Jahren eingesetzt, in den letzten Jahren jedoch nicht mehr. Köln und Münster haben 2019 bzw. 2020 wieder begonnen, Milieuschutzsatzungen zu er-lassen.									
<b>Zusammenfassung und Empfehlungen</b>									
Grundlegend ist es wichtig, Verschiedenes unterschiedlich zu behandeln. Die Aache-ner Quartiere sind so vielfältig, dass selbst bei gleichen Zielen unterschiedliche Maßnahmen nötig wären, um diese zu erreichen. Die Diskussionen haben jedoch ge-zeigt, dass auch die Zielstellung von Wohnraum- und Stadtentwicklung quartiersbe-zogen unterschieden werden muss. Die Lebensraumorientierung und									
<b>5 Perspektiven für einen Aachener Weg 74</b>									
Clusterbildung zu Quartierstypen aus drittem Sozialentwicklungsplan bilden dafür eine gute Grundlage. Instrumente sollten entsprechend mit Quartierstypen verbunden und gezielt eingesetzt werden.									
In der Breite der Zielvorstellungen und Bedürfnisse bestehen viele Chancen zur Aus-gestaltung des Aachener Wohnungsmarkts und einzelner Entwicklungsstandorte. Zu-gleich bedarf es einer Qualitätsdiskussion: Es ist nicht an jedem Standort alles zu erreichen, sondern eine gerechte und gemischte Verteilung der Qualitäten im Aache-ner Stadtgebiet anzustreben. Eine soziale und nutzungsbezogene Mischung wurde im partizipativen Prozess weit überwiegend als wünschenswert beschrieben, insbesondere mit Blick auf die Einbindung von Senior:innen und Studierenden. Es ist wichtig, weitergehend zu diskutieren, was das genau heißt – beziehungsweise wer und was an welchem Ort durchmisch werden soll. Schließlich sind planungsrechtli-che Herausforderungen zu meistern.									

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell								
Haupttitel + Seitenumbrüche										
Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen	Abbildungen						
Eine Ausweitung von attraktivem, bezahlbarem und barrierefreiem Wohnraum ist Voraussetzung dafür, dass Senior:innen sich für einen Umzug entscheiden. In der Regel besteht der Wunsch, im gewohnten Wohnumfeld zu bleiben. Der diskutierte Ansatz, über eine individuelle Beratung hinaus Wohnungstausche zu befördern, um bestehende Wohnflächen besser auszulasten, kann daran anknüpfen. Er ist jedoch nur ergänzend und nachgelagert sinnvoll, wenn beziehungsweise sobald ausreichend alternativer Wohnraum zur Verfügung steht. Über den Wohnraum hinaus sollten für Senior:innen auch wohnortnahe Angebote gestärkt werden, als Service sowie zur Mitgestaltung.										
Die Qualität des Wohnens und eines Quartiers ist maßgeblich von ergänzender Infrastruktur im Wohnumfeld abhängig. Diese zusätzliche Infrastruktur braucht allerdings eine gewisse minimale Quartiersgröße, um zu funktionieren und wirtschaftlich tragfähig sein zu können. Dies ist vor allem beim Entwickeln neuer Quartiere zu beachten. Dem Wunsch nach Begegnungsorten in Bestandsquartieren könnte mit der Nachnutzung leerstehender Ladenlokale begegnet werden. Dafür müssen jedoch geeignete Finanzierungsmodelle entwickelt werden. Hier könnte eine gemeinschaftliche oder eine Querfinanzierung ansetzen, etwa in Anlehnung an das Konzept einer Quartiersrendite, die mit privaten Akteuren vereinbart wird (siehe Beispiel wbg Nürnberg im → Aktionsfeld 2).										
5 Perspektiven für einen Aachener Weg 75										
<b>5.3.6 Flächenmobilisierung im Siedlungsbestand und Baulandentwicklung</b>										
Ohne geeignete Flächen und Investitionsabsicht kann kein Wohnraum entstehen. Unbebaute Flächen stehen in vielen Städten bereits seit einigen Jahren nicht mehr ausreichend zur Verfügung. Eine Ausweitung von Siedlungsflächen und die Zersiedelung der Landschaft sind auch politisch nicht gewollt, wie etwa das auf Bundesebene verfolgte 30-Hektar-Ziel zeigt. Eine wichtige Aufgabe zur Wohnraumentwicklung ist es daher, Flächen im Bestand zu aktivieren. Dies kann in verschiedenen Maßstabsebenen geschehen, etwa durch Überbauung und Mehrfachnutzung, Verdichtung oder Revitalisierung von brachgefallenen Flächen. Auch in Bestandsgebäuden kann neuer Wohnraum entstehen, etwa durch Umnutzung und Aufstockung. Zugleich setzen viele wachsende Städte mittlerweile wieder auf die Siedlungsentwicklung an ihren Rändern, beispielsweise mit der Entwicklung neuer großer Quartiere (Förster und Schmitt 2021). In der komplexen Gemengelage der Flächenpotenziale im Bestand, in Umstrukturierung und in der Neuentwicklung haben viele Städte langfristige Strategien zur Siedlungsentwicklung aufgelegt (vgl. Landeshauptstadt München 2011).										
<b>Ausgangslage und Handlungsbedarf</b>										
Bis zum Jahr 2034 wird für Aachen ein Neubaubedarf von 10.630 Wohneinheiten erwartet, davon 2.550 in Ein- und Zweifamilienhäusern und 8.080 im Geschosswohnungsbau. Ersterer benötigen eine Fläche von 102 Hektar, letztere auf Grund der geringeren Dichte 97 Hektar (Quaestio 2018: 14). Auf städtischen Grundstücken bestehen Wohnbaupotenziale, die einen Teil des Bedarfs decken könnten: Circa 440 Wohneinheiten können demnach relativ kurzfristig und circa 2.200 Wohneinheiten mittelfristig realisiert werden, davon etwa die Hälfte im Entwicklungsgebiet Richtericher Dell (Stadt Aachen 2019).										
Der im Jahr 2020 beschlossene Flächennutzungsplan FNP*Aachen 2030 sieht 84 Hektar bisher unbebauter Fläche für Wohnungsbau vor (Stadt Aachen 2020b: 13). Dies deckt den Bedarf jedoch selbst im optimistischsten Fall, bei Ausschöpfung der Flächenreserven, nur zu drei Vierteln (Stadt Aachen 2020a: 146). Darin enthalten sind etwa 950 neue Wohneinheiten aus in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen und „weitere Potenziale aus den Bereichen der Innenentwicklungsreserven mit 36 ha“, bei durchschnittlicher Dichte „rund 1.900 neue Wohneinheiten“. „Da voraussichtlich von den neu dargestellten Flächen nicht alle uneingeschränkt zur Verfügung stehen werden, ist davon auszugehen, dass der Bedarf nur zu einem geringeren Anteil erfüllt werden kann“ (Stadt Aachen 2020a: 146). Insgesamt weist der FNP 210 Hektar Entwicklungsfläche mit 69 Einzelflächen aus, was weniger als im Vorgängerplan von 1980 sind. Davon ist allerdings jede dritte Fläche aus Umweltsicht als kritisch zu bewerten. Ebenfalls jede dritte war bereits 1980 als Baufläche ausgewiesen (Stadt Aachen 2020b: 12–13). Diese Angaben verdeutlichen, dass die Aktivierung von Bauland vielen Unsicherheiten unterliegt und kein Selbstläufer ist.										
Gewerbe, Handel und Büronutzungen unterliegen einem Strukturwandel. Aktuell verschärfen sich – nicht nur in Aachen – in diesem Rahmen bestehende Handlungsbedarfe. Leerstände können dabei auch Chancen für Impulse in bestehenden Nachbarschaften bieten. Im Jahr 2019 entstanden in Aachen immerhin 10 Prozent der neu geschaffenen Wohneinheiten im Bestand, teils durch Umnutzung (Stadt Aachen 2020e: 33).										
Eine weitere Herausforderung für den Aachener Wohnungsmarkt ist die Flächenkonkurrenz des Wohnens mit hochschulischen und gewerblichen Nutzungen. Spekulationsbedingte Leerstände und Brachflächen ohne Entwicklungsabsichten verschärfen dieses Problem.										

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell							
Haupttitel + Seitenumbrüche									
Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen	Abbildungen					
5 Perspektiven für einen Aachener Weg 76									
Zur Flächenmobilisierung im Siedlungsbestand und zur Baulandaktivierung be-stehen in Aachen bisher kaum spezifische Instrumente. Es stehen lediglich die ge-zetlich vorgeschriebenen Instrumente der Bauleitplanung und verschiedene Analy-seinstrumente zur Verfügung. Lediglich die Nachverdichtungsanalyse lässt sich originär diesem Aktionsfeld zuordnen. Sie greift in Teilen Empfehlungen der Fort-schreibung der Aachen-Strategie Wohnen aus dem Jahr 2014 auf.									
<b>Hinweise aus dem partizipativen Prozess</b>									
Im vorigen Kapitel wurde bereits auf die Erwartung eines konsequenten Handelns der Kommune hingewiesen, was etwa den Umgang mit Grundstücks- und Leer-standsspekulationen sowie das Nutzen des Vorkaufsrechts betrifft (→ Aktionsfeld 3). So seien bereits viele Potenziale zur Mobilisierung von Wohnraum zu heben.									
Weitere Flächenpotenziale für neue Wohnungen wurden in ungenutzten Handels- und Gewerbegebieten gesehen. Auch eine stärkere Ausweisung von Misch- anstelle von Gewerbegebieten wurde angeregt. Zwei Arbeitsgruppen im dritten Fachforum befas-sen sich mit Potenzialen in der Nachverdichtung in bestehenden Quartieren. Das Vorhandensein von Entwicklungsmöglichkeiten wurde bestätigt und zugleich auf die Schwierigkeiten in der Umsetzung hingewiesen. Nachverdichtung wurde dabei als sehr vielfältig beschrieben: vom Quartiersprojekt bis zur Dachgeschossaufstockung (→ Aktionsfeld 2). Insgesamt wurden die größten Flächenentwicklungschancen in der Innenentwicklung gesehen.									
Vielfach wurde der Wunsch nach einem verhältnismäßigen Verbrauch an Wohnfläche und einer hohen Flächeneffizienz geäußert. Letztere kann und sollte durch intelli-gentes Handeln vielfältig unterstützt werden. Auf Gebäudeebene sei diese gerade nicht durch kleine Wohnungen, sondern durch einen hohen Anteil an gemeinschaft-lich genutzten Flächen realisierbar. Tendenziell sollten keine neuen Flächen mehr bebaut, insbesondere keine EFH-Gebiete mehr erschlossen werden. Die Sicherung bestehender Grünflächen war vielen Befragten dabei wichtiger als die Schaffung neuen Wohnraums. Zugleich wurde die Forderung erhoben, Neubau und Verdichtung im Bestand gegenüber Anwohner:innen durchzusetzen. Insgesamt wurde das Thema Nachverdichtung sehr vielfältig beschrieben. Dementsprechend brauche es differen-zierte Maßnahmen und Unterstützungen – von konkreter Hilfestellung bis zur Koope-ration. Kommunikation wurde hier als wichtiger Schlüssel gesehen, um den Mehr-wert und die übergeordneten Ziele der Nachverdichtung zu vermitteln.									
Auch in der Außenentwicklung bestehen ergänzend wichtige Potenziale: Eine Ar-beitsgruppe im dritten Fachforum ermutigte die Stadt Aachen zum Aufgreifen der Ent-wicklung des Neubaugebiets Richtericher Dell als wichtigen Baustein für die Aachener Wohnraumentwicklung. Dabei seien strukturelle Aspekte wie die Erschlie-ßung und die inhaltliche Konzeption – unter anderem Wohnmodelle, Freiraumqualitä-ten, ergänzende Angebote, Vernetzung mit Umfeld – zu beachten		Hier steht, dass in der Außenentwicklung "ergänzende" Potenziale gesehen werden, die aber eher mit gewünschten Wohnformen aber nicht unbedingt erforderlichen Wohnformen zu tun haben. Dafür darf kein m <sup>2</sup> natürlich fruchtbaren Bodens zerstört werden. Das sind Luxusangelegenheiten aber kein aktueller und echter Bedarf.							
Unattraktive Lagen wurden nach der Bezahlbarkeit insgesamt als zweitbedeu-tendste Schwierigkeit bei der Wohnungs- oder Haussuche angegeben, vor allem, aber nicht nur, für akademisches Personal, Studierende und einkommensstarke Haushalte. Bei der Baulandentwicklung spielt demzufolge eine Rolle, wo und für wen genau Wohnraum geschaffen wird.									
Es sollte nicht nur baulich nachverdichtet werden, vielmehr müsse auch der Woh-nungsbestand besser ausgelastet werden. Dabei könnte der Neubau barrierefreier Wohnungen oder besonderer Wohnformen, etwa für Senior:innen, als Anreiz dienen, um große Wohnungen zu verlassen. Hierzu sollten intelligente Quartiers- und Ber-atungsstrategien entwickelt werden, um etwa Rochaden zum Wohnungstausch zu or-ganisieren.									
5 Perspektiven für einen Aachener Weg 77									
Eine große Mehrheit sprach sich für eine – potenzielle – Bevölkerungsmischung in den verschiedenen Quartieren aus. Dies bestätigt, dass eine sozialgerechte Boden-nutzung (→ Aktionsfeld 3) auch auf kleinen Flächen wichtig ist, auch wenn sie ten-denziell weniger wirtschaftlich ist. Für eine Mischung in der Stadt bestehen hier Po-tenziale.									
Trotz oder vielmehr aufgrund des quantitativen Drucks auf den Wohnungsmarkt wer-den Freiräume für innovatives und gemeinschaftliches Wohnen und Agieren ge-wünscht und benötigt. So wurden gemeinschaftliche Wohnformen und Initiativen als Stimulatoren für eine kreativere Investorenszene beschrieben. Auch eine aktive Rolle der Hochschulen im Wohnungsbau wurde angeregt.									

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell								
Haupttitel + Seitenumbrüche										
Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen	Abbildungen						
Zum Thema Baulandaktivierung wurde die wichtige Rolle der Eigentümer:innen beziehungsweise der Bestandhalter:innen von Flächen betont. Um Hemmnisse von Eigentümer:innen abzubauen und die Aktivierung ihrer Grundstücke für Wohnbauzwecke anzuregen, sollten qualitätsvolle Beratungsangebote geschaffen werden („die Verwaltung neu kennenlernen“). Es gelte, ein längerfristiges Vertrauensverhältnis aufzubauen um das ungenutzte Potenzial in der Stadt zu aktivieren. Kleineigentümer:innen könnten dabei die Angebotsstruktur und das Stadtbild bereichern. Die zentrale Frage dabei sei, wie die Kommune auf langfristige Sicht als starke Akteurin, zum einen als vertrauensvolle Kooperationspartnerin, zum anderen als relevante Marktteilnehmerin, positioniert und verankert werden kann.										
<b>Blick in andere Städte</b>										
Die Stadt Solingen hat ein Maßnahmenpaket zur Baulandaktivierung entwickelt und seit dem Jahr 2019 durchgeführt. Es wurde im partizipativen Prozess besprochen. Kern ist eine intensive Eigentümer:innenaktivierung, in Form einer persönlichen Ansprache und Beratung der Eigentümer:innen. Dazu wurde unter anderem eine nicht öffentliche Informationstauschbörse organisiert, die rege nachgefragt war. Weitere Bestandteile waren eine Befragung und der Aufbau eines Wohnbaulandkafers. Das gegenseitige Kennen- und Verstehenlernen trug zu einer positiven Wahrnehmung des Verwaltungseingagements bei. Als weiterer Schritt ist die Gründung einer Allianz für Wohnen geplant.										
In Handlungskonzepten Wohnen anderer Städte lassen sich viele weitere Ansätze und Anregungen für dieses Aktionsfeld finden. Sie wurden im partizipativen Prozess aufgrund der notwendigen Fokussierung nicht besprochen, können aber als Wissensreservoir bei Bedarf auch zu einem späteren Zeitpunkt genauer betrachtet werden. Dazu zählen:										
– Kommunaler Zwischenerwerb von Flächen in Köln: Durch zusätzliche Haushaltsmittel werden für Wohnungsbau geeignete Flächen von der Stadt erworben und an private Investoren weiterveräußert, die sich den städtischen Entwicklungszielen anschließen. Stadtentwicklungspolitische Ziele haben dabei Priorität vor fiskalischen (Stadt Köln 2015: 39).										
– Mikrowohnen auf städtischen Kleinstgrundstücken in München: Bisher aus wirtschaftlichen oder standortbedingten Gründen nicht verwertete städtische Flächen werden gezielt für bezahlbaren Wohnraum reserviert (Landeshauptstadt München 2017: 38). Zu beachten sind Zielkonflikte zur Klimaanpassung und dem Bedarf an wohnortnahen Frei- und Bewegungsflächen.										
– Aktives Wohnbaulandmanagement in Bochum: Zum Erreichen des Ziels von 800 Wohneinheiten pro Jahr soll stadintern ein „Rahmenablaufplan Wohnen“ erstellt werden, um Flächenentwicklungen zu priorisieren, zu koordinieren und zu beschleunigen (Stadt Bochum 2018: 77).										
<b>5 Perspektiven für einen Aachener Weg 78</b>										
– Baulandmonitoring in Münster: Um die nötige Flexibilität zu erhalten, soll stets die vierfache Menge an Bauland des durchschnittlichen jährlichen Verbrauchs der letzten fünf Jahre vorgehalten werden (Stadt Münster 2014: 34).										
– Priorisierung von Wohnnutzung auf Gewerbebrachen in Köln: Gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung werden Gewerbeflächen identifiziert und priorisiert, die sich für Wohnnutzung eignen und nicht für Gewerbe benötigt werden (Stadt Köln 2015: 46).										
– Flächenmobilisierung für Geschosswohnungsbau in Köln: Per Ratsbeschluss werden innerhalb der bestehenden Instrumente Flächen für Geschosswohnungsbau priorisiert (Stadt Köln 2015: 37).										
– Mobilisierung von Baulücken in Bochum: postalisches Anschreiben von 275 Eigentümer:innen von Baulücken mit Fragebögen zur Entwicklungsabsicht: 40 Prozent haben demnach Interesse bekundet. Es erfolgt eine Einzelfallprüfung und Beratung (Stadt Bochum 2018: 78).										
– Flächenkonferenz in Bochum: Seit dem Jahr 2012 findet regelmäßig eine verwaltungsinterne, ämterübergreifende Konferenz zur Nachnutzung von brachfallenden städtischen Grundstücken statt. Seit dem Jahr 2016 erfolgt zudem eine gezielte Prüfung von Wohnbaupotenzialen (Stadt Bochum 2018: 72).										
<b>Zusammenfassung und Empfehlungen</b>										
Außerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur gibt es in Aachen kaum Möglichkeiten zur Baulandentwicklung. Dies wurde auch im FNP bestätigt. Mögliche Stell-schrauben sind daher auch und vor allem im Siedlungsbestand zu suchen. Dieser ist jedoch von vielen Einzeleigentümer:innen geprägt, deren Aktivierung herausfordernd ist. Über die Gründe bestehen teilweise Erfahrungswerte.										
Die Aachener Innenentwicklungspotenziale sollten mit Nachdruck strategisch erschlossen werden, auch angesichts der aktuellen Krise. Maßnahmen zur Baulandaktivierung kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Erfahrungen aus Solingen und anderen Städten können dabei zu Rate gezogen werden. Hierzu bedarf es einer angemessenen personellen und finanziellen Ressourcenausstattung und langfristigen Strategie.										

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell								
Haupttitel + Seitenumbrüche										
Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen	Abbildungen						
Darüber hinaus ist ein entschlossenes Handeln der kommunalen Akteure gegenüber Spekulation und Leerstand wichtig. Auch wenn die tatsächlichen Möglichkeiten, zu Verbesserungen zu gelangen, langfristige Bemühungen erfordern und begrenzt sind, ist das Signal, das Verwaltung und Politik durch ihr Handeln in die Stadtgesellschaft senden, nicht zu unterschätzen – sei es ein aktives Engagement oder ein scheinbares Desinteresse.										
Die Wohnraumentwicklung sollte immer auch mit einem verbesserten Umfeld zusammengedacht werden (siehe Förster, Bernögger und Brunner 2020, insbesondere Aussagen zu „Stadtmachern“ und „Standortwandlern“). Dafür braucht es engagierte und innovationsbereite Akteure, seitens der Stadt, insbesondere aber auch aus der Stadtgesellschaft. Auch die Entwicklung schwieriger Grundstücke kann bestehende Lagen und Quartiere stärken.										
Der Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung sollte beibehalten werden. Die Aachener Grundstückseigentümer:innen sollten aktiviert und sensibilisiert werden, um zu bauen. Dafür braucht es eine Wohnraumoffensive – „jede Fläche zählt“ – und einen langen Atem. Die damit einhergehende große Kommunikations- und Koordinationsaufgabe, insbesondere bei Innenentwicklung und Bestand, ist mit ausreichenden personellen Ressourcen abzusichern. Dies beinhaltet auch die Vermittlung der Notwendigkeit von Innenentwicklungsmaßnahmen. Eine Beratung zu möglichen Wohnungstauschen sollte darin eingebunden sein.										
5 Perspektiven für einen Aachener Weg 79										
Maßnahmen zur Flächenaktivierung und Verdichtung sollten dabei Hand in Hand mit einer strategischen Freiraum- und Freiflächenentwicklung erfolgen, gerade auch im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.										
Allen Voraussicht nach reichen weder die im FNP vorgehaltenen Flächen im Außenbereich, noch die Möglichkeiten der Innenentwicklung aus, um die Wohnraumnachfrage zu decken. Die Entwicklung der langjährig diskutierten Stadterweiterungsfläche Richtericher Dell sollte daher vorangetrieben werden. Aus der Zusammenschau der Rahmenbedingungen und im partizipativen Prozess geäußerten Positionen ergibt sich, dass an eine Bebauung vielfältige Anforderungen zu stellen sind. Dies beinhaltet etwa eine städtebauliche und soziale Durchmischung und das Angebot verschiedener Nutzungen über das Wohnen hinaus. Eine solche Entwicklungsmaßnahme sollte stets besonders vorbildlich und wegweisend sein, auch über lokale Maßstäbe hinaus. Im stadtrégionalen Kontext bestehen erhebliche Potenziale in einem bereits zu früheren Zeiten avisierten Bahnhofpunkt (vgl. Quaestio 2014: 38), dessen Realisierung aus Perspektive einer strategischen Stadtentwicklung möglichst frühzeitig erfolgen sollte.		Das ist keine echte sondern ein von Quaestio 2018 aufgrund von wackeligen Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung von Aachen konstruierter Wohnraumbedarf von 10.000 Wohnungen bis 2030. Soll der wohl kaum kommende Bahnhofpunkt der Grund für die Bebauung der Richtericher Dell werden?								
Für Familien sollten alle Lagen und Gebäudetypen ergebnisoffen in die Wohnraumentwicklung einbezogen 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. Im partizipativen Prozess wurde zudem vielfach geäußert, dass Wohnraumbedarfe für Familien sich im Zeitverlauf stark verändern. Um dem Rechnung zu tragen sollten innovative Wohnformen mit gemeinschaftlich genutzten Flächen eine besondere Beachtung finden und gefördert werden. Auch dem Wunsch nach sozialer Mischung und Flächeneffizienz kann so begegnet werden: im großen Maßstab durch Mehrgeschossigkeit und im kleineren durch gemeinschaftlich genutzte Räume. Bei guten Mobilitätsangeboten und passender Infrastruktur können auch Wohnstandorte im Außenbereich für Familien attraktiv sein können.										
Schließlich sollte die Schaffung von Wohnraum durch Umnutzungen und Umbauten, etwa von nicht mehr benötigten gewerblichen Flächen und Gebäuden weiter forciert werden. Insbesondere, aber nicht nur im Innenstadtbereich ist davon auszugehen, dass sich während und infolge der Corona-Pandemie Möglichkeitsfenster ergeben, hier steuernd einzugreifen und neue Wohnungen in Bestandsgebäuden zu schaffen. Es ist jedoch nicht absehbar, wie lange und in welchem Ausmaß diese Möglichkeit besteht, was die Dringlichkeit dieses Aspekts unterstreicht und von den handelnden Akteuren zugleich eine gewisse Flexibilität verlangt. Zu prüfen ist auch, inwieweit im Rahmen solcher Umnutzungen bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann.										
5 Perspektiven für einen Aachener Weg 80										
<b>5.3.7 Regionale und euregionale Wohnraumentwicklung</b>										

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell							
Haupttitel + Seitenumbrüche									
Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen	Abbildungen					
Großstädten und Oberzentren kommt seit jeher eine Bedeutung für ihr Umland zu. Bundesweit steigen die Zahlen von Erwerbspendler:innen. Auch die Freizeitmobilität hat in den letzten Jahren stetig zugenommen. Gerade die Corona-Pandemie zeigt, wie wichtig die Verflechtungen von Wohnen-Arbeiten-Freizeit auf regionaler Ebene sind. Die Lebenswirklichkeit von Menschen orientiert sich dabei nicht an Verwaltungsgrenzen. Bei guter Zentrenanbindung und vielfältigen Mobilitätsangeboten sind dementsprechend auch Wohnstandorte außerhalb der Großstädte für Menschen attraktiv, die dort arbeiten. Lebensentwürfe wie das Leben im Grünen oder im Einfamilienhaus lassen sich hier leichter verwirklichen. Viele Städte können bereits seit Jahren die Nachfrage nach Wohnungsbaugrundstücken und gebrauchten Eigenheimen nicht mehr befriedigen, weder quantitativ noch qualitativ. Zugleich setzen (inter-)nationale Strategien zur flächenschonenden Siedlungsentwicklung einer Ausweitung von Wohnstandorten enge Grenzen.									
<b>Ausgangslage und Handlungsbedarf</b>									
Seit Jahrhunderten ist die Grenzlage von Aachen mit den damit verbundenen Vor- und Nachteilen prägend für die Entwicklung der Stadt. Seit dem Jahr 2009 ist Aachen mit mehreren Nachbarkommunen als StädteRegion in enger Kooperation auch institutionell verbunden. Darüber hinaus bestehen vielfältige grenzübergreifende Verflechtungen, die eine internationale Abstimmung nötig machen. Relevante räumliche Ebenen und Institutionen in diesem Aktionsfeld sind die Stadt Aachen, die StädteRegion Aachen, der Zweckverband Region Aachen, die Bezirksregierung Köln, die Euregio Maas-Rhein und das rheinische Braunkohlerevier.									
Mit 53 Prozent stellen Einpendler:innen an den in Aachen Beschäftigten die Mehrheit. Ihre Anzahl stieg im Zeitraum von 2015 bis 2019 um 11,6 Prozent beziehungsweise um 7.417 Personen. Im gleichen Zeitraum stieg die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die in Aachen wohnen, um 15 Prozent. Im Jahr 2019 standen 72.132 Einpendler:innen 27.882 Auspendler:innen gegenüber (Stadt Aachen 2020: 22–23). Diese Zahlen belegen eine enge Verflechtung der Stadt mit ihrem Umland. Neben Herausforderungen zum Bewältigen der Verkehrsströme ergeben sich aus ihnen Fragen für die Entwicklung des Wohnungsmarktes. Zum einen scheinen regionale Wohnstandorte bereits jetzt für viele Menschen eine Option zu sein, die weiterentwickelt und qualifiziert werden kann. Zum anderen gibt es eine relevante Anzahl an Menschen, die ein potenzielles Interesse an Wohnraum in Aachen haben, was aktuell nicht befriedigt werden kann. Insbesondere für Menschen in der Familiengründungsphase wird dies als Problem wahrgenommen (Stadt Aachen 2010: 13; 2020: 21). Auch mit Blick auf die nachgewiesene Flächenknappheit innerhalb der Aachener Stadtgrenzen ergibt sich ein Bedarf für eine interkommunal abgestimmte Entwicklung. Weitere Herausforderungen bestehen im Rahmen des regionalen Strukturwandels. Zu beachten ist zudem der Aufwand für die grenzübergreifende Abstimmung, der sprachliche, kulturelle und rechtliche Hürden überwinden muss.									
Zu diesem Aktionsfeld bestehen bisher kaum spezifische Instrumente: Für die euregionale Wohnraumentwicklung kann auf den euregionalen Wohnmonitor zurückgegriffen werden, der sich allerdings erst im Aufbau befindet. Hinzukommt ein interkommunaler Austausch, der auch über die Region hinausreicht.									
<b>Hinweise aus dem partizipativen Prozess</b>									
Die Online-Befragung deckte die (eu-)regionale Wohnraumentwicklung nicht ab. Dennoch gab es themenbezogene Hinweise. Einzelne Personen betonen etwa Potenziale für studentisches Wohnen entlang der Regionalbahnlinien. Vielfältige Hinweise zu Grenzen von Verdichtung und Innenentwicklung sowie beschränkten Entwicklungs-									
<b>5 Perspektiven für einen Aachener Weg 81</b>									
Befragung als auch in den Fachforen – unterstützen zudem indirekt die Bedeutung einer (eu-)regionalen Abstimmung.									
Eine Veranstaltung zur (eu-)regionalen Wohnraumentwicklung wurde im Rahmen des partizipativen Prozesses diskutiert, fand jedoch, insbesondere pandemiebedingt, bis zur Fertigstellung des Berichts nicht statt.									
<b>Blick in andere Städte</b>									
Im Großraum München findet jährlich eine Regionale Wohnungsbaukonferenz statt, zu der die beteiligten Städte und Landkreise abwechselnd einladen. Im Jahr 2019 entwickelten dort beispielsweise 250 Personen ein gemeinsames regionales Zukunftsbild zu den Themen Wohnungsbau, Siedlungsentwicklung, Freiraum und Mobilität für das Jahr 2040 (Landkreis Dachau/Landeshauptstadt München 2019).									
<b>Zusammenfassung und Empfehlungen</b>									
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, wie erfolgreiche Beispiele etwa aus dem Großraum München zeigen. Weitere, darauf aufbauende Veranstaltungen sollten in den Folgejahren durchgeführt werden.									

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell							
Haupttitel + Seitenumbrüche									
Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen	Abbildungen					
Die Entwicklung der Aachener Hochschulen und der regionale Strukturwandel sind wesentliche Unsicherheitsfaktoren für die Entwicklung des regionalen Wohnungsmarkts. 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. Eine isolierte Diskussion des Themas Wohnen ist nicht zu empfehlen.									
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, etwa mit einer verbesserten Anbindung zuvor schlecht erschlossener Wohnstandorte.									
Gemeinsame Datenerhebungen und Berichte wie der Euregionale Wohnmonitor erscheinen eine sinnvolle Ergänzung zu den entsprechenden kommunalen Instrumenten zu sein. Erhebungen von Daten sollten möglichst einheitlich und mit Synergien zu denjenigen von Stadt und StädteRegion erfolgen.									
Etwaige Werkswohnungen und Wohnheime für Studierende und Azubis, über die in den letzten Jahren bereits verschiedentlich diskutiert wurde, sollten baulich flexibel gestaltet sein, etwa umnutzbar als altengerechte Wohnungen, und städtebaulich, funktional sowie sozialräumlich in ihre Umgebung integriert sein (siehe auch Hinweise aus der Online-Befragung).									
5 Perspektiven für einen Aachener Weg 82									
<b>5.3.8 Hochschulentwicklung und Wohnen</b>									
Hochschulstandorte haben mitunter einen großen Einfluss auf den lokalen Wohnungsmarkt. Art und Ausmaß des Einflusses hängen neben der Größe der Hochschule – beziehungsweise der Anzahl der vor Ort in Präsenz Studierenden –, von ihrem Einzugsgebiet – regional bis international –, und der Lage der Hochschulstandorte im Stadtkörper ab: zentral oder am Stadtrand, als Campus oder in Einzelgebäuden über die Stadt verteilt. Ein weiterer wichtiger Kennwert ist die Versorgungsquote mit Wohnheimplätzen.									
Studierende unterscheiden sich als Nachfragegruppe auf dem Wohnungsmarkt von anderen Zielgruppen. Ein wichtiges Merkmal ist die geringe Wohndauer, die in der Regel nur wenige Jahre umfasst, in Verbindung mit einer hohen Fluktuation in studentisch geprägten Quartieren. Im Rahmen der Einführung von Bachelor- und Masterstudiengängen hat sich der Zyklus in den letzten fünfzehn Jahren tendenziell weiter verkürzt. Zudem ist bei Studierenden, in Teilen auch beim wissenschaftlichen Personal der Hochschulen, am Hochschulstandort von einem geringeren Wohnflächenbedarf pro Kopf auszugehen.									
<b>Ausgangslage und Handlungsbedarf</b>									
Die Zahl der an den Aachener Hochschulen – dazu zählen RWTH, FH und Standorte weiterer Hochschulen – eingeschriebenen Studierenden ist von 2009 bis 2019 um 45,5 Prozent gestiegen. Mittlerweile studieren fast 59.000 Menschen in der Stadt, was einem Anteil von 22,5 Prozent an der Gesamtbevölkerung entspricht (Stadt Aachen 2020e: 16). Dabei handelt es sich um eine fiktive Rechengröße, da nicht alle Studierenden in Aachen wohnen und umgekehrt auch Studierende anderer Hochschulstandorte einen Wohnort in Aachen haben können. Der Sozialentwicklungsplan der Stadt Aachen wies auf Basis der den Hochschulen gemeldeten Postadressen für das Wintersemester 2018/19 zwei Drittel aller Studierenden als in Aachen wohnend aus, wobei der reale Anteil deutlich höher sein könnte (Stadt Aachen 2020c: 52). In jedem Fall unterstreicht der hohe Studierendenanteil die Bedeutung dieser Nachfragegruppe für den lokalen Wohnungsmarkt, was auch ein Vergleich mit anderen Hochschulstädten zeigt. So ist Aachen unter den zehn deutschen Städten mit den meisten Studierenden mit Abstand diejenige mit dem höchsten studentischen Anteil an der Wohnbevölkerung (Stadt Aachen 2020e: 17; Pfaffenbach 2020: 54). Studierende – und auch das Hochschulpersonal – stellen somit eine, wenn nicht die quantitativ relevante Größe am Aachener Wohnungsmarkt dar.									
Das Wachstum der Studierendenzahlen erscheint, im großräumigen Kontext betrachtet, hingegen in einem anderen Licht: Seit Jahren steigt in Deutschland die Studierneigung – der Anteil eines Altersjahrgangs, der ein Studium aufnimmt – an. Auch ausländische Studierende fragen Studienangebote in Deutschland und Aachen zunehmend nach (Stadt Aachen 2020e: 15). Infolge dessen stieg die Zahl der Studierenden im zuvor genannten Bezugszeitraum bundesweit um 36 Prozent. Ein wesentlicher Unterschied ist dabei zwischen Universitäten und Fachhochschulen auszumachen: Bei Ersteren betrug das Wachstum 26 Prozent, bei Letzteren 59 Prozent. In Nordrhein-Westfalen stiegen die Studierendenzahlen aller Hochschultypen um durchschnittlich 53 Prozent und somit noch deutlich stärker als in Aachen (Statistisches Bundesamt 2010; 2020, eigene Berechnungen). Dies kann unter anderem damit erklärt werden, dass mehrere Fachhochschulen neugegründet und erweitert wurden.									

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell							
Haupttitel + Seitenumbrüche									
Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen	Abbildungen					
Die Bedeutung der Hochschulentwicklung und von Studierenden als Nachfrage-gruppe wurde bereits verschiedentlich untersucht und thematisiert (vgl. Quaestio 2014: 17; 2018: 1; Stadt Aachen 2020e: 10). Im Rückblick lässt sich erkennen, dass die allgemeine demografische Entwicklung und die deutlich gestiegene Studierneigung nicht erwartet und entsprechend nicht vorhergesehen wurden. Auch die									
<b>5 Perspektiven für einen Aachener Weg 83</b>									
Indirekten Effekte einer erfolgreichen Hochschulentwicklung – etwa das Entstehen von Arbeitsplätzen durch Unternehmensausgründungen, die eine weitere Wohnraum-nachfrage nach sich ziehen – wurden in einschlägigen Berechnungen nicht berücksichtigt, worauf in einem Gutachten hingewiesen wurde (Quaestio 2014: 36). Hier besteht ein Wissensdefizit, das als Grundlage für künftige wohnungspolitische Maßnahmen soweit möglich behoben werden sollte.									
Wohnheime des Studierendenwerks Aachen befinden sich überwiegend nordwest-lich des Stadtzentrums, in der Regel in räumlicher Nähe zu Standorten der RWTH. Auch südlich des Stadtzentrums sind einzelne Wohnheimstandorte zu finden. Insgesamt stehen den Aachener Studierenden etwa 4.700 Wohnheimplätze zur Verfügung, was einer Versorgungsquote von 8,3 Prozent entspricht (Angabe für das Jahr 2008). Diese liegt somit unter dem bundesweiten Durchschnitt von 9,45 Prozent (Deutsches Studentenwerk 2020). Die Bedarfe übersteigen das Angebot deutlich. Der Ausbau mit Wohnheimplätzen konnte allerdings bundesweit mit dem Anwachsen der Studieren-denzahlen nicht Schritt halten: Im Zeitraum von 2007 bis 2018 stieg die Zahl der ent-sprechenden Wohneinheiten in Deutschland um acht Prozent, die der Studierenden jedoch um 48 Prozent (Deutsches Studentenwerk 2019).									
In Reaktion auf die gestiegenen Studierendenzahlen sowie auf eine zunehmende ar-beitsmarktbezogene Multiokaltät wurden in den letzten Jahren verstärkt sogenannte Mikroapartments errichtet. Ihre Anzahl hat sich seit Beginn der 2010er Jahre in Deutschland etwa verfünffacht (Hein 2021: 5). Dieser Wohnungs- und Gebäudetyp stellt zugleich eine Form der institutionellen Kapitalanlage dar. Auch in Aachen sind bis zu dreitausend solcher Wohneinheiten errichtet worden, in Bau oder in Planung. Mikroapartments werden kontrovers diskutiert: Einerseits bestehen Chancen zu einer möglichen Entlastung des Wohnungsmarkts bei hoher Flächeneffizienz sowie zur Ak-tivierung von lärmbelasteten Flächen, etwa an Bahntrassen, die ansonsten für Woh-nungsbau nur eingeschränkt zur Verfügung stehen. Andererseits können entspre-chende Bauprojekte in Flächenkonkurrenz zu regulärem und gefördertem Wohnungs-bau treten. Bisher in Aachen verwirklichte Mikroapartments bedienen zu-dem fast ausnahmslos ein hochpreisiges Marktsegment und sind bezüglich der Grundrisse monofunktional ausgerichtet, was eine mögliche Nachnutzung ein-schränkt und somit ein Risiko für eine nachhaltige Wohnraumentwicklung darstellt. Die Homogenität der Nutzer:innen fördert ferner ein anonymes Wohnumfeld.									
Mit dem letztgenannten Punkt ist eine weitere Herausforderung dieses Aktionsfelds angesprochen: die Einbindung von Studierenden in die Stadt- und Quartiersent-wicklung. „Manche (Partizipations-)Prozesse dauern deutlich länger als ein (Master)Stu-dium“ (Pfaffenbach 2020). Hier bedarf es entsprechend attraktiver Angebote und kür-zerer Prozesse.									
<b>Hinweise aus dem partizipativen Prozess</b>									
In der Online-Befragung wurden Studierende als heterogene Zielgruppe beschrie-ben, mit teils spezifischen Anforderungen (Kapitel 4.1). Entsprechend vielschichtig sollten Strategien und Maßnahmen sein, Wohnraum für Studierende neu zu schaffen und umzugestalten. Hervorgehoben wurde unter anderem die zeitliche Perspektive, etwa von Gaststudierenden und Personen, die neu zum Studium nach Aachen kom-men und besondere Unterstützung benötigen (Beratungsangebote). Auch Gastwis-senschaftler:innen und befristet tätiges Hochschulpersonal stellen den Befragten zu-folge andere Anforderungen an Wohnraum als dauerhaft berufene Professor:innen.									
Eine Frage bezog sich darauf, was gutes Wohnen für Studierende sei. Eine sinnvolle Ergänzung des Aachener Wohnungsbestands könnten – basierend auf der Gesamt-schau der Anregungen – kleinere, auf verschiedene Quartiere verteilte Gebäude sein, die Gemeinschaftsflächen bieten und sich auch ihrem Umfeld öffnen. Im Falle einer barrierefreien und altengerechten Gestaltung könnten kleinere Wohnungen zum									
<b>5 Perspektiven für einen Aachener Weg 84</b>									
Beispiel je nach aktueller Nachfrage sowohl von Studierenden als auch von Senior:in-nen genutzt werden.									
Mikroapartments wurden im partizipativen Prozess überwiegend sehr kritisch gese-hen (Kapitel 4.1). Insbesondere bei studentischen Wohnungen sei die Nutzbarkeit für andere Zielgruppen wichtig, da die Nutzungszyklen nur wenige Jahre betra-gen.									
<b>Blick in andere Städte</b>									

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell							
Haupttitel + Seitenumbrüche									
Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen	Abbildungen					
Im Münchner Handlungsprogramm Wohnen VI sind mehrere Hinweise auf Studierende als Nachfragegruppe zu finden und auch Instrumente und Maßnahmen verankert, die der Schaffung und Sicherung von Wohnraum dienen. So wird auf eine Vereinbarung mit dem Land Bayern zum Bau von 1.200 Wohnheimplätzen und auf einschlägige Sitzungsvorlagen des Stadtrats hingewiesen (Landeshauptstadt München 2017: 18, 26). Im Rahmen des sogenannten Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB), im Ansatz mit der Konzeptvergabe vergleichbar, werden Grundstücke unter anderem für die Schaffung von Wohnraum für Studierende vergeben. Dabei gelten allerdings strenge Regeln, etwa ein Verbot der Aufteilung in Einzeleigentum und 60-jährige Bindungen. Künftig sollen entsprechende Flächen vermehrt in Erbbaurecht vergeben werden (Landeshauptstadt München 2017: 12).									
In Bochum werden Studierende als Zielgruppe benannt und ihre Bindung an den Wohnstandort über die Phase des Studiums hinaus als Ziel formuliert (Stadt Bochum 2018: 25, 53). In Münster werden Studierende ebenfalls als Zielgruppe beschrieben und neben deren Wohnraumbedarf auch auf die Notwendigkeit hingewiesen, zu errichtende Gebäude so zu konzipieren, dass auch andere Zielgruppen sie nachnutzen können, falls irgendwann die Studierendenzahlen wieder rückläufig seien (Stadt Münster 2014). Konkrete Maßnahmen oder Instrumente sind jedoch in den Handlungskonzepten beider Städte nicht verankert. Im Kölner Konzept spielen Hochschulentwicklung und Studierende gar keine erkennbare Rolle; lediglich auf die Aufnahme eines Studiums als Zuzugsgrund wird hingewiesen (Stadt Köln 2015: 11–12).									
<b>Zusammenfassung und Empfehlungen</b>									
Eine Analyse der Studierendenzahlentwicklung der einzelnen Aachener Hochschulen wurde für diese Studie nicht vorgenommen. Für den lokalen Wohnungsmarkt lässt sich daher zunächst eine Hypothese formulieren, die näher untersucht und abgeklärt werden sollte: Einer der maßgeblichen Einflussfaktoren für die Anspannung des Aachener Wohnungsmarkts ist und bleibt der hohe Anteil von Studierenden an der lokalen Bevölkerung. Nur aufgrund dieser Ausgangslage konnte sich die lokal deutlich spürbare – im Landesvergleich jedoch eher durchschnittliche – Steigerung der Studierendenzahlen der letzten Jahre in Aachen in einem starken Ausmaß auswirken. Eine tiefere Befassung mit den Zusammenhängen dieser Entwicklung und auch der indirekten Effekte der Hochschul- und Campuserwicklung erscheint geboten.									
Die Themen Hochschulentwicklung und Studierende als Nachfragegruppe am Aachener Wohnungsmarkt bedürfen im Ergebnis 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.									
Kleinräumig eröffnen sich Chancen und bestehen zugleich Herausforderungen durch die Campuserwicklung an verschiedenen Standorten, was auch in der Online-Befragung angesprochen wurde. Insbesondere in der städtebaulichen und funktionalen Integration der Campus-Standorte in angrenzende Quartiere – durch die Verknüpfung mit Wohnungen – bestehen in einem begrenzten Zeitfenster Möglichkeiten, die									
<b>5 Perspektiven für einen Aachener Weg 85</b>									
Stadt nachhaltig weiterzuentwickeln. Dabei gilt es, Wohn- und Arbeitskonzepte von Studierenden zusammenzudenken: Orte des Studierens, Lernens und Erprobens.									
Auch vor dem Hintergrund des pandemiebedingt erwarteten beschleunigten Strukturwandels der Innenstadt bietet es sich an, studentisches Wohnen als Impulsgeber zu diskutieren, auszuprobieren und zu entwickeln. Dies gilt generell für schwierige Immobilien und Standorte, etwa in Erdgeschoss und bei Lärmimmissionen. Im letzteren Fall ist auch ein hochwertiger Städtebau von Bedeutung. Synergien von entsprechenden experimentellen Initiativen kommen neben den Studierenden auch anderen Nutzer:innengruppen in der Stadt zu Gute.									
So können einerseits attraktive Wohnangebote für Studierende entstehen. Andererseits bieten sich hier Möglichkeiten zu deren Einbeziehen in die Quartiersentwicklung. Dies kann ein Faktor sein, der Menschen dazu bringt, auch nach dem Studium in Aachen und gegebenenfalls im Quartier zu bleiben.									

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell							
Haupttitel + Seitenumbrüche									
Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen	Abbildungen					
Die längerfristigen Folgen der Corona-Pandemie für die Hochschul- und Studienorganisation sind derzeit nicht absehbar, was die geschilderte Problematik verschärft. Denkbar wäre einerseits, dass die Wohnstandortentscheidung eines Teils der Studierenden aus der Region zugunsten der Heimatorte ausfällt, wenn ein Vollzeitstudium in Aachen aufgrund eines digitalen Anteils mit weniger Präsenztagen zu bewältigen ist, was eine Entspannung des Wohnungsmarkts zur Folge haben könnte. Andererseits legt die anhaltende Attraktivität urbaner Zentren als Lebensmittelpunkt junger Menschen nahe, dass eine Ansammlung vieler Studierender in Aachen die Stadt auch für weitere Gruppen zusätzlich attraktiv macht, etwa für Auszubildende und nicht-akademische Berufsanfänger:innen, was eine weitere Anspannung des Wohnungsmarkts bedeuten würde. Hier sollte das Handlungskonzept Wohnen mehr-gleichsig aufgestellt werden, um flexibel auf Veränderungen reagieren zu können.									
In diesem Kontext zu diskutieren ist auch der Wohnraumbedarf von pendelnden Personen, die sich regelmäßig für wenige Tage in Aachen aufhalten, um zu studieren oder zu arbeiten, auch außerhalb des Hochschulmilieus. Die Größe dieser Zielgruppe ist unbekannt; im Falle einer geänderten Studienorganisation könnte sie anwachsen (siehe oben). Mit den Gästehäusern der RWTH Aachen und Hostels stehen Angebote für diese Zielgruppe zur Verfügung. Auch private tageweise Wohnraumangebote, etwa über Airbnb kommen infrage. Letztere sind aus Sicht der übrigen Zielgruppen kritisch zu sehen – was die Wohnraumschutzsatzung adressiert. Spezifische Angebote für Personen, die sich regelmäßig für wenige Tage in Aachen aufhalten, können jedoch umgekehrt eine höhere Ausnutzung vorhandenen Wohnraums befördern – als Alternative zum Anmieten von Wohnraum, der überwiegend nicht genutzt wird.									
Sollte der bundesweite Trend zum Studium irgendwann abflauen, ist unklar, welche Perspektiven für studentische Wohneinheiten bestehen. Insbesondere für monofunktionale Immobilien wie Mikroapartments sind hier Konzepte nötig. Chancen bestehen etwa im Bau von altengerechten Wohnungen, die vorübergehend von Studierenden genutzt werden.									
5 Perspektiven für einen Aachener Weg 86									
<b>5.4 Instrumente</b>									
Die 31 in der Stadt Aachen eingeführten Instrumente zur kommunalen Einflussnahme auf und die Steuerung von Wohnraum- und Stadtentwicklung wurden nach verschiedenen Gesichtspunkten analysiert (siehe Kapitel 3.2.1). Ziel dieses Vorgehens war einerseits, zu erkunden, wie verschiedene Instrumente sich ergänzen und aufeinander-Bezug nehmen. Andererseits konnten damit Lücken identifiziert und diskutiert werden. Im Folgenden werden die Erkenntnisse zusammengefasst. Zunächst wird die Auswertung nach Eingriffsarten geschildert – von unmittelbar eingreifend bis unterstützend. Im nächsten Schritt geht es um notwendige Voraussetzungen sowie Effekte auf die Wohnraum- und Wohnungsmarktentwicklung. Es folgt eine Unterscheidung nach Fokus auf neuen und bestehenden Wohnraum sowie die angesprochenen Akteure. Auf diese Aspekte nimmt auch die Schilderung der Eingriffsarten bereits Bezug. Schließlich werden die eingeführten Instrumente hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Aktionsfelder betrachtet. Es folgen zusammenfassende Empfehlungen. Abbildung 23 gibt einen Überblick über alle eingeführten Instrumente. Eine Liste befindet sich im Anhang 6.1.									
<b>Eingriffsarten</b>									
In Aachen bestehen neun Instrumente zum aktiven Gestalten des Wohnungsmarkts, einige erst seit Kurzem. Alle sind an wesentliche Voraussetzungen geknüpft: städtische Flächen, städtisches Geld und/oder bestehende geförderte Wohnungen. Die eingeführten Instrumente beziehen sich überwiegend auf Neubauprodukte. Sie adressieren jeweils spezifische Akteure. Die Instrumente dieser Eingriffsart lassen sich vor allem punktuell oder projektbezogen einsetzen. Ihre quantitative Wirkung ist daher begrenzt beziehungsweise stark von der Häufigkeit ihres Einsatzes abhängig.									
Darüber hinaus stehen aktuell sieben Rechtsinstrumente zur Steuerung des Wohnungsmarkts zur Verfügung. Sie sind ausgewogen hinsichtlich des Verhältnisses von neuer und Bestandsbebauung und der adressierten Akteure. Ein Teil dieser Instrumente wie Flächennutzungs- und Bebauungsplanung ist allerdings ohnehin gesetzlich vorgeschrieben. Die Milieuschutzsatzung wird seit Jahren nicht genutzt. Im Vergleich zu den Instrumenten des aktiven Gestaltens wirken die meisten Rechtsinstrumente großflächiger, etwa auf Quartiersebene.									

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell							
Haupttitel + Seitenumbrüche		Positiv	Negativ	Fragen	Abbildungen				
Texte der Studie									
Bislang besteht in Aachen nur ein Instrument, das kommunale Finanzmittel zur Förderung Dritter einsetzt, das Aachener Modell zur kommunalen Wohnungsbauförderung. Der Einsatz des Instrumentes lässt sich theoretisch beliebig skalieren, setzt jedoch neben dem Vorhandensein städtischen Geldes entsprechende Flächen voraus, die – zumal in begehrten Lagen – nur vereinzelt vorhanden sind. Das Instrument kann somit einen wichtigen Beitrag zur Durchmischung von Quartieren leisten. Im Rahmen des Integrierten Klimaschutzkonzepts wurden weitere Instrumente beschlossen, die unterstützend wirken können – wie etwa die Förderung von energetischen Sanierungen. Die Wirkung ist abhängig von der Menge der eingesetzten Mittel und von der Bereitschaft Dritter, unter diesen Voraussetzungen zu kooperieren und zu investieren.									
Vielfältige Instrumente bestehen zur Koordination und Kooperation, sowohl hinsichtlich neuem und Bestandswohnraum als auch der angesprochenen Akteure. Sie lassen sich untergliedern in Instrumente zur Koordination, Beratung, Öffentlichkeitsarbeit, Strategien und Leitlinien sowie die Verbesserung verwaltungsinterner Prozesse. Herausforderungen bestehen hier vor allem im Verschneiden und dem Schaf-									
<b>5 Perspektiven für einen Aachener Weg 87</b>									
Abbildung 23: Systematisierung der bestehenden Instrumente in Aachen (Gesamtübersicht)	Auch wenn hier z.T. andere Bezeichnungen als in den einleitenden Texten verwendet werden, ist die Darstellung deutlich übersichtlich als die quasi "aufregenden", bildlichen Darstellungen (Seiten 49 und 51)								
<b>5 Perspektiven für einen Aachener Weg 88</b>									
fen von Synergien – auf Wissen etwa folgt nicht automatisch Handeln. Mit Blick auf viele Einzeleigentümer:innen bestehen tendenziell wenige Angebote zur Beratung und keine zur Aktivierung. Die bestehende Beratungsstelle zum Wohnungstausch ist ein sehr spezifisches Angebot. Sie alleine kann die notwendige Breite der Aufgaben und Lösungsansätze für private Eigentümer:innen nicht abdecken. Auch fehlt die notwendige öffentliche Sichtbarkeit, um die gewünschte Aktivierung tatsächlich zu erreichen.									
Die Stadt Aachen verfügt über ein ausdifferenziertes Instrumentarium zur Analyse des Wohnungsmarktes. Es lässt sich in fünf Instrumente und viele weitere Aktivitäten untergliedern, die in den letzten Jahren ausgebaut worden sind. Hinzukommt mit dem Euregionalen Wohnmonitor ein sechstes interkommunales Instrument. Die Instrumente umfassen sowohl bestehenden Wohnraum als auch Neubaupotenziale und -tätigkeiten. Sie adressieren öffentliche und private Wohnungsmarkakteure sowie die interessierte Öffentlichkeit.									
<b>Voraussetzungen</b>									
Sämtliche Instrumente bedürfen eines politischen Willens und eines Mindestmaßes an Ressourcenausstattung der Kommunalverwaltung, um angewendet werden zu können. Darüber hinaus bestehen verschiedene weitere Voraussetzungen, die sich teilweise nach Eingriffsarten gliedern lassen.									
Alle Instrumente des aktiven Gestaltens setzen entweder städtische Grundstücke, städtisches Geld oder einen Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen voraus, teils auch Geld und Grundstücke zugleich. Dies trifft zudem auf das aktuell ein-zige Instrument zu, mit dem finanzielle Förderung praktiziert wird – das Aachener Mo-dell in Kombination mit der Vergabe städtischer Grundstücke in Erbbaurecht. Mit Rechtsinstrumenten lässt sich zwar steuernd in die Wohnungsmarktentwicklung ein-greifen, jedoch eher indirekt durch Setzen von Leitplanken.									
Einige Instrumente setzen voraus, dass eine – in der Regel private – Investitionsabsicht besteht. Dazu zählen etwa Bauland- und Quotenbeschluss sowie Konzept-vergabe. Auch Bebauungspläne, Stellplatzsatzung und Leitlinien zur Innenentwick-lung greifen nur in diesen Fällen. Aktuell ist die Wohnungsbautätigkeit rege, auch aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum. Investitionsabsichten scheinen daher auf den ersten Blick als Voraussetzung zum Instrumenteneinsatz ver-nachlässigbar zu sein. Zu beachten ist jedoch, dass ein Anziehen von Stellschrauben, etwa der Anteil zu errichtender öffentlich geförderter Wohnungen, Investitionsabsichten hemmen und übergreifenden Zielen entgegenwirken können.									
Insbesondere Instrumente zur Koordination setzen eine Kooperationsbereitschaft der beteiligten Akteure voraus, etwa der Runde Tisch der Wohnungswirtschaft oder der verwaltungsinterne Strategie-zirkel Wohnen – auch der euregionale Wohnmonitor, als Analyseinstrument eingestuft, gehört dazu. Solche Instrumente bedürfen beson-derer Pflege, da das Interesse der beteiligten Akteure naturgemäß schwankt, etwa konjunkturabhängig. Sie können ihre Schlagkraft schielechend verlieren und durch ä-ußere Veränderungen zuvor erreichte Erfolge auch kurzfristig zurückwerfen.									
<b>Effekte</b>									

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell							
Haupttitel + Seitenumbrüche									
Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen	Abbildungen					
Die Instrumente lassen sich auch nach Effekten – im Sinne von Outputs – unterscheiden. Mit dem Flächennutzungsplan, dem Baulandbeschluss sowie der Bodenvorratspolitik stehen drei Instrumente zur Verfügung, um Baugrundstücke zu schaffen beziehungsweise in städtisches Eigentum zu bringen. Gemeinsam mit der Vergabe städtischer Flächen in Erbbaurecht dienen diese Instrumente zugleich dem Erhalt der langfristigen kommunalen Steuerungsfähigkeit.									
Mehrere Instrumente zielen auf den Erhalt des Status quo, vor allem mit Blick auf die Sozialstruktur. Dazu gehören der Dringlichkeitskatalog zur Belegung geförderter									
<b>5 Perspektiven für einen Aachener Weg 89</b>									
Wohnraums, die Wohnraumschutzsatzung, Milieuschutzsatzungen, akute Maßnahmen zum Erhalt von Mietverhältnissen sowie sozialverträgliche Sanierungen im städtischen Bestand.									
Der Quotenbeschluss, die Vergabe städtischer Flächen in Erbbaurecht in Verbindung mit dem Aachener Modell, die Konzeptvergabe und Abminderungsmöglichkeiten im Rahmen der Stellplatzsatzung helfen, preiswerteren Wohnraum zu schaffen – im Vergleich zur Situation ohne diese Instrumente. Sozialverträgliche Sanierungen im Bestand tragen zu einer Verbesserung des Gebäudebestands bei. Mit Bebauungsplänen und den Leitlinien zur Innenentwicklung lässt sich die Qualität neu geschaffenen Wohnraums steuern. Bis auf die Nachverdichtung städtischer Wohnanlagen bestehen jedoch keine Instrumente, die unmittelbar zur Schaffung neuen Wohnraums führen. Dies geschieht in allen Fällen nur im Zusammenwirken mit anderen Faktoren, etwa einer privaten Investitionsabsicht.									
Bedeutendster Effekt der Analyseinstrumente ist die Erzeugung von Wissen. Instrumente der Koordination und Kooperation können zudem Synergien erzeugen. Als Grundlage zur Unterstützung der Anwendung der vorgenannten Instrumente leisten sie ebenfalls einen wichtigen Beitrag zum Instrumentenset.									
<b>Neuer Wohnraum und Bestand</b>									
Die eingeführten Instrumente sind schwerpunktmäßig auf die Schaffung neuen Wohnraums ausgerichtet, die sie jedoch nur begünstigen, nicht hervorrufen können. Nur acht Instrumente fokussieren die Bestandsentwicklung. Diese adressieren vor allem soziale Aspekte, etwa den Schutz von Mieter:innen. Lücken bestehen etwa bei Modernisierungen, Umnutzungen und der baulichen Bestandsentwicklung. Dies ist insoweit problematisch, als dass bei anhaltend hoher Nachfrage nach Wohnraum kaum ein ökonomischer Anreiz für Modernisierungen besteht, was langfristig zu einer qualitativen Verschlechterung des Wohnungsbestands und eines Investitionsstaus führen kann. Mehrere Maßnahmen des Integrierten Klimaschutzkonzepts setzen hier an (siehe Kapitel 5.3.3).									
Die auf das Erschaffen neuen Wohnraums ausgerichteten Instrumente erstrecken sich über alle fünf Eingriffsarten. Auffällig ist, dass die Stadt Aachen hier selbst kaum als Akteurin in Erscheinung tritt. Es bestehen zwar einzelne Instrumente wie Straßengischer Grunderwerb, die Entwicklungspotenziale städtischer Flächen und die Nachverdichtung städtischer Wohnanlagen, die jedoch quantitativ nur geringe Wirkung entfalten, was der Anzahl geeigneter Flächen und den finanziellen Ressourcen geschuldet ist.									
<b>Angesprochene Akteure</b>									
In den Eingriffsarten Kooperation und Koordination sowie Analyse bestehen mehrere grundlegende Instrumente, die sich an die Stadt Aachen, die Gewoge AG, den freien Markt und teils auch die breite Öffentlichkeit richten. Dazu gehören die zentrale Wohnbaukoordination, Runder Tisch der Wohnungsmarktakteure, Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung und Sozialentwicklungsplan. Auch der Flächennutzungsplan ist akteursübergreifend orientiert. Die weiteren Instrumente sind einzelnen Akteuren oder Akteursgruppen zugeordnet, was für eine passgenaue Ausrichtung spricht. Lücken bestehen eher in der Frage, wie und womit Akteure adressiert werden (siehe etwa das aktive Gestalten der Stadt Aachen im vorigen Abschnitt).									
<b>Aktionsfelder</b>									
Das Aktionsfeld 1 zur sozialen Wohnraumversorgung ist das einzige, in dem mehrere Instrumente aller Eingriffsarten zur Verfügung stehen – abgesehen von der finanziellen Förderung, der nur ein Instrument zugeordnet ist. Da dieses Aktionsfeld vor großen quantitativen Herausforderungen steht und zum Einsatz von Instrumenten des aktiven Gestaltens – hier Dringlichkeitskatalog, Vergabe städtischer Flächen in Erbbaurecht und Entwicklungspotenziale städtischer Flächen – wesentliche Voraussetzungen vorliegen müssen (siehe oben), ist die Wirksamkeit der eingeführten									
<b>5 Perspektiven für einen Aachener Weg 90</b>									
Instrumente begrenzt. Hinzukommt eine Konkurrenz zwischen dem hohen Bedarf nach öffentlich gefördertem Wohnraum und demjenigen von Haushalten, die keinen Wohnberechtigungsschein erhalten, sich aufgrund der angespannten Lage dennoch nicht mit angemessenem Wohnraum versorgen können.									

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell							
Haupttitel + Seitenumbrüche									
Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen	Abbildungen					
<p>Im Aktionsfeld 2 Qualitätssicherung und -verbesserung im Wohnungsbau/Aus-bau im Bestand stehen drei Instrumente des aktiven Gestaltens zur Verfügung, die jedoch jeweils städtische Grundstücke und zugleich städtisches Geld voraussetzen: Nachverdichtung städtischer Wohnanlagen, sozialverträgliche Sanierungen des städtischen Bestands und kooperative Quartiersentwicklung. Ihre Einsatzmöglichkeiten und ihre quantitative Wirksamkeit sind daher eng begrenzt. Der Qualitätssicherung – im Sinne eines Erhalts des Status quo – dienen die Wohnraumschutzsatzung und die seit Jahren nicht mehr eingesetzte Milieuschutzsatzung. Dem Anspruch einer Qualitätsverbesserung und eines Ausbaus im Bestand wird das eingeführte Instrumenten-set aktuell nicht gerecht, wenngleich einige unterstützende Koordinations- und Analyseinstrumente bestehen, auf die aufgebaut werden kann.</p>									
<p>Zum Aktionsfeld 3 sozialgerechte Bodennutzung bestehen vier Instrumente zum aktiven Gestalten: strategischer Grunderwerb, der alternativ zum Quotenbeschluss angewandte Baulandbeschluss, die qualitätsorientierte Konzeptvergabe und die Vergabe städtischer Flächen in Erbbaurecht in Verbindung mit dem Aachener Modell. Sie alle setzen den Einsatz städtischen Geldes voraus. Die ersten beiden dienen dem Erwerb städtischer Grundstücke, letztere beide hängen von ihm ab. Im Vergleich der Aktionsfelder besteht somit ein gut aufgestelltes Instrumentenset, dessen Wirksamkeit jedoch im hohen Maße von den bereitgestellten finanziellen Ressourcen abhängt. Die quantitative Wirksamkeit ist daher bisher begrenzt. Auch der Quotenbeschluss, der in Konkurrenz zum Baulandbeschluss steht, und die Koordinationsstelle Bauen und Wohnen in Gemeinschaft unterstützen dieses Aktionsfeld.</p>									
<p>Im Aktionsfeld 4 Quartiersbezug als Schwerpunkt des wohnungspolitischen Handelns können verschiedene Instrumente zum Einsatz kommen, die teilweise primär anderen Aktionsfeldern zugeordnet sind. Hier kommt es darauf an, den Instrumenteneinsatz an die kleinräumlichen Herausforderungen anzupassen. Wichtige Instrumente sind – seitens des aktiven Gestaltens – die Kooperative Quartiersentwicklung Stadt-Investor und der Sozialentwicklungsplan als unterstützende Instrumente. Mit Milieuschutzsatzungen und Abminderungsmöglichkeiten im Rahmen der Vorgaben der Stellplatzsatzung bestehen auch rechtliche Steuerungsmöglichkeiten. Bürgerbeteiligungen und die Leitlinien zur Innenentwicklung unterstützen das Aktionsfeld ebenfalls. Die Sinnhaftigkeit und Wirksamkeit des Instrumentensets kann nur quartierstyp- oder clusterweise beurteilt werden.</p>									
<p>Zu den Aktionsfeldern 5 bis 7 bestehen bisher kaum spezifische Instrumente: Zur Flächenmobilisierung im Siedlungsbestand und Baulandaktivierung stehen die gesetzlich vorgeschriebenen Instrumente der Bauleitplanung wie FNP, B-Plan und Analyseinstrumente zur Verfügung. Lediglich die Nachverdichtungsanalyse lässt sich originär diesem Aktionsfeld zuordnen. Für die (eu-)regionale Wohnraumentwicklung kann auf den euregionalen Wohnmonitor zurückgegriffen werden, der sich allerdings erst im Aufbau befindet. Hinzukommt ein interkommunaler Austausch, der auch über die Region hinausreicht. Für das Aktionsfeld Hochschulentwicklung und Wohnen bestehen bisher keine spezifischen Instrumente.</p>									
<b>Zusammenfassung und Empfehlungen</b>									
<p>Instrumente zum aktiven Gestalten sind grundlegend wichtig, um städtischen Boden zu mehren und zu sichern. Bodenvorratspolitik und strategischer Grunderwerb sowie Baulandbeschluss sollten unbedingt beibehalten, finanziell gut ausgestattet und je nach Bedarf weiterentwickelt werden. Die Konzeptvergabe sollte ebenfalls</p>									
5 Perspektiven für einen Aachener Weg 91									
<p>weiterentwickelt und ausgestaltet werden. Das Frankfurter Konzeptverfahren kann dabei Anregungen bieten (→ Aktionsfeld 3).</p>									
<p>Die Vergabe städtischer Flächen in Erbbaurecht sollte langfristig als Standard entwickelt werden: Wenn möglich, sollten perspektivisch gar keine städtischen Grundstücke mehr veräußert, sondern nur noch mit Erbbaurecht vergeben werden. Ein kommunaler Wohnungsbau erscheint kurzfristig nicht realistisch, ist langfristig jedoch ein zentraler Hebel. Seine Diskussion sollte daher weitergeführt werden.</p>									
<p>Bei Rechtsinstrumenten gilt es, vom Gesetzgeber gewährte Spielräume zu nutzen. Ergänzend zum strategischen Einsatz von FNP und Bebauungsplänen sollte geprüft werden, inwieweit städtebauliche Verträge, Vorkaufsrechte und Sanierungsgebiete stärker genutzt werden können. Angesichts der dynamischen Entwicklung zum Einsatz von Milieuschutzsatzungen in einigen Großstädten mit angespannten Wohnungsmärkten ist zu empfehlen, diese Entwicklung zu beobachten und Erfahrungen anderer Kommunen einzubeziehen. Der Preisgedämpfte Wohnungsbau, eingebettet in den bestehenden Quotenbeschluss, sollte vorangetrieben werden. Hier gilt es, zügig in die Diskussion geeigneter Parameter einzusteigen. Die Modelle in Düsseldorf und Münster haben jeweils Vor- und Nachteile (→ Aktionsfeld 1). Eine Aachener Lösung ist zu entwickeln.</p>									

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell							
Haupttitel + Seitenumbrüche									
Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen	Abbildungen					
Ohne aktives Gestalten, was den Einsatz städtischen Geldes voraussetzt, sind Möglichkeiten zum Eingreifen in die und Steuern der Wohnungsmarktentwicklung beschränkt. Möglichkeiten, eine finanzielle Förderung Dritter auszubauen, sollten daher vorrangig geprüft werden. Zudem sollte eine Verschneidung mit wohnbezogenen Instrumenten aus dem Integrierten Klimaschutzkonzept (IKSK) angestrebt werden, das bereits mit Förderbudgets untersetzt ist.									
Bei den Instrumenten zur Koordination und Kooperation ist es besonders wichtig, die Aktivierungsmaßnahmen und Beratungsangebote zur Baulandaktivierung und Bestandsmodernisierung zu bündeln und auszubauen. Dies gilt insbesondere für Einzeleigentümer:innen. Darüber hinaus sind ein Sensibilisieren und Vernetzen der verschiedenen Wohnungsmarkakteure von Bedeutung. Insbesondere Initiativen für gemeinschaftliche Wohnformen und etablierte Projektentwickler:innen sowie Bestandshalter:innen sollten gleichberechtigt Raum zur Gestaltung des Wohnungsmarktes erhalten, wobei erstere dafür besonderer Unterstützung bedürfen. Generell ist es wichtig, dass alle Akteure an einem Strang ziehen. Auch die stadtübergreifende Abstimmung und Positionierung gegenüber höheren politischen Ebenen benötigt Rückendeckung und ausreichende Ressourcen.									
Die Analyseinstrumente stellen das Fundament für die kommunale wohnungspolitische Strategie und den abgestimmten Umgang mit Fragen der Wohnungsmarktentwicklung dar. Sie sollten mit Blick auf Aufwand und Nutzen sowie Synergien weiterentwickelt werden. Sie sollten auch vorbereitende Aussagen für unmittelbar eingreifende Instrumente liefern können. Belastbare Daten können nicht zu allen wichtigen Fragen mit einem vertretbaren Aufwand erhoben werden. Eine fundierte gemeinschaftliche Abschätzung kann in diesen Fällen eine wichtige Ergänzung darstellen.									
Grundlegend sind zudem folgende Aspekte zu beachten: Das Vorhandensein von Instrumenten sagt noch nichts über deren Nutzung und Hebelwirkung aus. Die Etablierung von Monitorings sowie einer Feedbackkultur sind daher grundlegende Bausteine und sollten gestärkt werden, bevor einzelne weitere Instrumente eingeführt werden. Generell gilt es, – positive und negative – Wechselwirkungen zwischen den Instrumenten zu beachten. Auch diesbezüglich sollten die verschiedenen Fachbereiche der Stadtverwaltung eng zusammenarbeiten. Zudem sollten die Wirkungen der									
5 Perspektiven für einen Aachener Weg 92									
Instrumente auf Lebensräume und den Stadtraum betrachtet werden. Die Bedeutung des Wohnungsbestands wird in Zukunft eher noch zunehmen. Instrumente zur Bestandsentwicklung/-modernisierung dürfen daher trotz hohen Neubaubedarfs nicht vergessen werden. Maßnahmen zur Aktivierung und Beratung von Einzeleigentümer:innen (und ggfs. auch Mieter:innen) sollten verbreitert und verbessert werden. Wichtig ist es auch hier, neue Angebote stets mit bestehenden Instrumenten zu verschneiden.									
Die Instrumente und Maßnahmen der Eingriffsarten Koordination und Kooperation sowie Analyse unterstützen die Schaffung neuen und die Verbesserung bestehenden Wohnraums mittelbar. Den Einsatz städtischer finanzieller Mittel und den Ausbau unmittelbar eingreifender Instrumente können sie jedoch nicht ersetzen.									
5 Perspektiven für einen Aachener Weg 93									
<b>5.5 Akteure und Prozesse</b>									
Eine erfolgreiche Wohnraum- und Wohnungsmarktentwicklung setzt handlungsfähige und kooperationswillige Akteure aus Stadt, städtischen Gesellschaften, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Hochschulen, Initiativen und engagierten Bürger:innen voraus. Hinzukommt eine interkommunale Zusammenarbeit: Wohnen ist eine Gemeinschaftsaufgabe. An dieser Aufgabe hängt wesentlich die Lebensqualität und auch die Standortattraktivität der Stadt und Region Aachen. Darin liegt, trotz vieler Unterschiede im Detail, auch ein gemeinsames Anliegen und Interesse begründet.									
Es stehen viele Maßnahmen und Instrumente zur Verfügung, die die Anspannung des Wohnungsmarktes lindern können und deren Einsatz und Weiterentwicklung zu empfehlen ist. Um Wirkung zu entfalten, müssen sie jedoch gut aufeinander abgestimmt sein und von den beteiligten Akteuren mitgetragen werden. Eine besondere Beachtung verdient die quartiers- und projektbezogene Abwägung quantitativer – viel und bezahlbarer Wohnraum – und qualitativer Ziele – Impulse, Mitgestaltungsmöglichkeiten, Mischung. Zudem gilt es, zwischen kurzfristigen Handlungserfordernissen und Gestaltungsmöglichkeiten einerseits sowie einer langfristigen Strategie andererseits zu balancieren.									
<b>Aufgaben und Herausforderungen</b>									
Zu den langfristigen Herausforderungen und Zielen gehören der Erhalt der kommunalen Steuerungsfähigkeit durch das Mehrnen von städtischem Boden und dem Si-chen und Ausbau preiswerter Wohnungen. Das Steuern des Wohnungsmarktes weitestgehend ohne Geld und Flächen ist dabei herausfordernd. Umso wichtiger ist eine enge Kooperation von städtischen mit privaten und zivilgesellschaftlichen Akteuren.									

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell							
Haupttitel + Seitenumbrüche									
Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen	Abbildungen					
Mittelfristig gilt es vordringlich, mit den insbesondere in den Jahren 2025 bis 2027 auslaufenden Bindungen öffentlich geförderter Wohnungen umzugehen. Zudem ist es wichtig, Angebote auch für mittlere Einkommen zu schaffen. Das bedeutet unter anderem: gute, sparsame und zugleich flexible Grundrisse im Geschosswohnungsbau in attraktiven Umfeldern, auch für Familien und Senior:innen. Die Lebensqualität entscheidet sich im Quartier.									
In der Balance von quantitativen Wohnraumbedarfen und qualitativen Zielen der Wohnungsmarktentwicklung ist zu beachten, Raum für Initiativen und Innovationen zu schaffen und zu belassen. Entsprechende Gestaltungsmöglichkeiten sind insbesondere für lokale Initiativen zu sichern.									
Bereits kurzfristig sollten lokale Potenziale genutzt werden. Dabei geht es etwa um Kreativität, um mit Leerständen und Umstrukturierungen umzugehen. Auch dafür ist es wichtig, Raum für Initiativen und neue Kooperationen zu bieten, gerade auch in der Kleinteiligkeit des Bestands.									
Eine klare Strategie ist notwendig. Dabei gilt es, flexibel zu bleiben. Der Aachener Wohnungsmarkt ist mit verschiedenen Unsicherheitsfaktoren konfrontiert. Dazu gehören die Hochschulentwicklung, der regionale Strukturwandel und aktuell die Folgen der Corona-Pandemie, die nicht absehbar sind.									
Generell kann empfohlen werden, mehr zu bauen, was jedoch nicht zu Lasten der Qualität gehen darf. Letztere ist auch für die Akzeptanz von Baumaßnahmen entscheidend, insbesondere im Bestand. Wettbewerbe für gutes Bauen und weitere									
<b>5 Perspektiven für einen Aachener Weg 94</b>									
Maßnahmen, um die öffentliche Wahrnehmung für qualitativvolles Bauen zu stärken, können dabei helfen. Zudem sind sozialräumliche und stadträumliche Wirkungen von Wohnungsbaumaßnahmen zu beachten.									
<b>Akteure</b>									
Seitens der städtischen Akteure stellt das Thema Wohnen eine ressortübergreifende Aufgabe dar. Fachbereiche, Gesellschaften und Einrichtungen müssen sehr eng zusammenarbeiten. Hier schließt eine Forderung an, die auch das Land NRW in seinem Leitfadens zur Erstellung von Handlungskonzepten Wohnen erhebt: Wohnen sollte – legislaturperiodenübergreifend – Chef:innensache sein. Es somit wichtig, die Rathauspitze einzubinden und auch in die Pflicht nehmen (MBWSV 2016: 3).									
Ein Wohnungsmarkt benötigt darüber hinaus eine lokale Szene ausreichend vielfältiger, engagierter Akteure aus verschiedenen Bereichen: von professioneller privater Wohnungswirtschaft über gemeinschaftliche Wohnprojekte bis hin zu gemeinwohlorientierten Initiativen. Diese sollten gepflegt und angesprochen werden. Instrumente sollten stets aus Perspektive der Adressaten entwickelt sein. Dabei gilt es, eine Augenhöhe von etablierten und neuen Akteuren zu ermöglichen, um neue Impulse zu ermöglichen und gemeinschaftlichen sowie zivilgesellschaftlichen Bedürfnissen Raum zu geben.									
Insbesondere die Freitextantworten der Online-Befragung belegen, dass in der interessierten Aachener Stadtgesellschaft ein hoher Wissensstand und ein fundiertes Problembewusstsein für die Herausforderungen der Wohnungsmarktentwicklung vorhanden sind. Gepaart mit den vielfach geäußerten Gestaltungs- und Mitwirkungswünschen ergibt sich daraus eine wichtige Ressource, die sich jedoch nicht von selbst erschließt. Dazu bedarf es eines langfristigen und verbindlichen Dialogs zwischen verschiedenen Akteuren der Stadtgesellschaft sowie des Sicherns und Eröffnens von Gestaltungsräumen, im wörtlichen und im übertragenen Sinne.									
In der breiten Akteursvielfalt besteht ein großes Potenzial. Der Aachener Wohnungsbestand verteilt sich zugleich auf viele Einzeleigentümer:innen, deren Aktivierung Kraft und Ausdauer kosten. Deren Ansprache und Beratungsangebote sollten ausgebaut und gebündelt werden. Mit der Mobilisierung von Flächen, der Nachverdichtung und Bestandsertüchtigung ist dieser Aspekt für mehrere Aktionsfelder zentral und sollte daher mit einer entsprechenden Priorität und ausreichenden Ressourcen ausgestattet sein.									
Als Lücke in der lokalen Akteurslandschaft haben sich größere Genossenschaften erwiesen. Sie sind bisher in Aachen nicht vorhanden, könnten jedoch als langfristig verlässliche Akteure den Wohnungsmarkt bereichern. Es sollte diskutiert werden, ob bestehende Akteure vor Ort neue Genossenschaften gründen können und möchten. Sollte dies aktuell nicht der Fall sein, könnten auch bestehende Genossenschaften, die in der Region vertreten sind, zu einem Engagement in Aachen aufgefordert werden und entsprechende Impulse setzen.									
<b>Prozesse</b>									

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell							
Haupttitel + Seitenumbrüche									
Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen	Abbildungen					
Wohnraumbedarfe entwickeln sich erfahrungsgemäß zyklisch und unстет, Wohnungs(bau)politik muss jedoch langfristig angelegt sein und dauerhaft bespielt werden, um im Bedarfsfall steuernd eingreifen zu können. Angesichts der großen aktuellen Herausforderungen zur Wohnraumversorgung gerät die langfristige Perspektive der Wohnungsmarktentwicklung leicht aus dem Blick. Für eine erfolgreiche Entwicklung ist es wichtig, Leitplanken zu setzen, die fraktionsübergreifend politisch mitgetragen werden und für alle beteiligten Akteure eine hohe Verlässlichkeit bieten. Zu beachten ist dabei, für die kurz- und langfristige Perspektive jeweils ausreichend Ressourcen einzuplanen, die nicht in Konkurrenz zueinander treten. Die Fortschreibung des Handlungskonzepts Wohnen bietet die Chance, neue Akteure und Ideen zu entwickeln und zu integrieren. Es gilt dabei, einen eigenen Aachener									
5 Perspektiven für einen Aachener Weg 95									
Weg zu finden. Dieser kann nur im Schulterschluss von Politik und Verwaltung, Bestandshalter:innen und Stadtgesellschaft entstehen.									
In den letzten Jahren sind bereits viele politische Beschlüsse zur Einführung und Weiterentwicklung einzelner Instrumente erfolgt. Deren Verschneidung und Wechselwirkungen sowie mögliche blinde Flecken sind hingegen bisher kaum systematisch betrachtet worden. Mit diesem Bericht, der auch dies als Aufgabe hatte, ist ein Anfang gemacht, der jedoch kontinuierlich fortzuführen ist.									
In der Zusammenschau aus Vorläufordokumenten und dem partizipativen Prozess wird ein Umsetzungsdefizit in Bezug auf einige bereits in früheren Jahren diskutierte Maßnahmen deutlich. Dazu gehören etwa die Aktivierung von Bauland durch gezielte Ansprache von Eigentümer:innen, Beratungsangebote zum Wohnungsaustausch, 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. Je nach Art und Tiefe bietet sich ein zweijähriger Rhythmus an. Dazu gehört auch, zu dokumentieren, warum abweichende Wege beschritten wurden – wofür es gute Gründe geben kann. Diese Zwischenevaluationen sollten ebenfalls die Sichtweisen verschiedener Akteure einbeziehen und keinesfalls an einzelne Verwaltungseinheiten delegiert werden.									
Um die Wohnungsmarktentwicklung langfristig erfolgreich zu steuern, sollte ein Bündnis für Wohnen geschlossen werden. Dieser Begriff umfasst in verschiedenen Kommunen unterschiedliche Aktivitäten bis hin zu formellen Kooperationen zwischen Stadtverwaltung und lokaler Wohnungswirtschaft mit Zielvereinbarungen zur zukünftigen Wohnungsbautätigkeit im freifinanzierten, preisgedämpften und öffentlich geförderten Sektor. Mitunter handelt es sich lediglich um eine symbolische Bekräftigung, teils ergänzend zum Handlungskonzept. Beispiele finden sich etwa in Münster, Köln, aber auch in kleineren Städten. Ein solches Bündnis kann helfen, verschiedene Akteure für die Handlungslogiken und -spielräume der anderen Beteiligten zu sensibilisieren und zugleich einen politikzyklenübergreifenden Kurs absichern. Es erscheint angeraten, perspektivisch gemeinsam konkrete Maßnahmen zu erarbeiten und verbindlich zu vereinbaren. Dies setzt voraus, dass die Beteiligten an einem Strang ziehen und allen Interessen ausreichend Raum gegeben wird.									
Ob mit oder ohne Bündnis für Wohnen gilt: Das Handlungskonzept Wohnen der Stadt Aachen sollte als dauerhafter Prozess angelegt sein und von den beteiligten Akteuren als solcher begriffen werden.									

Bemerkungen zur RWTH-Studie				
Haupttitel + Seitenumbrüche		Bewertung/Kommentar Bi-Dell		
	Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen
6 Anhang 96				
<b>6 Anhang</b>				
<b>6.1 Übersicht bestehender Instrumente</b>				
<b>6.1.1 Aktives Gestalten Bodenvorratspolitik und strategischer Grunderwerb</b>				
	Kommunale Bodenbevorratung und gezielte Entwicklung von Grundstücken zur Stärkung der Steuerungsfunktion auf dem dynamischen Baugrundstücksmarkt.			
	Voraussetzungen			
	Städtisches Geld			
	Wohnraumfokus & Zielgruppen			
	neu			
	Stadt			
	Einsatz in Aachen			
	ja			
	eingeführt und erprobt			
	2018 zuletzt bestätigt			
	Einsatz in anderen Städten			
	Bsp. Münster			
	Bemerkungen			
	Grundlegend für Handlungsfähigkeit, jährliches Budget 2,1 Millionen Euro.			
	Beitrag zu Aktionsfeldern			
		3		
	Baulandbeschluss			
	Planverfahren zur Entwicklung von Wohnbauflächen auf Grundstücken von mindestens 5.000 Quadratmetern werden nur durchgeführt, wenn der oder die Grundstückseigentümer:in der Stadt vor Einleitung des Planverfahrens ein notarielles Kaufangebot über 33 Prozent der zukünftigen Netto-Baulandfläche zum planungsunbeeinflussten Wert unterbreitet.			
	Voraussetzungen			
	Städtisches Geld			
	Wohnraumfokus & Zielgruppen			
	neu			
	Freier Markt			
	Einsatz in Aachen			
	ja			
	eingeführt und erprobt			
	2019 aktualisiert			
	Einsatz in anderen Städten			
	Bsp.: Münsteraner Modell der sozialgerechten Bodennutzung im Außenbereich mit 50 Prozent, die Stadt verpflichtet sich, 60 Prozent der Fläche mit öffentlich geförderten Wohnungen zu bebauen, Investor:innen sind frei.			
	Bemerkungen			
	Alternative Anwendung zum Rechtsinstrument Quotenbeschluss, bis 2019 mit 25 Prozent angewendet.			
	Beitrag zu Aktionsfeldern			
		3		
	Entwicklungspotentiale städtischer Flächen			

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell		
Haupttitel + Seitenumbrüche		Positiv	Negativ	Fragen
	Texte der Studie			
	Identifizierung möglicher Entwicklungs- und Nachverdichtungspotenziale städtischer Flurstücke, Priorisierung und Mobilisierung. Folgende Handlungsansätze stehen im Vordergrund: Bereitstellung bezahlbarer Baugrundstücke, Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, Umnutzung mindergenutzter Flächen, Initiierung von Quartiersentwicklungen.			
	Voraussetzungen			
	Städtische Flächen			
	Wohnraumfokus & Zielgruppen			
	neu			
	Gewoge AG			
	Freier Markt			
	Einsatz in Aachen			
	ja			
	eingeführt 2019			
	Einsatz in anderen Städten			
	Bsp. Münster			
	Bemerkungen			
	Zugleich Analyseinstrument			
	Beitrag zu Aktionsfeldern			
		1		
		4		
		5		
	Kooperative Quartiersentwicklung			
	Strategische und operative Zusammenarbeit von Stadtverwaltung, Bürger:innen und Wohnungswirtschaft zur abgestimmten und gemeinsamen Quartiersentwicklung.			
	Voraussetzungen			
	Städtische Flächen			
	Städtisches Geld			
	– „einen universell geltenden Baulandbeschluss“ herbeizuführen, der für Aachen angepasst „auf der Basis eines abgestimmten Berechnungsverfahrens zur Ermittlung der standortverträglichen Forderungen [...] Mindestquoten ge-förderten und preisgedämpften Wohnungsbaus,“ festlegt (Quaestio 2014: 85–86),			
	Bestand			
	Stadt			
	Freier Markt			
	Einsatz in Aachen			
	ja			
	Bsp. Preuswald 2015			
	Einsatz in anderen Städten			
	ja			
	Beitrag zu Aktionsfeldern			
		2		
		4		
6 Anhang 97				
	Vergabe städtischer Flächen in Erbbaurecht			

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell		
Haupttitel + Seitenumbrüche		Positiv	Negativ	Fragen
	Texte der Studie			
	Identifizierung möglicher Entwicklungs- und Nachverdichtungspotenziale städtischer Flurstücke, Priorisierung und Mobilisierung. Handlungsansätze im Vordergrund: Bereitstellung bezahlbarer Baugrundstücke, Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, Umnutzung mindergenutzter Flächen, Initiierung von Quartiersentwicklungen.			
	Voraussetzungen			
	Städtische Flächen			
	Wohnraumfokus & Zielgruppen			
	neu			
	Gewoge AG			
	Freier Markt			
	Einsatz in Aachen			
	ja			
	langjährig, neu entdeckt			
	Einsatz in anderen Städten			
	weit verbreitet, jedoch in unterschiedlichem Ausmaß.			
	Bemerkungen			
	Gleichzeitig auch Analyseinstrument			
	Beitrag zu Aktionsfeldern			
		1		
		3		
	Konzeptvergabe städtischer Flächen – qualitätsorientiert			
	Vergabe städtischer Baugrundstücke in Erbbaurecht nicht nach Höchstgebot, sondern nach quartiersbezogenen, qualitativen und sozialen Kriterien.			
	Voraussetzungen			
	Städtische Flächen			
	Städtisches Geld (Einnahmeverlust)			
	Wohnraumfokus & Zielgruppen			
	neu			
	Freier Markt			
	Einsatz in Aachen			
	ja			
	Beschluss 2018			
	Einsatz in anderen Städten			
	verbreitet, u. a. Köln, Tübingen, Frankfurt			
	Beitrag zu Aktionsfeldern			
		1		
		3		
	Sozialverträgliche Sanierungen im städtischen Bestand			
	Energetische Bestandssanierung bei Beibehaltung der Bezahlbarkeit für die ansässigen Mieter:innen.			
	Voraussetzungen			
	Städtische Flächen			
	Städtisches Geld			
	Wohnraumfokus & Zielgruppen			
	Bestand			
	Stadt			

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell		
Haupttitel + Seitenumbrüche		Positiv	Negativ	Fragen
	Texte der Studie			
	Gewoge AG			
	Einsatz in Aachen			
	ja			
	EU-GUGLE: 2013–2017			
	Einsatz in anderen Städten			
	ja			
	Bemerkungen			
	Beim Beispiel EU-GUGLE konnten über die Akquise von EU-Förderprogrammen 380 Wohnungen im größten-teils städtischen Bestand energetisch saniert werden.			
	Beitrag zu Aktionsfeldern			
	2			
	Nachverdichtung städtischer Wohnanlagen			
	Systematische Machbarkeitsanalyse und Umsetzung des Ausbaus von Dachgeschossen und Aufstockung um weitere Geschosse im städtischen Wohnungsbestand, primär bei Objekten, bei denen größere Sanierungsmaßnahmen ohnehin bevorstehen.			
	Voraussetzungen			
	Städtische Flächen			
	Städtisches Geld			
	Wohnraumfokus & Zielgruppen			
	neu			
	Stadt			
	Gewoge AG			
	Einsatz in Aachen			
	ja			
	siehe Bemerkungen			
	Einsatz in anderen Städten			
	ja			
	Bemerkungen			
	2017 Machbarkeitsstudie zur Nachverdichtung der städtischen Wohnanlage Zeppelinstraße 6–40 – 2019 Beschluss der Umsetzung des Dachgeschossausbaus im Zuge der geplanten Sanierungsmaßnahmen			
	Beitrag zu Aktionsfeldern			
	2			
	Dringlichkeitskatalog zur Belegung geförderten Wohnraums			
	Aufgrund der bestehenden Unterversorgung erfolgt bei der Vergabe öffentlich geförderter Wohnungen eine Priorisierung nach festen sozialen Kriterien.			
	Voraussetzungen			
	Geförderte Wohnungen			
	Wohnraumfokus & Zielgruppen			
	Bestand			
	Stadt			
	Einsatz in Aachen			
	ja			
	langjährig eingeführt			
	Einsatz in anderen Städten			
	ja			

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell		
Haupttitel + Seitenumbrüche		Positiv	Negativ	Fragen
	Texte der Studie			
	Beitrag zu Aktionsfeldern			
		1		
6 Anhang 98				
<b>6.1.2 Recht</b>				
	Quotenbeschluss			
	Im Rahmen vorhabenbezogener Bebauungspläne sowie solchen mit städtebaulichem Vertrag wird der Vorhaben-träger vertraglich verpflichtet, im Plangebiet öffentlich geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Dessen Anteil soll in Aachen grundsätzlich 40 Prozent am geplanten Vorhaben betragen.			
	Wohnraumfokus & Zielgruppen			
	neu			
	Gewoge AG			
	Freier Markt			
	Einsatz in Aachen			
	ja			
	eingeführt und erprobt			
	2019 aktualisiert			
	Einsatz in anderen Städten			
	– Bsp.: Münsteraner Modell der sozialgerechten Bodennutzung im Innenbereich. Die Quote beträgt 30 Prozent; zusätzlich sind weitere 30 Prozent Wohnungen in Mehrfamilienhäusern freifinanziert zu errichten, die die Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW einhalten und damit für eine Förderung in Frage kämen (siehe auch Referenz Preisgedämpfter Wohnungsbau)			
	Bemerkungen			
	Alternative Anwendung zum Baulandbeschluss, bis 2019 mit 30 Prozent angewendet			
	Beitrag zu Aktionsfeldern			
		1		
		3		
	Wohnraumschutzsatzung (Zweckentfremdungssatzung)			
	Schutz von Wohnraum im Bestand vor Zweckentfremdung durch Leerstand, touristischer und gewerblicher Nutzung oder Abriss.			
	Wohnraumfokus & Zielgruppen			
	Bestand			
	Freier Markt			
	Einsatz in Aachen			
	ja			
	befristet bis 2024			
	2019 beschlossen			
	Einsatz in anderen Städten			
	– Ja, in NRW Bonn, Dortmund, Köln und Münster, jeweils für fünf Jahre, Unterschiede im Detail.			
	Bemerkungen			
	Geldbuße zwischen 500 und 50.000 Euro. Aachen ist eine von fünf NRW-Kommunen.			
	Beitrag zu Aktionsfeldern			

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell		
Haupttitel + Seitenumbrüche		Positiv	Negativ	Fragen
	Texte der Studie			
		1		
	Milieuschutzsatzung (Soziale Erhaltungssatzung)			
	Die Satzung soll unerwünschte Veränderungen der Einwohner:innenstruktur eines Wohnviertels durch massenhaften Wegzug der bisherigen Bevölkerung verhindern. Festgelegt werden können unter anderem die Genehmigungspflicht für Umbauten, Modernisierungen et cetera, Einschränkungen für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sowie zeitlich begrenzte Mietobergrenzen für modernisierte Wohnungen.			
	Wohnraumfokus & Zielgruppen			
	Bestand			
	Freier Markt			
	Einsatz in Aachen			
	aktuell nein			
	früher bereits erprobt			
	Einsatz in anderen Städten			
	– Ja, vielfältig in Berlin, Hamburg und München, seit 2019/2020 auch wieder in Köln und Münster.			
	Beitrag zu Aktionsfeldern			
		2		
		4		
	Flächennutzungsplan			
	Planungsinstrument der öffentlichen Verwaltung, mit welchem die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde gesteuert werden soll. Insbesondere ist hier die Ausweisung neuer Baulandflächen von Interesse.			
	Wohnraumfokus & Zielgruppen			
	neu			
	Bestand			
	Stadt			
	Gewoge AG			
	Freier Markt			
	Einsatz in Aachen			
	ja			
	aktuell gültige Fassung von 1980			
	Fortschreibung 2020 erfolgt			
	Einsatz in anderen Städten			
	– Gesetzlich vorgesehen im BauGB			
	Beitrag zu Aktionsfeldern			
		5		
	Bebauungsplan			
	Planungsinstrument der öffentlichen Verwaltung, mit welchem die städtebauliche Entwicklung von Grundstücken und Quartieren gesteuert werden kann.			
	Wohnraumfokus & Zielgruppen			
	neu			
	Gewoge AG			
	Freier Markt			
	Einsatz in Aachen			
	ja			

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell		
Haupttitel + Seitenumbrüche		Positiv	Negativ	Fragen
	Texte der Studie			
	regelmäßig und projektbezogen			
	Einsatz in anderen Städten			
	– Gesetzlich vorgesehen im BauGB			
	Beitrag zu Aktionsfeldern			
		5		
6 Anhang 99				
	Stellplatzsatzung			
	Abminderungsmöglichkeiten der nachzuweisenden Stellplätze bei Wohnnutzungen, um unter anderem die Bau-kosten, durch die insbesondere in Innenstadtlagen schwierigen Situationen zur Schaffung von Stellplätzen auf privatem Grund, im Rahmen zu halten.			
	Wohnraumfokus & Zielgruppen			
	neu			
	Bestand			
	Gewoge AG			
	Freier Markt			
	Einsatz in Aachen			
	ja			
	eingeführt 2019			
	Einsatz in anderen Städten			
	ja, in vielen NRW-Städten			
	Bemerkungen			
	Es geht um die Minderung von Kosten, die durch die Stellplatzsatzung bedingt entstehen.			
	Beitrag zu Aktionsfeldern			
		4		
	Akute Maßnahmen zum Erhalt von Mietverhältnissen			
	Möglichkeit zur Antragstellung für die Unterstützung einzelner Mieter:innen.			
	Voraussetzungen			
	Städtisches Geld			
	Wohnraumfokus & Zielgruppen			
	Bestand			
	Stadt			
	Einsatz in Aachen			
	ja			
	durchgehend			
	Einsatz in anderen Städten			
	ja			
	Beitrag zu Aktionsfeldern			
		1		
	Weitere Maßnahmen und Aktivitäten:			
	– Sanierungsgebiete nach BauGB			
6 Anhang 100				
<b>6.1.3 Finanzielle Förderung</b>				
	Aachener Modell zur kommunalen Wohnungsbauförderung			

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell		
Haupttitel + Seitenumbrüche		Positiv	Negativ	Fragen
	Texte der Studie			
	Programm zur kommunalen Wohnungsbauförderung, welches das Ziel verfolgt, preiswerten Wohnraum insbesondere in höherpreisigen Wohnlagen innerhalb Aachens zu sichern. Bei der Bebauung geeigneter städtischer Grundstücke in Vergabe als Erbbaurecht wird die Wohnraumförderung des Landes NRW um eine kommunale Förderung ergänzt.			
	Voraussetzungen			
	Städtische Flächen			
	Städtisches Geld			
	Wohnraumfokus & Zielgruppen			
	neu			
	Gewoge AG			
	Freier Markt			
	Einsatz in Aachen			
	ja			
	eingeführt 2020			
	Bemerkungen			
	In Ergänzung der Vergabe als Erbbaurecht und in möglicher Konkurrenz zur Konzeptvergabe. Eine Evaluation zwei Jahre nach der Einführung ist vorgesehen.			
	Beitrag zu Aktionsfeldern			
		1		
		3		
	Weitere Maßnahmen und Aktivitäten:			
	– Fördermaßnahmen im Integrierten Klimaschutzkonzept (IKSK)			
	6 Anhang 101			
	<b>6.1.4 Koordination und Kooperation</b>			
	Zentrale Wohnbaukoordination			
	Entwicklung strategischer Vorgaben zur Realisierung und Fortschreibung wohnungspolitischer Ziele, Wohnungsmarktbeobachtung, Wohnbaumonitoring, Aufbau und Pflege eines Strategiezirkels, Förderung neuer Wohnformen, Leitendes Projektmanagement in Wohnbauprojekten.			
	Wohnraumfokus & Zielgruppen			
	neu			
	Bestand			
	Stadt			
	Gewoge AG			
	Freier Markt			
	Einsatz in Aachen			
	ja			
	eingeführt 2017			
	Einsatz in anderen Städten			
	ja, verbreitet			
	Beitrag zu Aktionsfeldern			
	grundlegend			
	Strategiezirkel Wohnen der Stadt Aachen			

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell		
Haupttitel + Seitenumbrüche		Positiv	Negativ	Fragen
	Texte der Studie			
	Dauerhaftes Arbeitsgremium der verwaltungsinternen Wohnungsmarktakeure auf Entscheidungsebene zur bedarfsorientierten Optimierung der Wohnraumsituation. Es dient dazu, bei großen Wohnungsbaumaßnahmen fachbereichsübergreifende Abstimmungsprozesse zu optimieren, Hemmnisse abzubauen und innovative Lösungen für die Wohnraumsituation zu finden.			
	Wohnraumfokus & Zielgruppen			
	neu			
	Bestand			
	Stadt			
	Einsatz in Aachen			
	ja			
	eingeführt 2017			
	Einsatz in anderen Städten			
	ja			
	Beitrag zu Aktionsfeldern			
	grundlegend			
	Runder Tisch der Wohnungsmarktakeure			
	Gemeinsamer Dialog zu wohnungsmarktrelevanten Themen zwischen Verwaltung, Investor:innen, Projektentwickler:innen, Interessensvertreter:innen und Vertreter:innen sowie der Ratsfraktionen. Der Runde Tisch tagt einmal jährlich oder anlassbezogen.			
	Wohnraumfokus & Zielgruppen			
	neu			
	Bestand			
	Stadt			
	Gewoge AG			
	Freier Markt			
	Einsatz in Aachen			
	ja			
	eingeführt 2016			
	Einsatz in anderen Städten			
	ja			
	Beitrag zu Aktionsfeldern			
	grundlegend			
	Beratung Wohnraumförderung (Förderberatung für Investoren und Projektentwickler)			
	Beratung von Investoren, Projektentwicklern und Baugruppen zu Fördermöglichkeiten im Rahmen der Wohnraumförderung.			
	Wohnraumfokus & Zielgruppen			
	neu			
	Gewoge AG			
	Freier Markt			
	Einsatz in Aachen			
	ja			
	eingeführt			
	Einsatz in anderen Städten			
	ja			
	Beitrag zu Aktionsfeldern			

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell		
Haupttitel + Seitenumbrüche		Positiv	Negativ	Fragen
	Texte der Studie			
	grundlegend			
	Koordinationsstelle Bauen und Wohnen in Gemeinschaft			
	Zentrale Anlaufstelle für sich gründende und bestehende gemeinschaftliche Wohnprojekte sowie hieran interessierte Personen.			
	Wohnraumfokus & Zielgruppen			
	neu			
	Bestand			
	Freier Markt			
	Einsatz in Aachen			
	ja			
	eingeführt 2018			
	Einsatz in anderen Städten			
	ja			
	Beitrag zu Aktionsfeldern			
		3		
6 Anhang 102				
	Beratungsstelle Wohnungstausch/Wohnungssuche für altersgerechtes Wohnen			
	Kommunale Beratungsstelle zur Unterstützung bei Wohnungstausch oder Wohnungssuche mit Bezug auf Wohnungsgröße und Barrierefreiheit.			
	Wohnraumfokus & Zielgruppen			
	Bestand			
	Einsatz in Aachen			
	ja			
	eingeführt			
	Einsatz in anderen Städten			
	ja			
	Bemerkungen			
	Richtet sich an die interessierte Öffentlichkeit und Einzelpersonen.			
	Beitrag zu Aktionsfeldern			
		1		
	Bürgerbeteiligungen			
	Zielgruppengerechte Bürger:innenpartizipation bei Quartiers- und Wohnumfeldmaßnahmen.			
	Wohnraumfokus & Zielgruppen			
	neu			
	Bestand			
	Einsatz in Aachen			
	ja			
	eingeführt und erprobt			
	Einsatz in anderen Städten			
	ja			
	Bemerkungen			
	Richtet sich an die interessierte Öffentlichkeit und Einzelpersonen.			
	Beitrag zu Aktionsfeldern			
		4		
	Leitlinien zur Innenentwicklung			

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell		
Haupttitel + Seitenumbrüche		Positiv	Negativ	Fragen
	Texte der Studie			
	Gewährleistung einer qualitativ vollen Nachverdichtung mithilfe einer Kriterienliste für die städtebauliche Beurteilung von Projekten in Blockinnenbereichen. Einbezogen werden die Dichte und Höhe der Bebauung, die Möglichkeit zur Nutzungsmischung sowie ökologische und verkehrsplanerische Kriterien.			
	Wohnraumfokus & Zielgruppen			
	neu			
	Gewoge AG			
	Freier Markt			
	Einsatz in Aachen			
	ja			
	eingeführt 2019			
	Einsatz in anderen Städten			
	ja			
	Beitrag zu Aktionsfeldern			
		2		
		4		
	Interkommunaler Austausch und Stellungnahmen über Städtetag NRW zu Förderrichtlinien und Gesetzgebung			
	Lobbyarbeit für die kommunalen Interessen Aachens und anderer Kommunen zur Anpassung der bundes- und landesgesetzlichen Rahmenbedingungen beim Thema Wohnen.			
	Wohnraumfokus & Zielgruppen			
	neu			
	Bestand			
	Stadt			
	Einsatz in Aachen			
	ja			
	Einsatz in anderen Städten			
	ja			
	Beitrag zu Aktionsfeldern			
	grundlegend			
	Weitere Maßnahmen und Aktivitäten:			
	– Erstellung Prioritätenliste städtebauliche Förderprogramme (Fachplanerkreis)			
	– Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Aachen			
	– Wohnprojekttag			
	– Quartiersmanagement			
	– Fachtagungen KomWoB			
	6 Anhang 103			
	<b>6.1.5 Analyse</b>			
	Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (KomWoB)			
	Sammlung und Analyse aller wohnungs(bau)- und sozialrelevanten Fakten für eine verlässliche Datengrundlage, um zukunftsorientierte Konzepte zur Optimierung der Wohnraumsituation nachhaltig entwickeln zu können. Teil der Wohnbaukoordination. Teilinstrumente: Wohnungsmarktbericht, Kleinräumige Wohnungsmarktanalyse.			
	Wohnraumfokus & Zielgruppen			

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell		
Haupttitel + Seitenumbrüche		Positiv	Negativ	Fragen
	Texte der Studie			
	neu			
	Bestand			
	Stadt			
	Gewoge AG			
	Freier Markt			
	Einsatz in Aachen			
	ja			
	eingeführt 1998			
	jährlicher Wohnungsmarktbericht			
	Einsatz in anderen Städten			
	Ja, verbreitet. Aachen hat in den Jahren 1998–2001 als eine von 16 Kommunen an einem NRW-weiten Modell-versuch teilgenommen.			
	Beitrag zu Aktionsfeldern			
	grundlegend			
	Wohnbaumonitoring			
	EDV-gestütztes, geodatenbasiertes und kleinräumiges Wohnbaumonitoring als Planungsgrundlage (wer baut was, wann und wo?).			
	Wohnraumfokus & Zielgruppen			
	neu			
	Bestand			
	Stadt			
	Einsatz in Aachen			
	ja			
	im Aufbau seit 2018			
	Einsatz in anderen Städten			
	ja			
	Beitrag zu Aktionsfeldern			
	grundlegend			
	Euregionaler Wohnmonitor			
	Grenzüberschreitende Beobachtung und Analyse der Wohnungsmarktentwicklung in der Euregio Maas-Rhein zur Verbesserung der wohnbaurelevanten Planung in der Region.			
	Wohnraumfokus & Zielgruppen			
	neu			
	Bestand			
	Stadt			
	Einsatz in Aachen			
	ja			
	im Aufbau seit 2019			
	Einsatz in anderen Städten			
	nicht verbreitet			
	Beitrag zu Aktionsfeldern			
		6		
	Sozialentwicklungsplan 2020			
	Indikatorenbasierte Sozialraumberichterstattung über 60 Lebensräume im Stadtgebiet.			
	Wohnraumfokus & Zielgruppen			

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell		
Haupttitel + Seitenumbrüche		Positiv	Negativ	Fragen
	Texte der Studie			
	Bestand			
	Gewoge AG			
	Freier Markt			
	Einsatz in Aachen			
	ja			
	eingeführt 2009			
	etwa alle fünf Jahre			
	Einsatz in anderen Städten			
	ja, teils unter anderem Namen			
	Beitrag zu Aktionsfeldern			
		4		
	Nachverdichtungsanalyse			
	Machbarkeitsstudie zum Nachverdichtungspotential auf städtischen Grundstücken.			
	Voraussetzungen			
	Städtische Flächen			
	Wohnraumfokus & Zielgruppen			
	neu			
	Stadt			
	Gewoge AG			
	Einsatz in Aachen			
	ja			
	eingeführt 2017			
	erst einmal eingesetzt, im Jahr 2019			
	Einsatz in anderen Städten			
	ja			
	Beitrag zu Aktionsfeldern			
		1		
		3		
6 Anhang 104				
	Entwicklungspotenziale städtischer Flächen			
	Identifizierung möglicher Entwicklungs- und Nachverdichtungspotenziale städtischer Flurstücke, Priorisierung und Mobilisierung. Folgende Handlungsansätze stehen im Vordergrund: Bereitstellung bezahlbarer Baugrundstücke, Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, Umnutzung mindergenutzter Flächen, Initiierung von Quartiersentwicklungen.			
	Voraussetzungen			
	Städtische Flächen			
	Wohnraumfokus & Zielgruppen			
	neu			
	Gewoge AG			
	Freier Markt			
	Einsatz in Aachen			
	ja			
	eingeführt 2020			
	Einsatz in anderen Städten			
	ja			
	Bemerkungen			

Bemerkungen zur RWTH-Studie				
Haupttitel + Seitenumbrüche		Bewertung/Kommentar Bi-Dell		
	Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen
	Zugleich Instrument zum aktiven Gestalten			
	Beitrag zu Aktionsfeldern			
		1		
		4		
		5		

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell																	
Haupttitel + Seitenumbrüche																			
	Texte der Studie	Positiv	Negativ	Fragen															
6 Anhang 10																			
<b>6.2 Literaturverzeichnis</b>																			
	BBSR, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2016): Potenziale und Rahmenbedingungen von Dachaufstockungen und Dachausbauten. Serie: BBSR-Online-Publikation. Bonn. <a href="https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2016/bbsr-online-08-2016.html">https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2016/bbsr-online-08-2016.html</a> , Zugriff am 26.03.2021.																		
	Bertelsmann Stiftung, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Deutscher Landkreistag, Deutscher Städtetag (DST), Deutscher Städte- und Gemeindebund (DStGB), Deutsches Institut für Urbanistik (Difu), Engagement Global (Servicestelle Kommunen in der Einen Welt) und Rat der Gemeinden und Regionen Europas/Deutsche Sektion (2020): SDG-Indikatoren für Kommunen. Indikatoren zur Abbildung der Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen in deutschen Kommunen. Gütersloh. <a href="https://www.bertelsmann-stiftung.de/de/publikationen/publikation/did/sdg-indikatoren-fuer-kommunen-all">https://www.bertelsmann-stiftung.de/de/publikationen/publikation/did/sdg-indikatoren-fuer-kommunen-all</a> , Zugriff am 26.03.2021.																		
	BMI, Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (2020): Kommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission): Bericht des Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat zur Zwischenbilanzkonferenz am 28. September 2020. BMI. <a href="https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/themen/baue/n/bk-bericht-20200924.pdf?__blob=publicationFile&amp;v=2">https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/themen/baue/n/bk-bericht-20200924.pdf?__blob=publicationFile&amp;v=2</a> , Zugriff am 26.03.2021.																		
	BMI, Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (o. J.): Soziale Wohnraumförderung. <a href="https://www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung-node.html">https://www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung-node.html</a> , Zugriff am 26.03.2021.																		
	Deutsches Studentenwerk (2019): Versorgungsquote von Studierenden mit Wohnheimplätzen auf Tiefststand. <a href="https://www.studentenwerke.de/de/content/versorgungsquote-von-studierenden-mit">https://www.studentenwerke.de/de/content/versorgungsquote-von-studierenden-mit</a> , Zugriff am 26.03.2021.																		
	Deutsches Studentenwerk (2020): Auch in der Pandemie: Anhaltende Nachfrage nach Wohnheimplätzen – Versorgungsquote weiterhin niedrig. <a href="https://www.studentenwerke.de/de/content/auch-der-pandemie-anhaltende-nachfrage">https://www.studentenwerke.de/de/content/auch-der-pandemie-anhaltende-nachfrage</a> , Zugriff am 26.03.2021.																		
	empirica AG (2009): Szenarien zur Entwicklung des Wohnungsmarktes und wohnungspolitische Folgerungen.																		
	empirica AG (2020a): Aussagekräftige Kriterien zum Erlass sozialer Erhaltungssatzungen. Endbericht. <a href="https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/2019057_Endbericht_lektoriert_end.pdf">https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/2019057_Endbericht_lektoriert_end.pdf</a> , Zugriff am 26.03.2021.																		
	empirica AG (2020b): Mantelgutachten zu den mietrechtlichen Verordnungen in Nordrhein-Westfalen. Endbericht. <a href="https://www.mhkgb.nrw/sites/default/files/media/document/file/empirica_Mantelgutachten_zu_den_mietrechtlichen_Verordnungen_in_NRW.pdf">https://www.mhkgb.nrw/sites/default/files/media/document/file/empirica_Mantelgutachten_zu_den_mietrechtlichen_Verordnungen_in_NRW.pdf</a> , Zugriff am 26.03.2021.																		
	Förster, Agnes, Andreas Bernögger und Bernadette Brunner (2020): Wohnen jenseits des Standards. Auf den Spuren neuer Wohnlösungen für ein differenziertes und bedürfnisgerechtes Wohnungsangebot. Ludwigsburg: Wüstenrot Stiftung.		7																
6 Anhang 106																			
	Förster, Agnes und Gisela Schmitt (Hrsg.) (2021): Große Quartiere. Serie: pnd – rethinking new planning, Bd. 1/2021. Aachen. <a href="https://publications.rwth-aachen.de/record/811823/files/811823.pdf">https://publications.rwth-aachen.de/record/811823/files/811823.pdf</a> , Zugriff am 26.03.2021.																		
	Häuser bewegen (2020): Gemeinsam verantwortungsvoll handeln. <a href="https://haeuserbewegen.de/wp_HB/wp-content/uploads/200505_Broschüre_HB_small.pdf">https://haeuserbewegen.de/wp_HB/wp-content/uploads/200505_Broschüre_HB_small.pdf</a> , Zugriff am 26.03.2021.																		
	Hein, Simon (2021): Mikroapartments in Deutschland – eine Analyseräumlicher Implikationen von Mikroapartmentsanlagen. In: Raumforschung und Raumordnung (Online First), 1–18. <a href="https://rur.oekom.de/index.php/rur/article/view/62/54">https://rur.oekom.de/index.php/rur/article/view/62/54</a> , Zugriff am 26.03.2021.																		
	Krass, Sebastian (2020): Warten auf die Sobon-Reform. Süddeutsche Zeitung, 30. Oktober 2020, München. <a href="https://www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchen-sobon-immobilienbranche-treffen-1.5098776">https://www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchen-sobon-immobilienbranche-treffen-1.5098776</a> , Zugriff am 26.03.2021.																		
	Landeshauptstadt München (2011): Langfristige Siedlungsentwicklung. Kongressinformation. München. <a href="https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:1505d79a-63ba-496f-9117-78799809c06b/lasie_gutachten_wwk1.pdf">https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:1505d79a-63ba-496f-9117-78799809c06b/lasie_gutachten_wwk1.pdf</a> , Zugriff am 26.03.2021.																		
	Landeshauptstadt München (2017): Wohnungspolitisches Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ 2017 – 2021. München. <a href="https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:006dc878-e452-4033-b962-1b8dee336f53/Handlungsprogramm_WIM%20VI_Web.pdf">https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:006dc878-e452-4033-b962-1b8dee336f53/Handlungsprogramm_WIM%20VI_Web.pdf</a> , Zugriff am 26.03.2021.																		

Bemerkungen zur RWTH-Studie		Bewertung/Kommentar Bi-Dell																		
Haupttitel + Seitenumbrüche																				
Texte der Studie		Positiv	Negativ	Fragen																
	Landkreis Dachau/Landeshauptstadt München (2019): Regionale Wohnungsbaukonferenz 2019. Dokumentation. Dachau/München. <a href="https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:c5d5d313-7966-4a95-a64c-1f73d7124876/Dokumentation_Regionale_Wohnungsbaukonferenz_2019_web.pdf">https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:c5d5d313-7966-4a95-a64c-1f73d7124876/Dokumentation_Regionale_Wohnungsbaukonferenz_2019_web.pdf</a> , Zugriff am 26.03.2021.																			
	MBV, Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (2006): Entscheidungshilfe Kommunale Handlungskonzepte ‚Wohnen‘. Düsseldorf. <a href="https://www.vrn.nrw.de/verkehr/strasse/Strassenverkehr/container/broschuere_handlungskonzepte_wohnen_21_12_2007_2.pdf">https://www.vrn.nrw.de/verkehr/strasse/Strassenverkehr/container/broschuere_handlungskonzepte_wohnen_21_12_2007_2.pdf</a> , Zugriff am 26.03.2021.																			
	MBWSV, Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (2016): Handlungskonzepte Wohnen – vom Beschreiben zum gemeinsamen Handeln. Leitfaden für Kommunen (Vorwort des Ministers Michael Groschek). Düsseldorf. <a href="http://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/wohnen/Wohnraumentwicklung/NRW_Leitfaden_Handlungskonzepte-Wohnen-2016.pdf">http://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/wohnen/Wohnraumentwicklung/NRW_Leitfaden_Handlungskonzepte-Wohnen-2016.pdf</a> , Zugriff am 26.03.2021.																			
	MHKBG, Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (2020): Mieterschutzverordnung – MietSchVO NRW. <a href="https://www.mhkbw.nrw/themen/bau/wohnen/mieterschutz-und-wohnungsaufsicht">https://www.mhkbw.nrw/themen/bau/wohnen/mieterschutz-und-wohnungsaufsicht</a> , Zugriff am 26.03.2021.																			
	Neue Leipzig Charta (2020): Neue Leipzig Charta. Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl. Verabschiedet beim Informellen Ministertreffen Stadtentwicklung am 30. November 2020. <a href="https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/2020/eu-rp/gemeinsame-erklarungen/neue-leipzig-charta-2020.pdf?__blob=publicationFile&amp;v=6">https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/2020/eu-rp/gemeinsame-erklarungen/neue-leipzig-charta-2020.pdf?__blob=publicationFile&amp;v=6</a> , Zugriff am 26.03.2021.																			
	Pfaffenbach, Carmella (2020): Exkurs: Große Studierendenzahlen und ihre Bedeutung für eine Stadt in der Größe Aachens. In: Stadt Aachen (Hrsg.): Dritter Sozialentwicklungsplan. Eine integrierte Analyse der 60 Aachener Lebensräume. Aachen, 54–55.																			
	Quaestio (2014): Aachen-Strategie-Wohnen - Aktualisierung und teilräumliche Ausdifferenzierung. Endbericht. Bonn. <a href="https://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/wohnen/Wohnraumentwicklung/Gutachten/Aachen-Strategie-Wohnen_II_150828.pdf">https://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/wohnen/Wohnraumentwicklung/Gutachten/Aachen-Strategie-Wohnen_II_150828.pdf</a> , Zugriff am 26.03.2021.																			
	Quaestio (2018): Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Aachen – Aktualisierung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen. Zusammenfassung der Ergebnisse. Bonn.																			
6 Anhang 107	<a href="http://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/Wohnen/Wohnraumentwicklung/Gutachten/Wohnungsbedarfsprognose_2018_quaestio.pdf">http://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/Wohnen/Wohnraumentwicklung/Gutachten/Wohnungsbedarfsprognose_2018_quaestio.pdf</a> , Zugriff am 26.03.2021.																			
	Region Aachen (2019): Eine Region im Wandel – regionale und euregionale Partnerschaften. Region Aachen Zweckverband. Jahresbericht 2019. Aachen. <a href="https://regionaachen.de/files/images/content/Ueber%20uns/Region%20Aachen%20Zweckverband/RegAC_GFB2019_online.pdf">https://regionaachen.de/files/images/content/Ueber%20uns/Region%20Aachen%20Zweckverband/RegAC_GFB2019_online.pdf</a> , Zugriff am 26.03.2021.																			
	Stadt Aachen (2010): Aachen-Strategie-Wohnen. Aachen. <a href="http://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/Wohnen/Wohnraumentwicklung/Gutachten/Aachen-Strategie-Wohnen_2010.pdf">http://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/Wohnen/Wohnraumentwicklung/Gutachten/Aachen-Strategie-Wohnen_2010.pdf</a> , Zugriff am 26.03.2021.																			
	Stadt Aachen (2012): Aachen*2030. Masterplan. Perspektiven und Impulse für die räumliche Entwicklung der Stadt Aachen. Aachen. <a href="http://www.aachen.de/de/stadt_buerger/planen_bauen/materialien/planen_bauen/stadtentwicklung/stadt/aachen2030/masterplan/AC2030_beschlossen_masterplan_lowres.pdf">http://www.aachen.de/de/stadt_buerger/planen_bauen/materialien/planen_bauen/stadtentwicklung/stadt/aachen2030/masterplan/AC2030_beschlossen_masterplan_lowres.pdf</a> , Zugriff am 26.03.2021.																			
	Stadt Aachen (2015): Innenstadtkonzept 2022. Entwicklungsperspektiven für die Aachener Innenstadt. <a href="http://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/planen_bauen/stadtentwicklung/innenstadt/innenstadtkonzept_2022/Innenstadtkonzept.pdf">http://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/planen_bauen/stadtentwicklung/innenstadt/innenstadtkonzept_2022/Innenstadtkonzept.pdf</a> .																			
	Stadt Aachen (2019): Entwicklungspotentiale städtischer Flächen. Vorlage-Nr. FB 23/0587/WP17 vom 02.09.2019. FB 23/00.																			
	Stadt Aachen (2020a): Aachen*2030. Flächennutzungsplan. Teil A – Begründung. Städtebauliche Begründung. 11.05.2020. Aachen. <a href="https://ratsinfo.aachen.de/bi/vo020.asp?VOLFDNR=21878">https://ratsinfo.aachen.de/bi/vo020.asp?VOLFDNR=21878</a> , Zugriff am 26.03.2021.																			
	Stadt Aachen (2020b): Aachen*2030. Flächennutzungsplan. Zusammenfassende Erklärung. 11.05.2020. Aachen. <a href="https://ratsinfo.aachen.de/bi/vo020.asp?VOLFDNR=21878">https://ratsinfo.aachen.de/bi/vo020.asp?VOLFDNR=21878</a> , Zugriff am 26.03.2021.																			
	Stadt Aachen (2020c): Dritter Sozialentwicklungsplan. Eine integrierte Analyse der 60 Aachener Lebensräume. Aachen. <a href="http://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/gesellschaft/soziales/sozialentwicklung/soziale/entwicklungsplan_neu/sozial_ep_2020/StAC_SEP_2020.pdf">http://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/gesellschaft/soziales/sozialentwicklung/soziale/entwicklungsplan_neu/sozial_ep_2020/StAC_SEP_2020.pdf</a> , Zugriff am 26.03.2021.																			
	Stadt Aachen (2020d): Integriertes Klimaschutzkonzept. Strategiekonzept 2030 mit Handlungsprogramm bis 2025. Aachen. <a href="http://www.aachen.de/de/stadt_buerger/energie/konzepte_veranstaltungen/klimaschutzkonzept/Integriertes-Klimaschutzkonzept-Aachen_Stand-2020.pdf">http://www.aachen.de/de/stadt_buerger/energie/konzepte_veranstaltungen/klimaschutzkonzept/Integriertes-Klimaschutzkonzept-Aachen_Stand-2020.pdf</a> , Zugriff am 26.03.2021.																			





