

Szenarien zur Entwicklung des Wohnungsmarktes und wohnungspolitische Folgerungen

**Wissenschaftliche Grundlage für das „Aachener
Handlungskonzept Wohnen“**

**Ansprechpartner: Bernhard Faller (QUAESTIO Forschung & Beratung)
Petra Heising, Lukas Weiden (empirica)**

empirica

Qualitative Marktforschung,
Stadt- und Strukturforchung
GmbH

Kaiserstr. 29 • D-53113 Bonn

Tel.: 0228 / 914 89-0

Fax: 0228 / 217 410

bonn@empirica-institut.de

www.empirica-institut.de

QUAESTIO

Forschung & Beratung

Theaterplatz 3

D - 53177 Bonn

Fon: +49 (0)228 55547268

Fax: +49 (0)228 55547271

faller@quaestio-fb.de

www.quaestio-fb.de

Projektnummer: 2008147

Bonn: März 2009

INHALTSVERZEICHNIS

1. Hintergrund und Aufgabenstellung	1
1.1 Ausgangspunkte für eine neue kommunale Wohnungspolitik?	1
1.2 Aufgabenstellung und Aufbau des Gutachtens	3
2. Eckwerte der Stadtentwicklung	4
2.1 Wirtschaftsentwicklung in Stadt und Region	4
2.1.1 Ein unterschätzter Strukturwandel und eine ungewisse Zukunft	4
2.1.2 Eine ausgeglichene Entwicklung in den letzten 10 Jahren	5
2.1.3 Folgerungen für die Szenarien	6
2.2 Demografie: Wie geht es weiter?	8
2.2.1 Wanderungsmotive: studienplatz-, arbeitsmarkt- oder wohnungsmarktbestimmt?!	8
2.2.2 Derzeit noch leicht steigende Einwohnerzahlen	10
2.2.3 Folgerungen für die Szenarien	13
2.3 Wohnungsmarktentwicklung	14
2.3.1 Talfahrt trotz konjunktureller Bewegungen in der letzten Dekade	14
2.3.2 Die Renaissance des Umlandes – eine Aachener Besonderheit?	15
2.3.3 Vom Preis- zum Qualitätswettbewerb	17
2.3.4 Folgerungen für die Szenarien	20
3. Szenarien zur Wohnungsmarktentwicklung in Aachen	21
3.1 Wanderungsannahmen in den Szenarien	22
3.1.1 Status Quo	22
3.1.2 Wanderungsannahmen im Basis-Szenario	23
3.1.3 Wanderungsannahmen im Szenario „Wohnungsmarktoffensive“	25
3.1.4 Wanderungsannahmen im Szenario „Wirtschaftsexpansion“	26
3.2 Basis-Szenario: Trendfortschreibung der bisherigen Entwicklung	28
3.2.1 Ergebnis/Bild von Aachen im Basis-Szenario	28
3.2.2 Vergleich mit bisheriger Bauleistung und zukünftigen Flächenangebot	29
3.3 „Wohnungsmarktoffensive“: Verstärkter Wohnungsbau in der Stadt reduziert Umlandwanderung	30
3.3.1 Ergebnis/Bild von Aachen im Szenario „Wohnungsmarktoffensive“	31
3.3.2 Vergleich mit bisheriger Bauleistung und zukünftigen Flächenangebot	31
3.4 „Wirtschaftsexpansion“: Zusätzliches Wirtschaftswachstum verlangt nach maximaler Bauleistung in der Stadt	32

3.4.1	Ergebnis/Bild von Aachen im Wirtschaftsszenario	32
3.4.2	Vergleich mit bisheriger Bauleistung und zukünftigen Flächenangebot	33
3.5	Die Szenarien im Vergleich - das Machbare schaffen!	35
4.	Wohnungspolitische Handlungsfelder für Aachen	36
4.1	Vorbemerkung	36
4.2	Grundsätzliche Aspekte einer kommunalen Wohnungspolitik für Aachen	38
4.2.1	Wahlfreiheit und Wettbewerbsfähigkeit: Eckpunkte einer stadtentwicklungspolitisch agierenden Wohnungspolitik	38
4.2.2	Ansatzpunkte der kommunalen Wohnungspolitik	39
4.3	Grundstücks- und Baulandentwicklung	41
4.3.1	Orientierungswerte aus den Szenarien	41
4.3.2	Angebotsausweitung, Diversifizierung und Monitoring	42
4.3.3	Instrumente zur Intensivierung der Innenentwicklung	45
4.3.4	Strategien des Baulandmanagements und der Projektentwicklung	48
4.4	Soziale Wohnraumversorgung	51
4.4.1	Der soziale Wohnungsbau	51
4.4.2	Weniger belegungsgebundene Wohnungen	53
4.4.3	Ungewisse Problemintensität – Monitoring erforderlich	55
4.4.4	Erprobung des Ankauf von Belegungsbindungen	56
4.5	Die Zielgruppe „Familien“	57
4.5.1	Eine hohe Bindung der Familien an die Stadt	57
4.5.2	Die familienfreundliche Stadt Aachen	60
4.5.3	Eine anspruchsvolle Vielfalt im städtischen Einfamilienhausbau und Unterstützung von Baugruppen	61
4.6	Die Zielgruppe „Senioren“	62
4.6.1	Differenzierte Anforderungen und Wohnvorstellungen	62
4.6.2	Gemeinschaftliche Wohnformen und Dienstleistungsnetzwerke	64
4.7	Ausweitung der regionalen Zusammenarbeit auf die Wohnungsmarkt- und Baulandpolitik	66
4.7.1	Die Stadt als Schwerpunkt der regionalen Siedlungsentwicklung?	66
4.7.2	Fragen der regionalen Siedlungsentwicklung diskutieren	67
5.	Zentrale Ergebnisse und Empfehlungen	69
ANHANG		79
1.	Wirtschaft und Beschäftigung	79

2° Demografie	83
2.1 Einwohnerentwicklung und Altersstruktur	83
2.2 Bevölkerungssalden	85
2.3 Wanderungsanalyse	87
2.4 Pendler	90
2.5 Bevölkerungsprognose	91
3. Wohnungsmarkt	92

1. Hintergrund und Aufgabenstellung

1.1 Ausgangspunkte für eine neue kommunale Wohnungspolitik?

Mit der Aufstellung eines „Handlungskonzeptes Wohnen“ möchte der Rat der Stadt Aachen seine Wohnungspolitik überprüfen und - sofern erforderlich – neu ausrichten. Zuletzt wurde 1997 ein Gutachten zur Wohnungsmarktentwicklung erarbeitet. In den Folgejahren wurden seither verschiedene Weichenstellungen vorgenommen (z. B. im Bereich der Baulandpolitik) und es wurde eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung aufgebaut. Wenn heute eine neue intensivere Debatte zur Wohnungspolitik gefordert wird, ist dies einerseits auf veränderte Rahmenbedingungen und andererseits auch auf eine veränderte politische Wahrnehmung der stadtentwicklungspolitischen Bedeutung der kommunalen Wohnungspolitik zurück zu führen. In diesem Zusammenhang können verschiedene Aspekte als Ausgangspunkt einer wohnungspolitischen Debatte in Aachen benannt werden:

- Der demografische Wandel wird in aller Regel nicht nur mit Alterung, sondern auch mit einer Schrumpfung der Bevölkerungszahlen gleichgesetzt, was schließlich auch auf die Haushaltszahlen durchschlagen würde. Dies hätte unmittelbare Konsequenzen auf die Wohnungs- und Baulandnachfrage und wäre für die Planungspolitik der Stadt Aachen von hoher Bedeutung. Mittlerweile ist jedoch allgemein bekannt, dass sich die im Durchschnitt für Deutschland zu erwartende Schrumpfung sehr ungleich verteilt. Vorerst werden wachsende und schrumpfende Regionen und Städte nebeneinander zu beobachten sein. So prognostiziert das Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik (LDS NRW) ein kräftiges Einwohnerwachstum für Aachen.¹ Zwar wird dieses Prognoseergebnis in Aachen zu Recht angezweifelt, doch herrscht zunächst eine hohe Unsicherheit über den realistischere zu erwartenden Pfad in der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung für die Stadt Aachen.
- Die beschriebene Unsicherheit ist nicht nur ein Ergebnis der unterschiedlichen regionalen Wachstumsdynamiken, sondern verbindet sich in der Diskussion auch mit der Frage nach einer möglichen „Renaissance der Innenstädte“. Denn in den letzten Jahren sind in den meisten Städten (so auch in Aachen) abnehmende Wanderungsverluste an das Umland zu beobachten. Manche Beobachter sehen darin einen Wandel der Präferenzen hin zu städtischen Lebens- und Wohnformen. Andere verweisen darauf, dass die konjunkturell schwache

¹ Hinweis: Aus erhebungstechnischen Gründen sind in Aachen - wie auch in anderen Städten - die Einwohnerzahlen des städtischen Melderegisters nicht deckungsgleich mit den amtlichen Bevölkerungszahlen des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik (LDS). Bei auf Fortschreibungen beruhenden Bevölkerungsprognosen ergibt sich in Aachen zusätzlich ein Problem, weil die Ummeldeeffekte durch Einführung der Zweitwohnsitzsteuer rein formal als „Zuwanderung“ in diesem Jahr in die Statistik einfließen. Die darauf basierenden Prognosen schreiben diesen statistischen Effekt dann fort und kommen daher zu überhöhten Ergebnissen.

Nachfrage lediglich den Abwanderungsdruck vermindert hat. Eine dritte Position betont, dass die Städte ihr Angebot (insbesondere im familienfreundlichen Wohnungsbau / Einfamilienhausbau) verbessert haben und somit mehr Haushalte binden konnten. Auch diese Unsicherheiten sind Anlass zu entsprechenden Debatten.

- Eine wichtige, in ihren Konsequenzen noch nicht vollständig erfasste Änderung ist der Rückzug des Staates aus der Wohnungsbaufinanzierung. Nach dem Bauboom der 90er Jahre sind die Subventionen im Wohnungsbau schrittweise zurückgeführt worden. Das betrifft die Abschreibungsregeln für den frei finanzierten Wohnungsbau (insbesondere Abschaffung degressiver Afa) ebenso wie die Abschaffung der Eigenheimzulage. Die künftige Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklung wird daher weit weniger von Subventionen beeinflusst sein als die bisherige. Auch dies kann Konsequenzen für die kommunale Politik haben.
- In den vergangenen Jahrzehnten wurde die Wohnungspolitik oft primär als sozial orientierte Wohnraumversorgung verstanden. Der soziale Wohnungsbau stand als wohnungspolitisches Instrument im Mittelpunkt. Heute ist in vielen Städten deutlich geworden, dass die Wohnungspolitik zu einer zentralen Stellschraube für die Stadtentwicklungspolitik insgesamt geworden ist. Der Wohnungsbau ist nicht nur in städtebaulicher Hinsicht die gewichtigste Größe der Stadt, sondern er entscheidet auch mit darüber, welche Haushalte oder Zielgruppen in Aachen gehalten werden können und welche bevorzugt abwandern. Die Wohnungspolitik kann somit Einfluss auf die Sozial- und Altersstruktur und damit auch die fiskalische Leistungsfähigkeit der Stadt nehmen.
- Auch in Relation zur Wirtschaftspolitik erfährt die Wohnungspolitik in den letzten Jahren eine Aufwertung. Denn nachdem die Wirtschaft immer weniger an Bodenschätze und andere natürliche Standortfaktoren gebunden ist, werden das Humankapital und damit u. a. die Lebensqualität in einer Stadt zu einem zentralen Standortfaktor. Die städtebauliche Qualität, attraktive Wohnquartiere und gute Preis-Leistungs-Relationen für das Wohnen tragen hierzu sicher ihren Teil bei. Auch dies ist – besonders in Aachen - ein Argument für eine veränderte Wahrnehmung der Wohnungs- in der Stadtentwicklungspolitik.
- Viele Städte haben einen Nachholbedarf bei selbstnutzer- und familieneigneten Wohn- und Bauformen. Deswegen prägen die Familien in besonderer Weise die Abwanderung in das Umland und eine kommunale Wohnungspolitik kann einen wichtigen Beitrag zu mehr Familienfreundlichkeit in der Stadt leisten. Gleichzeitig wird es aus demografischen Gründen einen Rückgang in der Zahl der nachrückenden jungen Familien geben. Auch die Einschätzung der zukünftigen Bedeutung der Wohneigentumsbildung schwankt zwischen zwei Positionen: Einmal wird das Wohneigentum als Instrument der Alterssicherung als

zunehmend wichtiger erachtet. Andere gehen davon aus, dass künftige Wertsteigerungen bei Wohnimmobilien nicht mehr zu beobachten sein werden, und ziehen die Bedeutung des Wohneigentums für die Alterssicherung in Zweifel.

- Eine weitere Änderung ergibt sich auch aus der absehbaren Entwicklung der Belastungen aus Gesundheit, Alterssicherung und anderen Positionen (z. B. Energie). Die zusätzlichen Ausgaben drängen sich in die Budgets der Haushalte, so dass die Spielräume für Mehrausgaben im Wohnungsbereich begrenzt bleiben. Damit käme ein langfristiger Trend zum Stillstand, denn in den vergangenen Jahrzehnten hat sich der Anteil der Ausgaben für das Wohnen kontinuierlich erhöht.

1.2 Aufgabenstellung und Aufbau des Gutachtens

Die sehr grob umrissenen veränderten Rahmenbedingungen und politischen Sichtweisen zeigen, dass es durchaus Anlass für eine Neujustierung der kommunalen Aachener Wohnungspolitik gibt. Die vorliegende Studie sieht sich in der Aufgabe, die umrissenen Themen auf ein solides argumentatives Fundament zu stellen und hieraus Empfehlungen für die künftige Wohnungspolitik in Aachen abzuleiten. Dabei gliedert sich die Darstellung in zwei Hauptkapitel:

- Das folgende Kapitel 2 stellt die Eckwerte der bisherigen Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung in den Mittelpunkt, um diese zur Ableitung von den Szenarien zur Wohnungsmarktentwicklung in Aachen heran ziehen zu können.
- Im Kapitel „Szenarien zur Wohnungsmarktentwicklung“ (Kap. 3) werden zunächst die Triebkräfte der bisherigen Entwicklung analysiert, um darauf aufbauend Projektionen für die quantitativen Eckwerte der künftigen Entwicklung vorzulegen. Dabei gibt es nicht die „eine“ Prognose, sondern es werden unterschiedliche Annahmen für die künftige Entwicklung formuliert, die in ihren Konsequenzen (im Rahmen differenzierter Modellrechnungen) durchgespielt werden. Jedes Szenario umfasst dabei die Ergebnisse der damit verbundenen Bevölkerungs- und Haushaltsvorausschätzungen sowie Ergebnisse zur Wohnungsnachfrage.
- Das darauf folgende Kapitel 4 ist den unterschiedlichen Politikfeldern vorbehalten. In den einzelnen Politikfeldern sind die Ergebnisse aus den Szenarien zu reflektieren, veränderte Rahmenbedingungen zu diskutieren und schließlich mit möglicherweise veränderten politischen Prioritäten zu verbinden. Die darauf basierenden Empfehlungen werden jeweils mit dem Hinweis auf geeignete wohnungspolitische Instrumente verbunden.

2. Eckwerte der Stadtentwicklung

2.1 Wirtschaftsentwicklung in Stadt und Region

2.1.1 Ein unterschätzter Strukturwandel und ein ungewisse Zukunft

Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung ist vor allem ein Ergebnis der künftigen Wirtschaftsentwicklung. Zwar kommen viele junge Menschen zunächst arbeitsmarktunabhängig mit dem Motiv ein Studium zu absolvieren nach Aachen. Dabei kann man zudem unterstellen, dass eine hohe Bereitschaft zum Verbleib in Stadt und Region Aachen nach dem Studium besteht. Entscheidend für den Verbleib ist jedoch ein entsprechendes Angebot attraktiver Arbeitsplätze. Insofern ist die Wirtschaftsentwicklung eine mit entscheidende Determinante für die Zahl der Einwohner, die Zahl der Haushalte und nicht zuletzt für die Wohnungsnachfrage. Dabei ist klar, dass Stadt und Region in einem engen Zusammenhang zu sehen sind.

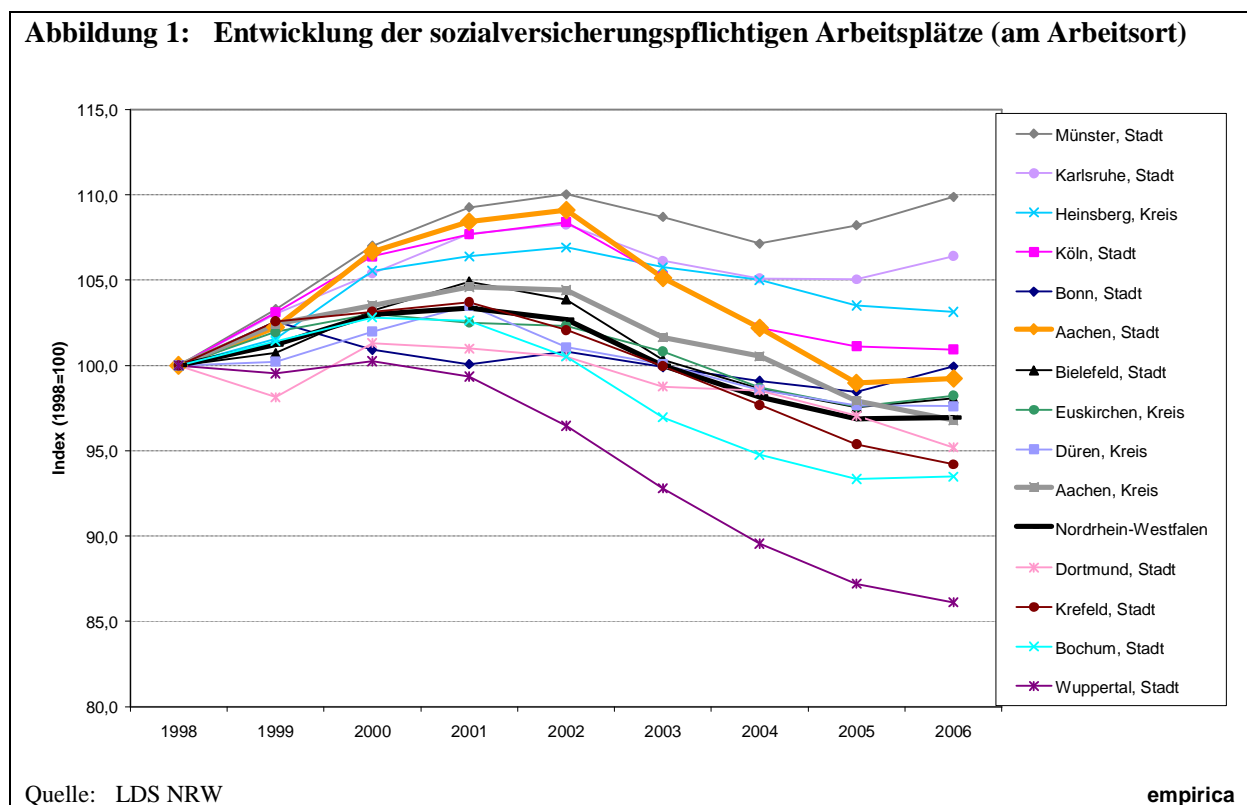
Aachen erlebt nun schon seit mehreren Jahrzehnten einen wahrscheinlich mehrfach unterschätzten Strukturwandel. Die Aufbau- und Wirtschaftswunderjahre mündeten nach dem ersten Ölpreisschock Anfang der 70er Jahre bundesweit in eine Phase des Strukturwandels, der sich regional sehr unterschiedlich darstellte. In der Region Aachen hat es zunächst den Steinkohlebergbau getroffen. Die entsprechenden Zechenschließungen (z. B. Sophia Jacoba) haben nicht nur die Bergbaustandorte selbst belastet, sondern die Entwicklung der gesamten Region beeinflusst. In weiteren Wellen wurden später weitere traditionell in Aachen verankerte Industrien erfasst. In den 80er und 90er Jahren haben insbesondere die Textilindustrie und die Nadelfabrikation gelitten. In der Folge kam es zu Schließungen und Arbeitsplatzabbau im Maschinenbau (z. B. Talbot Waggonbau) und in der Glas- und Bildröhrenproduktion (z. B. Philipps).

Bei alledem ist Aachen aber dennoch nicht mit dem Ruhrgebiet oder dem Saarland zu vergleichen. Während dort jeweils eine sehr einseitige Wirtschaftsstruktur dazu geführt hat, dass kompensatorische Effekte aus modernen Branchen gering blieben und Krisen einzelner Branchen sich zu einer Regionalkrise ausweiten und verfestigen konnte, hat Aachen demgegenüber wirtschaftlich diverse Standbeine (diversifizierte Wirtschaftsstruktur) und kann somit auch immer auf stabilisierende Elemente bauen. Mit Blick auf die Zukunft kann man die Hoffnung haben, dass die bislang schrumpfenden Branchen heute bis auf einen gesunden und sehr produktiven Kern reduziert sind. Allerdings ist hier Vorsicht angebracht: Denn immer noch sind dem verarbeitenden Gewerbe in Aachen rund 16.000 Arbeitsplätze zuzurechnen, womit sich auch noch ein nennenswertes Potenzial an

Fertigungsarbeitsplätzen verbindet.² Hierbei ist z. B. an die Süßwarenherstellung oder auch den Maschinenbau zu denken. Zudem sind heute auch die Dienstleistungsbranchen nicht mehr vor Rationalisierungen gefeit. So können z. B. das Banken- und das Versicherungsgewerbe einfache Bürotätigkeiten durch mehr EDV-Einsatz ersetzen. Man musste in der jüngeren Vergangenheit auch erleben, dass vordergründig produktive und leistungsfähige Betriebsteile im internationalen Wettbewerb nicht die geforderte Rentabilität erbrachten und stillgelegt wurden (z. B. Nokia in Bochum). Auch hiervon kann die zukünftige Entwicklung in Aachen beeinflusst werden.

2.1.2 Eine ausgeglichene Entwicklung in den letzten 10 Jahren

Trotz dieses unerfreulichen Strukturwandels kann Aachen aufgrund seiner diversifizierten und in Teilen auch sehr modernen Wirtschaftsausrichtung eine recht ausgeglichene Wirtschaftsentwicklung vorweisen. Im Vergleich mit anderen Städten in Nordrhein-Westfalen ist die Beschäftigungsentwicklung leicht überdurchschnittlich (siehe folgende Abbildung).



² Auch innerhalb des verarbeitenden Gewerbes ist es im Zeitablauf zu einer Konzentration auf Dienstleistungs-, Forschungs- und Verwaltungsaufgaben gekommen, so dass die Bedeutung der klassischen Fertigungsarbeitsplätze innerhalb des verarbeitenden Gewerbes kontinuierlich schrumpft.

Die Stadt Aachen kann sich deutlich von den schwächeren Städten und Stadtregionen absetzen. Hierzu gehören vor allem der linke Niederrhein (hier Krefeld), das bergische Städtedreieck (hier Wuppertal) und natürlich das Ruhrgebiet (hier Bochum). Während Bielefeld im nordrhein-westfälischen Durchschnitt liegt, kann sich Aachen etwas absetzen, ohne jedoch ganz den Pfad von Bonn oder gar Münster zu erreichen. Insgesamt zeigt sich dabei, dass die Dienstleistungs-, Verwaltungs- und vor allem auch Wissenschaftsstädte günstigere Entwicklungen aufweisen als die dominant industriell geprägten Städte.

Aachen befindet sich im nordrhein-westfälischen wie auch im bundesweiten Vergleich der Stadtregionen³ in einer guten Mittelposition. Hierbei ist auch entscheidend, dass Aachen oberzentrale Funktionen im Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich wahrnehmen kann und zum Teil über bedeutende Unternehmen in dieser Sparte verfügt. Daneben ist Aachen eine feste Größe als Gesundheits-, Kur- und Tourismusstadt, was auch von entsprechenden bundesweit bekannten Veranstaltungen unterstützt wird. Schließlich gehen in Aachen zunehmend auch die wirtschaftlichen Potenziale der Universitäten auf. Dies zeigt sich z. B. in der vergleichsweise erfolgreichen Einrichtung von Gründer- und Technologiezentren (AGIT) oder auch in der Ansiedlung von unternehmenseigenen Forschungszentren, die sich in Kooperationen die Leistungsfähigkeit der Hochschule zu Nutze machen (z. B. Ford-Entwicklungszentrum).

2.1.3 Folgerungen für die Szenarien

Die Wohnungsmarktszenarien nehmen einen recht langen Zukunftszeitraum in den Blick, der weit über die aktuellen konjunkturellen Turbulenzen hinausreicht. Insofern ist hier mit Blick auf die langfristig wirkenden strukturellen Trends zu fragen, ob Aachen sich im bisherigen Trend der vergleichsweise ausgeglichenen Entwicklung weiter bewegt, ob es gegebenenfalls in eine verfestigte Regionalkrise abrutscht oder ob es einen wirtschaftlichen „Take Off“ erleben kann. In der Summe der angestellten und im Folgenden kurz skizzierten Argumente gehen wir davon aus, dass sich die Position Aachens in der Tendenz eher verbessert als verschlechtert.

- Aachen hat in der Vergangenheit gezeigt, dass die diversifizierte Wirtschaftsstruktur in Verbindung mit oberzentralen Funktionen und einer historischen gewachsenen Bedeutung der Stadt eine stabilisierende Wirkung hat.
- Die Stadt Aachen setzt seit Jahren zu Recht auf die wirtschaftlichen Potenziale der wissenschaftlichen Einrichtungen vor Ort. Bislang bildeten die Technologie- und

³ Siehe hierzu: Markus Eltges: Das Ruhrgebiet – eine regionalwirtschaftliche Analyse. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 9/10.2008, S. 535 – 547.

Gründerzentren den zentralen Ansatzpunkt. Für die Zukunft ist eine groß angelegte Campus-Entwicklung mit 15 bis 17 Clustern geplant, die Wissenschaft und Wirtschaft jeweils fruchtbar verbinden sollen, so dass aus der Wissenschaft heraus vermehrt gewerbliche Arbeitsplätze entstehen können. Bislang ist dies in spürbarem Umfang immerhin schon in den Bereichen Automotive, Materialwissenschaften/Nanotechnologie, I&K/Elektrotechnik sowie ansatzweise auch in den Lebenswissenschaften geschehen. Die Campus-Entwicklung allein ist schon geeignet, Aufmerksamkeit auf Aachen zu ziehen. Darüber hinaus kann man unterstellen, dass sich der aus der Exzellenzinitiative resultierende Bedeutungsgewinn der RWTH für Aachen positiv bemerkbar macht. Nicht zuletzt wird der Standortfaktor Wissen/Humankapital in einer zunehmend wissensorientierten Wirtschaftsentwicklung mit Sicherheit an Bedeutung gewinnen. Dies ist womöglich das stärkste Vorzeichen für eine zukünftig verbesserte wirtschaftliche Entwicklung in Aachen.

- Solange nationale Volkswirtschaften den Bezugsrahmen für das wirtschaftliche Agieren bildeten, mussten Grenzlagen in gewisser Weise von Nachteil sein. Diese mögliche Schwäche wird kontinuierlich an Bedeutung verlieren und kann sich in einer stärker internationalisierten Wirtschaft zu einem Standortvorteil entwickeln. Die grenzübergreifende Zusammenarbeit in der Region ebnet zusätzlich den Weg dazu. Der Ausbau der entsprechenden Verkehrsinfrastruktur verstärkt diese Wirkung.
- In einer alternden Gesellschaft wird der qualifizierte Nachwuchs zu einem Nadelöhr der regionalwirtschaftlichen Entwicklung. Universitätsstädte und insbesondere solche Städte mit besonders renommierten Universitäten haben in dieser Hinsicht einen großen Vorteil: Die jungen Menschen kommen zum Studium in die Stadt und können anschließend leichter gebunden werden. Dies kann auf längere Sicht ein großer Vorteil sein, der zudem von der städtebaulichen Attraktivität der Stadt, dem Flair sowie der landschaftlichen reizvollen Lage in einer europäischen Grenzregion verstärkt wird.
- Trotz der nach wie vor vorhandenen Bedeutung des verarbeitenden Gewerbes kann man für die Zukunft unterstellen, dass die Rationalisierungsprozesse aufgrund des reduzierten Sektors quantitativ weniger durchschlagend sein werden.

In der Summe der Argumente deutet fast nichts auf ein Abrutschen der regionalwirtschaftlichen Entwicklung hin. Einiges spricht indes dafür, dass Aachen relativ zu anderen Städten an Wettbewerbsfähigkeit gewinnt. Der Übergang zu einer Wissensgesellschaft mit Nachwuchsproblemen ist dabei wahrscheinlich die entscheidende Komponente. Wie schnell diese Saat aufgeht und mit welcher Dynamik dies geschieht, kann allerdings heute kaum vorhergesagt werden. Eine Fortsetzung der recht ausgeglichenen Entwicklung, bei der sich Schrumpfungsprozesse und Wachstumsprozesse in etwa die Waage halten, ist vor diesem Hintergrund als unterer Pfad einer möglichen

Wirtschaftsentwicklung zu begreifen (vgl. „Basis-Szenario“). Für die Ableitung eines optimistischeren Szenarios kann man gedanklich einen Erfolg der Campus-Entwicklung und der damit verbundenen Entwicklungen unterstellen, was mit steigenden Arbeitsplatzzahlen und entsprechend höherer Zuwanderung (von Arbeitskräften und ihren Familien) einhergeht (vgl. Szenario „Wirtschaftsexpansion“).

2.2 Demografie: Wie geht es weiter?

2.2.1 Wanderungsmotive: studienplatz-, arbeitsmarkt- oder wohnungsmarktbestimmt?!

Die oben beschriebene Arbeitskräftenachfrage von Unternehmen löst Wanderungsströme aus: Am mobilsten sind junge Arbeitskräfte kurz nach ihrer Ausbildung, und zwar insbesondere hochqualifizierte Arbeitskräfte unmittelbar nach ihrem Studium, also etwa im Alter bis Ende Zwanzig. Denn unabhängig von ihrem Studienort werden sie in die Region Deutschlands (oder ins Ausland) ziehen, in der ihnen die attraktivste Stelle und günstigsten Entwicklungsmöglichkeiten angeboten werden. Dabei wird zwar grundsätzlich auch immer der Arbeitsmarkt vor Ort (also am Hochschulort) in Betracht gezogen, aber selbst unter Berücksichtigung der Transaktionskosten, die mit einem Umzug verbunden sind, wird vor allem eine Arbeitsplatzregion mit den besten langjährigen Zukunftsaussichten gesucht. Dies führt zu Wanderungen. Wanderungen, von denen die wirtschaftlich stärksten und innovativsten Regionen Deutschlands profitieren und die wirtschaftlich schwachen und schrumpfenden Regionen junge Menschen verlieren.

Aachen ist ein Hochschulstandort, so dass bereits sehr viele Absolventen vor Ort sind, wenn sie sich für ihren ersten Arbeitsplatz entscheiden müssen. Dies ist eine günstige Ausgangslage; aber es stellt sich nun die Frage, wie viele der Hochschulabsolventen langfristig auch in der Region Aachen einen Arbeitsplatz finden können und wie viele nach Beendigung des Studiums doch in andere Regionen abwandern (müssen), weil der Arbeitsmarkt Aachens selbst zu wenig absorbiert. Diese Frage ist dabei für Aachen fast unabhängig von der zukünftigen Entwicklung der Studentenzahlen zu stellen, denn es ist durchaus denkbar, dass die Hochschule zwar wächst, ohne dass die Wirtschaftskraft der Region stark genug wäre, um auch entsprechend mehr zusätzliche Absolventen dauerhaft an sich zu binden.

In einem Szenario mit schwacher Wirtschaftsentwicklung bleibt die Hochschule für Aachen demografisch gesprochen daher ein „durchlaufender Posten“, d.h. es steigt bei einem Hochschulausbau zwar einmalig die Wohnungsnachfrage für Studenten (die im Wesentlichen über zusätzliche Studentenwohnheime und ggf. günstige Bestandswohnungen im Stadtgebiet abgedeckt werden könnte). Eine dauerhafte Strukturveränderung insbesondere hinsichtlich der Altersstruktur der dauerhaft Ansässigen Aachener Bevölkerung entsteht dadurch aber nicht. Denn dem durch Hochschulausbau induzierten zusätzlichen Zuzug von Erstsemestern steht – wenn diese nach

Abschluss nicht auch verstärkt in der Region selbst einen Arbeitsplatz finden – ein zusätzlicher Fortzug von Absolventen in gleicher Höhe gegenüber, so dass der Wohnungsmarkt strukturell gar nicht beeinflusst wird (**studienplatzorientierte Wanderung**).

Vielschichtiger ist die Frage, wie sich in einem Szenario mit starker Wirtschaftsentwicklung die Wanderungen gegenüber heute verändern und wie sich dadurch langfristig auch die Altersstruktur der Bevölkerung und die Wohnungsnachfrage verändert. Wenn der Wirtschaftsstandort Aachen sich positiv im regionalen Gefüge Deutschlands behaupten kann, wird Aachen in Zukunft einen höheren Anteil der Hochqualifizierten Arbeitskräfte in Deutschland an sich binden können als bisher (**arbeitsmarktorientierte Wanderung**). Im Vergleich zu heute wird dann ein geringer Anteil der Aachener Hochschulabsolventen nach dem Studium abwandern müssen, und gleichzeitig kann die Wirtschaft noch Absolventen aus anderen Hochschulstädten (mit ggf. anderer inhaltlicher Ausrichtung) anziehen. Diese zusätzlichen Arbeitskräfte erzeugen eine zusätzliche und dauerhafte Wohnungsnachfrage, und zwar – wenn sie noch jung sind - nach hochwertigen Geschosswohnungen und später - in der Familiengründungsphase – auch nach hochwertigen Ein- und Zweifamilienhäusern. Sie werden bei ihrer kleinräumigen Suche nach dem richtigen Wohnstandort im Raum Aachen aber nicht nur in der Stadt selbst, sondern auch im Umland nach dem - hinsichtlich Preis und Qualität - attraktivsten Wohnungsangebot suchen.

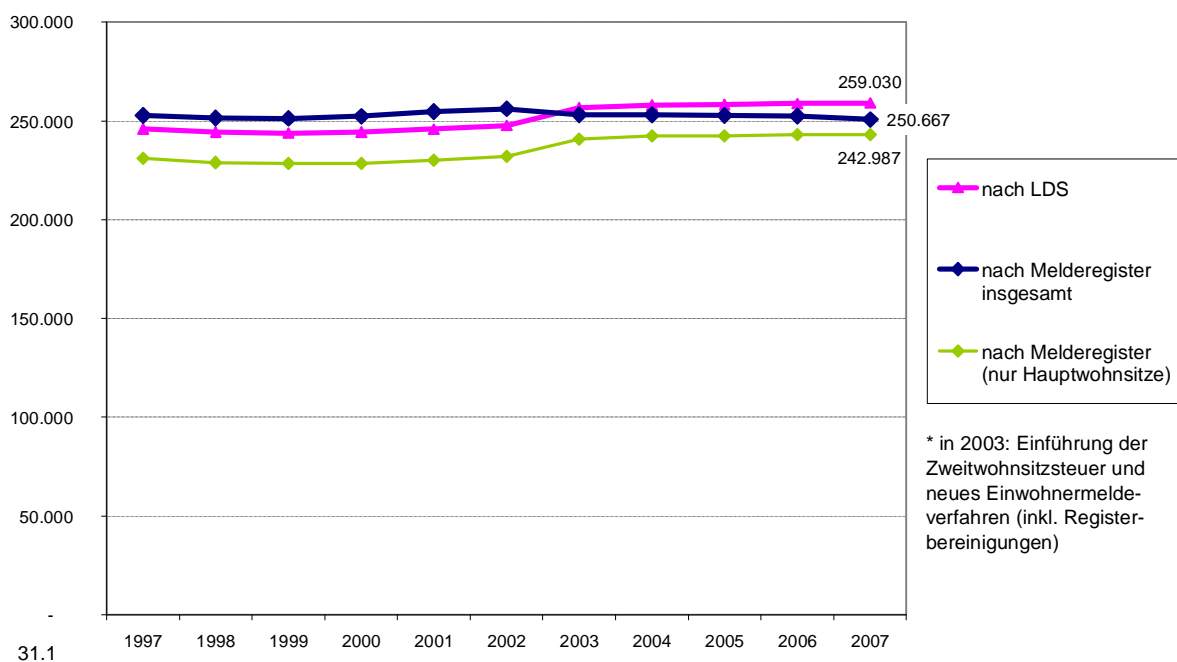
Neben der arbeitmarktorientierten Wanderung von Region zu Region wird es also auch zu kleinräumigen Stadt-Umland-Wanderungen kommen, wenn das Wohnungsangebot im Stadtgebiet qualitativ und vor allem preislich nicht so attraktiv ist wie das Wohnungsangebot im Umland (**wohnungsmarktorientierten Wanderungen**). Für Aachen als Stadt bedeutet dies, dass je nach Anzahl, Qualität und Preis des Wohnungsangebots (vor allem an Ein- und Zweifamilienhäusern) im Stadtgebiet die Abwanderung ins Umland in Zukunft stärker oder schwächer ausfallen kann als bisher.

Um die Unsicherheit über die Zukunft methodisch abbilden zu können, werden auf Basis der vergangenen Entwicklung zwei Szenarien gebildet, die aufbauend auf ein Basisszenario, das zunächst die bisherigen Trends einfach fortschreibt zum einen die Anstrengungen der Stadt, mehr Umlandwanderer im Stadtgebiet zu halten, widerspiegeln und zum anderen die Auswirkungen einer unterschiedlich starken Wirtschaftsentwicklung abbilden. Um realistische Annahmen treffen zu können, ist eine genauere Analyse der bisherigen Entwicklung unerlässlich. Außerdem ist zu beachten, dass die demografische Entwicklung in ganz Deutschland in Zukunft dazu führt, dass die Konkurrenz um junge Arbeitskräfte in ganz Deutschland größer werden wird und der Wunsch, einen größeren Anteil aller Hochschulabsolventen an sich zu binden, für alle Regionen immer schwieriger wird.

2.2.2 Derzeit noch leicht steigende Einwohnerzahlen

In den letzten Jahren ist die Einwohnerzahl Aachens leicht gestiegen. Bei den Angaben zur Einwohnerzahl bestehen in Aachen – wie auch in anderen Städten – zwar Diskrepanzen zwischen den Einwohnerangaben gemäß des Landesamts für Datenverarbeitung und Statistik (LDS) und des städtischen Melderegisters (vgl. Abbildung 2 sowie Abbildung 30). Trotz unterschiedlicher Absolutzahlen ist in beiden Quellen jedoch gleichermaßen ein leichter Einwohnerzuwachs innerhalb der letzten drei Jahre erkennbar: Zum 31.12.2007 weist das LDS 259.000 Einwohner für die Stadt Aachen aus, was einem leichten Zuwachs von +0,5% innerhalb der letzten drei Jahre entspricht. Im städtischen Melderegister sind zum gleichen Stichtag nur 243.000 Einwohner (mit Hauptwohnsitz) in Aachen gemeldet, aber auch deren Zahl ist innerhalb der letzten drei Jahre leicht gestiegen (um 0,3%).⁴

Abbildung 2: Einwohnerentwicklung der Stadt Aachen – verschiedene Quellen



Anmerkung: Wie in anderen Städten auch weichen aus erhebungstechnischen Gründen in Aachen die Einwohnerzahlen (jeweils Hauptwohnsitze) des städtischen Melderegisters von den amtlichen Zahlen des statistischen Landesamtes (LDS) ab. Durch die Registerbereinigungen in 2003 konnte beide so korrigiert werden, dass sie wieder näher beieinander liegen. Unabhängig von diesem „Sprung“ in 2003 ist aber vor allem die relative Entwicklung von Bedeutung: Beide Quelle weisen in der Vergangenheit steigende Einwohnerzahlen für die Stadt Aachen aus.

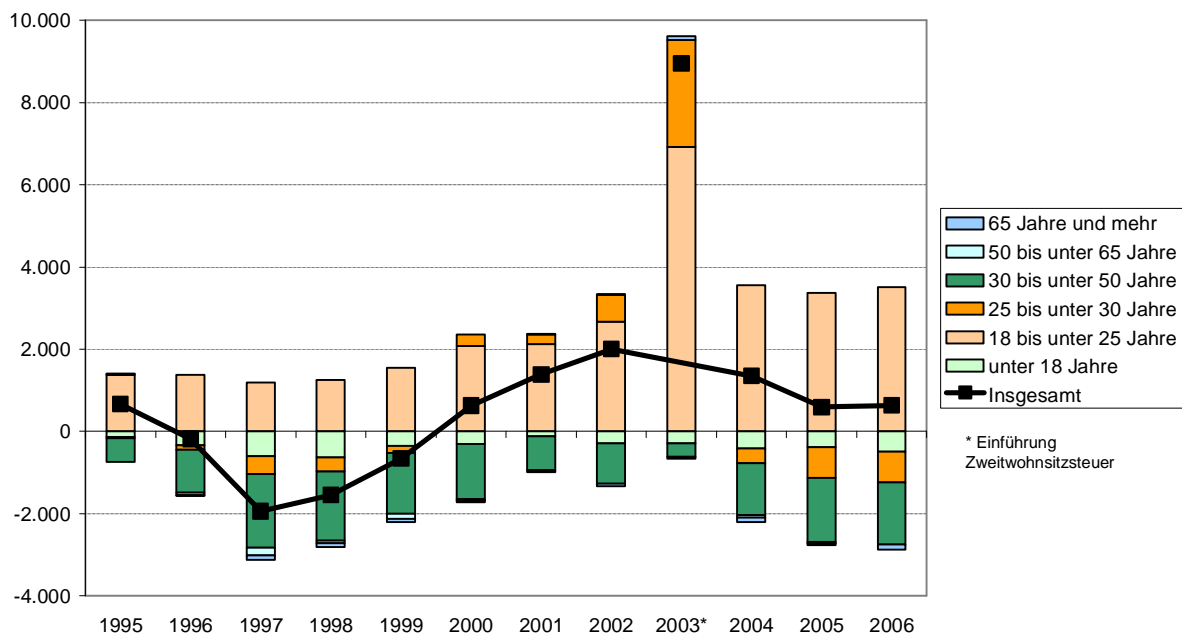
Quelle: LDS NRW; Melderegister der Stadt Aachen

empirica

⁴ Angesichts dieser Unstimmigkeiten der Quellen werten wir für die Szenarien die Einwohner- und Haushaltsdaten des städtischen Melderegisters, aber dort, wo lange Zeitreihen benötigt werden, auch die Struktur der LDS-Daten aus und wenden diese dann auf das Niveau des Melderegisters an.

Ein längerer Trend allerdings ist in Aachen aufgrund statistischer Besonderheiten im Jahr 2003 nur schwer an Zahlen festzumachen.⁵ Entsprechend weisen auch die Wanderungszahlen einen „Sprung“ im Jahr 2003 auf, der rein statistische Ursachen hat. Davon abgesehen ist es in der Stadt Aachen im Laufe der letzten zehn Jahre aber auch zu schwankenden Wanderungsströmen gekommen: Während die Stadt 1997/1998 Einwohner durch Abwanderung verlor (um bis zu –2.000 EW p.a.), hat sie zwischen 2001 und 2004 in ähnlichem Ausmaß jährlich Einwohner durch Zuwanderung hinzugewonnen. Seit 2005 sind die Wanderungsgewinne zwar auch noch positiv, aber deutlich niedriger (vgl. Abbildung 3, schwarze Linie).

Abbildung 3: Wanderungssalden der Stadt Aachen – nach Alter



* Einführung Zweitwohnsitzsteuer 2003
Quelle: LDS NRW.

empirica

Ein Blick auf die Altersstruktur der Wandernden zeigt eine Besonderheit Aachens, nämlich den großen Einfluss der studentischen Wanderungen: Zuzüge finden fast ausschließlich in der Altersgruppe der 18-25jährigen statt, und das in zunehmendem Maße (Ausbau der Hochschule). Die Abwandernden sind vor allem 30- bis 50jährige und (deren) Kinder unter 18 Jahre, eine typische Haushaltsgruppe für Umlandwanderungen. Seit 2004 wandern aber auch erstmals 25-30jährige aus Aachen ab – in einem Alter, das eher auf eine überregionale Abwanderung (nach dem

⁵ Im Jahr 2003 wurde die Zweitwohnsitzsteuer eingeführt, die zu einer größeren Zahl von Ummeldungen (Nebenwohnsitze in Hauptwohnsitze) führte, die statistisch als „Zuwanderungen“ verbucht werden, auch wenn ihnen keine realen Umzüge zugrunde lagen. Im gleichen Jahr wurde zudem die Meldesoftware im Einwohnermeldeamt umgestellt und umfangreiche Registerbereinigungen durchgeführt, so dass sowohl das LDS als auch das Melderegister einen „Sprung“ in der Einwohnerzahl in 2003 aufweist (vgl. grüne und pinke Linie in Abbildung 2), während gleichzeitig die Zahl der Nebenwohnsitze sprunghaft abnahm (blaue Linie).

Hochschulabschluss) hindeutet. Zur richtigen Interpretation der jeweiligen Wanderungsmotive ist daher auch eine Betrachtung der Herkunfts- und Zielgebiete der Wandernden jeder Altersgruppe interessant (vgl. dazu im Anhang 2.3 Wanderungsanalyse), die zu folgenden Erkenntnissen führt:

- Die Studienanfänger (Zuwanderung der 15-25jährigen) stammen aus allen Teilen Deutschlands (und dem Ausland).
- Die Absolventen (Abwanderung der 25-30jährigen) ziehen vor allem ins „übrige Deutschland“, d.h. hinter den „zweiten Ring“ der Umlandkreise, so auch in den Raum Köln/Bonn und das übrige NRW
- Die älteren Arbeitskräfte (Abwanderung der 30-50jährigen) ziehen vor allem in den Kreis Heinsberg (davon die meisten mit Kindern), aber auch ins „übrige Deutschland“ und den „dritten Ring“ der Umlandkreise. Es handelt sich bei dieser Abwanderung von Familien und älteren Arbeitskräften also nicht ausschließlich um Umlandwanderer, sondern auch um eine arbeitsmarktorientierte Abwanderung in andere Regionen Deutschlands.
- Die Grenzlage zu Belgien und den Niederlanden führt zudem zu grenzüberschreitenden Wanderungen: Aus Belgien wandern zwar auch Studienanfänger (20-25Jahre) zu, aber gleichzeitig wandern in stärkerem Maße Familien – vermutlich wohnungsmarktbedingt - nach Belgien ab. Aus den Niederlanden führen die wohnungsmarktbedingten Wanderungen in die andere Richtung: Neben Schülern und Studienanfängern (15-25Jahre) wandern auch Personen aller Altersgruppen aus den Niederlanden nach Aachen zu.

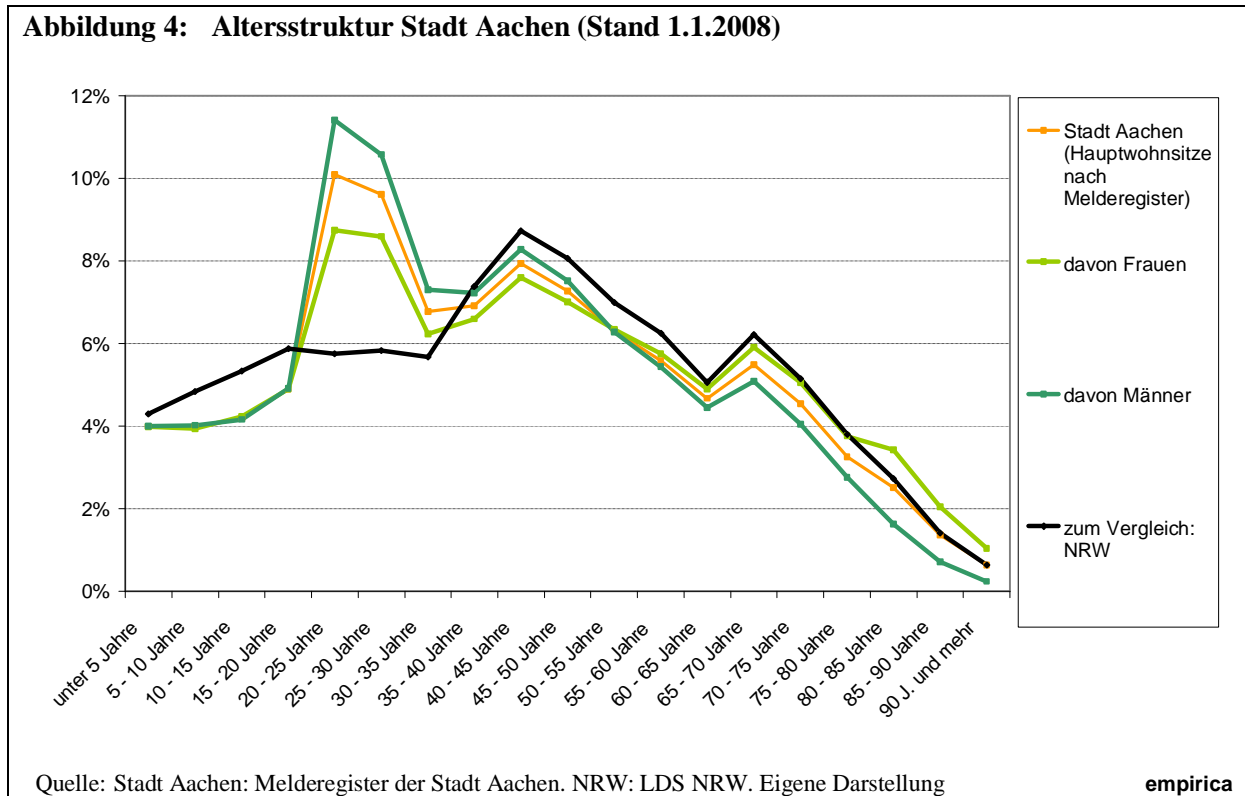
Insgesamt lassen sich die Wanderungsmuster also so zusammenfassen: **Zuwanderung** entsteht überwiegend durch den Zuzug von 15-25jährigen, und zwar aus dem übrigen NRW, dem Ausland sowie aus dem „Zweiten Ring“ der Umlandkreise (Düren, Heinsberg, Euskirchen) und aus den Niederlanden (studienplatzbedingt). **Abwanderung** entsteht überwiegend durch den Fortzug von 30-50jährigen und von (deren) Kindern, und zwar in den Kreis Aachen und nach Belgien (jeweils wohnungsmarktbedingt) sowie ins übrige Deutschland (arbeitsmarktbedingt).

Auffällig ist das - für eine Großstadt wie Aachen – geringe **Geburtendefizit**: Anders als in anderen Städten gleicher Größe halten sich in Aachen Sterbefälle und Geburten noch die Waage, was auf eine relativ junge Bevölkerung schließen lässt.⁶ Ein Blick auf die Altersstruktur der Aachener Bevölkerung bestätigt diese Vermutung und zeigt eine weitere Besonderheit Aachens (vgl. Abbildung 4): Die große Zahl von Studenten zwischen 20 und 30 Jahren, also einer eigentlich in NRW und ganz Deutschland

⁶ Vgl. dazu im Anhang 2.2 Bevölkerungssalden. Im Vergleich dazu hat in den Landkreis Aachen in den letzten Jahren eine recht gleichmäßige Zuwanderung stattgefunden, aber auch hier mit sinkender Tendenz. In der Summe (Stadt plus Landkreis) gewinnt die Region also in den letzten Jahren noch Einwohner durch Zuwanderung. Das Geburtendefizit ist im Landkreis allerdings schon wesentlich größer als in der Stadt.

derzeit nur sehr schwachen Altersgruppe, die hier in Aachen sogar fast 50% stärker ist als die starken Babyboomer-Jahrgänge. Außerdem überwiegen die männlichen Studierenden (vgl. Abbildung 4).

Abbildung 4: Altersstruktur Stadt Aachen (Stand 1.1.2008)



2.2.3 Folgerungen für die Szenarien

Die Frage ist nun, wie sich diese Bevölkerung Aachens in Zahl und Alter in Zukunft verändern werden. Während sich die Zahl der zukünftigen Sterbefälle und Geburten relativ sicher vorhersehen lässt, liegt die größte Unsicherheit in der Entwicklung der zukünftigen Wanderungsströme. Zum einen ist unsicher, in welchem Maße die Aachener Wirtschaft Arbeitskräfte aus ganz Deutschland anziehen und dauerhaft an sich binden kann. Zum anderen ist unsicher, wie viel der in der Region lebenden Menschen tatsächlich im Stadtgebiet Aachen leben (können), und wie viele sich Wohnstandorte im Umland suchen (müssen), weil innerhalb des Stadtgebiets keine entsprechend attraktiven Wohnungen/Häuser zur Verfügung stehen.

Daher werden in den Szenarien die Wanderungsmotive einzeln formuliert und für sie folgende Annahmen getroffen:

- Die Studienwanderung bleibt gleich. (Sollte die Zahl der Studenten steigen, müssen einmalig mehr Studentenwohnungen bereitgestellt werden, mehr ändert sich nicht, da die zusätzlichen Studenten nach dem Studium die Stadt wieder verlassen.)

- Zahl und Alter der Personen mit Nebenwohnsitz Aachen bleibt gleich. (Auch heute werden Wohnungen von Personen nachgefragt, die nur ihren Nebenwohnsitz in Aachen haben. Es gibt keinen Anlass zu glauben, dass sich deren Anzahl und Alter in Zukunft grundlegend ändert.)
- Szenario „Wohnungsmarktoffensive“: Durch zusätzliche Anstrengungen der Stadt Aachen wird der Wohnungsbau innerhalb der Stadtgrenzen angekurbelt und es entstehen vor allem Wohnungstypen, die die typischen Umlandwanderer (Familien verschiedener Einkommensklassen) ansprechen und in der Stadt halten soll. Abgebildet wird dies im Szenario durch die Annahme, dass sich die Umlandwanderung (regionale Abwanderung der 30-50jährigen und ihrer Kinder) in den nächsten 20 Jahren reduzieren wird.
- Szenario „Wirtschaftsexpansion“: Zusätzlich zu diesen Anstrengungen der Stadt Aachen kommt es zu einem autonomen Bevölkerungsdruck in die Stadt, weil die Aachener Wirtschaft aus sich selbst heraus mehr Arbeitskräfte in die Region zieht bzw. mehr Absolventen dauerhaft an sich binden kann. Um einen möglichst hohen Anteil dieser qualifizierten Zuwanderer im Stadtgebiet zu halten und nicht ans Umland zu verlieren, ist das Wohnungsbauvolumen innerhalb der Stadt noch weiter zu erhöhen und insbesondere qualitativ auch auf diese überdurchschnittlich gut ausgebildeten Einkommensbezieher auszurichten. Abgebildet wird dies im Szenario durch die Annahme, dass zusätzlich zur reduzierten Umlandwanderung (s.o.) auch die arbeitsmarktorientierte Abwanderung (überregionale Abwanderung der 25- bis 30jährigen sowie der 30-50jährigen und ihrer Kinder) in den nächsten 20 Jahren reduziert wird. Dabei wird auch berücksichtigt, dass die Konkurrenz um junge Arbeitskräfte in ganz Deutschland zunehmen wird, weil deren Zahl insgesamt abnimmt, so dass eine Reduzierung der Abwanderung in Zukunft immer schwieriger wird.

2.3 Wohnungsmarktentwicklung

Anmerkung: Die Stadt Aachen legt im Rahmen ihrer Wohnungsmarktbeobachtung regelmäßig einen sehr umfassenden Wohnungsmarktbericht vor. Aus diesem Grund und unter Verweis auf den aktuell vorliegenden Wohnungsmarktbericht 2008 beschränkt sich das vorliegende Wohnungsmarktkapitel auf einige zentrale Aspekte.

2.3.1 Talfahrt trotz konjunktureller Bewegungen in der letzten Dekade

Nach dem Abebben des Vereinigungsbooms und der gleichzeitigen Zuwanderungswelle ist der Wohnungsmarkt in Deutschland in ein sehr ruhiges Fahrwasser gekommen. Bundesweit ist die Bautätigkeit seit 1998 kontinuierlich zurückgefallen. Diese Talfahrt kam zustande, obwohl der

Arbeitsmarkt gleichzeitig anzog und zwischen 1998 und 2001 entsprechende Beschäftigungszuwächse zu beobachten waren. Zwischen 2001 und 2005 - im konjunkturellen Tief – blieb die Bautätigkeit auf einem sehr niedrigen Niveau und hat sich auch im Aufschwung seit 2005 nicht belebt. Noch bevor die wirtschaftliche Belebung durch endlich erzielte Einkommenszuwächse auch auf dem Wohnungsmarkt nachfragewirksam werden konnte, sind in der Folge der weltweiten Finanzkrise neue wirtschaftliche Einbrüche zu befürchten, die wiederum zu einer Zurückhaltung auf der Nachfrageseite des Wohnungsmarktes führen können.

Abbildung 5: Baufertigstellungen (Wohneinheiten in Wohngebäuden) im Vergleich

	Aachen (KS)		Aachen (LK)		Bonn (KS)		Köln (KS)	
	EZFH	MFH	EZFH	MFH	EZFH	MFH	EZFH	MFH
1995	148	779	587	1.159	373	1.682	576	3.807
1996	183	542	529	888	303	1.194	470	3.472
1997	101	499	536	548	265	1.249	634	4.561
1998	169	1.014	817	933	267	1.016	544	4.089
1999	215	564	647	461	291	1.372	1.008	4.336
2000	239	257	714	368	383	761	726	3.009
2001	319	396	710	366	331	724	697	1.409
2002	245	206	567	189	272	668	705	1.533
2003	254	129	678	195	231	294	548	1.590
2004	163	73	732	249	310	501	880	1.913
2005	208	235	497	135	248	293	689	1.326
2006	146	81	592	145	416	368	647	2.017

Quelle: LDS NRW

empirica

Die bundesweit greifenden Trends haben ihre Entsprechung in Aachen. In den 90er Jahren waren 700 fertig gestellte Wohnungen kein ungewöhnliches Jahresergebnis. Mittlerweile ist die Bautätigkeit auf ein Niveau von 300 bis 400 Einheiten eingebrochen. Zunächst wirkte in der Folge entsprechender baulandpolitischer Beschlüsse der Einfamilienhausbau noch als stabilisierendes Element. Auch hier ist jedoch seit 2004 ein deutlicher Rückgang der Bauleistungen zu beobachten. Auch der Geschosswohnungsbau blieb dabei auf seinem sehr niedrigen Niveau. In den letzten Jahren wurden sogar im Landkreis mehr Wohnungen im Mehrfamilienhausbau errichtet als in der Stadt. Die Bauleistungen in der nur wenig größeren Stadt Bonn erreichen ein deutlich über Aachen liegendes Niveau.

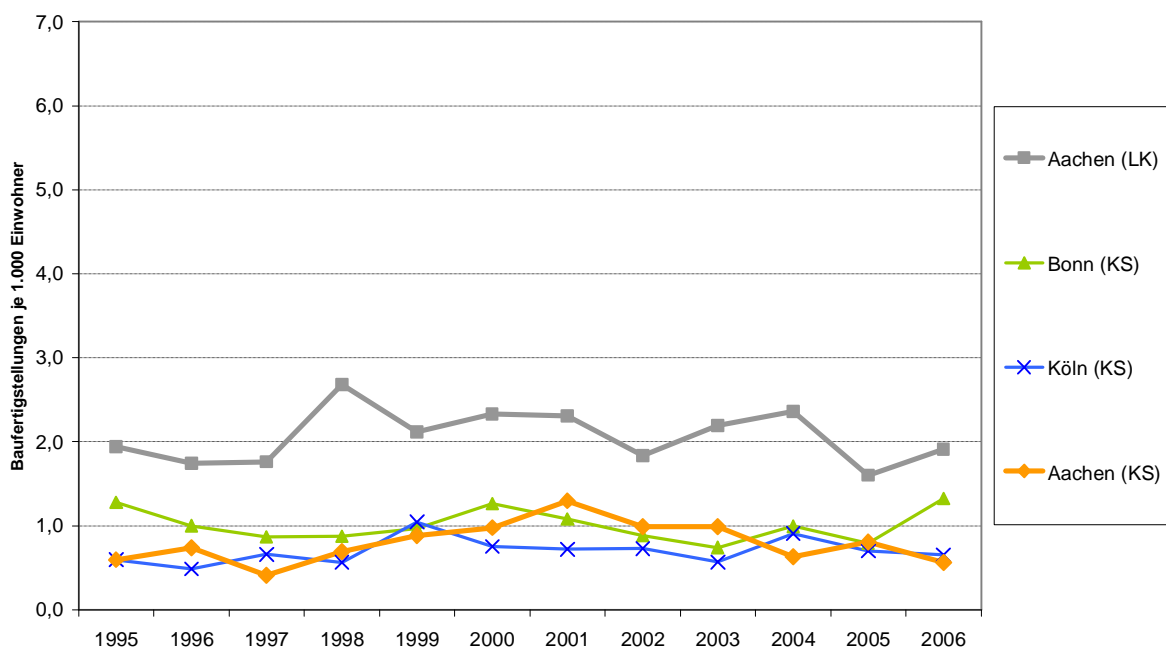
2.3.2 Die Renaissance des Umlandes – eine Aachener Besonderheit?

Während bundesweit in den Fachzirkeln und sogar in den Feuilletons von einer Renaissance der Innenstädte und einer zurückgehenden Abwanderung von Haushalten in das Umland gesprochen wird, haben Stadt und Region Aachen eine uneinheitliche Entwicklung durchlaufen. Die Wanderungsverluste bei den 30-50jährigen schmolzen in den Jahren 1999 bis 2002/3 ab. In dieser Phase scheint Aachen eine kleine Renaissance der Innenstadt erlebt zu haben. Danach jedoch hat die

Abwanderung in dieser Altersgruppe wieder zugenommen, so dass sich Aachen nun konträr zum vielfach artikulierten Trend verhält (vgl. Abbildung 3).

Das erneute Anschwellen der Abwanderung fällt dabei zeitlich und ursächlich in die Phase der zurück fallenden Bautätigkeit im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser. Dies bestätigt die plausible These, dass die statistisch mancherorts zu beobachtende Renaissance der Innenstädte nicht auf einen Wandel der Präferenzen zurückzuführen ist (also nachfragegetrieben ist), sondern weitestgehend ein Ergebnis eines ausgeweiteten Einfamilienhausangebotes ist (also angebotsgetrieben).

Abbildung 6: Baufertigstellungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner im Vergleich



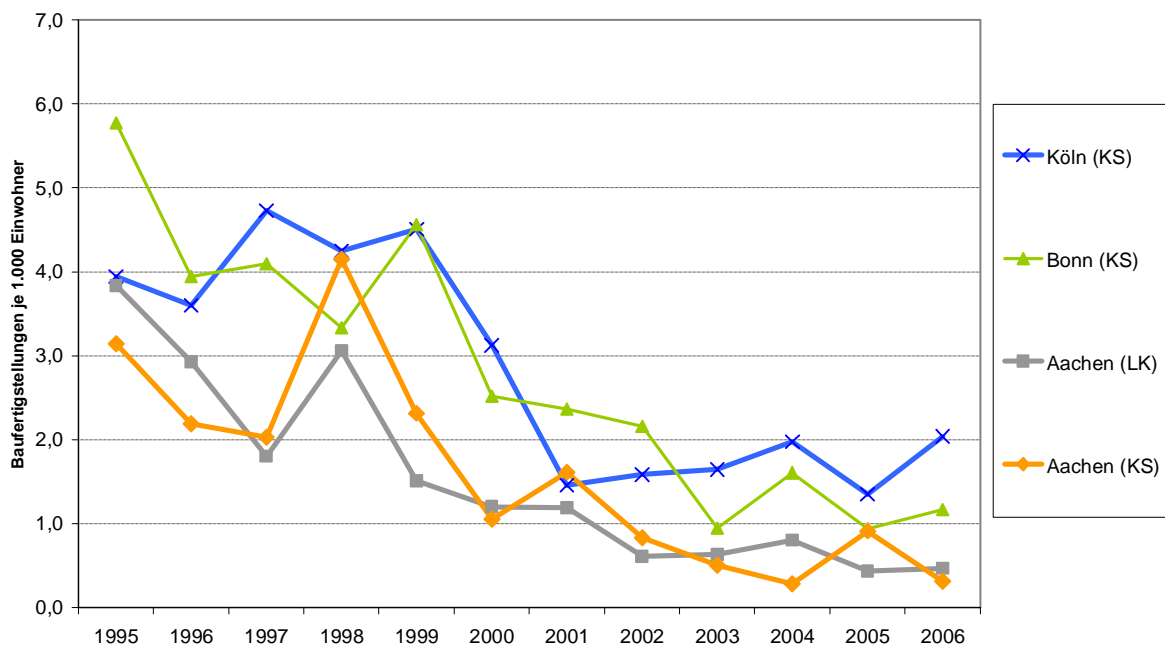
Quelle: LDS NRW

empirica

Viele Städte haben in der Folge der demografischen Sorgen und fiskalischen Engpässe erkannt, dass die Abwanderung der eigentumsorientierten Mittelschichten und insbesondere der Familien ein zunehmendes Problem sind. Dabei zeigen die entsprechenden Wanderungsmotivstudien, dass ein hoher Anteil der Umlandwanderer eine Wohnung oder ein Haus in der Stadt bevorzugt hätte. In der Konsequenz dieser Erkenntnis haben diese Städte ihre Baulandentwicklung forciert, um insbesondere den traditionell in Großstädten schwachen Einfamilienhausbau anzukurbeln. Mit unterschiedlichen Erfolgen haben dies Dortmund, Hamburg, Mainz, Karlsruhe, Wuppertal und viele andere Städte getan. Dortmund hat dabei zwischenzeitlich als wohl einzige Großstadt eine positive Wanderungsbilanz mit seinem Umland erzielt. Alle anderen Städte haben – wie zwischenzeitlich auch Aachen – immerhin eine Minderung der Abwanderung von Haushalten in das Umland erreicht. Insgesamt wird sehr deutlich, dass die Haushalte räumlich dem Wohnungsangebot folgen. Diese räumliche Flexibilität

kommt dabei im Regelfall nur zustande, wenn am Standort keine entsprechende Wohnung zu einem finanzierbaren Preis zu finden ist. In der Stadt allgemein und auch in der Stadt Aachen sind normalerweise Etagenwohnungen in großer Zahl und in unterschiedlichen Güten und Preisen vorhanden. Schließlich besteht der Wohnungsbestand zu über 70% aus Etagenwohnungen. Eine Knappheit kann man eher bei den familien- und selbstnutzergerechten Bau- und Wohnformen – also im Schwerpunkt bei den Einfamilienhäusern in ihren unterschiedlichen Erscheinungsformen – unterstellen.

Abbildung 7: Baufertigstellungen in Mehrfamilienhäusern je 1.000 Einwohner im Vergleich



Quelle: LDS NRW

empirica

Nun könnte man die sicher nicht unberechtigte Hoffnung haben, dass sich eine hohe Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau insgesamt entspannend auf den Markt auswirkt, Umzugsketten auslöst und so eben auch zu einer Mobilisierung der mit dem hochwertigen Neubauangebot verbundenen Teilsegmente beiträgt. Angesichts des allenfalls durchschnittlichen Neubauangebots in diesem Bereich muss diese Hoffnung in Aachen allerdings schwach bleiben.

2.3.3 Vom Preis- zum Qualitätswettbewerb

Der ökonomischen Lehre folgend müsste man zunächst vermuten, dass in Aachen angesichts einer sehr geringen Bautätigkeit die Preise für das Wohnen gestiegen sind. Denn Knappheiten sollten

normalerweise Preissteigerungen auslösen, so dass die Anbieter dies auch als Knappheitssignal interpretieren können und ihr Angebot vergrößern.

Den meisten Aachenern ist jedoch bekannt, dass es auch in Aachen in den letzten Jahren keine durchgängigen Preissteigerungen gegeben hat. Die nachfolgenden Grafiken bestätigen dies noch einmal. Ausführlicher sind noch die Darstellungen im Wohnungsmarktbericht 2008 der Stadt Aachen.

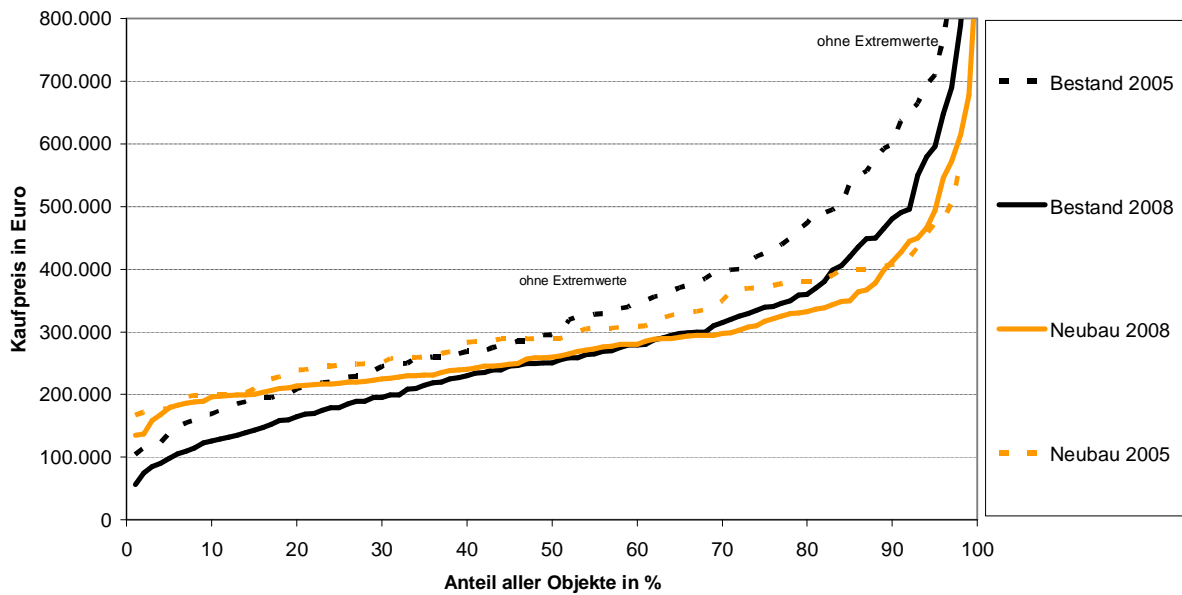
Allerdings ist in den letzten Jahren der wirtschaftlich-konjunkturellen und insbesondere auch der wohnungsbau-konjunkturellen Schwäche auch eine Veränderung auf der Nachfrageseite eingetreten. Einerseits kann man vermuten, dass die Nachfrage der letzten Jahre von zwei Sogeffekten ausgehöhlt wurde: Einmal gab es schon vorher ein dauerhaft niedriges Zinsniveau, das zusammen mit der „mehrfach abgeschafften“ Eigenheimzulage Vorzieheffekte erzeugt hat. Darüber hinaus wäre es auch normal, dass in konjunkturell schwierigen Zeiten Umzugspläne aufgeschoben und damit in die Zukunft verschoben werden.

Dies dürfte jedoch nicht die einzige Änderung gewesen sein. Denn in der Wohnungsbaubranche wurde viel davon geredet, dass „das Geld nicht mehr so locker sitzt“ und dass Standardprodukte wie einfache Reihenhäuser am Stadtrand nur noch schwierig und mit Preisabschlägen abzusetzen sind. Als Ursachen dieser Veränderung kann man folgende Aspekte anführen: höhere Wettbewerbsintensität auf der Anbieterseite und damit größere Wahlfreiheiten auf der Nachfragerseite, kein Anstieg der Zahlungsbereitschaft und Zahlungsfähigkeit aufgrund stagnierender Einkommen. Insgesamt ist auf diesem Wege das Bewusstsein für Qualität auf der Nachfrage- wie auch auf der Angebotsseite gestiegen.

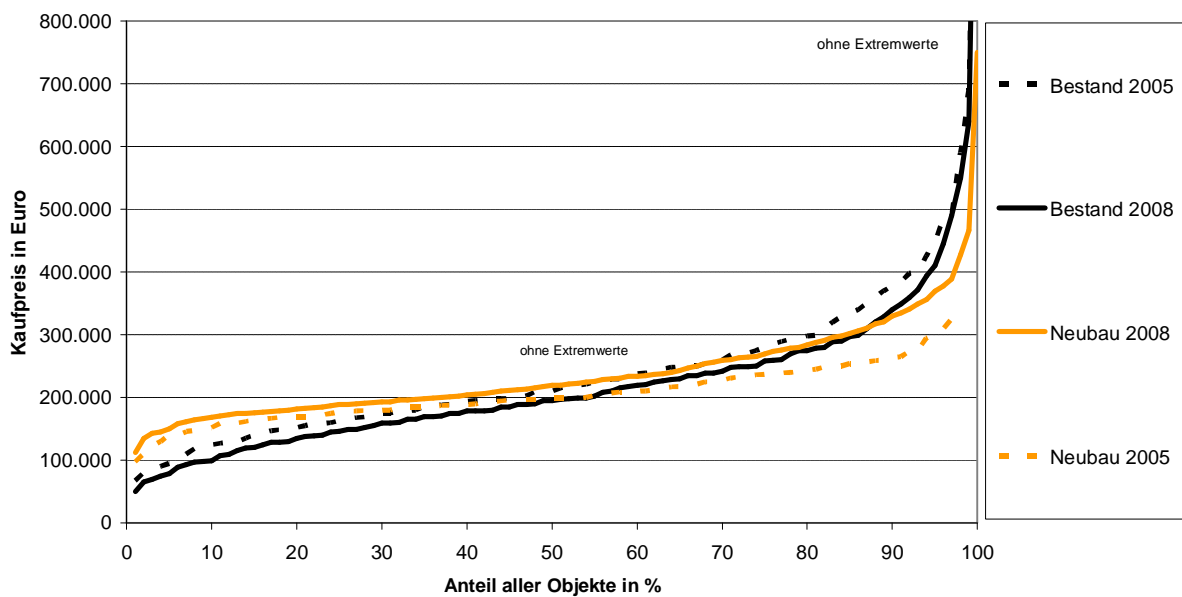
Im Vergleich zwischen Stadt und Landkreis Aachen haben sich dabei bemerkenswerte Verschiebungen im Teilsegment der Einfamilienhäuser ergeben (siehe Abbildungen 8 und 9). Das Neubauangebot in Aachen ist zwischen 2005 und 2008 im mittleren und oberen Preissegment abgesackt. Dabei handelt es sich auch bei Objekten für etwa 300.000 € primär um Reihenhäuser und Doppelhaushälften in kleineren und mittleren Neubaugebieten. Der Landkreis konnte gleichzeitig sein Neubauangebot im mittleren und oberen Segment preislich nach oben ziehen. 2005 haben nur 20% der Angebote im Landkreis die 250.000€-Marke überschritten. 2008 waren dies immerhin schon fast 40% der Angebote. Mit hoher Wahrscheinlichkeit werden die anspruchsvolleren Nachfrager (nicht die Anspruchsvollsten) heute verstärkt im Umland bedient.

**Abbildung 8: Preisniveau von Einfamilienhäusern in Stadt und Kreis Aachen
1.- bis 3. Quartal 2008 und 1. bis 3. Quartal 2005 im Vergleich**

Stadt Aachen:



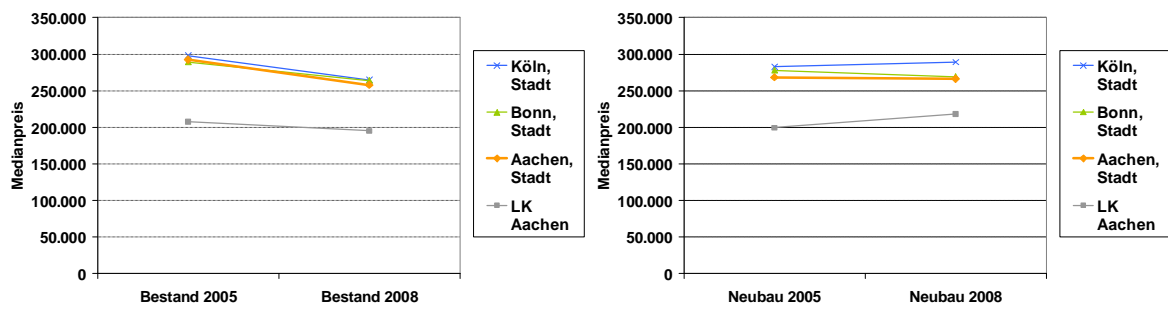
Landkreis Aachen:



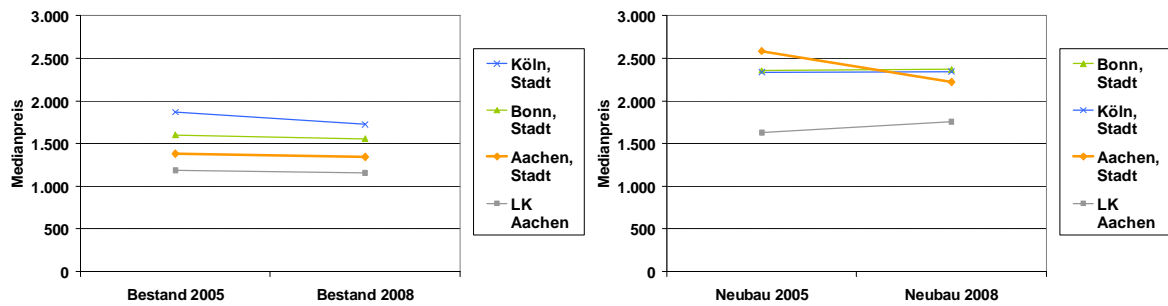
Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

empirica

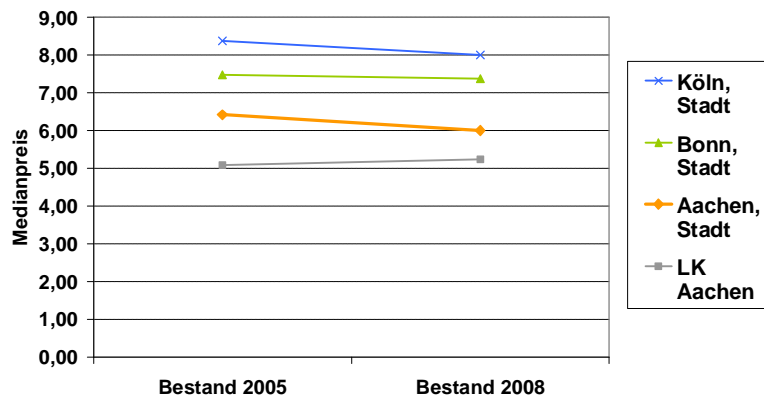
Abbildung 9: Medianpreise im Vergleich nach Marktsegmenten 2005 und 2008*



Eigentumswohnungen:



Miete:



Medianpreise_Tabelle.xls/ Übersicht

* Genaue Preisangaben vgl. Abbildung 44 im Anhang .

Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

empirica

2.3.4 Folgerungen für die Szenarien

In den Szenarien sollen nun Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage für Aachen in die Zukunft fortgeschrieben und einander gegenübergestellt werden.

Um die **zukünftige Nachfrage** abzuschätzen, werden die Szenarien weiter entwickelt: Durch die dargestellten Wanderungsannahmen ergibt sich für jedes Szenario eine andere Bevölkerungsprognose

für die Stadt Aachen. Da aber nicht Personen, sondern Haushalte Wohnungen nachfragen, müssen diese zunächst auf Haushalte „umgerechnet“ werden. D.h. es werden Annahmen darüber getroffen, in welchen Haushaltsgrößen Personen einer bestimmten Altersgruppe in Zukunft zusammenleben werden.⁷ Außerdem müssen Annahmen darüber getroffen werden, welchen Wohnungstyp jeder Haushalt nachfragen wird, d.h. hier, ob er eine Wohnung in einem Ein- oder Zweifamilienhaus (WE in EZFH) oder eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus (WE in MFH) vorzieht. Dazu dienen zum einen Erfahrungswerte über die Ein- und Zweifamilienhausquote (EZFH-Quote) aus der Vergangenheit⁸, zum andere das heutige Verhältnis von WE in EZFH und MFH in Aachen (Wohnungsbestandsstatistik) und auch die zu erwartende Veränderung der EZFH-Quote in Zukunft.

Das **zukünftige Angebot**, das erforderlich ist, um die in den Szenarien unterstellte Bevölkerungsentwicklung zu erreichen, ergibt sich implizit aus den Szenarien: Sollte die Zahl der Haushalte in EZFH gemäß der Ergebnisse der Szenarien in Zukunft steigen, so ist weiterer Neubau von EZFH im Stadtgebiet in diesem Maße (zzgl. Wohnungsabgänge) erforderlich. Das gleiche gilt für die zukünftige Zahl von Haushalten in MFH. Sollte die Zahl hingegen sinken, würde dies wachsende Leerstände in MFH bedeuten. Möglich ist auch der – unerwünschte, aber nicht auszuschließende – Sonderfall, dass zwar ausreichend WE in MFH vorhanden sind, diese aber nicht von den zukünftigen Nachfragern als mögliche Wohnungsalternative gesehen wird (etwa weil ihnen die Qualität der Wohnungen nicht zusagt). Dann kann es dazu kommen, dass trotz wachsender Leerstände Neubau erforderlich wird, damit auch diese Haushalte dennoch im Stadtgebiet gehalten werden können.

Ein Vergleich mit den derzeitigen Baulandplanungen zeigt zum einen, ob das zukünftige Baulandangebot, wie es derzeit geplant ist, überhaupt quantitativ ausreicht, um die angestrebten Einwohnerzahlen zu erreichen. Zum anderen können die geplanten Qualitäten mit den Anforderungen der zukünftigen Nachfrager (Zielgruppen) verglichen werden, um daraus ggf. noch Anpassungen an Größen, Preise und Qualitäten des zukünftigen Angebots zu machen.

3. Szenarien zur Wohnungsmarktentwicklung in Aachen

Aus der vergangenen Entwicklung Aachens wird zunächst ein **Basisszenario** entwickelt, das gedanklich für alle dargestellten Eckwerte der Aachener Entwicklung eine konstante Trendentwicklung unterstellt. Im Vergleich zu diesem Basisszenario steht dann das **Szenario „Wohnungsmarktoffensive“** für einen bewusst verstärkten, attraktiven Wohnungsbau in der Stadt,

⁷ Grundlage bildet das Haushaltsgenerierungsverfahren des städtischen Meldeamtes. Die Haushaltsquoten, die sich daraus für die heutige Aachener Bevölkerung ergeben, werden in den Szenarien auf die zukünftige Bevölkerung angewendet. – Wir unterstellen leicht sinkende altersspezifische Haushaltsgrößen in der Form, so dass unsere Annahmen zwischen den beiden Varianten der LDS-Haushaltsprognose („konstante Variante“ und „Trendvariante“) liegt.

⁸ Zum Beispiel aus der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe für Großstädte in NRW.

mit dem Ziel, der Umlandwanderung entgegenzuwirken. Das **Szenario „Wirtschaftsexpansion“** stellt ein zukünftiges Aachen dar, das auch den verstärkten attraktiven Wohnungsbau in der Stadt betreibt, dies jedoch unter dem Vorzeichen einer zusätzlichen wirtschaftlichen Expansion der Region und entsprechend höherer Zuwanderung aus anderen Teilen Deutschlands.

Im Unterschied zum Basisszenario werden also zum einen die Wanderungszahlen variiert und zum anderen die Einfamilienhausquote für die zusätzlichen Haushalte in der Stadt erhöht, weil man davon ausgehen muss, dass ein Großteil der potenziellen Umlandwanderer nur dann im Stadtgebiet gehalten werden kann, wenn ihm ein vergleichbares Wohnungsangebot gemacht wird, wie man es im Umland vorfindet: Einfamilienhäuser, auch freistehende, zu entsprechend günstigen Objektpreisen. (Möglicherweise wird von den Nachfragern aber akzeptiert, dass zum gleichen Objektpreis die Grundstücke im Stadtgebiet kleiner sind als die vergleichbarer Objekte im Umland. Denn der Nachteil der Stadt eines höheren Bodenwerts wird durch die günstigere Lage kompensiert.)

3.1 Wanderungsannahmen in den Szenarien

3.1.1 Status Quo

Die Wanderungsanalyse von Aachen zeigt, dass im Durchschnitt der Jahre 2005 und 2006 die Brutto-Abwanderung aus der Stadt Aachen –15.000 Personen betrug, die Brutto-Zuwanderung hingegen +15.600 (vgl. Abbildung 10). Dabei ist zwischen den regionalen Wanderungen einerseits und den überregionalen Wanderungen andererseits zu unterscheiden. Als **regionale** Wanderungen werden hier die Wanderungen in Pendlerentfernung verstanden, d.h. hier Wanderungen mit dem Landkreis Aachen, dem zweiten Ring der Umlandkreise (Landkreise Heinsberg, Düren und Euskirchen) sowie mit Belgien und den Niederlanden. Die übrigen Wanderungen werden als überregional bezeichnet.

Folgende Abbildung zeigt das Ausmaß der regionalen und überregionalen Wanderungen in den verschiedenen Altersgruppen (Genauerer dazu vgl. auch im Anhang, Kap. 2.3).

Abbildung 10: Wanderungsvolumina der Stadt Aachen, Durchschnitt der Jahre 2005 und 2006

Brutto-Abwanderung in die Stadt Aachen (2005/2006 p.a)			
	Regional	Überregional	gesamt
0 bis 15	- 800	- 700	- 1.500
15-30 (Studenten)	- 1.800	- 5.100	- 6.900
30-50	- 2.100	- 3.300	- 5.400
>50	- 700	- 600	- 1.200
Summe	- 5.300	- 9.700	- 15.000
Brutto-Zuwanderung in die Stadt Aachen (2005/2006 p.a)			
	Regional	Überregional	gesamt
0 bis 15	500	600	1.100
15-30 (Studenten)	2.400	7.100	9.500
30-50	1.400	2.400	3.800
>50	600	600	1.100
Summe	4.900	10.700	15.600
Wanderungssaldo der Stadt Aachen (2005/2006 p.a)			
	Regional	Überregional	gesamt
0 bis 15	- 300	- 100	- 400
15-30 (Studenten)	600	2.000	2.600
30-50	- 700	- 900	- 1.500
>50	- 100	-	- 100
Summe	- 400	1.000	600

Quelle: LDS NRW. Eigene Darstellung.

empirica

3.1.2 Wanderungsannahmen im Basis-Szenario

Als Basisszenario wird eine Trendentwicklung dargestellt, in der die wesentlichen Parameter aus der Vergangenheit beibehalten und in die Zukunft fortgeschrieben werden⁹. Das heißt, es werden für die einzelnen Perioden folgende Wanderungsströme unterstellt:

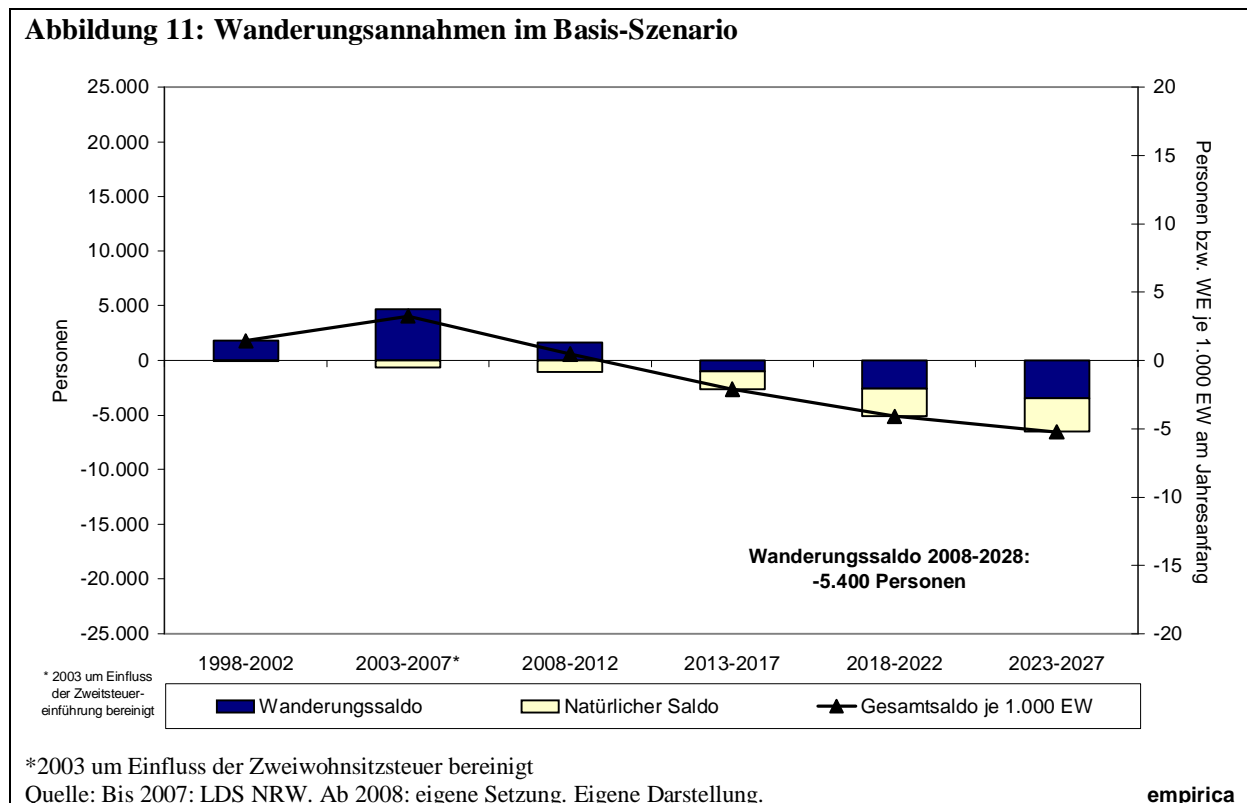
- Brutto-Abwanderung je Altersgruppe wie bisher (wie in 2005/2006): Da Bevölkerung in Zukunft altert, wird die Bevölkerung im Schnitt immobiler, d.h. langfristig leichter Rückgang der Abwanderungen:
 - 2008-2013: -15.000 Personen p.a.
 - 2014-2018: -15.000 Personen p.a.
 - 2019-2023: -14.800 Personen p.a.
 - 2024-2028: -14.500 Personen p.a.
- Brutto-Zuwanderung lag 2005/2006 bei +15.600. Annahme hier: Da sich in ganz Deutschland die Zahl der jungen mobilen Arbeitskräfte reduziert, wird es auch für Aachen – unter Status Quo- Bedingungen - dauerhaft schwieriger, Zuwanderer nach Aachen zu holen. Das Brutto-Zuwanderungsvolumen wird sich prozentual in den nächsten Jahren so reduzieren, wie sich

die Zahl der jungen mobilen Personen in Deutschland reduziert. Lediglich die Wanderungssalden der Studenten sind davon ausgenommen, weil der Universitätsstandort unabhängig davon betrachtet wird. Variiert werden nur die dauerhaft in Aachen lebenden Personen :

- 2008-2013: +15.300 Personen p.a.
 - 2014-2018: +14.800 Personen p.a.
 - 2019-2023: +14.300 Personen p.a.
 - 2024-2028: +13.800 Personen p.a.
- Verteilung auf Altersgruppen konstant (wie in 2005/2006) – nur Studenten separat gerechnet

In Wanderungssalden zusammengefasst entsprechen diese Annahmen folgenden Bevölkerungsveränderungen in den nächsten 20 Jahren (vgl. Abbildung 11): Der heute noch positive Wanderungsüberschuss sinkt allmählich ab, weil die Zuwanderung stetig nachlässt.

Abbildung 11: Wanderungsannahmen im Basis-Szenario



⁹ Erforderliche Umrechnungen: (1) LDS-Wanderungen nach Alter und Geschlecht auf Melderegister-Bevölkerung umgerechnet. (2) Wanderungssalden der Studenten unabhängig von übrigen Altersgruppen konstant gehalten.

3.1.3 Wanderungsannahmen im Szenario „Wohnungsmarktoffensive“

Das Wohnungsmarkt-Szenario modelliert, wie durch ein attraktives Wohnungsangebot in der Stadt die Umlandwanderung nachhaltig reduziert wird. Dafür wird unterstellt, dass die regionale Abwanderung in den nächsten 20 Jahren niedriger ausfällt als 2005/2006.

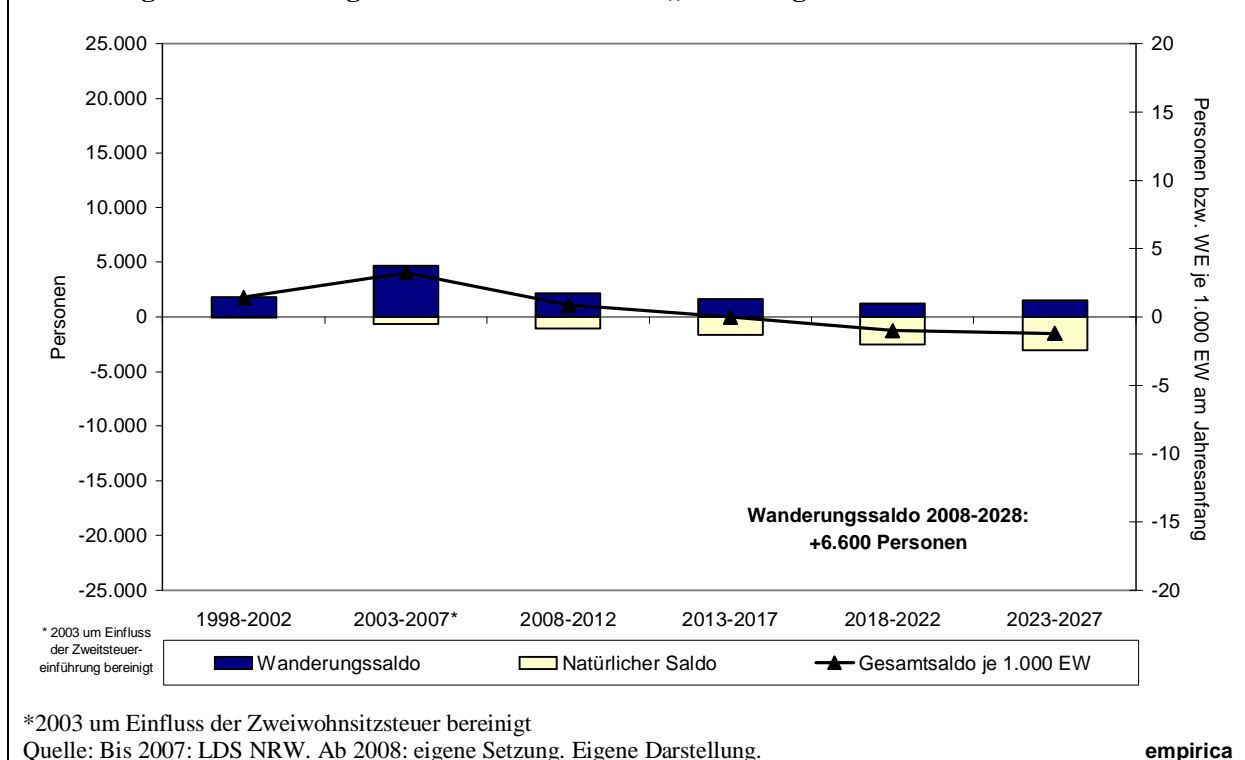
- Abwanderung: in 2005/2006 betrug die regionale Netto-Abwanderung der 30-50jährigen und ihrer (unter 15jährigen) Kinder: -1.000 Personen p.a. (vgl. dazu im Wanderungssaldo Regional in Abbildung 9) Im Szenario „Wohnungsmarktoffensive“ unterstellen wir, dass in zunehmendem Maße für potenzielle Umlandwanderer ein attraktives Wohnungsangebot auch innerhalb der Stadtgrenzen Aachens geschaffen wird, das im Ergebnis dazu führt, dass bis 2013 kurzfristig noch 2% der potentiellen Umlandabwanderer in der Stadt gehalten werden können, und dann in den nächsten Perioden, wenn die Offensive Früchte zeigt, anteilig immer mehr Regionalabwanderung verhindert werden kann (2013-2018: 10%, 2018-2023: 15%, 2023-2028: 20%). In absoluten Zahlen entspricht dies einer verringerten Abwanderung von zunächst im Schnitt etwa 100 Personen, bis 2023 dann aber ansteigend auf schließlich 1.000 Personen pro Jahr – so dass ab 2023 im Prinzip keine wohnungsmarktbedingte Abwanderung ins Umland mehr stattfinden bräuchte. Die im Szenario „Wohnungsmarktoffensive“ unterstellten Abwanderungszahlen aus der Stadt Aachen insgesamt reduzieren sich dann so:
 - Brutto-Abwanderung: (geringer als im Basis-Szenario)
 - 2008-2013: -14.900 Personen p.a.
 - 2014-2018: -14.500 Personen p.a.
 - 2019-2023: -14.100 Personen p.a.
 - 2024-2028: -13.500 Personen p.a.
 - Brutto-Zuwanderung (wie in Basis-Szenario)

In Wanderungssalden zusammengefasst entsprechen diese Annahmen folgenden Bevölkerungsveränderungen in den nächsten 20 Jahren (vgl. Abbildung 12): Der heute noch positive Wanderungsüberschuss sinkt zwar zunächst auch ab, wird aber nicht negativ. Durch den attraktiven Wohnungsbau in der Stadt können im Prognosezeitraum so viel Einwohner an die Stadt gebunden werden, dass es zu keiner Netto-Abwanderung kommt. Da mehr Familien in Aachen gehalten werden können, ist im Vergleich zum Trendszenario zwar absolut mit mehr Geburten im Stadtgebiet zu rechnen als bisher, dennoch wird der Sterbeüberschuss gegenüber heute immer noch weiter wachsen.¹⁰ Daher wird auch eine verminderte Abwanderung, wie sie im Wohnungsmarktszenario unterstellt wird,

¹⁰ Der Effekt einer verminderten Abwanderung auf den natürlichen Saldo wird noch dadurch abgemildert, dass bei einem expansiven Wohnungsmarkt nicht nur weniger Familien, sondern tendenziell auch weniger Senioren ins Umland abwandern werden als bisher, was rein statistisch auch die Sterbezahlen in der Stadt marginal erhöht.

nicht ausreichen, den wachsenden Sterbeüberschuss völlig zu kompensieren, so dass insgesamt die Einwohnerzahl bis 2028 doch noch zurückgeht.

Abbildung 12: Wanderungsannahmen im Szenario „Wohnungsmarktoffensive“



3.1.4 Wanderungsannahmen im Szenario „Wirtschaftsexpansion“

Im Szenario „Wirtschaftsexpansion“ wird unterstellt, dass zusätzlich zu den Anstrengungen im Wohnungsbau, wie sie durch das Szenario „Wohnungsmarktoffensive“ abgebildet werden, nicht nur die regionale, sondern auch die überregionale Abwanderung sinkt. Außerdem wird aufgrund der wachsenden Wirtschaftskraft Aachens im nationalen Vergleich auch noch die überregionale Zuwanderung zunehmen.¹¹ Daraus ergeben sich dann diese Wanderungsannahmen:

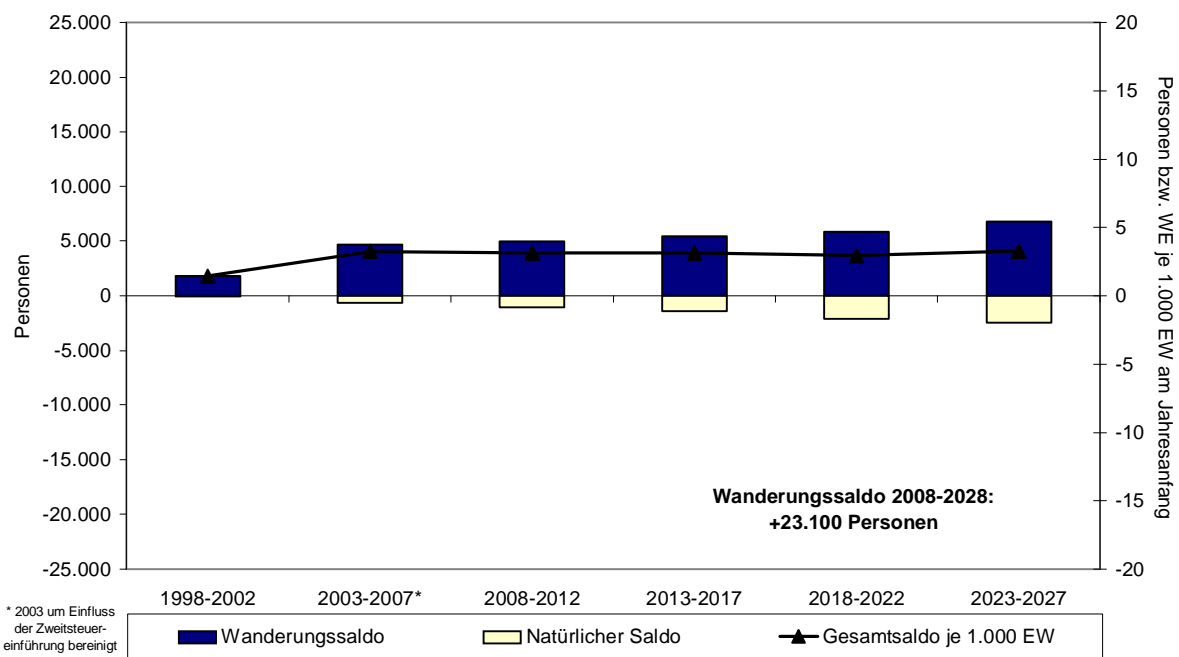
- Brutto-Abwanderung (noch geringer als im Szenario „Wohnungsmarktoffensive“):
 - 2008-2013: -14.300 Personen
 - 2014-2018: -13.900 Personen
 - 2019-2023: -13.500 Personen
 - 2024-2028: -12.900 Personen
- Brutto-Zuwanderung (stärker als in den beiden anderen Szenarien):

¹¹ Annahme: Die überregionale Zuwanderung steigt gegenüber dem Basis-Szenario in jeder Periode um 0,025%-Punkte.

- 2008-2013: +15.300 Personen
- 2014-2018: +15.000 Personen
- 2019-2023: +14.700 Personen
- 2024-2028: +14.300 Personen

In Wanderungssalden zusammengefasst entsprechen diese Annahmen folgenden Bevölkerungsveränderungen in den nächsten 20 Jahren (vgl. Abbildung 13): Der Wanderungssaldo bleibt langfristig positiv und zwar etwa auf gleichem Niveau wie in den letzten fünf Jahren. Denn neben dem attraktiven Wohnungsbau in der Stadt, der potenzielle Umlandwanderer im Stadtgebiet hält, zieht die Wirtschaft junge Leute an und kann sie dauerhaft in Aachen halten (es wandern weniger ab und gleichzeitig auch mehr zu). Das heißt, durch die wachsende Wirtschaftskraft Aachens erhält Aachen einen immer größeren Anteil an den (knapper werdenden) jungen Arbeitskräften in Deutschland. (Bemerkung: Dabei wird im Wirtschaftsszenario auch unterstellt, dass dieser zusätzliche Zuzug an jungen Arbeitskräften sich anteilig wie bisher innerhalb der Stadtgrenzen niederlassen kann. Falls es dort aber zu Wohnungsengpässen kommt, wird sich ein überproportional großer Teil der zusätzlichen Zuwanderung im Umland niederlassen müssen.) Der Wanderungssaldo ist auf Dauer höher als das Geburtdefizit, so dass die Einwohnerzahl Aachens ständig wächst.

Abbildung 13: Bevölkerungssalden im Szenario „Wirtschaftsexpansion“



*2003 um Einfluss der Zweitwohnsitzsteuer bereinigt

Quelle: Bis 2007: LDS NRW. Ab 2008: eigene Setzung. Eigene Darstellung.

empirica

3.2 Basis-Szenario: Trendfortschreibung der bisherigen Entwicklung

Das Basis-Szenario beschreibt praktisch eine Trendentwicklung, in der alle wesentlichen Größen derart in die Zukunft fortgeschrieben werden, dass alle merklichen Veränderungen allein durch die in Zukunft veränderte Altersstruktur zustande kommen. So wird mit Sicherheit das Geburtendefizit steigen, weil – trotz unterstellter konstanter altersspezifischer Geburtenziffern – die Zahl der jungen Frauen zurückgehen wird. Auch wird das Zuwanderungsvolumen insgesamt sinken, weil die Zahl der wanderungsfreudigen, typischerweise jungen Menschen in ganz Deutschland zurückgeht. Dabei altert gleichzeitig auch die Aachener Bevölkerung, so dass von den in Aachen Ansässigen langfristig auch weniger abwandern.

3.2.1 Ergebnis/Bild von Aachen im Basis-Szenario

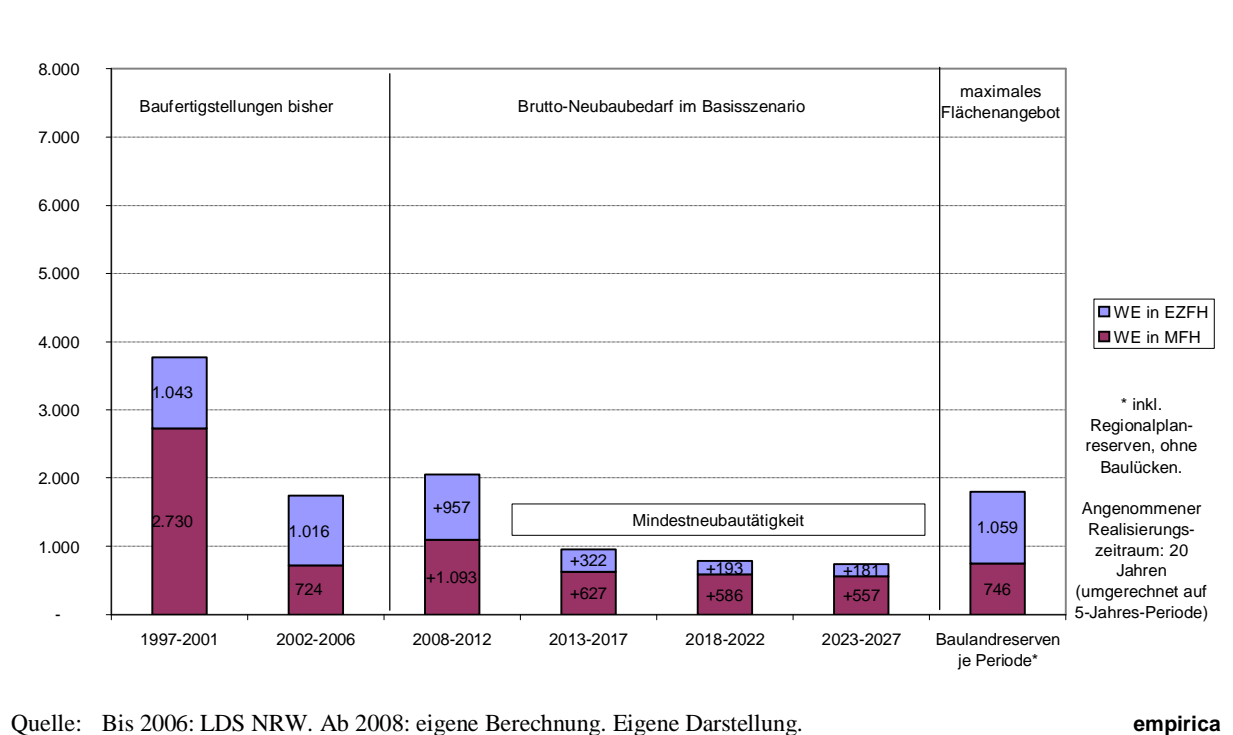
Im Ergebnis wird die Einwohnerzahl Aachens von heute 243.000 bis 2013 noch leicht auf 243.600 Personen ansteigen, dann aber – wegen des Geburtendefizits und der rückläufigen Zuwandererzahlen - kontinuierlich absinken, und zwar auf 229.300 Einwohner in 2028 (vgl. Abbildung 17, Seite 35). Dies entspricht einem Gesamtrückgang von -5,6% in 20 Jahren. Wegen der im Schnitt schrumpfenden Haushaltsgrößen sinkt die Zahl der Haushalte nicht ganz so stark, sondern im gleichen Zeitraum nur um -2,3%. Entsprechend der Einwohnerentwicklung steigt dabei die Zahl der Haushalte zunächst von 131.000 noch auf 132.500 (in 2018) an, um dann noch unter die heutige Haushaltszahl, nämlich auf 128.000 abzusinken.¹²

Entsprechend dieser Veränderung steigt der Wohnungsbedarf: Der noch relativ starke Zuwachs der Haushalte bis 2018 führt zu einem Netto-Neubaubedarf, um diese zusätzlichen Haushalte mit Wohnraum zu versorgen. Ausgehend von einer heutigen EFZH-Nachfrage von 30.600 WE, wird sich der EFZH-Bedarf in den nächsten zehn Jahren noch merklich erhöhen (auf 31.600 WE), dann aber wieder absinken, und zwar etwa auf das heutige Niveau (auf 30.500 WE in 2028). Trotz des sinkenden Nettobedarfs wird es aber auch in den Jahren nach 2018 noch zu Neubau von MFH und EFZH kommen, weil das Neubauvolumen nicht unter eine bestimmte Mindestbautätigkeit absinken wird.

Angesichts der städtischen Struktur und der heutigen relativ hohen Bedeutung von Geschosswohnungsbau in der Stadt Aachen wird unter Status-quo-Bedingungen auch im Basis-Szenario ein relativ hoher Anteil des Neubaus Geschosswohnungsbau sein. Die recht verhaltene Bevölkerungsentwicklung macht aber insgesamt nur noch ein sehr geringes Neubauvolumen erforderlich (vgl. Abbildung 14).

¹² Unterstellt wird dabei eine leichter Rückgang der altersspezifischen Haushaltsgrößen (etwa ein Drittel des Rückgangs, wie er in der amtlichen Haushaltsprognose des LDS in der Trendvariante zugrunde gelegt wird).

Abbildung 14: Ergebnis: Neubaubedarf im Basis-Szenario



3.2.2 Vergleich mit bisheriger Bauleistung und zukünftigen Flächenangebot

Verglichen mit dem Neubauvolumen der Vergangenheit ergibt sich unter Status-Quo-Bedingungen (d.h. im Basis-Szenario), dass in den nächsten 5 Jahren

- ein Brutto-Nebauvolumen von WE in EZFH in etwa gleicher Höhe wie in den Rezessionsjahren 2002 bis 2006 erforderlich ist, und dieses dann allmählich absinkt auf das Niveau der Mindestneubautätigkeit¹³ (vgl. Abbildung 14).
- Und auch für WE in MFH besteht noch vorübergehend ein Neubaubedarf – sogar noch etwas höher als in den letzten fünf Jahren. Danach sinkt aber auch dieser Bedarf auf die Mindestneubautätigkeit ab.

Um den erforderlichen Flächenbedarf mit den derzeitigen Baulandreserven zu vergleichen, werden in einer Maximalrechnung die heutigen Baulandreserven (und zwar inkl. Regionalplanreserven, aber ohne Baulücken) schematisch auf 20 Jahre verteilt, so als würden sie gleichmäßig innerhalb von 20 Jahren komplett aufgebraucht werden. Umgerechnet auf eine 5-Jahres-Zeitperiode ergibt sich daraus

¹³ Als Mindestneubaubedarf wird hier unterstellt, dass innerhalb von je fünf Jahren jeweils 2% aller Wohnungsnachfrager im Alter zwischen 30 und 50 Jahren Neubauwohnungen nachfragen.

ein maximal mögliches Bauvolumen von rund 1.060 WE in EZFH bzw. von 740 WE in MFH je 5-Jahres-Periode (vgl. rechte Säule in Abbildung 14). Für den Brutto-Neubaubedarf im Basis-Szenario bedeutet dies, dass dieser vollständig auf den Baulandreserven realisiert werden könnte.

3.3 „Wohnungsmarktoffensive“: Verstärkter Wohnungsbau in der Stadt reduziert Umlandwanderung

Auf diesem Basis-Szenario baut das **Szenario „Wohnungsmarktoffensive“** auf: Auch für den Fall, dass es möglicherweise in Zukunft nur zu einer mäßigen Wirtschaftsentwicklung im Raum Aachen (etwa im verhaltenden Trend der letzten Jahre) kommt, möchte die Stadt Aachen den drohenden Einwohnerverlusten durch verstärkten Wohnungsbau innerhalb der Stadt entgegenwirken. Ziel der Stadt ist es dabei, unabhängig von der Wirtschaftsentwicklung durch hochwertigen und zielgerichteten Wohnungsbau in der Stadt Einwohnerzahl und Altersstruktur der Aachener Bevölkerung günstig zu beeinflussen und so die Umlandwanderung im Vergleich zu heute reduzieren. Damit einher geht ein qualitativ hochwertiges, auf die Zielgruppe „junge Familien“ und „junge Paare“ ausgerichtetes Wohnungsangebot (da diese die Hauptgruppe der Umlandwanderer stellen). Das Angebot muss in jedem Fall qualitativ (und preislich) so ausgerichtet werden, dass es einem Teil der Umlandwanderer alternative Wohnungsmöglichkeiten in der Stadt bietet und so die Umlandwanderung reduziert. In welchem genauen Maße sich dadurch die Umlandwanderung auch tatsächlich reduzieren lässt, ist zwar schwer abzuschätzen, weil natürlich das Preisgefälle zum Umland in gewissem Umfang bestehen bleibt. Man kann aber davon ausgehen, dass es einen Bedarf nach innerstädtischem Wohnen in Einfamilienhäusern gibt und ein entsprechendes (preislich und qualitativ ansprechendes) Angebot auch vom Markt angenommen wird.

Unter Annahme einer dann höheren EZFH-Quote und entsprechenden Annahmen an die Haushaltsgröße besteht ein enger Zusammenhang zwischen dem zusätzlichen Bauvolumen und der zusätzlich möglichen Einwohnerzahl (vgl. Wanderungsannahmen oben). Ergebnis: Der zusätzliche Wohnungsbau wird dazu führen, dass in den nächsten 5 Jahren tatsächlich weniger Personen ins Umland abwandern als dies in der Vergangenheit der Fall war. Insgesamt kann damit bis 2017 eine Netto-Abwanderung tatsächlich verhindert werden. Allerdings wird sich auch hier die Zuwanderung langfristig abschwächen und die Einwohnerzahl langfristig abnehmen, weil zwei Faktoren auch bei intensivem Wohnungsbau in der Stadt eintreten: Die Zuwanderung aus ganz Deutschland wird nach 2018 zurückgehen, weil es insgesamt weniger junge Arbeitskräfte in Deutschland geben wird. Und außerdem wird dennoch auch für Aachen das Geburtendefizit steigen und dadurch die Einwohnerzahl reduzieren (vgl. Abbildung 12). Dennoch kann erreicht werden, dass durch den zusätzlichen Wohnungsbau die Einwohnerzahl zunächst noch leicht ansteigt (auf 244.100 in 2013 und 2018) und erst dann allmählich absinkt (auf 241.300 in 2028, vgl. Abbildung 17, Seite 35). Dies entspricht in der Summe im Vergleich zu heute einem Rückgang von nur -0,7% in 20 Jahren (zum Vergleich: im

Basis-Szenario: -5,6%). Wegen der sinkenden Haushaltsgröße steigen dennoch zunächst noch die Haushaltszahlen (von heute 131.000 auf 134.4500 in 2018 und 2023) vor allem, weil der noch relativ starke Jahrgang die heutigen Jugendlichen im Prognosezeitraum aus seinem Elternhaus auszieht und erstmals eigene Wohnungen nachfragt.

Ein größerer Unterschied zum Basis-Szenario besteht dabei auch in der Qualität der Wohnungsnachfrage: Da die Umlandwanderer vor allem mit dem Angebot von Ein- und Zweifamilienhäusern in der Stadt gehalten werden können, entspricht dies einer überproportional wachsenden Nachfrage nach WE in Ein- und Zweifamilienhäusern: Statt der heutigen 30.600 WE in EZFH werden am Ende des Prognosezeitraums (in 2028) dann 35.5900 WE in EZFH nachgefragt, weil alle neuen Altersgruppen, die in der Stadt gehalten werden, - so die Annahme - eine leicht höhere EZFH-Quote aufweisen als die heutigen Nachfrager.¹⁴

3.3.1 Ergebnis/Bild von Aachen im Szenario „Wohnungsmarktoffensive“

Das Szenario „Wohnungsmarktoffensive“ bedeutet, um diese Einwohnerzahl erreichen zu können, eine großes Bauvolumen (vgl. Abbildung 15): Es müssen in den nächsten 20 Jahren mehr WE in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut werden als dies in den Boomjahren 1997-2001 der Fall war – und zwar dauerhaft etwa 20 bis 50% mehr!

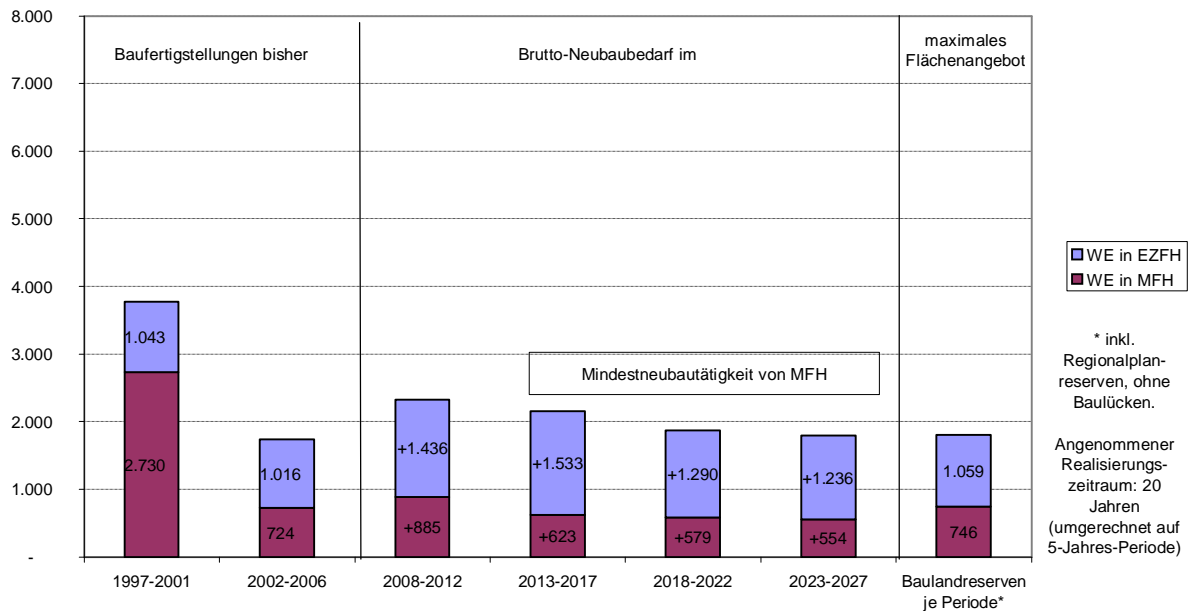
3.3.2 Vergleich mit bisheriger Bauleistung und zukünftigen Flächenangebot

Selbst unter der starken Annahme, dass in den nächsten 20 Jahren alle Baulandreserven (einschließlich der Regionalplanreserven) komplett aufgebraucht werden (vgl. rechte Säule in Abbildung 15), reichen die Flächen, die für EZFH vorgesehen sind, bisher aber nicht aus, um das Programm „Wohnungsmarktoffensive“ in diesem Maße umzusetzen. Lediglich im Geschosswohnungsbau könnten die Reserven reichen, da für diesen ab 2013 nur Flächen für die Mindestbautätigkeit erforderlich sind. Allerdings gelten diese Aussagen nur bei einem schematischen Mengenvergleich, d.h. nur dann, wenn sich für alle im Regionalplan ausgewiesenen Flächen auch tatsächlich Investoren finden. Es erscheint unrealistisch, dass die Regionalplanreserven bis 2028 exakt aufgebraucht werden, sinnvoller wäre auch eine größere Flexibilitätsreserve, damit es für die Investoren mehr Auswahlmöglichkeiten gibt. (Zusätzlich gibt es laut Auskunft des Planungsamts im Stadtgebiet derzeit noch etwa für 2.800 Wohneinheiten Baulücken, die, wenn sie mobilisiert werden können, ebenfalls noch für Geschosswohnungsbau zur Verfügung ständen.) In der Aachener Verwaltung geht man nach

¹⁴ Unterstellt wird ein Wachstum der EZFH-Quote bei den 35- bis 50jährigen um zunächst 0,1 Prozentpunkte bis 2013 und in der Folge dann um weitere 0,2 Prozentpunkte alle fünf Jahre. Unter Beachtung der Kohorteneffekte bedeutet dies, dass die 50-55jährigen in der Stadt Aachen im Jahr 2028 eine EZFH-Quote von 41% aufweisen, während es heute in dieser Altersgruppe nur 34% sind.

ersten Einschätzungen dabei davon aus, dass allenfalls 70% der Reserven tatsächlich für den Wohnungsbau mobilisiert werden können.

Abbildung 15: Neubaubedarf im Szenario „Wohnungsmarktoffensive“



Anmerkung: Die rechte Säule zeigt als Vergleichsgröße das maximale Flächenangebot der Stadt (inklusive Regionalplanreserven). Baulücken sind aufgrund der Mobilisierungsunsicherheiten nicht enthalten. Aber auch eine exakte Ausschöpfung aller Regionalplanreserven bis 2028 erscheint unrealistisch, so dass das tatsächliche Flächenangebot bis 2028 noch deutlich unter dem hier ausgewiesenen maximalen Flächenangebot liegen dürfte.

Quelle: Bis 2006: LDS NRW. Ab 2008: eigene Berechnung. Eigene Darstellung.

empirica

3.4 „Wirtschaftsexpansion“: Zusätzliches Wirtschaftswachstum verlangt nach maximaler Bauleistung in der Stadt

3.4.1 Ergebnis/Bild von Aachen im Wirtschaftsszenario

Im Szenario „Wirtschaftsexpansion“ sorgt – wie oben beschrieben – schon der Arbeitsmarkt dafür, dass immer mehr Menschen in die Region ziehen bzw. dauerhaft hier wohnen bleiben. Dann steigt die Wohnungsnachfrage autonom und es wird aus Sicht der Stadt Aachen „relativ leichter“, mehr Einwohner an sich zu binden. Voraussetzung ist aber auch hier eine deutliche Ausweitung des mengenmäßigen Wohnungsangebots verbunden mit einer Ausdifferenzierung des qualitativen Angebotsspektrums: Um hochqualifizierte Arbeitskräfte mit ihren Familien dauerhaft im Stadtgebiet halten zu können, müssen neben preisgünstigen Einfamilienhäusern für (noch finanzschwache) junge Familien auch (Grundstücke für) hochwertige und repräsentative Einfamilienhäuser für beruflich

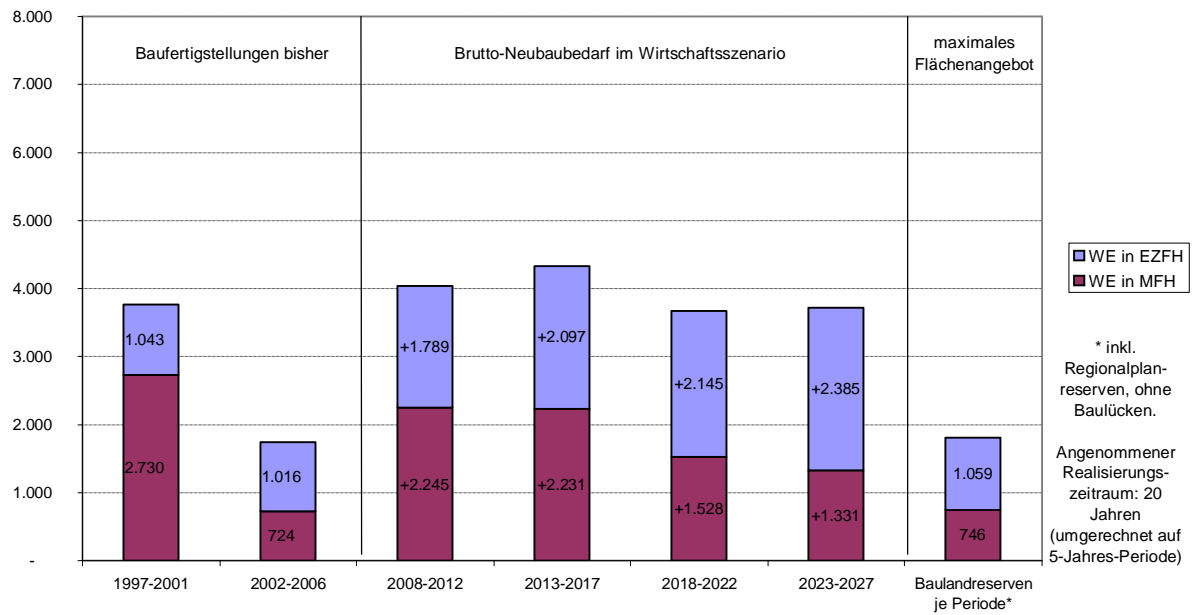
erfolgreiche Jungakademiker im Stadtgebiet angeboten werden. Sonst werden sie zwar arbeitsmarktbedingt in die Region zuziehen, ihren Wohnstandort aber im Umland wählen (müssen).

Wenn das Wohnungsangebot in der Stadt ausreicht und es gelingt, bei entsprechender Wirtschaftsentwicklung zusätzliche junge Menschen im Stadtgebiet zu halten, so kann unter den getroffenen Wanderungsannahmen eine echte Zuwanderung in die Stadt erreicht werden. Dann könnte die Einwohnerzahl von heute 243.000 bis 2028 um +16.000 auf dann 259.000 EW ansteigen (vgl. Abbildung 17, Seite 35). Dies entspricht einem Zuwachs von +6,6% in 20 Jahren. Noch stärker werden dann natürlich die Haushaltszahlen in der Stadt steigen, nämlich von heute 131.000 auf 144.200 in 2028, was sogar einem Zuwachs um 10,1% in 20 Jahren entspricht. Mit wachenden Haushaltszahlen steigt in 20 Jahren entsprechend auch die Wohnungsnachfrage im Vergleich zum heutigen Wohnungsbestand um über 10%.

3.4.2 Vergleich mit bisheriger Bauleistung und zukünftigem Flächenangebot

Geht man wie im Szenario „Wohnungsmarktoffensive“ davon aus, dass ein Großteil der Zuwanderer nur von der Umlandabwanderung abgehalten werden kann, wenn ihnen (auch) Einfamilienhäuser im Stadtgebiet angeboten werden (wenn sich also die EZFH-Quote auch hier erhöht), dann werden überdurchschnittlich viele Haushalte davon Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser nachfragen: Statt 30.600 in 2008 werden im Jahr 2028 dann 38.400 WE in EZFH im Stadtgebiet Aachen nachgefragt werden. Um dieses Angebot zu schaffen, besteht ein entsprechender hoher Neubaubedarf, der im Ein- und Zweifamilienhausbereich bei einem dauerhaften Bauvolumen liegt, das doppelt so hoch liegt, wie das in den Boomjahren 1997 bis 2001 (vgl. Abbildung 16).

Abbildung 16: Neubaubedarf im Szenario „Wirtschaftsexpansion“



Aachen_BevProg_PH_19_12_08_FINAL.xlsQuelle:Bis 2006: LDS NRW. Ab 2008: eigene Berechnung. Eigene Darstellung. empirica

Im Szenario „Wirtschaftsexpansion“ müssen aber nicht nur (noch) mehr Ein- und Zweifamilienhäuser als im Szenario „Wohnungsmarktoffensive“ gebaut werden, sondern zusätzlich ist auch noch eine hohe Bautätigkeit von Geschosswohnungen erforderlich, um die Wohnungsnachfrage zu decken. Denn im Szenario „Wirtschaftsexpansion“ muss nicht nur ein Wohnungsangebot für die typischen Umlandwanderer (Einfamilienhausnachfrager) geschaffen werden, sondern auch für hochqualifizierte, arbeitsorientierte junge Arbeitskräfte, teils mit, teils ohne Familie, die zum Teil sicher auch einen hochwertigen, städtischen Geschosswohnungsbau dem Einfamilienhaus (zunächst noch oder auf Dauer) vorziehen. Dafür ist zumindest in den nächsten zehn Jahren ein Bauvolumen im Geschosswohnungsbau zu erreichen, dass etwa auf Höhe der Boomjahre 1997 bis 2001 liegt.

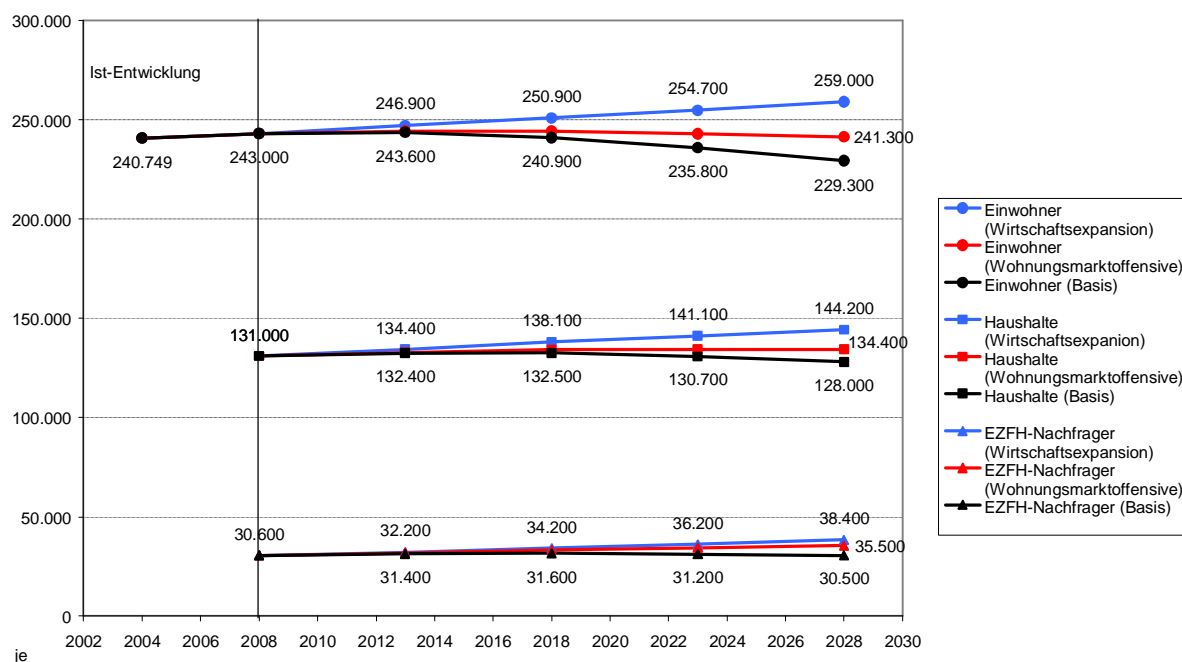
Ein Vergleich mit den derzeitigen Baulandreserven zeigt, dass die Stadt Aachen auf ein solches Bauvolumen in keiner Weise vorbereitet ist: nur etwa die Hälfte bis ein Drittel des Neubedarfs könnte auf den vorhandenen Baulandreserven realisiert werden. Dies bedeutet: Ohne eine sehr expansive Überarbeitung des Regionalplans kann das Szenario „Wirtschaftsexpansion“, welches versucht, bei wachsender Wirtschaftskraft der Region einen möglichst hohen Anteil der zusätzlichen Einwohner im Stadtgebiet zu halten, gar nicht realisiert werden. Stattdessen werden die Zuwanderer, aber vor allem auch Aachener selbst (die im Schnitt über ein geringeres Einkommen als die Zuwanderer verfügen dürften), durch den Zuzugsdruck und damit durch das steigende Preisniveau in der Stadt, doch wieder vermehrt gezwungen werden im Umland nach günstigem Wohnraum zu suchen. Ökonomisch gesehen ist dies kein Problem für die Region, denn die Arbeitskräfte bleiben ja der Region erhalten und

begründen so die Wirtschaftskraft und die Kaufkraft mit. Es hat allerdings Einfluss auf die Einwohnerzahl der Stadt Aachen: Anders als in Abbildung 17 (Seite 35) dargestellt, wird – wenn Aachen nicht große Anstrengungen unternimmt, das entsprechende Wohnungsbauvolumen im Stadtgebiet zu realisieren - dann nicht die Stadt selbst, sondern vor allem das Umland demografisch überproportional von den Zuzügen in die Region profitieren. Im Ergebnis bedeutet dies für die Stadt Aachen: Je mehr bei guter Wirtschaftsentwicklung von dem hier dargestellten Neubaubedarf tatsächlich im Stadtgebiet realisiert werden kann, desto mehr Einwohner wird die Stadt haben und desto näher an die hier dargestellten Einwohnerzahl von 259.000 Einwohner in 2028 heranreichen.

3.5 Die Szenarien im Vergleich - das Machbare schaffen!

Die unterschiedlichen Ergebnisse der Szenarien im Hinblick auf Einwohner-, Haushalts- und Wohnungsnachfrageentwicklung zeigt Abbildung 17: Die oberen drei Kurven zeigen den Verlauf der Einwohnerzahl, die mittleren drei Kurven den Verlauf der Haushaltszahlen und die unteren drei Kurven den Verlauf der Einfamilienhausnachfrage (Haushalte in EZFH) in den drei Szenarien.

Abbildung 17: Übersicht über die Ergebnisse der Szenarien



*2003 um Einfluss der Zweiwohnsitzsteuer bereinigt

Quelle: Bis 2007: LDS NRW. Ab 2008: eigene Setzung. Eigene Darstellung.

empirica

Der Unterschied der Szenarien (d.h. der unterschiedlichen Wanderungsannahmen) wird folgendermaßen sichtbar: Unter Status Quo Bedingungen wird es wegen der knapper werdenden Arbeitskräfte in Aachen zu einem Bevölkerungsrückgang kommen (Basis-Szenario), der durch einen

verstärkten attraktiven Wohnungsbau in der Stadt (Szenario „Wohnungsmarktoffensive“) aber zumindest im Prognosezeitraum vorübergehend kompensiert werden kann.¹⁵ Für eine stabile bis wachsende Einwohnerentwicklung ist zusätzlich eine dauerhaft hohe Zuwanderung aus anderen Regionen Deutschlands und der Welt erforderlich, die nur durch eine wachsende Wirtschaftskraft Aachens (d.h. relativ zu anderen Arbeitsmarktregionen wachsend!) denkbar ist. Im Ergebnis würden vor allem Hochqualifizierte und Einkommensstärkere zusätzlich in die Region zuwandern. Darin liegt eine besondere Chance für die Stadt, durch vielseitigen und hochwertigen Wohnungsbau auch diese Zuwanderer dauerhaft im Stadtgebiet zu halten. Unter diesen günstigen wirtschaftlichen Voraussetzung wäre also das hier dargestellte Einwohnerpotenzial für Aachen theoretisch vorhanden, aber es gibt ein Risiko: Die planerisch, aber auch physisch begrenzte Baulandverfügbarkeit im Stadtgebiet könnte dazu führen, dass der dazu erforderliche Wohnungsbau anders als hier im Szenario dargestellt, gar nicht komplett in der Stadt realisiert werden kann, sondern stattdessen das Umland überproportional davon profitiert. Es bedarf daher großer Anstrengungen seitens der Stadt, im Falle eines wirtschaftlich starken Aachens konsequent gegen diese drohende Baulandknappheit vorzugehen. Nur so besteht die Möglichkeit, das hier dargestellte Wachstum der Einwohnerzahl von heute 243.000 auf 259.000 Einwohnern in 2028 auch erreichen zu können.

4. Wohnungspolitische Handlungsfelder für Aachen

4.1 Vorbemerkung

Die Hauptaufgabe des vorliegenden Gutachtens bestand darin, die absehbaren Nachfragetrends für die Stadt Aachen aus der wahrscheinlichen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung abzuleiten. Eine umfassende Analyse könnte sich darüber hinaus differenzierter mit unterschiedlichen Teilmärkten und Teilräumen der Stadt Aachen beschäftigen. Die naturgemäß selektive Aufgabenstellung des Gutachtens bedingt auch, dass die aus dem spezifischen Blickwinkel des Gutachtens heraus diskutierten wohnungspolitischen Handlungsfelder nicht das ganze Spektrum der kommunalen Wohnungspolitik in Aachen abdecken können. Dies kann und sollte nicht als Abwertung der hier nur randlich behandelten Themen verstanden werden. Hierzu einige Beispiele:

- In fast jeder größeren Stadt gibt es Quartiere oder Viertel, die Gefahr laufen sich in ihrem sozialen und wohnungswirtschaftlichen Status vom Rest der Stadt abzukoppeln (z. B. Ostviertel, Aachen-Nord). Die Mindestaufgabe besteht darin, die Situation der in diesen Quartieren lebenden Menschen zu stabilisieren. Eine ganz entscheidende Voraussetzung

¹⁵ Über den Prognosezeitraum hinaus ist damit zu rechnen, dass selbst ein dauerhaft hohes Bauvolumen das Sterbedefizit und die fehlenden Zuwanderungen nicht kompensieren kann.

dafür wird die Bekämpfung der Unterausbildung sein. Nicht immer wird es gleichzeitig gelingen, die Quartiere auch wohnungswirtschaftlich aufzuwerten. Denn eine wohnungswirtschaftliche Aufwertung setzt in der Regel auch eine Erhöhung der Zahlungsbereitschaft durch Bindung neuer Zielgruppen voraus. Eine realistische Strategie sollte in jedem Fall in enger Abstimmung mit den Wohnungseigentümern ausgehend von ihren Bewirtschaftungsperspektiven entwickelt und umgesetzt werden.

- Aachen ist eine Stadt der Studenten und die Universität hat in der internen und externen Wahrnehmung von Aachen eine herausgehobene Bedeutung. Die Wohnsituation der Studenten konnte in der vorliegenden Studie nicht gesondert analysiert werden. Insofern können an dieser Stelle auch keine Empfehlungen für verbesserte Angebote für die Studenten formuliert werden. Es spricht jedoch auch angesichts der Campus-Entwicklung und des Exzellenz-Status viel dafür, dieses Thema in einem gesonderten Arbeitsstrang aufzugreifen, um die Wohnsituation zu überprüfen und gegebenenfalls entsprechende Modellvorhaben auf den Weg zu bringen.
- Kaum behandelt in dieser Studie wurde auch der „normale“ innerstädtische Geschosswohnungsbau, obwohl er ein wichtiges Teilsegment des Neubaugeschehens darstellt. Der überwiegend freifinanzierte und oftmals hochwertige Geschosswohnungsbau muss dabei durch das Nadelöhr eines knappen Grundstücksangebots. Kommen entsprechende Grundstücke auf dem Markt, rufen die guten Renditechancen ausreichend Investoren auf den Plan, so dass hier (abseits der vielleicht intensivierten Bemühungen um die Grundstücksmobilisierung) wahrscheinlich kein zusätzliches politisches Engagement erforderlich ist.

Die Stadt Aachen verfügt mit der GeWoGe über eine kommunale Wohnungsgesellschaft. In den vergangenen Jahren wurde in vielen Städten über einen möglichen Verkauf der kommunalen Wohnungsbestände diskutiert. Offenbar haben jedoch viele (ausländische) Investoren die Renditechancen am deutschen Wohnungsmarkt überschätzt, so dass deren Zahlungsbereitschaft und Engagement (unabhängig von der Finanzkrise) aktuell spürbar gedämpft ist. Das klassische Aufgabenfeld der kommunalen Wohnungsunternehmen ist, über die kommunalen Bestände Belegungsrechte zu sichern. In der künftigen Wohnungspolitik können die Unternehmen darüber hinaus auch als Partner zur Realisierung innovativer Wohnformen und neuer qualitativer Standards fungieren. Denn abseits subventionsorientierter Wohnungspolitik geht es vor allem darum, durch Modellvorhaben innovative Lösungen zu erproben, dabei Erfahrungswissen aufzubauen und dies Wissen Nachahmerprojekten zur Verfügung zu stellen. In dieser Hinsicht kann auch die GeWoGe dazu beitragen, neue Qualitätsstandards und Lösungen am Aachener Markt und damit auch abseits ihrer eigenen Bestände zu etablieren.

4.2 Grundsätzliche Aspekte einer kommunalen Wohnungspolitik für Aachen

4.2.1 Wahlfreiheit und Wettbewerbsfähigkeit: Eckpunkte einer stadtentwicklungspolitisch agierenden Wohnungspolitik

Über die Bedeutung des Wohnens als Lebensmittelpunkt des Menschen muss man nicht viele Worte machen. Jeder Mensch bzw. jeder Haushalt versucht, seine Wohnbedürfnisse ausgehend von seiner Zahlungsbereitschaft bzw. Zahlungsfähigkeit möglichst optimal zu befriedigen. Dabei gibt es eine große Bandbreite von unterschiedlichen Präferenzen für Wohn- und Lebensformen, Ausstattungsmerkmalen, Bauformen, Architekturstilen, Eigentumsformen und nicht zuletzt auch Standorten. Ein Ziel der kommunalen Wohnungspolitik sollte es sein, diese vieldimensionale Auswahl- und Optimierungsentscheidung zu erleichtern,

- indem eine dem Spektrum der unterschiedlichen Wohnvorstellungen entsprechende Bandbreite an Angeboten verfügbar gemacht wird („nachfragegerechte Diversifizierung des Angebotes“)
- und dabei auf unterschiedlichen Qualitätsniveaus jeweils günstige Preise entstehen, damit die Haushalte ihre Bedürfnisse recht weitgehend befriedigen können und dabei nur in geringem Umfang auf zusätzliche finanzielle Unterstützung (Subventionen) angewiesen sind.

Der zuletzt genannte Aspekt der günstigen Preise wird dabei manchmal fälschlicherweise mit Schlichtwohnungsbau assoziiert und folglich abgelehnt. Dabei geht es jedoch um ein günstiges Preis-Leistungsniveau auf allen Qualitätsstufen des Wohnungsmarktes. Davon profitiert der Käufer einer repräsentativen Villa genauso wie die Mittelschichtenfamilie auf der Suche nach einem kleinen Eigenheim oder der Geringverdiener, der auf eine günstige Mietwohnung angewiesen ist. Für alle gemeinsam gilt, dass sie bei einem insgesamt guten Preis-Leistungsniveau weniger Geld für das Wohnen ausgeben und sich folglich in anderen Lebens- und Ausgabebereichen weniger einschränken müssen (bzw. vorhandene Spielräume erhalten).¹⁶

Ein Wohnungsmarkt, der viel Wohnqualität für relativ wenig Geld ermöglicht, ist nicht nur für die Haushalte selbst günstig, sondern vor allem auch stadtentwicklungspolitisch von hoher Bedeutung. So konnte in verschiedenen Städten (z. B. Mainz oder Karlsruhe) nachgewiesen werden, dass insbesondere die anspruchsvolleren und leistungsfähigeren jungen Familien in das Umland

¹⁶ Bislang konnte man beobachten, dass die privaten Ausgaben für das Wohnen kontinuierlich gestiegen sind. Aus der Sicht der Politik und der Anbieter war dies eine komfortable Situation, weil die Erhöhung der qualitativen Standards nicht durch Effizienzgewinne erreicht werden mussten. Angesichts steigender Preise für Energie und vor allem absehbare weiter steigender Lasten im Bereich der Kosten für die Gesundheit und der Alterssicherung, sind künftig wahrscheinlich die Spielräume für das Wohnen begrenzt. Im Budget der privaten Haushalte konkurriert das Wohnen stärker mit anderen möglichen Verwendungszwecken.

abwandern, weil sie sich mit dem einfachen Reihenhaus oder der einfachen Doppelhaushälfte an einem zweitklassigen städtischen Standort nicht zufrieden geben wollen. Dabei handelt es sich oft um junge Akademikerhaushalte mit guten Einkommen, die bis zu 300.000 € finanzieren können. Für sie sind auch die repräsentativen Häuser in den guten Aachener Lagen nicht zu finanzieren, das Reihenhaus am Stadtrand ist vielfach zu profan und würde in der „peer group“ dieser Haushalte nur eingeschränkt Akzeptanz finden. Eine empirische Absicherung dieser hoch wahrscheinlichen Analogie im Rahmen einer entsprechenden Untersuchung wäre wünschenswert.

Die am Beispiel der Städte Mainz und Karlsruhe skizzierte Logik ist dabei auch auf andere Haushaltstypen oder Gruppen übertragbar. Es wird deutlich, dass die Städte ihre demografische, sozialstrukturelle und nicht zuletzt auch fiskalische Basis zwar nicht unbedingt über das Wohnungsangebot direkt steuern, aber dennoch positiv beeinflussen und stärken können. Das Wohnungsangebot ist wahrscheinlich die entscheidende Komponente für die relative Attraktivität (oder Wettbewerbsfähigkeit) einer Stadt gegenüber dem Umland und zumindest eine nennenswerte und wahrscheinlich in ihrer Bedeutung wachsende Größe der Wettbewerbsfähigkeit gegenüber anderen Regionen.¹⁷

Im Sinne der Wettbewerbsfähigkeit sind besonders jene Marktsegmente wichtig, die für die mobilen Gruppen interessant sind. Mobilität ist vor allem eine Frage des Alters und des Bildungsgrades. Insofern besteht bei den jungen und gebildeten Menschen und Haushalten gleichzeitig Abwanderungsgefahr und Zuwanderungspotenzial. Eine auf Wettbewerbsfähigkeit zielende Aachener Wohnungspolitik muss sich vor allem mit dieser Gruppe beschäftigen. Eine auf Wahlfreiheit, Versorgungssicherheit und Wohnzufriedenheit gerichtete Aachener Wohnungspolitik hat gleichzeitig alle anderen Marktsegmente und Zielgruppen im Blickfeld. Beide Interpretationen von Wohnungspolitik verbinden sich jedoch mit dem Ziel einer kontinuierlichen Verbesserung des Preis-Leistungsverhältnisses am Aachener Wohnungsmarkt.

4.2.2 Ansatzpunkte der kommunalen Wohnungspolitik

Das zuvor beschriebene Ziel scheint simpel und zugleich angesichts eingeschränkter kommunaler Handlungsmöglichkeiten fast uneinlösbar. Wenn Wohnungspolitik sich jedoch nicht auf symbolische Einzelprojekte und –aktionen beschränken will, muss sie nach Möglichkeiten suchen, gezielt den Wohnungsmarkt oder auch dessen Teilmärkte im Sinne der Stadtentwicklung und der allgemeinen

¹⁷ Gerade in Aachen weiß man, dass der Wohnungsmarkt einen hohen Einfluss auf die Entscheidungen der Haushalte hat. Noch vor 15 Jahren war Holland das Ziel vieler deutscher Haushalte auf der Suche nach preisgünstigem und attraktivem Wohnraum. In der Fachwelt sprach man begrifflich nicht ganz präzise von einer „Baukostenauswanderung“. Nachdem in Deutschland die Preise nun über zehn Jahre stagnieren während Holland (bei bisweilen hoher architektonischer Qualität) kräftige Preissteigerungen erlebt hat, dreht auch die Wanderungsrichtung von Holland nach Deutschland. Viele deutsche Grenzregionen (insbesondere die preiswerten ländlichen Gemeinden) erleben einen kräftigen Zuzug aus Holland.

Versorgungssicherheit zu beeinflussen. Vergegenwärtigt man sich, dass der Wohnungsmarkt in Bremen in wichtigen Teilbereichen günstiger und gleichzeitig wahrscheinlich attraktiver ist als der Wohnungsmarkt in Gelsenkirchen oder dass die durchschnittlichen Mieten in Ulm bei 7 € liegen während in Heidelberg über 9 € zu zahlen sind, dann zeigt sich hierin zumindest, dass lokale Einflüsse auf die Wohnungsmärkte gegeben sind. Es ist auch kein Naturgesetz, dass München weitaus teurer ist als Frankfurt/M., Hamburg und jede andere deutsche Großstadt. Eine genauere Analyse dieser Unterschiede würde belegen, dass dies jeweils auch das Ergebnis der lokalen Wohnungsmarkt- und Planungspolitik ist.

Für eine systematische Einflussnahme auf den Wohnungsmarkt kann man auf der lokalen Ebene drei Politikansätze unterscheiden:

- **Funktionsfähigkeit der Märkte erhöhen:** Immer weniger kann die öffentliche Hand durch entsprechende Subventionen Verantwortung für das Marktergebnis übernehmen. Umso mehr kommt es darauf an, die Funktionsfähigkeit des Wohnungs- und Baulandmarktes zu gewährleisten. Eine erste Voraussetzung ist die Markttransparenz. Hier ist die Stadt Aachen mit dem Aufbau einer Wohnungsmarktbeobachtung bereits auf einem guten Weg. Eine zweite Voraussetzung ist ein positives Investitionsklima, so dass entsprechende Investitionen auch ohne große Hindernisse zustande kommen. Da Wohnungsmärkte primär lokale oder regionale Märkte sind, kommt es bisweilen zu einem Mangel an leistungsfähigen, innovativen Investoren. Um die Entwicklungsfähigkeit der lokalen Märkte zu stärken, kann dementsprechend die Akquisition neuer Investoren (auch z. B. Bauherrengruppen) sinnvoll sein. Nicht zuletzt bestimmt vor allem die Grundstücks- und Baulandpolitik über den Zustand der Märkte. Sie versorgt den Wohnungsmarkt mit Baurecht¹⁸ und stellt damit den entscheidenden „Rohstoff“ für die Wohnungsmarktentwicklung her. Kommt es hier zu Versorgungsengpässen, sind Wettbewerb und Entwicklungsfähigkeit des Wohnungsmarktes schnell spürbar reduziert.
- **Impulse geben / Pionierinvestitionen fördern:** Trotz hoher Funktionsfähigkeit der Märkte, wird es immer wieder Anlässe geben, politisch gewünschte Entwicklungen anzustoßen. In der Regel wird man dies mit Impuls- oder Modellprojekten verbinden. Dies kann die Entwicklung schwieriger Standorte betreffen (z. B. Brachen) oder auch die Erprobung neuer Bauformen und Wohnkonzepte (z. B. für das selbstbestimmte Wohnen im Alter). Oft zeigt sich, dass die Risiken solcher Pionierinvestitionen in neue Teilmärkte oder auch der Startinvestitionen in größere Entwicklungsprojekte unter den üblichen Marktbedingungen nicht getragen werden. In solchen Fällen kann eine besondere öffentliche Unterstützung sinnvoll sein, die jedoch

nicht immer finanzieller Natur sein muss. Oft reicht es, in einer engen Kooperation zwischen Investor und Stadt die Planung und die damit verbundenen Zielvorstellungen gut abzustimmen. Auch das Aachener Beispiel der Architekturausstellung für das Einfamilienhausgebiet „Graunhofer Weg“ zielt in diese Richtung, weil hier die Bauherren auf andere und zum Teil neue Architektur- und Bauformen aufmerksam gemacht wurden.

- **Gezielt Gruppen unterstützen / Versorgungssicherheit gewährleisten:** Es gehört zur städtischen Normalität, dass es Gruppen gibt, die sich aus eigenen Kraft nicht ausreichend versorgen können. In der Regel liegen die Ursachen in der eingeschränkten wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Haushalte (z. B. in Folge von Arbeitslosigkeit oder Scheidung). Manchmal sind es auch sonstige mit den jeweiligen Personen verbundene Merkmale (Herkunft, Krankheiten, insbesondere Suchtkrankheiten), die zu einer Diskriminierung am Wohnungsmarkt führen. Insofern gehört es zum Grundkanon der (kommunalen) Wohnungspolitik, für die betroffenen Haushalte Versorgungssicherheit und zumindest (definierte) Mindeststandards des Wohnens zu gewährleisten. Manche Städte sehen zudem heute Anlass zu einer gezielten Förderung der Familien (insbesondere Mittelschicht), so dass die Familien in der Stadt gebunden werden können und eine Abwanderung in das Umland vermieden wird.

4.3 Grundstücks- und Baulandentwicklung

4.3.1 Orientierungswerte aus den Szenarien

Die Berechnungen in der vorliegenden Studie haben deutlich gemacht, dass die vorhandenen Baulandreserven in der Stadt Aachen schon nicht ausreichen, um das Szenario „Wohnungsmarktoffensive“ zu realisieren. Im Szenario „Wirtschaftsexpansion“ ergibt sich noch eine viel gravierendere Lücke. Nun sind diese beiden Szenarien kein Selbstzweck. Das Szenario „Wohnungsmarktoffensive“ zielt auf eine verbesserte Wettbewerbsposition Aachens gegenüber der Region. Haushalte, die gerne in Aachen wohnen würden, sollen mehr als bislang die Möglichkeit dazu erhalten. Das Szenario „Wirtschaftsexpansion“ hat einen etwas anderen Charakter. Es geht davon aus, dass Aachen in wirtschaftlicher Hinsicht expandieren kann und beleuchtet die damit korrespondierenden Eckwerte im Wohnungsmarkt. Dabei handelt es sich der Logik nach zugleich um Voraussetzungen und Konsequenzen der wirtschaftlichen Entwicklung. Wirtschafts- und Wohnungsmarktentwicklung müssen Hand in Hand gehen.

¹⁸ Den Begriff „Baurecht“ verwenden wir hier als Oberbegriff für baureifes Bauland, bebaubare Grundstücke (z. B. Reste in vorhanden B-Plänen oder Baulücken) und rechtlich veränderungsfähige Wohnungsbestände.

Die Szenarien haben dabei nicht den Charakter von Prognosen. Sie sollen die möglichen Bandbreiten unter verschiedenen Annahmen verdeutlichen. Aus Sicht der Baulandpolitik sind Prognosen mit einer hohen Treffsicherheit ohnehin nicht erforderlich, denn es wäre nicht sinnvoll, exakt die prognostizierte Menge planerisch vorzubereiten. Denn in der Regel gelingt es nicht, alle planerisch vorbereiteten Flächen tatsächlich für den Wohnungsbau zu mobilisieren. In einigen Fällen ergeben sich Widerstände aus der Nachbarschaft oder unerwartete rechtliche oder erschließungstechnische Probleme erschweren die Entwicklung. In anderen Fällen findet sich aufgrund von Standortmängeln kein Investor. Schließlich ist auch die Verteilung der Nachfrage auf unterschiedliche Segmente und Teilräume kein Fixum.

Insofern empfiehlt sich stattdessen eine gedankliche Orientierung (z. B. im Regionalplan oder im FNP) an einem großzügig bemessenen Angebot, um dann kurzfristig und kleinteilig den Markterfolg der einzelnen Grundstücksangebote beobachten und darauf flexibel durch Ausweitung oder Einschränkung reagieren zu können. Denn ob eine bestimmte Menge in einem definierten Zeitraum tatsächlich an den Markt gebracht werden kann, hängt auch von konjunkturellen Zyklen und von den jeweiligen Preis-Leistungs-Relationen der im Wettbewerb stehenden Angebote ab. Einzelne Flächen stoßen auf eine hohe Akzeptanz während andere zum „Ladenhüter“ werden. All dies ist nicht exakt für die (noch unbekannt) Baulandangebote der Stadt Aachen und über einen längeren Zeitraum hinweg zu prognostizieren.

Als Orientierungswerte für die Baulandentwicklung können die Szenarien dennoch herangezogen werden. Dabei empfehlen und unterstellen wir, dass sich die Stadt Aachen mindestens am Szenario „Wohnungsmarktoffensive“ orientiert und zugleich jedoch Spielräume für das Szenario „Wirtschaftsexpansion“ einplant. Hieraus ergeben sich die folgenden Orientierungswerte für die Baulandpolitik:

- Es sollten (bezogen auf 5 Jahre) jeweils Grundstücks- und Baulandangebote für 1.500 bis 2.000 Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhausbau eingeplant werden.
- Zusätzlich sollte der Spielraum für ein Geschosswohnungsbauvolumen von bis zu 2.000 Wohnungen (bezogen auf 5 Jahre) berücksichtigt werden.

4.3.2 Angebotsausweitung, Diversifizierung und Monitoring

Die untenstehende Übersicht der Stadt Aachen zeigt, dass die vorhandenen Planungsreserven nicht ausreichen, um die auf den Szenarien basierende „gewünschte“ Nachfrage zu decken. Weiter oben haben wir unterstellt, dass die Reserven vollständig aufgebraucht werden. Dies ist sowohl mit Blick auf die Baulücken wie auch mit Blick auf die Planungsreserven allerdings weitgehend unrealistisch. In welchem Umfang Planungsreserven und Baulücken jedoch mobilisiert werden können, lässt sich auf

der Basis der vorhandenen Datenlage nicht ohne weiteres einschätzen. Eine vorläufige erste Einschätzung des Planungsamtes der Stadt Aachen geht davon aus, dass allenfalls 70% der genannten Reserven mobilisiert werden können. Für die fundierte Ableitung von baulandpolitischen Aussagen ist jedoch eine entsprechende Einschätzung erforderlich.

Abbildung 18: Wohnbaulandreserven der Stadt Aachen, Februar 2008

	WE in EZFH	WE in MFH	WE gesamt
Reserven in vorh. B-Plänen	1.436	983	2.419
Regionalplanreserven (Künftige B-Pläne bzw. FNP-Reserven soweit realisierbar)	2.800	2.000	4.800
Innenentwicklungs- und Baulückenreserven	0	2.805	2.805
Summe	4.236	5.788	10.024

Anmerkung: Dargestellt ist das gesamte Wohnungsbaupotenzial der Stadt Aachen nach aktuellem Planungsstand. Allerdings ist es nicht realistisch, von einer kompletten Mobilisierung dieser Reserven auszugehen. Nach ersten Einschätzungen der Stadtverwaltung kann man vorläufig davon ausgehen, dass ca. 70% der Reserven tatsächlich für den Wohnungsbau verfügbar gemacht werden können.

Quelle: Wohnungsmarktbereich der Stadt Aachen, 2008.

empirica

Hierfür schlagen wir für die Stadt Aachen folgende Vorgehensweise vor:

- **Ausarbeitung eines diversifizierten Angebotsspektrums:** In Zusammenarbeit mit den Marktakteuren (Makler, Bauträger, Finanzierer) sollte das Angebotsspektrum vorläufig strukturiert werden. Dabei sind u.a. zu berücksichtigen: Verteilung auf Stadträume, Lagetypen (z. B. urban geprägte Standorte versus landschaftsbezogene Standorte), mit Grundstücksgrößen und Lagequalitäten korrespondierende Preissegmente usw.
- **Überprüfung der vorhandenen Planungsreserven:** Anschließend sollte überprüft werden, ob die vorhandenen Planungsreserven geeignet sind, die Anforderungen eines diversifizierten Angebotsspektrums zu erfüllen. Dabei ist insbesondere auf die Eignung der jeweiligen Flächen im Sinne einer Marktgängigkeit zu achten. Darüber hinaus sind gleichzeitig die erschließungstechnische und wirtschaftliche Machbarkeit sowie die zeitliche Machbarkeit zu überprüfen. Sehr deutlich wird in Aachen, dass sich die Planungsreserven zu einem sehr großen Anteil auf ein bis zwei große Baugebiete konzentrieren. Dies ist mit Sicherheit nicht ausreichend, um eine oftmals kleinräumig an den Stadtteil gebundene Nachfrage zu bedienen. Auch sind unterschiedliche Bauformen, Architekturstile und Lebensstile nicht ohne weiteres in einem Gebiet zu kombinieren, so dass auch in dieser Hinsicht eine größere Zahl von Gebieten förderlich wäre.

- **Monitoring des Markterfolgs:** Es wurde schon deutlich gemacht, dass die einzelnen Gebietstypen und Angebotsformen nicht exakt in ihrer Bedeutung für die Stadt Aachen prognostiziert werden können. Insofern kann das ex ante formulierte Angebotsspektrum nur vorläufig sein und bedarf der laufenden Überprüfung im Rahmen eines Monitorings. Im Rahmen dieses Monitorings muss deutlich werden, welche Grundstücke oder Baugebiete in der Stadt besonders gut vom Markt aufgenommen werden (Einheiten pro Monat) und welche Schwierigkeiten hatten. So wird jeweils deutlich, welche Standorte, Grundstücksgrößen, Bauformen besonders gut auf die Nachfrage abgestimmt waren. Die Interpretation der Monitoringergebnisse sollte wiederum in der Zusammenarbeit von Stadt und Marktakteuren erfolgen, so dass beide Seiten ihr künftiges Angebot optimieren und dabei jeweils sensibel für die Bedingungen der anderen Seite agieren können. Auf dieser Basis kann die zukünftige Baulandbereitstellung laufend angepasst und auch die Entwicklung größerer Gebiete entsprechend nachgesteuert werden.
- **Monitoring der Innenentwicklung:** Eine wichtige Teilkomponente des Grundstücksangebotes entfällt auf die Innenentwicklung (Baulücken, Brachen, Nachverdichtung bestehender Gebiete). Allerdings ist in Aachen bislang nicht bekannt, welche Quantitäten hier realisiert werden und welche Angebote dabei auf den Markt kommen. Man kann vermuten, dass es sich primär um den Geschosswohnungsbau handelt und dabei im freifinanzierten Wohnungsbau besonders das obere Segment bedient wird. Zu Recht wird oftmals die Stärkung der Innenentwicklung (siehe dazu auch das folgende Kap.) gefordert. Im Sinne einer Planungs- und Diskussionsgrundlage ist es erforderlich, die bisherigen Dimensionen und Angebotsformen in der Innenentwicklung zu kennen. Insofern sind hier mindestens die entsprechenden Baugenehmigungen zu erfassen und laufend auszuwerten. Eine damit verbundene Befragung der Investoren würde zusätzlich wertvolle Erkenntnisse liefern (Investitionsmotive, Investitionshemmnisse, realisierte Angebote, Erfolg der Angebote).

Es liegt auf der Hand, dass eine erfolgreich forcierte Innenentwicklung die Baulandpolitik entlastet. Es wäre allerdings stadtentwicklungspolitisch problematisch mit Verweis auf Bemühungen in der Innenentwicklung bereits die Baulandentwicklung zu reduzieren. Denn nicht die politischen Bemühungen, sondern die tatsächlichen Erfolge in der Innenentwicklung zählen.

4.3.3 Instrumente zur Intensivierung der Innenentwicklung

Vorüberlegungen

Die Boden- und Wohnungspreise machen sehr deutlich, welche Quartiere und Lagen in Aachen besonders beliebt sind. Hohe Preise sind das Ergebnis einer besonderen Wertschätzung. In der Regel sind dies innerstädtische Quartiere oder zumindest stadtnahe Wohngebiete mit besonderen Qualitäten (Villengebiete). Das Preisgefälle zwischen den Quartieren der Stadt Aachen ist zugleich ein Qualitäts- und Beliebtheitsgefälle. Insofern besteht in Aachen wie in anderen Städten genügend Anlass zu der Vermutung, dass eine Strategie der Innenentwicklung (wenn sie nicht gleichzeitig vorhandenen Qualitäten durch unangepasste Projekte vernichtet) auf eine hohe Nachfrage stößt. Es hat sich jedoch in der Vergangenheit vielerorts gezeigt, dass die Innenentwicklung aufgrund von spezifischen Mobilisierungsproblemen nur schleppend verläuft.

Wenige Einflussmöglichkeiten sind zum Beispiel gegeben, wenn Grundstücke spekulativ zurückgehalten werden. Diese Zurückhaltung kann durchaus rational sein, da die zukünftige Verwertung ertragreicher sein kann als die kurzfristige. Mobilisierungseffekte hätten dabei allenfalls eine Erhöhung der Haltekosten (z. B. Erhöhung der Grundsteuer im Rahmen einer bodenwertabhängigen Besteuerung). Hierauf haben die Kommunen und hat die Stadt Aachen jedoch keinen Einfluss. Die direkte Kontaktaufnahme mit den Eigentümern von Baulücken kann dennoch in größeren Abständen sinnvoll sein, weil dadurch jeweils eine Überprüfung der Situation durch den Eigentümer angeregt wird.

Im Grundsatz gilt jedoch: Wohnungsbauinvestitionen kommen (wie andere Investitionen auch) nur dann zustande, wenn sie absehbar rentabel sind. Schließt man zunächst einmal bürokratische Hürden als Investitionshemmnis für die Innenentwicklung aus (falls es sie dennoch gibt, gehören sie beseitigt) und unterstellt gleichzeitig eine Nachfrage nach entsprechenden Wohnungen, bleiben angebots- und auch anbieterseitige Probleme für die Innenentwicklung als mögliche Ursache bestehen. Unter diesen Prämissen muss das Problem der zu schwachen Innenentwicklung primär von der Angebotsseite her entschlüsselt und gegebenenfalls sinnvoll bewältigt werden. Dabei kann man unterschiedliche Hypothesen und Konstellationen berücksichtigen.

Angebote für (überforderte) Einzeleigentümer

Die Wohnungsbestände der Stadt Aachen sind wie die Bestände anderer Städte auch zu einem sehr geringen Teil im Eigentum bzw. unter der Verwaltung professioneller Eigentümer. Der überwiegende Teil der Grundstücke, Häuser und Wohnungen (auch der Mietwohnungen) wird von kleinen Privateigentümern gehalten und bewirtschaftet. Man kann vermuten, dass unterschiedliche Gruppen ihre Objekte nicht optimal bewirtschaften, weil sie gegebenenfalls aus Altersgründen ein unzureichendes Engagement haben, als Erbgemeinschaften nicht ausreichend handlungsfähig sind

oder andere Gründe der wirtschaftlichen oder persönlichen Überforderung vorliegen. Sofern sich diese Hypothese bestätigt, unterbleiben zum Beispiel Modernisierungen und Sanierungen, Dachgeschossausbauten oder auch Nachverdichtungen auf bestehenden Grundstücken.

Im Grundsatz bestehen hier zwei Möglichkeiten:

- Die Stadt Aachen kann sich bemühen, dass die Objekte und Grundstücke in die Hände von leistungs- und handlungsfähigen Eigentümern überführt werden.
- Die Stadt Aachen kann sich bemühen, eine intensivere Auseinandersetzung mit den Verwertungs- und Investitionsmöglichkeiten bei den Eigentümern anzuregen und entsprechende Beratungsleistungen zu mobilisieren.

Bei der näheren Beschäftigung mit den Einzeleigentümern und ihren Objekten wird schnell sichtbar, dass jeder Eigentümer und jede Immobilie eine individuelle Betrachtung erfordern. Pauschale Empfehlungen (z. B. für die energetische Sanierung) werden nicht ausreichen. Vielmehr wird es darauf ankommen, die Eigentümer mit Fachleuten zusammen zu bringen, die eine umfassende und individuelle Bestandsaufnahme für das Objekt vornehmen. Dabei sind zwei zentrale Fragen zu beantworten:

1. Welche Bewirtschaftungs- und Investitionsstrategie ist aus immobilienwirtschaftlicher Sicht optimal für das Objekt?
2. Ist der Eigentümer (oder seine Familie) in der Lage und Willens, diese Maßnahmen umzusetzen? Besteht andernfalls eine Verkaufsbereitschaft?

Derartige Beratungsleistungen erfordern ein breites Spektrum von Qualifikationen. Insofern bietet sich hier eine Kooperation mit Banken, Architektenschaft und sonstigen immobilienwirtschaftlichen Fachleuten an. Eine entsprechende Erstberatung sollte dabei den Weg in umsetzungsorientierte Folgeberatungen ebnen. Ein entsprechendes „ServiceTeam Wohnungsbau“ kann die Angebote bündeln.

Da ex ante nicht absehbar ist, auf welche Nachfrage ein derartiges Angebot stößt, sollte das Angebot in einer Art Pilotphase in einem begrenzten Stadtbereich erprobt werden. Gleichzeitig sind die Erfahrungen der bisherigen Beratungsangebote bei der Stadt Aachen auszuwerten (insbesondere „altbau plus“).

Initiierung von Eigentümerzusammenarbeit im Quartier

Die Wertschöpfungspotenziale an Topstandorten oder Filetgrundstücken in der Stadt Aachen sind so hoch, dass auch eventuelle Widerstände überwunden werden und entsprechende Investitionen in Gang

kommen. Hier kommt es mit wachsenden Wertschöpfungspotenzialen über den Markt zu einer beständig intensivierten Nutzung. Besondere Anstrengungen für das Ingangbringen der Innenentwicklung sind hier nicht erforderlich.

In anderen Wohn- und Stadtquartieren werden vorhandene Nutzungspotenziale jedoch nicht ohne weiteres ausgeschöpft. Kleinteilige Brachen bleiben über Jahre hinweg ungenutzt oder auch Nachverdichtungs- und Aufwertungspotenziale werden nicht ausgeschöpft. Dass die entsprechenden Investitionen nicht in Gang kommen, muss dabei nicht unbedingt an der eingeschränkten Handlungsbereitschaft der Investoren und Eigentümer liegen. Vielfach bestehen Probleme im Umfeld (z. B. Brachen, störende gewerbliche Restnutzungen, Imageprobleme des Quartiers etc.), die eine Investition behindern. Denn die Qualität einer Wohnung oder eines Hauses ist immer auch von der Qualität des Umfeldes abhängig. Hohe Neubau- und Grundstückskosten erfordern hohe Endpreise (Neubaumiete, Verkaufspreise), die bei Problemen im Umfeld nicht ohne weiteres erzielt werden können. In derartig ökonomisch grenzwertigen Situationen ist es sinnvoll, dass sich die Eigentümer im Quartier zusammenschließen, um ihre Investitionsabsichten abzugleichen und daraus eine gemeinsame und aufeinander abgestimmte Entwicklungsperspektive für das Quartier zu entwickeln. Wenn sichtbar wird, wie sich verschiedene Maßnahmen (Modernisierungen, Neubauvorhaben, Beseitigung von Missständen) im Quartier gegenseitig stützen und dabei noch zeitlich und inhaltlich aufeinander abgestimmt werden, entsteht die Basis für eine gestärkte Investitionsbereitschaft (Ökonomisch gesehen geht es um die Internalisierung positiver externer Effekte).

Derartige Formen der Zusammenarbeit im Quartier werden derzeit vielerorts in Deutschland erprobt. So haben sich in Essen-Vogelheim drei Wohnungsgesellschaften zusammengeschlossen, um die Weiterentwicklung ihrer Bestände (teilweise durch Abriss und Neubau) gemeinsam anzugehen. Auch in Dortmund kooperieren Wohnungsgesellschaften und Stadt quartiersbezogen und regeln dabei die Zuständigkeit für unterschiedliche Maßnahmen in entsprechenden Kooperationsverträgen. Schwieriger wird es, wenn statt der Wohnungsgesellschaften vor allem kleinteilige Privateigentümer kooperieren sollen. Aber auch hierfür gibt es Beispiele. In entsprechenden Modellvorhaben des Landes wird eine derartige Zusammenarbeit aktuell in Dortmund, Wuppertal und Köln erprobt. Gleichzeitig läuft derzeit ein ExWoSt-Forschungsfeld des Bundes unter dem Namen „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“ an. Hier wurden und werden bundesweit ca. 10 Modellvorhaben zur Erprobung dieses Ansatzes ausgewählt und gefördert. Gemeinsamer Bezugspunkt sind die mit den „Business Improvement Districts“ (oder Immobilien- und Standortgemeinschaften) im Rahmen der Zentrenentwicklung gesammelten Erfahrungen, die hier auch auf die Weiterentwicklung von Wohnquartieren Anwendung finden sollen.

Typischerweise kommt eine derartige Eigentümerzusammenarbeit in einer Stadterneuerung- oder einem Stadtumbaukontext zustande. Hier sind die wohnungswirtschaftlichen Probleme (z.B. in Form von Leerständen und Mietausfällen) so gravierend, dass die Bereitschaft für eine nicht immer einfache

und zunächst ungewohnte Eigentümerzusammenarbeit entsteht. Die Logik, nach der sich aus dem aufeinander abgestimmten Zusammenwirken der Eigentümer für den Einzelnen jeweils bessere Rahmenbedingungen ergeben, ist jedoch auch in wirtschaftlich besseren Konstellationen gültig. Insofern kann dieser Ansatz auch auf ausgewählte Quartiere der Stadt Aachen übertragen werden, so, dass deren innere Entwicklungspotenziale besser für den Wohnungsbau genutzt werden können.

Eine weitere Aufgabe des vorgeschlagenen ServiceTeams könnte es dementsprechend sein, geeignete Quartiere auszuwählen und eine Eigentümerzusammenarbeit im oben beschriebenen Sinne anzuregen und zu unterstützen (z. B. durch Prozesssteuerung, Moderation). Durch Dokumentation und Publikation der Vorgehensweise und der damit verbundenen Erfahrungen sollten Nachahmerprojekte auf den Weg gebracht werden.

4.3.4 Strategien des Baulandmanagements und der Projektentwicklung

Die Bedeutung der Baulandpolitik für Wohnungsbau und Stadtentwicklung

Die beschriebenen Wege zur Intensivierung der Innenentwicklung müssen zunächst erprobt werden. Insbesondere während der Erprobungsphase sind keine nennenswerten (über die normalen Innenentwicklungstrends hinausreichenden) quantitativen Effekte zu erwarten. Insofern hat die Baulandentwicklung für die Stadt Aachen zunächst noch eine zentrale Bedeutung.

Die Bedeutung der Baulandpolitik für die Bindung der Haushalte in der Stadt und eine reduzierte Umlandwanderung wird auch im Verlauf der Bautätigkeit und der Abwanderungen seit Ende der 90er Jahre sichtbar (siehe hierzu Kap. 2.2). Zunächst konnte nach verstärkten Bemühungen in der Baulandbereitstellung die Umlandwanderung gebremst werden (1998 bis 2002/3). Danach war eine deutliche Trendumkehr zu beobachten. Dabei kann man feststellen, dass sich die Neubauangebote im Umland qualitativ und preislich nach oben entwickelt haben. Von daher kann man davon ausgehen, dass insbesondere anspruchsvollere und zahlungskräftigere Gruppen abwandern. Dieser Befund für Aachen deckt sich mit den Erfahrungen in anderen Städten, die hierzu eigene empirische Untersuchungen durchgeführt haben. An anderer Stelle wurde bereits auf die Erfahrungen aus Mainz und Karlsruhe hingewiesen.

Die Schlüsselstellung der Baulandpolitik für die kommunale Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik geht dabei auf mehrere Wirkungszusammenhänge zurück:

- Die Vielfalt der angebotenen Gebiete (Stadtteile, Lagequalitäten, städtebauliche Typen etc.) entscheidet darüber, ob eine große Bandbreite von unterschiedlichen Haushalten und Präferenzen bedient werden kann oder ob nur eine eng definierte Gruppe angesprochen wird.

- Auch bei Baugrundstücken regelt das Angebot den Preis. Knappheiten erzeugen (auch bei konstanten Qualitäten) steigende Preise, was als Wettbewerbsnachteil gegenüber den oftmals preiswerten Umlandbereichen wirkt.
- Menge und Vielfalt der angebotenen Baugebiete haben auch Einfluss auf die Wettbewerbsintensität und damit auch auf das Bemühen der Anbieter (z. B. Bauträger) hohe Qualitäten zu relativ günstigen Konditionen anzubieten.
- Neubau- und Bestandmärkte sind miteinander verbunden. Nur wenige Haushalte haben eindeutige Präferenzen für den Neubau oder eine Gebrauchtwohnung. Engpässe in den Bestandmärkten können bei einem ausreichenden Grundstücks- und Baulandangebot zügiger und ohne allzu kräftigen Preisauftrieb abgebaut werden. Insofern ist das Grundstücks- und Baulandangebot auch ein wichtiger Garant für einen insgesamt anpassungsfähigen und flexiblen Wohnungsmarkt.

Rückt man die Aufgabe der Bindung von Haushalten an die Stadt Aachen in den Vordergrund, ist eine Baulandpolitik der hohen Vielfalt und eines beständigen wettbewerbsfördernden und preisdämpfenden Überangebotes in jedem Fall günstig. In ökologischer Hinsicht muss man sich dabei die Frage stellen, ob eine auf die Stadt Aachen konzentrierte Wohnungsbauentwicklung nicht günstiger ist als eine stärker im Umland bzw. der Peripherie ablaufende Siedlungsentwicklung. Dabei spricht viel dafür, dass bei einer auf zentrale und einigermaßen urbane Standorte konzentrierten Siedlungsentwicklung sowohl die Verkehrsentstehung und die Autoabhängigkeit reduziert werden und gleichzeitig im Durchschnitt höhere Bebauungsdichten (weniger Siedlungsfläche pro Wohnung oder Haushalt) realisiert werden.

Das Aachener Baulandmanagement – ein Vorschlag zur Erweiterung

Die hohe Bedeutung der Baulandpolitik für die Entwicklungsziele der Stadt Aachen kommt auch im Beschluss zur „kommunalen Bodenvorratspolitik und zur Sicherung preiswerter Grundstücke“ aus dem Jahr 2007 zum Ausdruck. Kerngedanke dieses Beschlusses ist, dass vornehmlich dort Bauland entwickelt wird, wo sich die Grundeigentümer im Vorfeld des Satzungsbeschlusses bereit erklären, 25% der Flächen zu einem entwicklungsunbeeinflussten Wert an die Stadt zu verkaufen. Der Beschluss soll dabei nur bei Flächen Anwendung finden, die größer als 5.000 m² sind.

Bislang kann man jedoch nicht feststellen, dass es zu einer Belebung der städtischen Baulandbereitstellung gekommen ist. In den mittlerweile fast 2 Jahren Gültigkeit sind noch keine Verfahren abgeschlossen worden. Preisdämpfung, Wettbewerbsbelebung und Erhöhung einer nachfragegerechten Vielfalt an Baulandangeboten konnten insofern noch nicht erreicht werden. Bei dieser Feststellung muss man jedoch in Rechnung stellen, dass in den letzten 2 Jahren trotz der positiven konjunkturellen Entwicklung keine Nachfragebelebung am Wohnungsmarkt zu Stande

gekommen ist. Von daher blieb der äußere Druck auf eine zusätzliche Baulandbereitstellung gleichzeitig schwach.

Problematisch am vorliegenden Baulandbeschluss ist, dass keine durchgängige Anwendung geplant ist. So wird jeder Grundeigentümer für sich die Chance sehen, die Anwendung durch den Versuch der politischen Einflussnahme abzuwenden. Hierdurch entsteht eine Unsicherheit, die entweder zur Nichtanwendung oder aber zu Verzögerungen in der Baulandbereitstellung führen. Ein weiteres Problem ergibt sich aus der 20%-Regelung, weil der Grundeigentümer versuchen wird, seine Renditeerwartungen in den restlichen 80% seiner Flächen zu erfüllen. So entsteht hier der Druck möglichst hohe Preise und bisweilen überzogene Dichten zu realisieren.

Städte wie Bocholt oder Aalen haben deswegen ebenso wie Ulm oder Wolfsburg eine konsequentere Praxis entwickelt. Hier sind weitgehendere Beschlüsse umgesetzt worden, die den kommunalen Zwischenerwerb auf 100% der Flächen ausdehnen und dabei keine Ausnahmen vorsehen. Um die Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer zu fördern, können dabei auch pauschale (aber klar geregelte) Zuschläge zum entwicklungsunbeeinflussten Wert zur Anwendung kommen. Die Vorteile dieser Vorgehensweise können wie folgt zusammengefasst werden:

- Aus fiskalischer Sicht können die Planungs- und Erschließungskosten vollständig refinanziert werden. Über den Verkauf können in den Grenzen des kommunalen Finanzierungsrechts Mittel erwirtschaftet werden, so dass die Basis für einen revolvingen Fonds entsteht, der keine Zuschüsse aus dem Kommunalhaushalt benötigt. Dies stärkt die Bereitschaft zur Baulandbereitstellung in der Kommunalpolitik.
- Die Verkaufspreise für das Bauland können sich zwischen kostendeckenden Preisen und aktuell gültigen Marktpreisen einpendeln, so dass Impulse zur Preisdämpfung gegeben werden können. Gleichzeitig kann eine Förderung von bestimmten Zielgruppen (z. B. junge Familien) auf dieser Basis in viel breiterer Form Anwendung finden.
- Durch den Zwischenerwerb entsteht die Möglichkeit, die Baulandentwicklung hinsichtlich der auf den Markt kommenden Angebote viel intensiver zu steuern, so dass die erforderliche qualitative Diversifizierung über entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen mit den Käufern gesichert werden kann. Dass im Wege der Verkaufsverhandlung nur eine kooperative Vorgehensweise, die die Markterfahrungen der Bauträger/Investoren explizit berücksichtigt, geeignet ist, versteht sich von selbst.

Die beschriebene Praxis entspricht weitgehend der traditionellen Bodenvorratspolitik, die aus unterschiedlichen Gründen in den meisten Städten aufgegeben wurde (Ausnahme ist z. B. Ulm). Stadtentwicklungspolitisch und fiskalisch ist dieser traditionelle Weg optimal. Eine Verkürzung der

Haltedauer gegenüber der traditionellen Bodenvorratspolitik kann noch den Aufwand für die Zwischenfinanzierung reduzieren.

Nachdem sich die Praxis der Baurechtschaffung auf privaten Grundstücken einmal durchgesetzt hat, sind jedoch Preiserwartungen bei den Grundstückseigentümern entstanden, die bei einer Wiedereinführung der Bodenvorrats- oder Zwischenerwerbspolitik zunächst enttäuscht bzw. gebrochen werden müssen. Dies kann nur gelingen, wenn der Beschluss bei sehr klaren Regelungen möglichst ohne Ausnahmen bleibt und vor allem von einer breiten politischen Basis getragen wird. Wenn die Anlaufphase der ersten Jahre durchgestanden ist und sich die Preiserwartungen der Marktteilnehmer wieder normalisiert haben, wird das Verfahren auch von den Grundstückseigentümern akzeptiert.

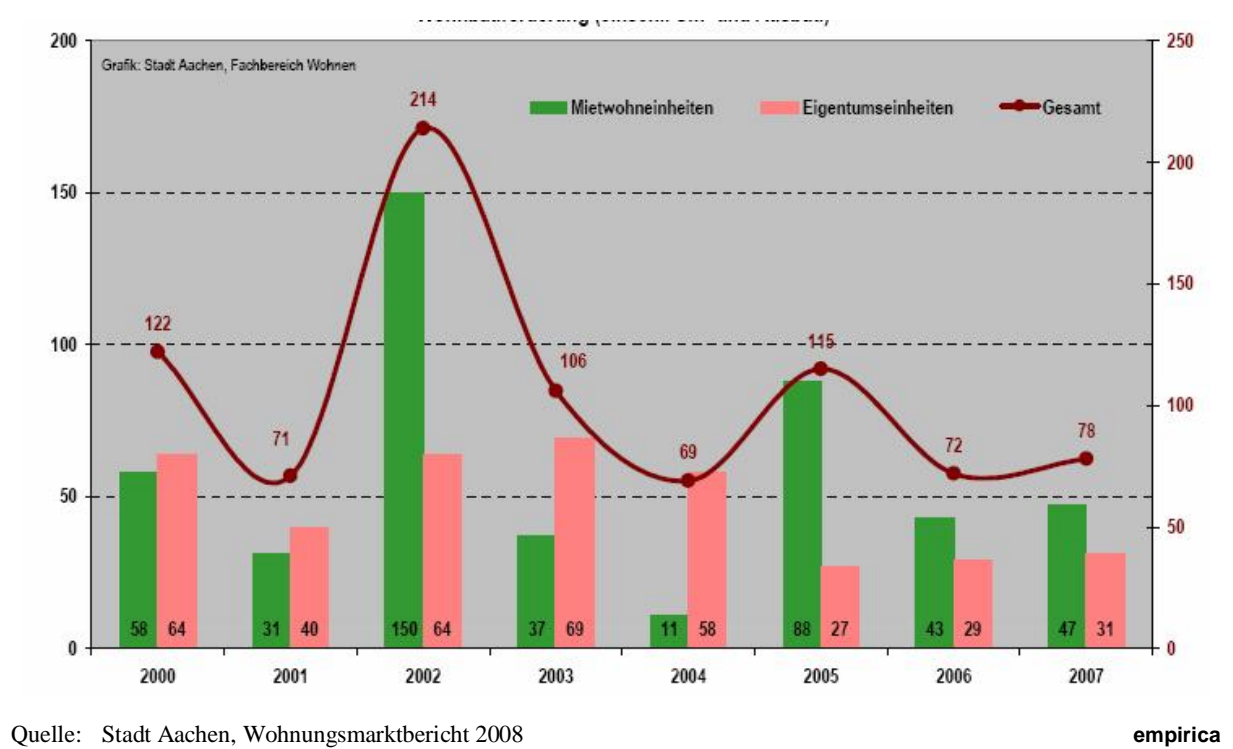
4.4 Soziale Wohnraumversorgung

4.4.1 Der soziale Wohnungsbau

Der Neubau von geförderten und in der Folge auch belegungsgebundenen Mietwohnungen steht traditionell im Mittelpunkt der sozialen Wohnungspolitik. Für die Wohnungsversorgung sind jedoch auch die anderen Segmente des sozialen Wohnungsbaus bedeutsam.

In Aachen hat die Eigentumsförderung in den letzten Jahren eine fast gleich hohe Bedeutung gehabt. Dabei ist noch zu berücksichtigen, dass nicht nur Neubau-, sondern auch Bestandsmaßnahmen Gegenstand der Förderung sind. Diese beziehen sich jedoch im Schwerpunkt auf den Mietwohnungsbau.

Abbildung 19: Wohnungsbauförderung (inkl. Um- und Ausbau)



Die Eigentumsförderung hat ihre Bedeutung vor allem, weil sie weniger wohlhabende Haushalte und insbesondere kinderreiche Familien in der Wohneigentumsbildung und damit auch im Vermögensaufbau unterstützt. Dabei handelt es sich nur zu einem geringen Anteil um Transferempfängerhaushalte. Insbesondere kinderreiche und zugleich wirtschaftliche schwache Familien am Wohnungsmarkt sind oft nicht in der Lage, sich entsprechend ihren Bedürfnissen zu versorgen und dabei eine langfristige Wohnsicherheit zu erlangen. Hierauf zielt insbesondere die Eigentumsförderung.

In der Vergangenheit ist vielfach und sicher teilweise zu Recht über die Sinnhaftigkeit des sozialen Mietwohnungsbaus diskutiert worden. So berechtigt die Diskussion auch landes- oder bundespolitisch sein mag, macht es doch wenig Sinn, sich auf der kommunalen Ebene aus diesem Segment zurückzuziehen. Denn solange das Land entsprechende Fördermittel bereitstellt, tut auch die Stadt Aachen gut daran, aktiv entsprechende Investitionen zu akquirieren und zu fördern. Dabei zeigt sich, dass der soziale Wohnungsbau über seine sozialpolitische Zweckbestimmung hinaus stadtentwicklungspolitische Aufgaben übernehmen kann. Denn die entsprechenden Subventionen sind in der Lage, spezifische Risiken abzufedern, die sich beispielsweise aus der Entwicklung schwieriger Standorte (z. B. Brachen) oder auch in der Erprobung neuer Wohnformen ergeben. Eine zentrale Voraussetzung bleibt dabei die Bereitstellung geeigneter Grundstücke. Hier deuten sich in Aachen Engpässe an, die es zu beheben gilt.

Die Knappheit an Grundstücken dürfte (neben Mischungsgründen) ein Grund zur Einführung einer Regelung gewesen sein, die vorsieht auf größeren Entwicklungsflächen 20% der Bauflächen für den sozialen Wohnungsbau vorzusehen. Seit 2003 ist diese Regelung nun etwas aufgeweicht, so dass sie nicht in jedem Einzelfall (sondern nur im „sachlichen und zeitlichen Mittel“) angewendet werden muss. Diese Aufweichung folgt der sehr plausiblen Einschätzung, dass es nicht in jedem Fall sinnvoll sein kann, eine Entwicklungsfläche teilweise für den sozialen Wohnungsbau zu nutzen. Für die Anwendung dieser nunmehr flexiblen Lösung fehlt allerdings bislang ein Kriterienkatalog. Dieser sollte noch erarbeitet werden. Dabei sollte berücksichtigt werden,

- dass sich an hochwertigen Standorten durch den sozialen Wohnungsbau Beeinträchtigungen für die Marktfähigkeit hochwertiger freifinanzierter Wohnungen ergeben können (insbesondere hochwertige und dicht beplante Innenentwicklungsstandorte),
- dass die Investoren durch den Renditeverzicht im sozialen Teil ihres Engagements versuchen werden, die Preise und Dichte im freifinanzierten Teil zur Kompensation nach oben zu treiben und so zum Teil unerwünschte Nebeneffekte erzeugen.

4.4.2 Weniger belegungsgebundene Wohnungen

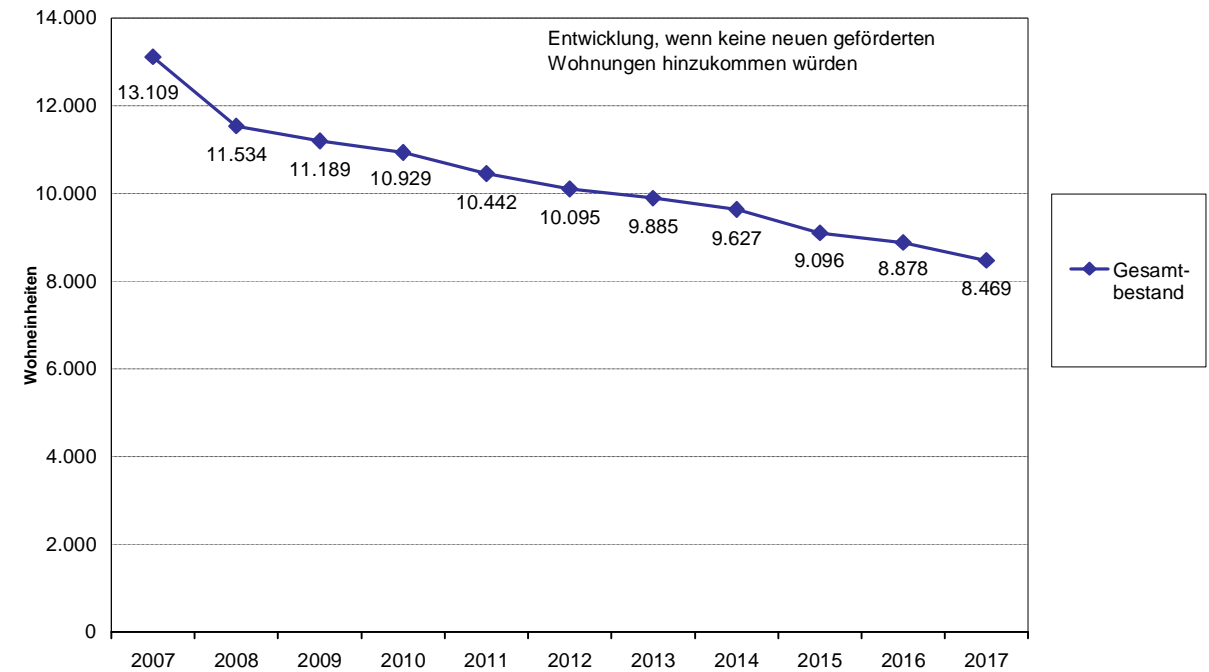
Die Versorgung von Haushalten mit Marktzugangsproblemen ist schon immer der Kernbestandteil der kommunalen Wohnungspolitik. Dabei geht es einmal um die Versorgung von Haushalten mit geringen Einkommen (in der Regel Transferleistungsempfänger) und zum anderen um die Versorgung von Haushalten und Menschen mit persönlichen Problemen oder auch solchen Menschen die Vorurteilen ausgesetzt sind.

Um die Versorgung einigermaßen kostengünstig zu gewährleisten und zugleich auch Zugriff auf entsprechende Wohnungen zu erhalten, hat man sich in der Vergangenheit des sozialen Wohnungsbaus bedient. Die Mietbindung sorgte dabei für günstige Mieten und die eingeräumten Belegungsrechte ermöglichten den Zugriff, so dass auch Menschen mit persönlichen Problemen oder anderweitig diskriminierte Menschen untergebracht werden konnten.

Aus unterschiedlichen Gründen ist jedoch die Neubautätigkeit im sozialen Wohnungsbau deutlich zurückgefallen, so dass seit einigen Jahren und absehbar auch in Zukunft mit einem Abschmelzen der belegungsgebundenen Bestände zu rechnen ist. Es scheiden kontinuierlich mehr Wohnungen aus der Bindung aus als neue Wohnungen hinzukommen. Dieser Umstand ist in Aachen und anderen Städten bekannt. Die untenstehende Grafik zeigt, dass in den nächsten 10 Jahren knapp 5.000 Wohnungen aus der Bindung herausfallen werden. Der Neubau ist jedoch seit Jahren auf einem niedrigen Niveau: So wurden in der Stadt Aachen zwischen 200 und 2007 nur 465 Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau erreicht, was einer jährlichen Leistung von knapp 60 Mietwohnungen entspricht. Bei

einer gleich bleibenden Bautätigkeit in der Zukunft reicht dies lediglich zur Kompensation von rund 12% des absehbaren Belegungsauslaufs.

Abbildung 20: Entwicklung der Bestände im geförderten Wohnungsbau in Aachen



Quelle: Stadt Aachen

empirica

Die rückläufige Investitionsneigung im sozialen Wohnungsbau hat dabei mehrere Ursachen. Gerade in den wachsenden oder stabilen Städten mit teuren und engen Wohnungs- und Grundstücksmärkten ist es aus der Sicht der Investoren oftmals nicht lohnend in den sozialen Wohnungsbau zu investieren. Typischerweise kommen in NRW derzeit die höchsten Förderquoten in Kleinstädten mit sehr preiswerten Wohnungsmärkten (z. B. Ibbenbüren) zustande. In den Großstädten hingegen ermöglichen die hohen Verkaufspreise und Mietpreise ordentliche Renditen, ohne dass die Beschränkungen des sozialen Wohnungsbaus eingegangen und die unausweichlichen bürokratischen Hürden der Antragstellung überwunden werden müssen. Der soziale Wohnungsbau wird auf Standorte mit geringerer Qualität verdrängt. Aber auch hier antizipieren die Investoren, dass sie in Zeiten schwächerer Nachfrage in Folge des demografischen Wandels mit Vermarktungsproblemen und Leerständen rechnen müssen und sind dementsprechend zurückhaltend.

4.4.3 Ungewisse Problemintensität – Monitoring erforderlich

Mit hoher Wahrscheinlichkeit wird man die beschriebene Entwicklung nicht umkehren können. Insofern ist mit einer weiteren Abnahme der Zahl der belegungsgebundenen zu rechnen. Ob daraus ein Problem in der Wohnungsversorgung entsteht, ist von zwei zentralen Faktoren abhängig:

- Auf der Nachfrageseite ist entscheidend, ob sich die Armutsquoten verändern. Für die langfristige Zukunft (ca. 20 bis 30 Jahre) ist unter Status-Quo-Bedingungen eine Altersarmut zu erwarten. Gleichzeitig ist angesichts des Jugendmangels und verbesserter Bildungschancen eine Abnahme der Unterausbildung bei den nachrückenden Generationen wahrscheinlich. Ein eindeutiger Trend zu einer Steigerung oder Absenkung der Armutsquoten ist derzeit nicht erkennbar.
- Auf der Angebotsseite ist nicht allein die Verfügbarkeit von Sozialwohnungen relevant. Ein großer Teil der Sozialwohnungen ist ohnehin „fehlbelegt“ und steht den Zielgruppen dementsprechend nicht zur Verfügung. Dies wird seit Jahren toleriert, u.a. weil ansonsten zu starke Konzentrationen der Zielgruppen entstehen würden. Auf der anderen Seite gibt es auch am freifinanzierten oder nicht mehr belegungsgebundenen Markt ein Segment mit preiswerten Wohnungen. In jedem Fall wird entscheidend sein, ob das preiswerte Segment ausgedünnt und damit enger und teurer wird oder ob es in einem entspannten Aachener Wohnungsmarkt dauerhaft einen ausreichenden Grundstock an preiswerten Wohnungen gibt.

Bei relativ konstanten Armutsquoten wird der Grad der Anspannung im Aachener Wohnungsmarkt entscheidend für die Chancen und die Kosten der Wohnungsversorgung sein. Ein enger Markt führt vor allem zu Knappheiten im unteren Segment, weil dann die zahlungskräftigeren Gruppen in die einfachen Bestände ausweichen und hier einen Preisauftrieb und einen Aufwertungssog auslösen. Eine Aachener Wohnungspolitik, die sich für einen insgesamt entspannten Markt einsetzt, sorgt gleichzeitig für verbesserte Chancen und geringere Kosten der Unterbringung. Da die Kommunen nach der SGB II-Reform für die „Kosten der Unterkunft“ aufkommen müssen, hat dies auf kommunaler Ebene eine zunehmende fiskalische Bedeutung.

Die schwer absehbaren Entwicklungen haben in Aachen schon zu einer Ausweitung des Monitorings auch für diesen Teilmarkt gesorgt. So ermittelt das Wohnungsamt, welcher Anteil der angebotenen Wohnungen jeweils die für SGB II-Empfänger gültigen Angemessenheitskriterien erfüllt. Dabei variieren die Ergebnisse sehr stark mit der Wohnungsgröße bzw. Zimmerzahl. Im Segment der Einzimmerwohnungen sind über 40% der Angebote Hartz IV-konform, bei den großen Wohnungen unter 20% (siehe folgende Tabelle).

Abbildung 21: Angebotene Mietwohnungen im Vergleich mit den Hartz-IV-Mietobergrenzen

Kategorie	Wohnungsangebote gesamt	Hartz-IV-Kriterien erfüllt	Anteil Kategorie
Alle auswertbaren Wohnungen *	4.519	1.192	26,0 %
davon für Einpersonenhaushalte, also 1-Zimmerwohnungen **	1.323	530	40,1 %
davon für 2-Personenhaushalte	1.610	385	23,9 %
davon für 3-Personenhaushalte	770	141	18,3 %
davon für 4-Personenhaushalte	588	104	17,7 %
davon für 5 und mehr Personenhaushalte	228	32	14,0 %

* Es wurden nur Wohnungen mit Angaben zur Zimmeranzahl ausgewertet.

** Unterstellt wird pro Person ein Zimmer.

Quelle: Stadt Aachen (auf der Basis empirica-Preisdatenbank; IDN ImmoDaten GmbH)

empirica

Aus der langfristigen Beobachtung dieses Anteils kann indirekt gefolgert werden, ob Versorgungsengpässe in diesem Teilsegment zu erwarten sind. Wünschenswert wäre es, wenn das Monitoring um qualitative Elemente angereicht und entsprechend ausgebaut würde. So könnte

- für einen repräsentativen Querschnitt der Zielgruppe regelmäßig sichtbar gemacht werden, welche Wohnstandards tatsächlich realisiert werden können (auf dieser Basis sind dann die Angemessenheitskriterien zu diskutieren bzw. zu überprüfen)
- und gleichzeitig kann regelmäßig die Wohnungssuche für einen repräsentativen Zielgruppenquerschnitt dokumentiert und ausgewertet werden, so dass die Suchhistorien im Sinne von Marktzugangsschwierigkeiten interpretierbar werden.

4.4.4 Erprobung des Ankauf von Belegungsbindungen

In einem Markt mit einer relativ großen Zahl von leer stehenden Wohnungen werden die Vermieter auch bereit sein, schwierige Haushalte aufzunehmen. Mit hoher Wahrscheinlichkeit wird Aachen dieses Stadium auf absehbare Zeit jedoch nicht erreichen. Insofern bleibt die Stadt auf einen Grundbestand an belegungsgebundenen Wohnungen angewiesen, insbesondere um die diskriminierten Haushalte unterbringen zu können.

Eine sinnvolle Option der Sicherung von Belegungsrechten besteht im Ankauf von Belegungsrechten im Bestand. Gegenüber dem Neubau von Sozialwohnungen bestehen insbesondere folgende Vorteile:

- Die Kosten sind geringer, weil die Unterbringung nicht auf Neubaustandards erfolgt.

- Es bestehen größere Möglichkeiten der kleinteiligen räumlichen Steuerung und damit auch der Vermeidung von Konzentration. Der Abbau von räumlicher Segregation wird jedoch nur zu sehr hohen Kosten gelingen, weil der Ankauf von Bindungen in den besseren Quartieren sehr viel teurer sein wird.

Nachdem dieses Instrument seit Jahren von Fachleuten gefordert wird, hat nun die Stadt München erstmals ein entsprechendes Programm aufgelegt. Die Hauseigentümer sollen der Stadt München Belegungsrechte zu einem Mietpreis unterhalb des üblichen Marktniveaus über einen Zeitraum von 15, 20 oder 25 Jahren einräumen. Im Gegenzug erhält der Hauseigentümer eine finanzielle Unterstützung, die er z. B. in Form eines Darlehens für Investitionen (z. B. Sanierung) nutzen kann. Auch das Land NRW hat ein entsprechendes Programm in seine Wohnungsbauförderbestimmungen aufgenommen. Allerdings sind hier die Konditionen nicht zur Mobilisierung ausreichend. Aachen sollte in Abhängigkeit von den Ergebnissen der oben beschriebenen Monitoringansätze die Münchener Erfahrungen auswerten und vergleichbare Instrumente erproben.

Wichtig wird es dabei sein, die Belegungsrechte nicht für einzelne Wohnungen, sondern für ganze Häuser zu erwerben. Denn der Hauseigentümer wird bei der Vergabe wohnungsbezogener Belegungsrechte fürchten, dass durch den Einzug einer schwierigen Klientel die sonstige Hausgemeinschaft gestört und damit die Vermietbarkeit der anderen Wohnungen gefährdet wird. Diese würde seine Preiserwartung für den Verkauf von Belegungsrechten erhöhen.

Bislang liegen nur wenige Erfahrungen für dieses Instrumentarium vor. Insofern sollte eine solche Vorgehensweise in einer Pilotphase erprobt werden. Diese Pilotphase kann vor allem darin bestehen, in ausgewählten Quartieren „testweise“ mit Eigentümern über den Erwerb von Belegungsrechten zu verhandeln und dabei herauszuarbeiten, welche Form der Förderung (Darlehen, laufende Zahlungen, einmaliger Zuschuss) und welche vertragliche Gestaltung die höchste Akzeptanz für den Eigentümer und die größte Sicherheit bei geringen Kosten für die Stadt mit sich bringen.

4.5 Die Zielgruppe „Familien“

4.5.1 Eine hohe Bindung der Familien an die Stadt

Nur noch rund 16% der Haushalte in Aachen sind Familien mit Kindern. Dies ist einerseits ein Ergebnis einer allgemein geringen Kinderzahl und andererseits jedoch das Ergebnis einer Abwanderung von Familien in das Umland. Dies zeigt auch die Wanderungsbilanz der Stadt Aachen (siehe Kap. 2.2.2). Abwanderungsbefragungen aus anderen Städten zeigen dabei, dass die Familien eine hohe Bindung an die Stadt bzw. an ihr bisheriges Umfeld haben. Denn jeder Umzug führt auch zu

einer Entwertung der sozialen Netze inkl. Schulen, Kindergärten, Babysitter, der von den Familien als besonders schwerwiegend empfunden wird.

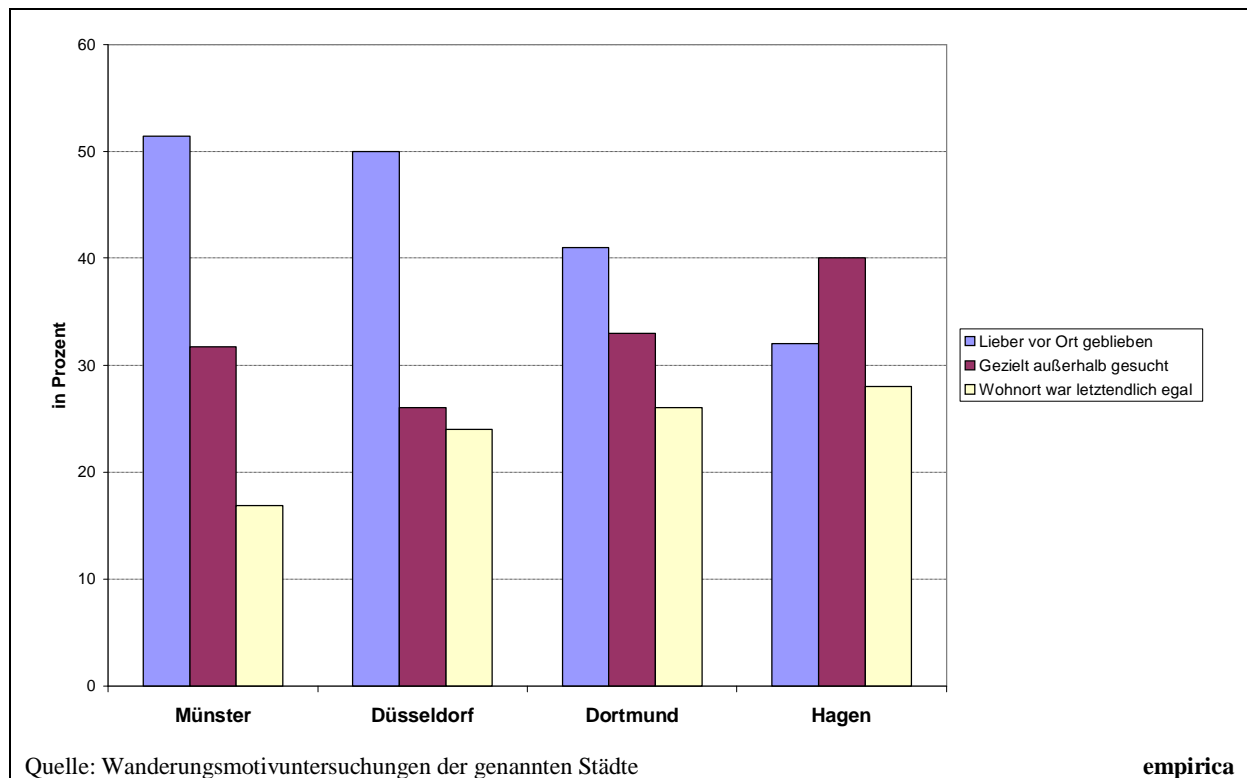
Bis zu 50% der Umlandwanderer sagen in entsprechenden Befragungen, dass sie lieber in der Stadt geblieben wären. Weitere 20 bis 30% zeigen sich ambivalent und machen ihre Entscheidung von Beginn an vom passenden Angebot abhängig. Die hier beispielhaft gezeigten Ergebnisse der Stadt Köln zeigen auch, dass die Familien eine besonders hohe Bindung an die Stadt haben.

Abbildung 22: Ursprünglicher Wohnwunsch von Umlandwanderern (Beispiel Köln)

	1-Personen-HH	Alleinstehend mit Kind	Paar ohne Kinder	Paar mit Kindern	Sonstiges
in Köln	38%	46%	42%	50%	39%
im näheren Kölner Umland	33%	35%	30%	29%	18%
im weiteren Einzugsbereich von Köln	11%	7%	10%	10%	2%
Wohnung/Haus wurde gestellt	12%	9%	6%	6%	7%
zu anderen gezogen	6%	4%	11%	5%	34%
	100%	100%	100%	100%	100%

Quelle: eigene Auswertungen aus Daten der Stadt Köln empirica

Abbildung 23: Wohnwunsch von Umlandwanderern - Ausgeprägte Präferenzen für die Stadt



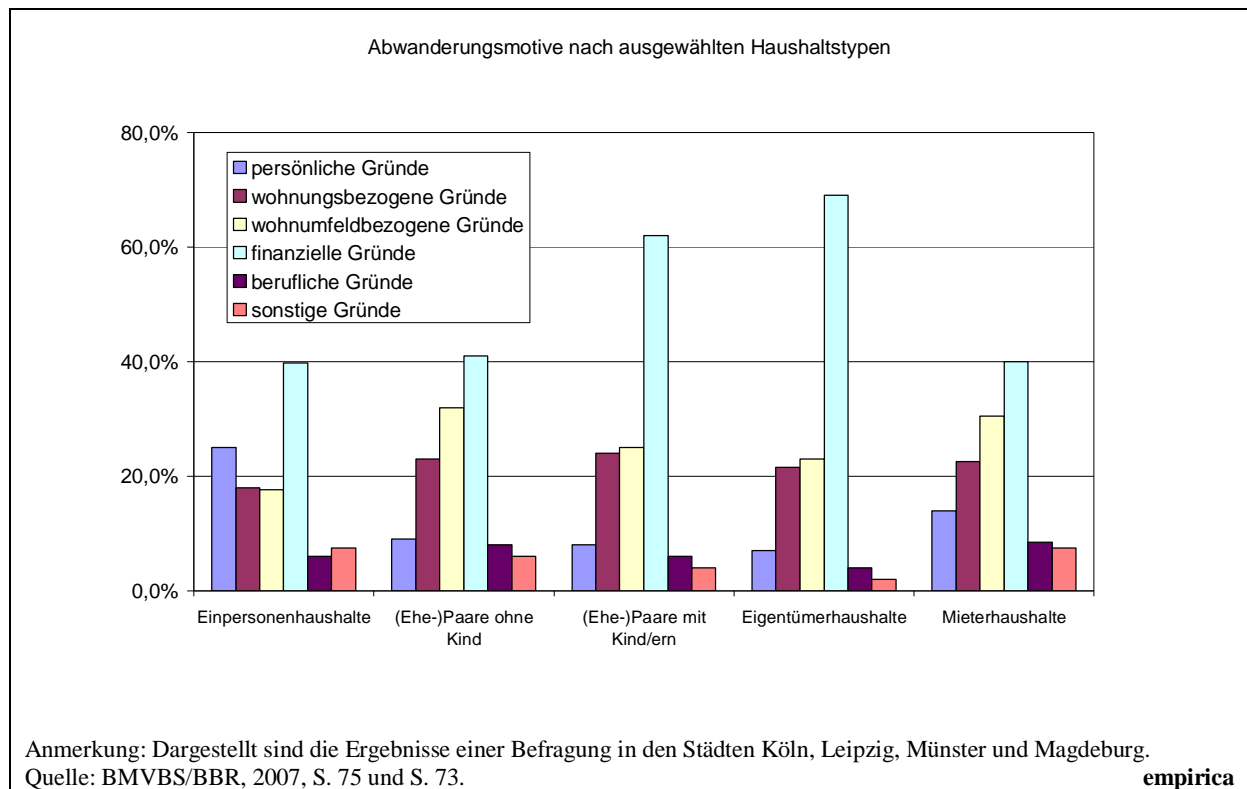
Oft wird den Familien unterstellt, dass sie einem einseitig wahrgenommenen Leitbild nach suburbaner Idylle folgen und deswegen in das Umland ziehen. Dies wird durch die empirischen Ergebnisse widerlegt. Die Abwanderung erfolgt vielfach gegen die Präferenzen.

Sehr deutlich kann man auf der Basis der vorliegenden Ergebnisse auch zeigen, dass die Abwanderungsmotive vor allem finanzieller Natur sind (siehe folgende Abbildung). Zudem verbergen sich auch hinter den zweit- und drittrangigen Motiven (wohnumfeld- und wohnungsbezogene Gründe) finanzielle Überlegungen, weil Wohnumfeld- und Wohnungsqualität immer auch eine Frage des Preises und damit der Zahlungsfähigkeit sind. Letztlich bleibt die Entscheidung immer eine Preis-Leistungs-Entscheidung. Viele Umlandwanderer könnten zwar eine Wohnung in der Stadt finanzieren, doch finden sie bei vorgegebenem Budget oft nicht die gewünschten Qualitäten.

Entscheidend für die Familien als Nachfragegruppe ist, dass sie zwar über relativ hohe Haushaltseinkommen verfügen, pro Person jedoch relativ geringe Einkommen haben. So liegt das Äquivalenzeinkommen¹⁹ der Familien mit jüngstem Kind unter 6 Jahren bei rund 1000 € während die Zweipersonenhaushalte ohne Kinder fast 1.600 € erreichen. Noch stärker fallen die Alleinerziehendenhaushalte zurück. Aber auch die Familien mit größeren Kindern bleiben deutlich unter dem Durchschnitt. Hieraus wird ersichtlich, dass die Familien relativ wenig für das Wohnen ausgeben können bzw. entsprechende Ausgaben durch stärkere Einschränkungen in anderen Bereichen kompensieren müssen. Denn auf der anderen Seite ist die eingeschränkte wirtschaftliche Leistungsfähigkeit mit einer besonderen Sensibilität für die Qualität des Wohnens und insbesondere des Wohnumfeldes gepaart.

¹⁹ Zur Berechnung des Äquivalenzeinkommens (nach der OECD-Definition) wird das Haushaltseinkommen durch die Zahl der Haushaltsmitglieder geteilt, wobei der Haupteinkommensbezieher mit dem Gewichtungsfaktor 1, alle weiteren Haushaltsmitglieder über 14 Jahre mit 0,4 und Kinder unter 14 Jahre mit 0,3 in die Berechnung eingehen.

Abbildung 24: Abwanderungsmotive in das Umland (Haushaltstypen und Regionen)



4.5.2 Die familienfreundliche Stadt Aachen

Die Stadt Aachen hat sich seit vielen Jahren dem Thema Familienfreundlichkeit verschrieben. Dabei nimmt sie zu Recht unterschiedliche Aspekte in das Blickfeld. Hierzu gehören die Vereinbarkeit von Beruf und Familie, die Betreuungs- und Ausbildungsangebote und ein insgesamt familienfreundliches Klima. Eine Ergänzung um das Thema des familienfreundlichen Wohnungsmarktes müsste dabei vor allem bei den folgenden Punkten ansetzen:

- Angesichts der hohen kleinräumigen Bindung der Familien ist es günstig, das Wohnungsangebot kleinräumig um familienfreundliche Angebote (Wohnung und Wohnumfeld) zu ergänzen. Nicht wenige große Baugebiete am Stadtrand sind erforderlich, sondern eine Vielzahl unterschiedlicher kleiner Angebote, die an den vorhandenen Wohngebieten andocken bzw. diese ergänzen.
- Die Familienfreundlichkeit eines Quartiers oder eines Wohngebietes entsteht vielfach aus der Nachbarschaft zu anderen Familien. Die gegenseitige Unterstützung im Alltag, die Freundschaften der Kinder und das insgesamt familien- und kinderbetonte Klima einer derartigen Nachbarschaft stellen einen großen Wert dar. Während sich das in Neubaugebieten aufgrund der Familiendominanz von selbst einstellt, ist es jedoch schwierig, Bestandsquartiere in diesem Sinne aktiv zu optimieren.

- Das familienfreundliche Wohnumfeld lässt sich in verschiedenen Dimensionen beschreiben. Dabei wird jedoch vor allem ein Wohnumfeld als familienfreundlich empfunden, das ein unbeaufsichtigtes Spielen der Kinder schon in einem frühen Alter ermöglicht. Dies entlastet nicht nur die Eltern, sondern ist auch für die Kinder in entwicklungspsychologischer Hinsicht von hoher Bedeutung. Es fördert die Selbständigkeit und Eigeninitiative. Zudem wurde in einer Freiburger Untersuchung gezeigt, dass die Notwendigkeit zur Fremdbetreuung und der Fernsehkonsum reduziert werden und die durchschnittlichen Aufenthaltszeiten im Freien steigen. Eine schlechte Wohnumfeldqualität für Kinder führt zu einer Verhäuslichung mit negativen Konsequenzen für die Entwicklung.
- Es wurde in der Vergangenheit viel und oftmals ideologisch eingefärbt darüber gestritten, in welchem Umfang die Familien Wohneigentum bilden wollen und das Einfamilienhaus als Wohnform bevorzugen. Dabei gilt für Familien (wie für jede andere Gruppe auch), dass es nicht die eine bevorzugte Wohnform gibt. Allerdings sind die meisten Großstädte wie auch Aachen von recht einseitigen Wohnungsmärkten geprägt. Das Angebot an großen Wohnungen im Erdgeschoss (Familien legen hohen Wert auf direkten Zugang zum Garten) und das Angebot an Einfamilienhäusern ist vergleichsweise gering. Zudem werden diese Wohnungen auch von anderen und oftmals wirtschaftlich stärkeren Haushalten geschätzt, so dass die Familien oft nicht zum Zuge kommen. In der Konsequenz weichen die Familien auf die Neubaueinfamilienhausgebiete aus. Die Neubaugebiete in der Stadt saugen die Familien fast wie ein Schwamm auf²⁰, weil sie in den einseitig geprägten Beständen nicht das Richtige finden oder aber bei der Konkurrenz um die geeigneten Wohnungen unterliegen. Ein familienfreundlicher Wohnungsmarkt braucht ein Überangebot an familienfreundlichen Wohnungen, weil die entsprechenden Qualitäten auch von anderen Gruppen geschätzt werden.

4.5.3 Eine anspruchsvolle Vielfalt im städtischen Einfamilienhausbau und Unterstützung von Baugruppen

Die hohe Preis- und Qualitätssensibilität der Familien ist das entscheidende Merkmal. Umso mehr kommt es darauf an, in einem entspannten preisgünstigen Markt gleichzeitig qualitative Impulse zu setzen. Die Bandbreite der Bauformen und Preise sollte steigen. Dabei können in Abhängigkeit von Standorten und Zielgruppen ganz unterschiedliche Ansatzpunkte zum Ziel führen. Auch das preiswerte Reihenhaus hat dabei seinen Platz. Allerdings sollte es vom Preis her eher im Bereich des Starter- oder Schwellenhaushaltes (unter 150.000 €) liegen. In dieser Zielgruppe ist es eine gute

²⁰ Die Stadt Köln hat kürzlich ihre Einfamilienhausneubaugebiete analysiert und festgestellt, dass hier zu 80% Familien leben. In der Stadt Bonn wurde 2004 ein kompletter Neubaujahrgang mit dem Ergebnis analysiert, dass die in den Neubau gezogenen jungen Familien (mit Kinder unter 6 Jahren) zu fast 90% das Einfamilienhaus gewählt haben.

Alternative zur Etagenwohnung. In Bonn (Stadtteil Tannenbusch) sind in den letzten Jahren in der Nachbarschaft zu einer Großwohnsiedlung Reihenhäuser für 100.000 € angeboten worden. Am anderen Ende des Marktes bei den anspruchsvollen und wohlhabenden Familien und Haushalten sind auch in der Stadt freistehende Objekte in Individualbauweise auf großen Grundstücken gefragt. Dabei können sehr stark von individuellen Bauweisen durchsetzte Gebiete an den Markt gebracht werden. Eine besondere Qualität wird darüber hinaus auch mit einer gewissen Einheitlichkeit in Materialwahl und Erscheinungsform erreicht. Zwar fühlen sich die Grundstückskäufer zunächst unnötig eingeschränkt. In der durchgehaltenen Realisierung zeigt sich jedoch, dass die entstehende Harmonie im Erscheinungsbild als eine besondere Qualität empfunden wird. In den letzten Jahren ist insbesondere die Stadt Mainz diesen Weg gegangen und hat sehr anspruchsvolle Gebiete verwirklicht. Die Erfahrung zeigt, dass die Überzeugungsarbeit gegenüber den Bauherren bei fortschreitender Realisierung immer geringer und die Vermarktung mit zunehmender Dauer leichter wird.

Auch zwischen diesen beiden zu belebenden Polen erstreckt sich eine große Bandbreite von Möglichkeiten. Insbesondere die Städte Leipzig und Hamburg haben mit ihren Selbstnutzeragenturen und den von Ihnen realisierten Lösungen im Bereich der Stadthäuser und Gartenhofhäuser gezeigt, dass Einfamilienhäuser bei hoher Dichte für die Bewohner eine hohe Qualität haben können und dabei in ihrem Erscheinungsbild nicht nur stadtverträglich, sondern sogar in einem positiven Sinne stadtbildend sein können. Damit verbindet sich einmal die Erfahrung, dass eine größere Vielfalt von Bauformen möglich ist. Zum anderen zeigt sich, dass die Baugruppen dabei nicht nur für sich persönlich einen Vorteil erarbeiten, sondern zugleich innovative und nachahmenswerte Lösungen für das Bauen in der Stadt auf den Weg bringen. Zentral für die Unterstützung von Baugemeinschaften oder Baugruppen ist die Einrichtung einer Agentur, die Grundstücke und Gruppen zusammenführt. Dabei hat es sich als vorteilhaft herausgestellt, zunächst Grundstücke zu sichern und die Gruppenbildung ausgehend vom Grundstück zu begleiten. Vorbilder für entsprechende Agenturen finden sich in Hamburg, Berlin, Leipzig, Dresden und anderen Städten. Dabei ist die Vorgehensweise nicht auf die Zielgruppe Familien beschränkt, sondern richtet sich allgemein an alle Formen gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens.

4.6 Die Zielgruppe „Senioren“

4.6.1 Differenzierte Anforderungen und Wohnvorstellungen

Der demografische Wandel führt in Aachen und andernorts zu einer wachsenden Zahl älterer Menschen. Als Reaktion darauf hat sich der Markt der heimähnlichen Angebote und der Angebote des professionell gemanagten ServiceWohnens (oder Betreuten Wohnens bzw. Seniorenresidenzen) seit Beginn der neunziger Jahre deutlich gewandelt und entwickelt. Diese bleiben jedoch Nischenmärkte.

Die Mehrzahl der Menschen möchte im Alter Unabhängigkeit und Selbständigkeit wahren. Allerdings zeigt sich auch hier eine spürbare Veränderung.

Viele Ältere planen, ihre Wohnsituation zu verbessern, sei es durch Anpassung ihres Hauses oder ihrer Wohnung oder sei es durch Umzug. Dies belegt die empirica-Studie „Die Generation über 50 – Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven“²¹ (Repräsentativbefragung von 3.004 in Privathaushalten lebenden Personen im Alter von 50 Jahren und älter). Die Generation 50+ bildet keine einheitliche Gruppe auf dem Immobilienmarkt, sondern stellt differenzierte Anforderungen entsprechend ihrer aktuellen Lebensphase an den Wohnungsmarkt.

Die „alten Jungen“ (50-60 Jahre) und „jungen Alten“ (60-70 Jahre) suchen ausschließlich Wohnangebote ohne professionelle Hilfsleistungen. Sie sind für Geschosswohnungen in überschaubaren Wohngebäuden (z.B. sechs Wohneinheiten) mit Aufzug ansprechbar. Einpersonenhaushalte suchen mindestens Zweizimmerwohnungen und Zweipersonenhaushalte mindestens drei bis vier Zimmer. Gewünscht sind separate Küchen. Diese Gruppe legt Wert auf weitgehende Schwellenfreiheit in der Wohnung und private Freiflächen (großzügiger Balkon, allerdings i.d.R. keine Terrasse oder Gartenanteil im Erdgeschoss). Gewünscht werden wohnungsnahe Abstellmöglichkeiten.

Die Gruppe der „mittelalten Alten“ (70-80 Jahre) sucht eher professionelle Wohnangebote in Kombination mit Hilfs-/Pflegeleistungen, allerdings keine Rundumversorgung bei Einzug. Stundenweise besetzte Büros finden keine Akzeptanz, während Wohnanlagen mit Tag- und Nachtpräsenz von Personal (bei geringer Grundpauschale) auf Interesse stoßen. Bevorzugt werden Wohnungen, in denen auch gepflegt werden kann (möglichst bis zum Tode).

Die „alten Alten“ (80+ Jahre) ziehen vorwiegend im Fall der Hilfs-/Pflegebedürftigkeit um und suchen dementsprechend eher institutionelle Einrichtungen der Altenhilfe, z.B. klassische Pflegeheime bzw. Wohnanlagen mit Rundumversorgung. Zukünftig werden Wohngruppen als Alternative zum Ein- bzw. Zweibettzimmer im Pflegeheim verstärkt nachgefragt. Jeder Bewohner, auch wenn er pflegebedürftig ist, erhält ein eigenes Zimmer mit persönlicher Einrichtung zuzüglich einem größeren Gemeinschaftsraum (z.B. Wohnküche, insbesondere für Demenzerkrankte, die in die Alltagsorganisation integriert werden).

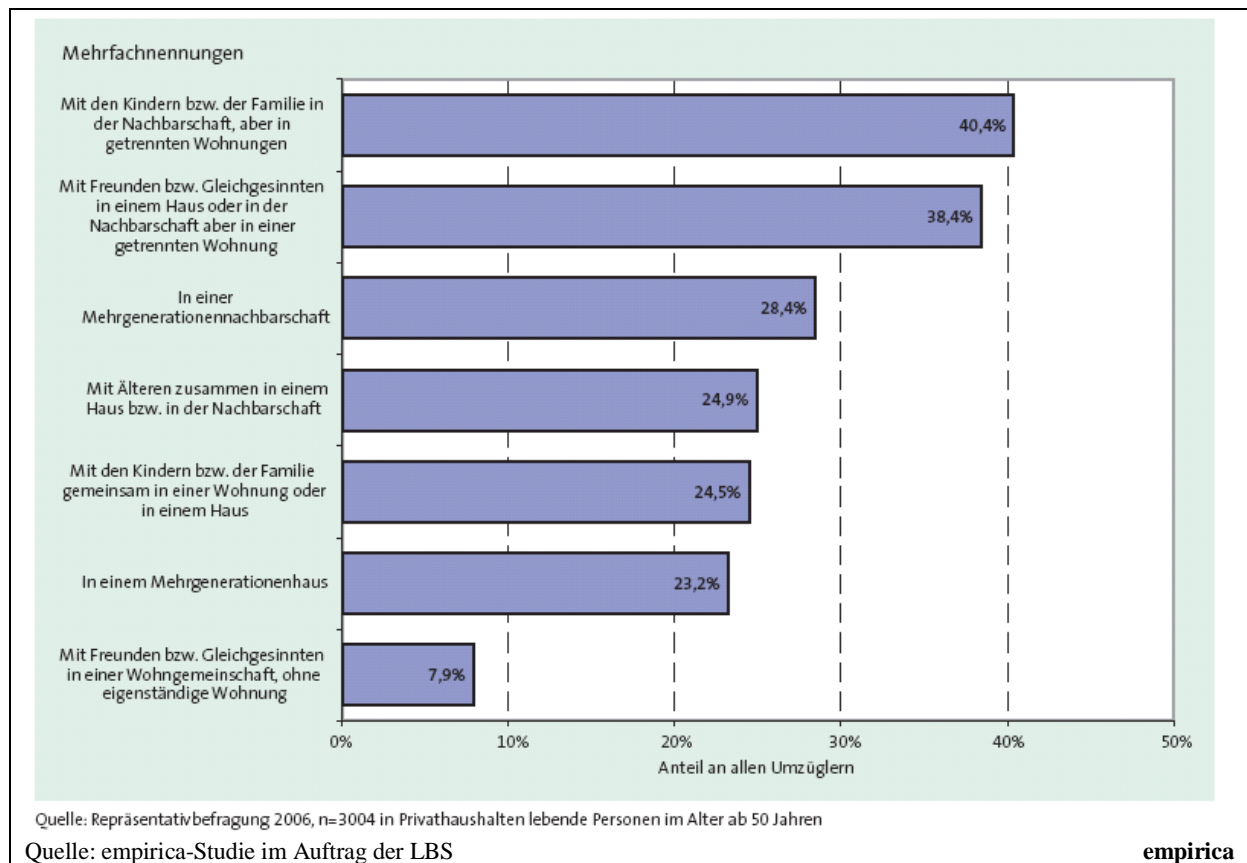
²¹ im Auftrag der Landesbausparkassen im Deutschen Sparkassen- und Giroverband

4.6.2 Gemeinschaftliche Wohnformen und Dienstleistungsnetzwerke

In Anbetracht der drohenden Kostenexplosion für Hilfeleistungen (steigende Zahl Älterer, insbesondere der Hochaltrigen, bei gleichzeitig sinkenden Kapazitäten informeller Hilfeleistungen aufgrund geringerer Anzahl der Kinder) wächst die Bereitschaft zu Verhaltensinnovationen. In den Generationen 50+ ist der Wunsch nach gemeinschaftlichen Lebensformen, die gleichzeitig ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter ermöglichen, sehr ausgeprägt. Ein zentrales Ergebnis der Repräsentativbefragung im Rahmen der erwähnten empirica-Studie lautet: Der Wunsch, mit anderen im Alter im engen räumlichen Kontakt zu leben, ist sehr auffällig, allerdings wird großer Wert auf Selbständigkeit gelegt. Das gemeinschaftliche Wohnen im Haus-/Nachbarschaftsverbund, wobei jeder über eine eigene Wohnung verfügt, wird eindeutig der Wohngemeinschaft im engeren Sinne vorgezogen.

Ca. ein Drittel der befragten Haushalte gibt an, aktiv über einen Umzug und eine Veränderung der Wohnsituation nachzudenken. Nach der bevorzugten Wohnform gefragt, artikulieren diese „Umzügler“ nach wie vor zu einem großen Teil den Wunsch mit eigenen Kindern und Enkeln gemeinsam zu wohnen. Allerdings wächst die Gruppe derer, die das Wohnen mit Gleichgesinnten oder Freunden in der Nachbarschaft und im Haus (aber in getrennten Wohnungen) anstrebt (siehe folgende Grafik). Allerdings finden sich für diese Gruppe und ihre Bedürfnisse bislang kaum Angebote am Wohnungsmarkt.

Abbildung 25: Bevorzugte Lebensformen der „Umzügler“ in der Generation 50plus



Eine zentrale Aufgabe der Zukunft wird es daher sein, die Selbstorganisation von gegenseitiger Hilfe zu initiieren und zu unterstützen. Dabei geht es u.a. um die Selbstorganisation von Dienstleistungen von Älteren für Ältere. Die weiter steigende Lebenserwartung, das vergleichsweise niedrige Austrittsalter aus dem Erwerbsleben und der gute Gesundheitsstand der „alten Jungen“ und der „jungen Alten“ bieten über einen Zeitraum von 10 bis 20 Jahren ein erhebliches Potenzial an freiwilligen Kräften. Da viele der heutigen und zukünftigen Älteren aus einem aktiven und mit Verantwortung verbundenen Erwerbsleben in den Ruhestand treten, findet man oft auch die Bereitschaft, sich für weitergehende Aufgaben zu engagieren, z.B. Unterstützung von Familien in der Nachbarschaft.

Ein Ansatzpunkt für kommunale Aktivitäten in diesem Bereich ist wiederum die oben schon beschriebene Agentur, die einen Aufgabenschwerpunkt in der Betreuung und Begleitung von Gruppen haben sollte, die gemeinschaftliche Wohnformen realisieren möchte und/oder Dienstleistungsnetzwerke aufbauen möchte. Dabei kann es einmal um die Realisierung von Neubauvorhaben oder auch den Ankauf und Umbau von Altobjekten gehen.

Die Mehrheit der älteren Menschen möchte jedoch in der bisherigen Wohnung und ganz besonders im bisherigen Wohnquartier bleiben, so dass die Aktivitäten darauf zielen sollten, diesen Verbleib durch eine behutsame Anpassung der Quartiere zu ermöglichen. Nicht jede Wohnung muss barrierefrei sein.

Vielfach reichen kleinste bauliche Anpassungen, um die Lebensqualität und die Unabhängigkeit zu erhalten. Wichtig ist es jedoch auch in den Bestandsiedlungen, entsprechende Dienstleistungsnetzwerke aufzubauen, die einerseits die gegenseitige Unterstützung ermöglichen und andererseits für Sonderfälle die Verfügbarkeit von professionellen Hilfsangeboten (z. B. Pflege) regeln.

4.7 Ausweitung der regionalen Zusammenarbeit auf die Wohnungsmarkt- und Baulandpolitik

4.7.1 Die Stadt als Schwerpunkt der regionalen Siedlungsentwicklung?

Stellt man sich eine Stadtregion Aachen ohne administrative Grenzen vor, ließen sich die entscheidenden Fragen der Siedlungsentwicklung sehr leicht auf die Frage nach den optimalen Standorten reduzieren. Dabei spricht viel dafür, möglichst viele Kapazitäten an zentralen Standorten zu binden:

- Viele Wanderungsmotivuntersuchungen zeigen, dass die Menschen gerne in den Städten geblieben wären. Es gibt also eine deutlich ausgeprägte Präferenz für die Stadt.
- Die spezifischen Qualitäten des Wohnens in der Stadt führen dazu, dass die Menschen höhere Dichten und kleinere Grundstücke akzeptieren. Im Ergebnis werden dadurch die Flächeninanspruchnahme und der davon ausgelöste Naturverbrauch reduziert.
- Zentrale städtische Standorte haben in der Regel eine bessere Erschließungs- und Infrastrukturqualität, so dass sich die Menschen besser versorgen können und die Auslastungsquoten bzw. Kostendeckungsgrade in den entsprechenden öffentlichen Einrichtungen steigen.
- Insbesondere für die Region Aachen gilt, dass die Stadt dominanter Mittelpunkt des regionalen Arbeitsmarktes ist, so dass die im Berufsverkehr gefahrenen Kilometer bei einer auf das Zentrum konzentrierten Siedlungsentwicklung geringer werden. Gleichzeitig führt die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf zentrale Standorte auch zu geringeren Verkehrsströmen bei den anderen Verkehren (Freizeitverkehr) und zu einer anderen Verkehrsmittelwahl (weniger PKW).

Die oben stehenden Argumente sind seit Jahren Grundbestandteil des fachlichen Denkens und haben u. a. zum Leitbild der „Dezentralen Konzentration“ geführt. Neben dem Bekenntnis zur Konzentration der Siedlungsentwicklung verbindet sich damit auch ein Bekenntnis zur Region. Dies Bekenntnis zur Region stellt eine Anerkennung der oftmals polyzentrischen aufgestellten Stadtregionen dar und soll

auch der Eigendynamik der Umlandstädte Rechnung tragen. Aber auch im Umland gilt im Grundsatz der Aufruf zu einer konzentrierten Siedlungsentwicklung.

4.7.2 Fragen der regionalen Siedlungsentwicklung diskutieren

Dieses propagierte Leitbild steht natürlich im Konflikt zu einer Wirklichkeit, die zu dezentralen und peripheren Entwicklungen geführt hat. Regelmäßig ist das Umland in der Vergangenheit schneller gewachsen als die Kernstadt. Angesichts regionaler Wohnungs- und Arbeitsmärkte und auch regional zu optimierender Verkehrssysteme würde die Siedlungsentwicklung idealerweise im regionalen Zusammenhang geplant. Allerdings stellt die Siedlungsentwicklung und das Rechtsinstrument der Bauleitplanung ein Kernbestandteil der kommunalen Selbstverwaltung und der entsprechenden Eigenständigkeit dar. Insofern kann man nicht erwarten, dass von Beginn an eine hohe Bereitschaft zu einer kooperativ geplanten Siedlungsentwicklung besteht.

Mit der kürzlich installierten Städteregion ist jedoch eine Hülle vorhanden, die als Ausgangspunkt zur Diskussion von Fragen der Siedlungsentwicklung genutzt werden kann. Nach dem Vorbild der Region Bonn könnte unter ihrem Dach ein „Regionaler Arbeitskreis Planung“ installiert werden, der die möglichen Themen und Fragestellungen einer Zusammenarbeit benennt und die Bearbeitung steuert. Die Erfahrung in anderen Regionen (Frankfurt, Stuttgart, Hannover, Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler) zeigt, dass jeweils eine längere Diskussionsphase erforderlich ist, die dem Vertrauensaufbau sowie der Klärung und gegenseitigen Akzeptanz von Interessenpositionen dient.

Da eine Diskussion immer auch konkrete Anlässe und Bezugspunkte braucht, bieten sich folgende Themen und Ausgangspunkte an:

- Sinnvoll wäre eine regionale Studie zu den Tendenzen der Wohnungsmarkt- und Siedlungsentwicklung in der Region. Die Studie kann auch dazu genutzt werden, die aktuellen Wohnungsbauvorhaben der Region zu erfassen und regional bedeutsame Wohnungsbauvorhaben zu klassifizieren und besonders zu porträtieren. Die unterschiedlichen Kommunen erhalten in diesem Zusammenhang Gelegenheit, ihre Planungsabsichten und Wohnungsbauvorhaben darzustellen. Schließlich kann dies Ausgangspunkt einer Diskussion über Qualitäten im Wohnungsbau sein und dazu benutzt werden, vorbildlichen Wohnungsbau in der Region öffentlichkeitswirksam auszuzeichnen.
- Verschiedene Regionen haben in der Vergangenheit begonnen, eine regionale Wohnungsmarktbeobachtung aufzubauen (z. B. östliches Ruhrgebiet). Die kommunalen Aktivitäten der Wohnungsmarktbeobachtung in der Region Aachen können dabei den Ausgangspunkt bilden. Regelmäßig erstellte Monitoringberichte sollten in entsprechenden

Fachveranstaltungen der Region vorgestellt und zusammen mit weiteren Wohnungsbau Themen diskutiert werden.

- Eine mit Blick auf Fragen der Bauland- und Wohnungsbauentwicklung besonders interessante Facette des Monitorings wäre ein Baulandmonitoring. Auf der Basis einer internetbasierten Datenbank lässt sich ein Angebot schaffen, wo die einzelnen Kommunen ihre aktuell verfügbaren Baugebiete darstellen und zu gleich ihre Plangebiete einstellen können. Inwieweit Informationen zu den Plangebieten öffentlich zugänglich sind, können die jeweiligen Kommunen entscheiden. Das Zusammentragen der Plangebiete in einer entsprechenden Datenbank ermöglicht jedoch Auswertungen über die Baulandbevorratung und die absehbare Baulandentwicklung in der Region. Dies kann einen wichtigen Ausgangspunkt für eine regionale Debatte über die Steuerung der Siedlungsentwicklung werden, weil damit sichtbar wird, welches „implizite Leitbild“ in der Summe der Planungen regional verfolgt wird.

5. Zentrale Ergebnisse und Empfehlungen

Wachstumspotenziale

Aachen ist bislang eine leicht wachsende Stadt. Aachen ist zugleich eine Stadt mit weiteren Wachstumspotenzialen in der Zukunft. Die quantitativen Eckpunkte der möglichen Aachener Entwicklung wurden in den Szenarien umrissen. Die Szenarien zeigen plastisch auf, wie eng die zukünftige Einwohnerzahl Aachens mit dem Wohnungsbauvolumen der nächsten Jahre verknüpft ist: Wichtig ist, dass sich in Zukunft wegen sinkender Haushaltsgrößen die heutige Einwohnerzahl auf mehr Wohnungen als heute verteilen müssen. Dies bedeutet, dass Aachen seine Einwohnerzahl mittelfristig nur dann konstant halten kann, wenn es dauerhaft einen attraktiven Wohnungsneubau innerhalb der Stadtgrenzen realisiert (vgl. Szenario Wohnungsmarktoffensive).

- Wenn alle Trends so weiterlaufen wie bisher, wenn insbesondere auch die Neubauzahlen weiter rückläufig sind (noch unter 200 WE p.a. sinken), wird die Einwohnerzahl Aachens von heute 243.000 möglicherweise auf unter 230.000 Einwohner schrumpfen (Basis-Szenario).
- Wenn die Stadt es aber schafft, durch vermehrte Wohnungsbauanstrengungen die Umlandabwanderung (insbesondere von einkommensstarken Zielgruppen und jungen Familien, die beide derzeit in der Stadt nur unzureichend bedient werden) einzudämmen, dann kann es über die nächsten 20 Jahre mit einem Bauvolumen von rund 400 WE pro Jahr (davon etwa zwei Drittel in Ein- und Zweifamilienhäusern) gelingen, die Einwohnerzahl bis 2025 etwa konstant zu halten (vgl. Szenario „Wohnungsmarktoffensive“).
- Bei einer wirtschaftlichen Expansion Aachens (etwa durch die Ansiedlungseffekte eines erfolgreichen Hochschulausbaus) wird der Zuwanderungsdruck in die Stadt deutlich steigen und die Ansiedlung zusätzlicher Einwohner erleichtert werden. Es wird zu Wohnstandsgewinnen, aber auch zu steigenden Immobilienpreisen kommen. Um daraus allerdings beispielsweise bis 2028 eine Einwohnerzahl von knapp 260.000 Einwohnern zu erreichen, müsste das Bauvolumen 20 Jahre lang 700 WE p.a. (die Hälfte davon in Ein- und Zweifamilienhäusern) betragen (vgl. Szenario „Wirtschaftsexpansion“). Wenn dieses zusätzliche Bauvolumen aber – wie zu erwarten ist - nicht komplett innerhalb der Stadtgrenzen realisiert werden kann, wird nicht nur die Stadt Aachen, sondern vermehrt auch das Umland von dem zusätzlichen Einwohnerzuwachs profitieren.

Es zeigt sich also, dass trotz des oftmals zitierten demografischen Wandels in Aachen auch noch Wohnungsneubau in einem nennenswerten Umfang angestrebt werden kann. Auch wenn derzeit niemand weiß, wie tief und wie dauerhaft der durch die Finanzkrise hervor gerufene konjunkturelle

Einschnitt sein wird und wie intensiv dieser Einschnitt auf die Wohnungsnachfrage durchschlägt, so ist ein weiterer Rückgang des schon auf sehr niedrigem Niveau befindlichen Wohnungsbaus doch kaum mehr vorstellbar. Angesichts dieser und anderer Unsicherheiten können die auf den strukturellen Trends basierenden Szenarien keine Prognosen darstellen. Sie zeigen aber auf, dass nur unter günstigen Rahmenbedingungen und gleichzeitig großen politischen Anstrengungen die Einwohnerzahl Aachens erhöht werden kann. Oder anders ausgedrückt: schon eine in Zukunft stabile Einwohnerentwicklung kann als großer Erfolg für die Stadtentwicklung Aachens gewertet werden. In jedem Fall sollte die Aachener Wohnungspolitik so aufgestellt sein, dass sie sehr kurzfristig nachfrageorientiert reagieren kann und sich so rechtzeitig in ihrer Bauland- und Wohnungspolitik auf die zukünftigen Nachfragergruppen ausrichtet.

Kooperative Planungs- und Wohnungspolitik

Bis vor wenigen Jahren war der Wohnungsbau nach der Landwirtschaft der subventionstärkste Wirtschaftssektor. Dies hat sich in den vergangenen zehn Jahren schrittweise verändert. Die Eigenheimzulage wurde abgeschafft, der soziale Wohnungsbau hat de facto an Bedeutung verloren und nicht zuletzt wurden die Steuervergünstigungen im Kapitalanlegerwohnungsbau spürbar reduziert. Im Ergebnis ist die Wohnungspolitik heute viel weniger in der Lage, das politisch gewünschte Marktergebnis durch Subventionen herbeizuführen.

Eine wichtige Konsequenz aus dieser Veränderung ist, dass die Formulierung wohnungspolitischer Zielvorstellungen in sehr viel engerem Schulterschluss mit den Eigentümern, Investoren und anderen Marktakteuren erfolgen sollte. Die Wohnungspolitik muss sich folglich auch dahin wenden, wo Investoren aus der Bewertung der Märkte heraus aktiv werden. Dabei wird die Schnittmenge privater Renditeinteressen und öffentlicher Interessen in möglichst transparenten Verfahren und Diskussionen jeweils auszuloten sein.

Dies gilt auf der Ebene einzelner Projekte ebenso wie auf der Ebene der wohnungspolitischen Leitlinien. Auch hier ist der frühzeitige Einbezug der Marktakteure wichtig, um deren Interessen und Handlungslogik als zentrale Nebenbedingung des politischen Handelns berücksichtigen zu können. Dies sollte auch in der weiteren Bearbeitung des kommunalen Handlungskonzeptes beachtet werden, indem entsprechende Foren zur Diskussion der Aachener Wohnungspolitik mit den Marktakteuren (Bauträger, Wohnungsunternehmen, Makler, Finanzierung), den Interessenverbänden (Mieter, Eigentümer, Wohnungswirtschaft) und nicht zuletzt der Wissenschaft eingerichtet werden.

Als Beispiel für eine sehr intensive Einbeziehung der Marktakteure in die Ausarbeitung des kommunalen Handlungskonzeptes kann die Stadt Dortmund herangezogen werden. Die gemeinsame Diskussion zwischen Verwaltung, Politik, Verbänden und Marktakteuren beschäftigte sich zwischen Spätsommer 2008 und Januar 2009 mit den Zielen der Wohnungspolitik in unterschiedlichen

Handlungsfeldern, den geeigneten Instrumenten und nicht zuletzt auch mit den damit verbundenen Arbeitsweisen der Kommunalverwaltung. Dabei konnten die Diskussionen in der Erarbeitung des „Kommunalen Wohnkonzeptes Dortmund“ an entsprechenden Veranstaltungsreihen aus den Vorjahren anknüpfen (Masterplan Wohnen). Die auf diesem Weg erreichte kooperative Haltung und die damit verbundene Verbindlichkeit bleiben jedoch nicht auf die konzeptionelle Arbeit beschränkt, sondern wirken sich auch positiv auf die spätere Umsetzung von Projekten und Maßnahmen der Wohnungspolitik aus.

Wohnqualität und Stadtentwicklung

Die Attraktivität einer Stadt wird für die in ihr lebenden und potenziell zuziehenden Menschen ganz maßgeblich von der Wohnqualität bestimmt. Im Idealfall verbinden sich hohe Wohnqualitäten mit relativ günstigen Preisen zu einer insgesamt guten Preis-Leistungs-Relation. Eine günstige Preis-Leistungs-Relation für das Wohnen stärkt die Wettbewerbssituation gegenüber dem Umland und gegenüber anderen Regionen. Sie erhöht die Chance und die Möglichkeit Menschen an die Stadt zu binden, so dass auch die demografische Entwicklung beeinflusst werden kann. Die Szenarien haben für Aachen gezeigt, dass schon eine Stabilisierung der Bevölkerungszahl ein hohes Engagement am Wohnungsmarkt voraussetzt. Eine expansive wirtschaftliche Entwicklung stellt darüber hinaus zusätzliche Anforderungen an die Wohnungspolitik. Neben den erhöhten Mengen sind dabei ausgehend von einer nach Aachen zu holenden hoch qualifizierten Klientel insbesondere entsprechende hochwertige Angebote vorzubereiten.

Auf die Preisbildung am Markt kann die Stadt (außer in den direkt geförderten Teilsegmenten) nur durch ein großzügiges Grundstücks- und Baulandangebot Einfluss nehmen. Dies würde auch einen positiven Beitrag zur Wohnqualität leisten, denn reichhaltige Neubauangebote können untereinander und mit dem Bestand konkurrieren und die Anbieter müssen sich in der Konsequenz intensiver und sensibler mit den Präferenzen der Bewohner oder Kunden auseinandersetzen. Ohne diesen Wettbewerbsimpuls ist keine attraktive Stadt zu machen.

Neue Qualitäten im Einfamilienhausbau

Allerdings bleibt der Wettbewerbsimpuls oftmals zu schwach. Insbesondere der städtische Einfamilienhausmarkt ist in Aachen wie in anderen Städten oftmals zu eindimensional und in seinen Erscheinungsformen zu schablonenhaft. Viele Bauträger sind es gewohnt, mit schematischen Reihenhaussiedlungen ausreichenden Absatz zu erzielen und befriedigende Renditen zu erwirtschaften. Dabei werden leicht Preise von 300.000 € erzielt, was auf eine akademische Mittelschicht zielt, die sich oft nur sehr eingeschränkt mit diesen Angeboten und Wohnformen identifizieren kann. Gerade auf städtischen Flächen kann und sollte die Stadt Aachen gezielt Bauträger auswählen und motivieren, die Alternativen zu den üblichen Standards erproben wollen. Dies können

Stadthäuser oder auch neue Formen von Gartenhofhäusern und insbesondere auch attraktive Mischungen zwischen unterschiedlichen Bauformen sein.

Aber auch im Bereich der bislang unterrepräsentierten freistehenden Einfamilienhäuser gibt es Starrheiten. Der einzelne Bauherr ist immer nur in der Lage sein Objekt zu gestalten und zu optimieren und wählt dabei seinen Baustil nach individuellem Geschmack aus. Im Extremfall findet sich nüchterne Modernität neben verspielter Schwarzwaldarchitektur. Auch diese „Wildschweingebiete“ haben in Zukunft ihre Berechtigung. Man kann jedoch vermuten und bisweilen in anderen Städten schon beobachten, dass diese Wildschweingebiete auch das Ergebnis einer in der Zersplitterung der individuellen Zuständigkeit verloren gegangenen Verantwortung für die städtebauliche Qualität sind. Der Charme eines historischen Villengebietes besteht gerade darin, dass sich die Individualität des einzelnen Hauses in den Grenzen gemeinsamer Architekturprinzipien oder einer begrenzten Bandbreite in der Materialwahl bewegt. Der innere Zusammenhang des Gebietes bleibt erkennbar und trägt zu einer besonderen Qualität bei. Derartige Einfamilienhausgebiete durch entsprechende gestalterische Masterpläne und darauf basierende Bauherrenberatung zu ermöglichen, ist zwar gerade in der Anfangsphase arbeitsintensiv, hilft jedoch die Angebotspalette der Stadt Aachen um einen sehr attraktiven Gebietstyp anzureichern.

Qualitätspolitik für die Wohnungsbestände

Die Wohnungsbestände sind in ihren Qualitäten schwer veränderbar. Die städtebaulichen Erscheinungsformen können nur mit größerem Investitionsaufwand angepasst werden. Im Kontext einer umfassenden Quartiersentwicklung ist jedoch auch dies machbar. In der Mehrheit geht es jedoch um die Anpassung der Wohnungen selber. Dabei greifen oft technischen Notwendigkeiten (z. B. Fassadensanierung, Erneuerung der Dächer) und Verbesserungen der Wohnqualitäten (z. B. modernisierte Bäder, Grundrissanpassungen, Barrierefreiheit) ineinander und werden sinnvollerweise in einem Zusammenhang in Angriff genommen. Gute Beispiele und darauf basierende Beratungsleistungen können die Eigentümer zu derartigen Maßnahmen zusätzlich motivieren. Eine darüber hinaus gehende finanzielle Förderung von Bestandsmaßnahmen sollte dabei so konzipiert sein, dass sie entweder innovativen Maßnahmen zum Durchbruch verhilft (Markterschließung) oder aber gezielt die Haushalte begünstigt, die notwendige Verbesserungen nicht finanzieren können.

Familien in der Stadt

Die Stadt Aachen hat in den letzten Jahren (gegen die häufig diskutierten Trends der Renaissance der Innenstadt) eine Wiederbelebung der Umlandwanderung erlebt. Auch ohne eine fundierte empirische Untersuchung dieser Entwicklung spricht viel dafür, dass insbesondere vergleichsweise anspruchsvolle und zahlungskräftige Haushalte die Stadt verlassen haben. Denn im Einfamilienhaus-Neubausegment des Umlandes sind parallel zur reduzierten Bautätigkeit in Aachen deutliche Anzeichen einer

qualitativen und preislichen Aufwärtsentwicklung zu beobachten. Offenbar finden anspruchsvollere Zielgruppen keine ausreichenden Angebote in der Stadt. Dies deckt sich mit Befunden aus anderen Städten wie Mainz und Karlsruhe.

Insbesondere Familien reagieren sehr sensibel auf die regionalen Preis- und Qualitätsunterschiede, weil sie gemessen an ihren Wohnraumbedürfnissen und Qualitätserwartungen (v.a. Wohnumfeld) über relativ geringe Einkommen verfügen. Die Stadt Aachen hat eine große Chance die jungen Familien in der Stadt zu halten, wenn möglichst kleinräumig und in den Erscheinungsformen vielfältig familiengerechte Angebote entwickelt werden. Angesichts der Dominanz des Geschosswohnungsbaus in den Beständen, bedeutet dies vor allem, den Einfamilienhausbau voranzutreiben. Dabei sind jedoch die oftmals festzustellende Einseitigkeit des Angebotes (Reihen- und Doppelhäuser) zu durchbrechen und die Chancen neuer bzw. wiederbelebter Formen des urbanen Einfamilienhausbaus (z. B. Stadthäuser, Gartenhofhäuser) stärker zu nutzen. Insgesamt sollte das Preis- und Qualitätsspektrum aufgefächert werden, damit unterschiedliche Gruppen jeweils nah an ihrem bisherigen Wohnort bedient werden können.

Neue Wohnformen für Senioren

Der demografische Wandel führt zwangsläufig zu einer größeren Zahl älterer Menschen. Eine Umzugsbereitschaft der Älteren ist vor allem dann gegeben, wenn alternative Angebote im bisherigen Umfeld geboten werden. Insofern wird es darauf ankommen, bestehende homogene Gebiete kleinräumig mit entsprechenden Angeboten anzureichern. Da die Stadt selten Zugriff auf bestehende Gebiete hat, kann dies nur im Rahmen von einzelnen Modellvorhaben und Beratungsansätzen unterstützt werden. Eine große Zahl von älteren Menschen artikuliert in entsprechenden Befragungen den Wunsch nach gemeinschaftlichen Lebens- und Wohnformen in der Nachbarschaft oder im Quartier. Dabei gibt es einerseits Bereitschaft, gemeinschaftliche Bau- und Wohnprojekte zu realisieren. Andererseits existiert auch der Wunsch in Netzwerken der gegenseitigen Unterstützung zu leben. Entsprechende informelle Dienstleistungsnetzwerke können auch durch flexibel organisierte professionelle Angebote abgerundet und unterstützt werden. Auch hier gilt es, Modellvorhaben auf den Weg zu bringen, die Erfahrungen zu dokumentieren und entsprechende Beratungsleistungen aufzubauen.

Baulandvorbereitung überprüfen und Innenentwicklung intensivieren

Trotz der begrenzten Prognosefähigkeit machen die Szenarien deutlich, dass die absehbare Baulandvorbereitung mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht ausreicht. Schon das Szenario „Wohnungsmarktoffensive“ ist damit nicht ausreichend zu bedienen. Das Szenario „Wirtschaftsexpansion“ geht in seiner Baulandnachfrage noch weit darüber hinaus. Spätestens in

diesem Zusammenhang wird auch das Thema einer mit der Region abgestimmten Baulandentwicklung wichtig.

Die Baulandentwicklung der Stadt Aachen sollte vor diesem Hintergrund überprüft werden. Diese Überprüfung dient jedoch nicht nur einem quantitativen Abgleich. Mindestens so wichtig ist es, die qualitative und dabei auch räumliche Struktur der Baugebiete unter dem Kerngedanken einer qualitativen und preislichen Ausdifferenzierung zu überprüfen. Dabei sollten auch die Erfahrungen der Marktakteure (Bauträger, Makler etc.) einbezogen werden. Das aktuell auf wenige Baugebiete und damit auch qualitativ begrenzte Angebot wird mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht ausreichen, um die unterschiedlichen Bedürfnisse der Aachener Haushalte zu befriedigen.

Die Baulandentwicklung wird seit Jahren kontrovers diskutiert. Die vorgeschlagene kleinteilige, an die bestehenden Siedlungsstrukturen andockende Baulandentwicklung ist dabei weniger problematisch als eine massiv in den Außenraum der Stadt vordringende. Ausschlaggebend für die Kritik an der Baulandentwicklung sind in der Regel die Vorzüge der Innenentwicklung. Allerdings sind in der Innenentwicklung über den Status Quo hinausreichende Erfolge schwer zu erzielen. Das mit der Baulandentwicklung gleichzeitig ansetzende Bemühen um eine intensiviertere Innenentwicklung sollte darauf zielen, in eine enge Zusammenarbeit mit den Eigentümern in bestehenden Quartieren und auf bestehenden Grundstücken zu kommen, um hier eine intensivere Nutzung oder auch eine Wiedernutzung auf Brachen zu ermöglichen.

Weitgehendere Regelungen zur kommunalen Bodenbevorratung

Der Rat der Stadt Aachen hat im Jahr 2007 einen Beschluss zur „kommunalen Bodenvorratspolitik und zur Sicherung preiswerter Grundstücke“ gefasst. Das entsprechende Verfahren ist bislang nicht zur Anwendung gekommen. Andere Städte haben hier weiter gehende Beschlüsse gefasst bzw. Praktiken entwickelt, die mehr Klarheit für die Umsetzung und eine höhere Wirksamkeit für das Ziel einer fiskalisch kostendeckenden, preisdämpfenden und qualitativ ausdifferenzierten Wohnungsbauentwicklung mit sich bringen. Grundgedanke ist nach dem Vorbild der traditionellen kommunalen Bodenvorratspolitik ein vollständiger Erwerb der zu entwickelnden Flächen zu einem entwicklungsunbeeinflussten Wert. Voraussetzung dieser Ausweitung ist jedoch eine breite politische Basis, denn die Grundeigentümer haben in den Jahren der Baulandentwicklung auf privatem Grund hohe Preis- und Gewinnerwartungen entwickelt, die sie auch in Zukunft erfüllt sehen möchten. Diese Preis- und Gewinnerwartungen gilt es in der Anlaufphase auf der Basis eines klar geregelten und möglichst von Ausnahmen freien Verfahrens und nicht zuletzt auf der Basis einer stabilen politischen Mehrheit zu korrigieren.

Fortführung und Ausweitung der Wohnungsmarktbeobachtung

Die Stadt Aachen hat in den letzten Jahren eine Wohnungsmarktbeobachtung aufgebaut. Damit ist eine Informationsbasis für die Aachener Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklungspolitik und zugleich auch eine Informationsbasis für die Marktakteure entstanden. Die Relevanz der Wohnungsmarktbeobachtung ergibt sich aus unterschiedlichen Richtungen: Zentral ist, dass eine eingeschränkte Prognostizierbarkeit und insbesondere die rückläufige Subventionskraft der öffentlichen Hand eine intensivere Beobachtung der Märkte nahe legen. Es entsteht eine Transparenz, die für die Marktakteure zur Grundlage von Investitionsentscheidungen werden kann. Für die Politik wird es möglich, positive Entwicklungen im Sinne einer Erfolgskontrolle sichtbar zu machen sowie schneller und präziser auf Fehlentwicklungen zu reagieren. Die Wohnungsmarktbeobachtung ist jedoch nicht nur eine Informationsbasis. Sie sollte zugleich zum Aufbau der erforderlichen Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und Marktakteuren genutzt werden. Insbesondere die Stadt Dortmund nutzt die Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung zu einem intensiven und regelmäßigen Dialog mit der örtlichen Wohnungs- und Bauwirtschaft. Hierdurch ist über die Jahre eine intensive und vertrauensvolle Kooperationsbasis entstanden, die auch die Grundlage für das gegenseitige Verständnis privater und öffentlicher Zielvorstellungen und Arbeitsweisen geworden ist.

Insofern ist die Wohnungsmarktbeobachtung ein grundlegendes Instrument der künftigen Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklungspolitik. Folgende Aspekte sollten bei der Fortführung zusätzlich Berücksichtigung finden:

- **Bauland- und Grundstücksentwicklung (Innenentwicklung):** Es sollte regelmäßig erfasst werden, welchen Qualitäten und Quantitäten in welchen Zeiträumen für den Markt verfügbar sein werden. Besonders wichtig ist es jedoch, den Markterfolg der einzelnen Flächen (Absatzgeschwindigkeiten) in Abhängigkeit von Standorten, Bauformen, Preisen usw. zu dokumentieren, damit die künftige Bauland- und Wohnungsbauentwicklung präziser auf die Nachfrage abgestimmt werden kann. Das Thema sollte zwischen Stadt und Marktakteuren in einer kooperativen Form bearbeitet und diskutiert werden.
- **Soziale Wohnungsversorgung:** Da das klassische Instrumentarium des sozialen Wohnungsbaus an Bedeutung verliert und gleichzeitig nach der SGB II-Reform eine kommunale Zuständigkeit für die Unterbringung der Haushalte (Bedarfsgemeinschaften) entstanden ist, sollte das bestehende Monitoring um qualitative Ansätze erweitert werden. Auf diesem Weg sollte deutlich werden, ob die Marktzugangsprobleme der Zielgruppe wachsen oder schrumpfen und welche Wohnstandards im Rahmen der Angemessenheitskriterien möglich sind (siehe auch folgendes Kapitel).
- **Regionale Wohnungsmarktbeobachtung:** Die Wohnungsmarkt- und Siedlungsentwicklung lässt sich nur in Grenzen als kommunale Aufgabe verstehen. Zwar ist die Bauleitplanung ein

Kernelement der kommunalen Selbstverwaltung, doch spricht viel für eine Ausweitung der Zusammenarbeit in diesem Themenbereich. Der Aufbau einer regionalen Wohnungsmarktbeobachtung kann dabei einerseits die Zusammenarbeit auf der Verwaltungsebene stärken und andererseits mit ihren Ergebnissen Basis der entsprechenden fachpolitischen Diskussion sein.

Soziale Wohnraumversorgung: Gezielter Neubau und Erwerb von Belegungsrechten

Mit hoher Wahrscheinlichkeit wird der soziale Wohnungsbau nicht in einem Ausmaß wieder belebt werden können, das geeignet ist, das absehbare Abschmelzen von belegungsgebundenen Wohnungen zu kompensieren. Dies bedeutet, dass die entsprechenden Haushalte zukünftig vermehrt im freien Wohnungsmarkt unterkommen müssen. Ex ante ist jedoch nicht absehbar, ob dabei für die Zielgruppe Probleme entstehen. Weder die Armutsentwicklung und noch weniger die Preisentwicklung im unteren Segment des Wohnungsmarktes können hinreichend genau prognostiziert werden. Von daher sollte das bestehende Monitoring fortgeführt und um qualitative Ansätze ausgeweitet werden, so dass Engpässe, steigende Preise und damit verbundene Verdrängungs- und Segregationswirkungen frühzeitig registriert werden können.

Selbst wenn man der Meinung ist, dass der sozialen Mietwohnungsbau ein fiskalisch wenig effizientes Mittel ist, die soziale Wohnraumversorgung zu gewährleisten, macht es aus kommunaler Sicht, wenig Sinn, die vorhandenen Landesmittel ungenutzt zu lassen. Insofern sollten entsprechende Grundstücke für den sozialen Wohnungsbau mobilisiert und reserviert werden. Dabei ist es besonders ertragreich, mit den Investitionen im sozialen Wohnungsbau gleichzeitig stadtentwicklungspolitische oder auch städtebauliche Ziele zu verbinden und die Mittel insofern auch doppelt fruchtbar werden zu lassen. Dies trifft z. B. zu, wenn durch die Förderung des sozialen Wohnungsbaus risikoreichere Investitionen in neue Wohnformen oder auch an schwierigen Standorten ermöglicht werden (Startinvestitionen in größeren Entwicklungsvorhaben oder auf schwierigen Brachen).

Mit hoher Wahrscheinlichkeit lässt sich das Abschmelzen der Zahl belegungsgebundener Wohnungen nicht verhindern. Dies kann zu einer eingeschränkten Handlungsfähigkeit bei der Unterbringung von Haushalten mit persönlichen und/oder vorurteilsbasierten Marktzugangsproblemen führen. Deswegen sollten die entsprechenden Vermittlungs- und Suchdauern für diese Gruppe im Verwaltungsvollzug sensibel erfasst werden. Falls hier im Status Quo oder in Zukunft Engpässe auftreten, bietet sich das Instrument des Erwerbs von Belegungsbindungen aus dem Bestand an. In entsprechenden Pilotvorhaben sollten unterschiedliche Optionen der vertraglichen Ausgestaltung erprobt werden.

Neue arbeitsintensive Aufgaben in der Wohnungspolitik

Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik können nur in einem engen Schulterschluss von Eigentümern bzw. Investoren und Stadt gelingen. Aus diesem Zusammenhang heraus ergibt sich eine

Vielfalt von neuen Aufgaben. In der vorliegenden Studie wurde deswegen an mehreren Stellen eine ServiceTeam oder eine TaskForce vorgeschlagen. Unabhängig von der organisatorischen Lösung ergeben sich folgende Aufgabenschwerpunkte:

- Die TaskForce sollte Plattform für eine intensive Diskussion von Stadtentwicklungs- und Wohnungsbau Themen werden und dabei insbesondere eine Scharnierfunktion zwischen öffentlichen und privaten Akteuren werden. Entsprechende Fachveranstaltungen und Publikationen können dabei auch auf den Ergebnissen der Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt aufbauen.
- Sie ist zugleich Mittelpunkt und Organisator eines Beratungsnetzwerkes, das sich an private Eigentümer richtet. Vielfach kann man davon ausgehen, dass die mehrheitlich vorhandenen kleinen Privateigentümer mit der Bewirtschaftung und Weiterentwicklung ihrer Immobilie überfordert sind. Entsprechende Hilfestellungen und Beratungsangebote können sich dabei auf Fragen der Wirtschaftlichkeit/Marktfähigkeit, Finanzierung/Förderung und unterschiedliche bautechnische Themen beziehen. Ausgangspunkt können auch die Erfahrungen der Initiative „altbau plus“ in Aachen sein.
- Vielfach ist es sinnvoll, die Eigentümer in einem Wohnquartier (nach dem Vorbild des BIDs) zu einer wirtschaftlichen Verantwortungsgemeinschaft zusammen zu führen. Denn aus der gemeinschaftlich entwickelten Perspektive für das Quartier und den damit verbundenen Maßnahmen der Einzeleigentümer entsteht für den einzelnen Eigentümer und Investor ein positiv wirkender Rahmen: Wenn sichtbar wird, wie sich verschiedene Maßnahmen (Modernisierungen, Neubauvorhaben, Beseitigung von Missständen) im Quartier gegenseitig stützen und dabei noch zeitlich und inhaltlich aufeinander abgestimmt werden, entsteht die Basis für eine gestärkte Investitionsbereitschaft. Die quartiersbezogene Zusammenarbeit von Eigentümern für Aachen zu erproben, zu dokumentieren und dies als Ansatz zu propagieren, wäre eine weitere Aufgabe.²²
- Komplexere Innovationen (wie z. B. die Einrichtungen von Dienstleistungsnetzwerken oder auch die Realisierung gemeinschaftlicher Wohnungsbauvorhaben) müssen in der Regel unter Sonderbedingungen (d. h. mit Unterstützung) erprobt werden. Insofern könnte das ServiceTeam durch die Betreuung von Modellvorhaben Innovationsprozesse stützen und dabei gleichzeitig ein Beratungswissen aufbauen, das geeignet ist, Folge- oder Nachahmerprojekte zu begleiten.

²² In Wuppertal wurde mit der WQG (WuppertalerQuartiersEntwicklungsGesellschaft) eine Einrichtung geschaffen, die Einzeleigentümer beraten soll und gleichzeitig die Zusammenarbeit der Eigentümer in den Quartieren auf den Weg bringen soll. Die WQG wird getragen von Stadt, Banken und Wohnungsunternehmen.

- Einen besonderen Wert für die Stadtentwicklung und den Wohnungsbau haben in den letzten Jahren gemeinschaftliche Bauvorhaben (Baugruppen, Bauherrengemeinschaften etc.) erlangt. Nach dem Vorbild der entsprechenden Einrichtungen/Agenturen in Hamburg, Berlin, Leipzig und anderen Städten sollte die Stadt Aachen, Grundstücke für derartige Gruppenprojekte sichern (z. B. durch Optionsverträge) und die Gruppenbildung sowie die Realisierung der Projekte unterstützen.
- Die TaskForce kann die Stadt auch in der Bauland- und Projektentwicklung unterstützen. Sie bündelt einerseits das Fachwissen, um die einzelnen Baugebiete marktgerecht zu positionieren. Insofern kann sie der Stadtplanung beratend zur Seite stehen. Auf der anderen Seite kann sie im Rahmen der Vermarktung durch Beratungsgespräche dafür Sorge tragen, dass die planerisch-konzeptionelle Gestaltungsidee von den Investoren akzeptiert und mitgetragen wird.

Regionale Zusammenarbeit intensivieren

Immobilienwirtschaftlich betrachtet besteht die Region aus einer Vielzahl von Standorten unterschiedlicher Qualitäten und Preise. Insofern ist die Optimierung der regionalen Siedlungsentwicklung (und damit auch Verkehrsentwicklung) eine regionale Aufgabe, die ausgehend von der intensivierten Zusammenarbeit in der Region angegangen werden sollte. Nach dem Vorbild der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler²³ kann dabei zunächst ein „Regionaler Arbeitskreis Planung“ eingerichtet werden (ggf. unter dem Dach der Städteregion). Dieser Arbeitskreis sollte sich zunächst mit der Aufarbeitung wichtiger regionaler Entwicklungen im Bereich Wohnungsbau-, Siedlungs- und Verkehrsentwicklung befassen, um davon ausgehend Diskussionsprozesse einzuleiten und den Vertrauensaufbau zu stärken. Insbesondere das Szenario „Wirtschaftsexpansion“ ist mit seinen erhöhten Baulandbedarfen mit hoher Wahrscheinlichkeit von einer abgestimmten Baulandentwicklung abhängig.

²³ Die Vorgehensweise und die Arbeitsergebnisse in der Region Bonn sind im Internet dokumentiert unter: www.wohnregion-bonn.de (Rubrik ::rak).

ANHANG

1. Wirtschaft und Beschäftigung

Abbildung 26: Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze (am Arbeitsort)
(Tabellen zu Abbildung 1)

absolut:

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Aachen, Kreis	69.503	71.194	71.942	72.692	72.564	70.643	69.876	68.056	67.272
Aachen, Stadt	105.499	107.837	112.543	114.380	115.105	110.899	107.805	104.411	104.698
Bielefeld, Stadt	126.649	127.564	130.697	132.845	131.532	127.079	124.908	123.539	124.181
Bochum, Stadt	131.813	133.668	135.506	135.262	132.496	127.794	124.902	123.033	123.225
Bonn, Stadt	144.416	148.130	145.722	144.520	145.558	144.273	143.119	142.178	144.325
Dortmund, Stadt	194.684	191.059	197.214	196.582	195.685	192.257	191.801	188.919	185.310
Düren, Kreis	70.937	71.091	72.343	73.415	71.684	70.980	69.925	69.287	69.230
Euskirchen, Kreis	44.952	45.827	46.309	46.076	45.999	45.318	44.361	43.866	44.149
Heinsberg, Kreis	48.308	49.062	50.984	51.393	51.646	51.086	50.716	49.999	49.821
Karlsruhe, Stadt	140.912	145.139	148.520	151.743	152.540	149.520	148.087	148.006	149.944
Köln, Stadt	430.399	443.747	457.875	463.451	466.453	452.782	439.882	435.199	434.341
Krefeld, Stadt	85.908	88.112	88.605	89.090	87.680	85.862	83.919	81.925	80.925
Münster, Stadt	118.604	122.499	126.914	129.587	130.483	128.916	127.071	128.333	130.317
Wuppertal, Stadt	128.929	128.323	129.240	128.083	124.359	119.625	115.457	112.437	111.031
Nordrhein-Westfalen	5.736.900	5.806.864	5.907.280	5.929.580	5.889.812	5.736.058	5.631.485	5.556.270	5.560.958

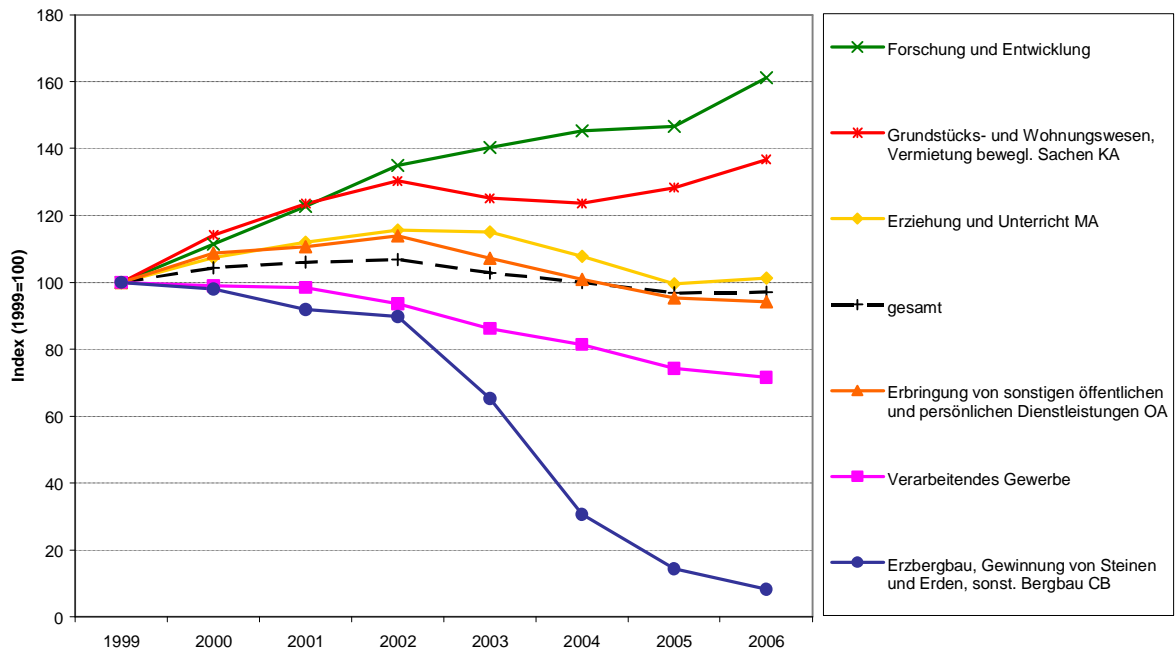
Index (1998=100):

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Aachen, Kreis	100,0	102,4	103,5	104,6	104,4	101,6	100,5	97,9	96,8
Aachen, Stadt	100,0	102,2	106,7	108,4	109,1	105,1	102,2	99,0	99,2
Bielefeld, Stadt	100,0	100,7	103,2	104,9	103,9	100,3	98,6	97,5	98,1
Bochum, Stadt	100,0	101,4	102,8	102,6	100,5	97,0	94,8	93,3	93,5
Bonn, Stadt	100,0	102,6	100,9	100,1	100,8	99,9	99,1	98,5	99,9
Dortmund, Stadt	100,0	98,1	101,3	101,0	100,5	98,8	98,5	97,0	95,2
Düren, Kreis	100,0	100,2	102,0	103,5	101,1	100,1	98,6	97,7	97,6
Euskirchen, Kreis	100,0	101,9	103,0	102,5	102,3	100,8	98,7	97,6	98,2
Heinsberg, Kreis	100,0	101,6	105,5	106,4	106,9	105,8	105,0	103,5	103,1
Karlsruhe, Stadt	100,0	103,0	105,4	107,7	108,3	106,1	105,1	105,0	106,4
Köln, Stadt	100,0	103,1	106,4	107,7	108,4	105,2	102,2	101,1	100,9
Krefeld, Stadt	100,0	102,6	103,1	103,7	102,1	99,9	97,7	95,4	94,2
Münster, Stadt	100,0	103,3	107,0	109,3	110,0	108,7	107,1	108,2	109,9
Wuppertal, Stadt	100,0	99,5	100,2	99,3	96,5	92,8	89,6	87,2	86,1
Nordrhein-Westfalen	100,0	101,2	103,0	103,4	102,7	100,0	98,2	96,9	96,9

Quelle: LDS NRW

empirica

Abbildung 27: Arbeitsplatzentwicklung nach ausgewählten Branchen, Stadt Aachen



	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Erziehung und Unterricht	9.544	10.251	10.680	11.035	10.973	10.292	9.503	9.663
Verarbeitendes Gewerbe	23.587	23.333	23.217	22.063	20.346	19.203	17.508	16.881
Erbringung von sonstigen öffentlichen und persönlichen Dienstleistungen	6.225	6.766	6.894	7.096	6.666	6.283	5.942	5.859
Forschung und Entwicklung	2.202	2.452	2.702	2.974	3.091	3.199	3.229	3.550
Grundstücks- und Wohnungswesen, Vermietung bewegl. Sachen	15.511	17.695	19.150	20.208	19.410	19.169	19.903	21.213
Erzbergbau, Gewinnung von Steinen und Erden, sonst. Bergbau	49	48	45	44	32	15	7	4
gesamt	107.837	112.543	114.380	115.105	110.899	107.805	104.411	104.698

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Erziehung und Unterricht	100,0	107,4	111,9	115,6	115,0	107,8	99,6	101,2
Verarbeitendes Gewerbe	100,0	98,9	98,4	93,5	86,3	81,4	74,2	71,6
Erbringung von sonstigen öffentlichen und persönlichen Dienstleistungen	100,0	108,7	110,7	114,0	107,1	100,9	95,5	94,1
Forschung und Entwicklung	100,0	111,4	122,7	135,1	140,4	145,3	146,6	161,2
Grundstücks- und Wohnungswesen, Vermietung bewegl. Sachen	100,0	114,1	123,5	130,3	125,1	123,6	128,3	136,8
Erzbergbau, Gewinnung von Steinen und Erden, sonst. Bergbau	100,0	98,0	91,8	89,8	65,3	30,6	14,3	8,2
gesamt	100,0	104,4	106,1	106,7	102,8	100,0	96,8	97,1

Herkunft: !2008147/daten/Beschäftigung/SVP_nach_WZ03oWZ93_Kreise_1999-2006_xx-steller_Werte.xls_dia aachen

Quelle: BA

empirica

Abbildung 28: Beschäftigte - Branchenentwicklung Stadt Aachen

	1998	1999	2000	2001	2002
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	357	341	338	328	328
Bergbau u.Gewinnung v.Steinen u.Erden	.	.	.	.	.
Verarbeitendes Gewerbe	24.349	23.587	23.333	23.217	22.063
Energie-u.Wasserversorgung	.	.	.	.	.
Baugewerbe	4.241	4.258	4.060	3.796	3.511
Handel, Instandh.u.Rep.v.Kfz u.Gebrauchsgütern	15.722	15.835	16.551	16.413	16.609
Gastgewerbe	1.937	2.263	2.715	2.838	2.853
Verkehr u.Nachrichtenübermittlung	3.723	3.876	4.116	4.182	4.050
Kredit-u.Versicherungsgewerbe	5.386	5.385	5.518	5.369	5.400
Grundst.-,Wohnungswesen,Vermietung bewegl.Sachen	13.898	15.511	17.695	19.150	20.208
Öffentl. Verwaltung, Verteidigung/Sozialversicherung	5.466	5.364	5.496	5.482	5.576
Erziehung,Gesundheit,Veterinär-, Sozialwesen, and.	29.806	30.800	32.070	33.059	34.023
Insgesamt	105.499	107.837	112.543	114.380	115.105

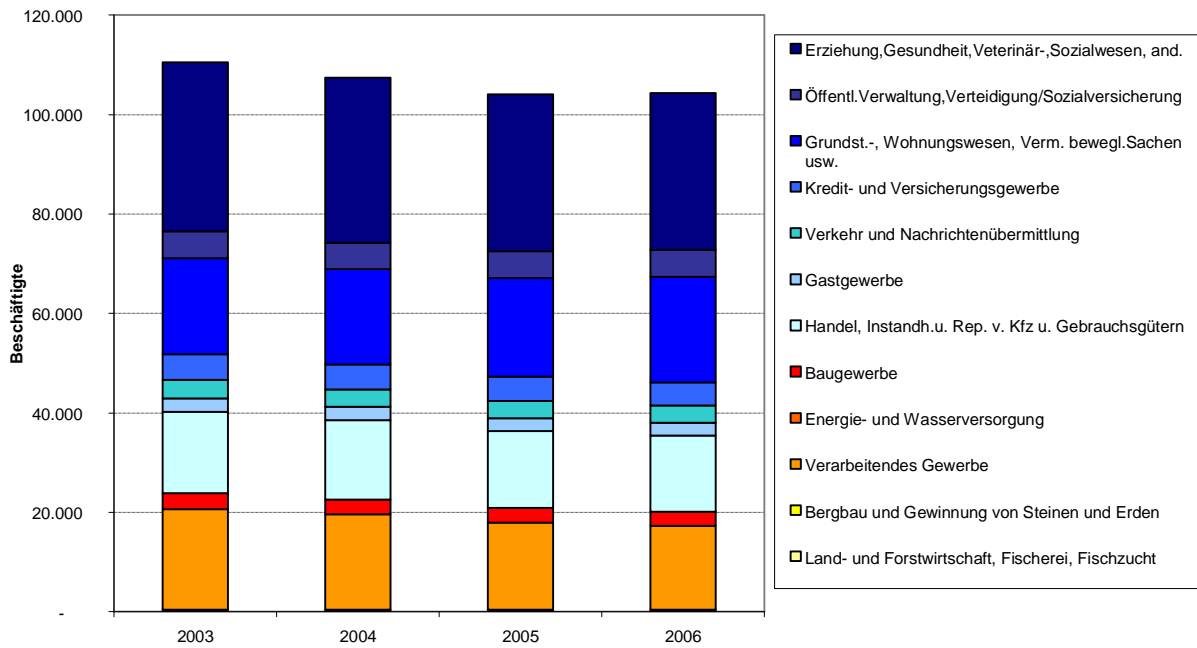
	2003	2004	2005	2006
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Fischzucht	321	331	326	326
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	.	.	.	.
Verarbeitendes Gewerbe	20.346	19.203	17.508	16.881
Energie- und Wasserversorgung	.	.	.	.
Baugewerbe	3.185	3.007	3.046	2.864
Handel, Instandh.u. Rep. v. Kfz u. Gebrauchsgütern	16.340	15.997	15.453	15.374
Gastgewerbe	2.686	2.615	2.550	2.529
Verkehr und Nachrichtenübermittlung	3.685	3.578	3.507	3.490
Kredit- und Versicherungsgewerbe	5.159	5.006	4.833	4.624
Grundst.-, Wohnungswesen, Verm. bewegl.Sachen usw.	19.410	19.169	19.903	21.213
Öffentl.Verwaltung,Verteidigung/Sozialversicherung	5.355	5.288	5.423	5.505
Erziehung,Gesundheit,Veterinär-,Sozialwesen, and.	33.980	33.183	31.460	31.488
Insgesamt (einschl. ohne Angabe)	110.899	107.805	104.411	104.698

Quelle: LDS NRW

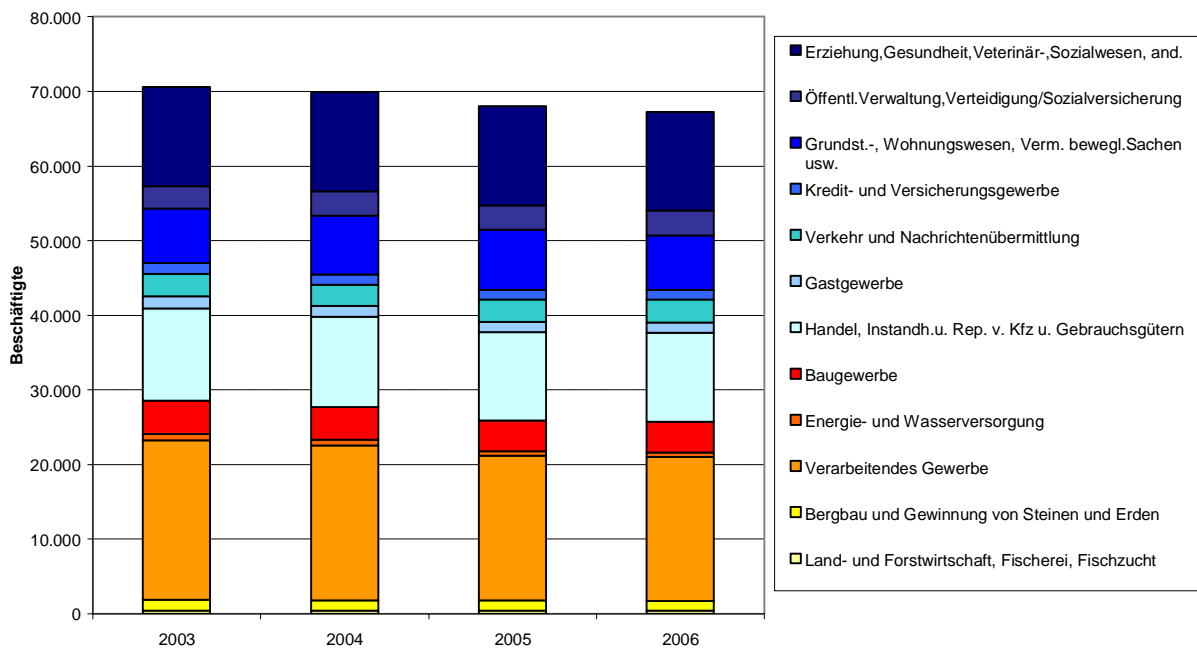
empirica

Abbildung 29: Sozialversicherungspflichtigbeschäftigte nach Wirtschaftszweigen 2003 – 2006

Stadt Aachen:



Landkreis Aachen:



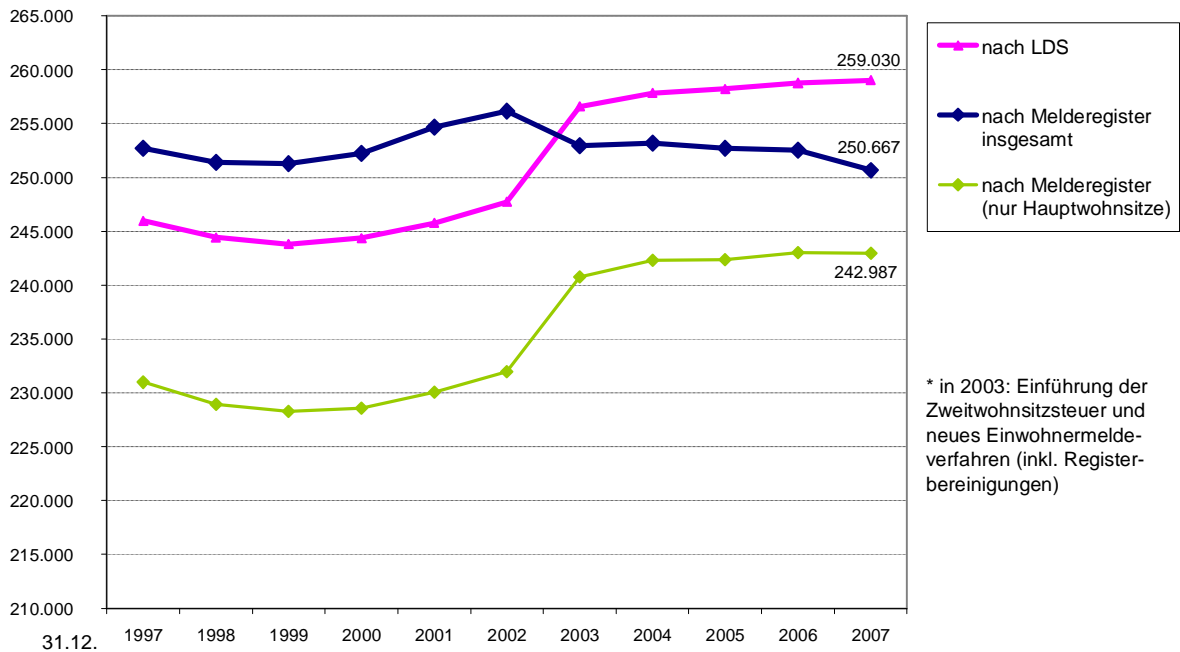
Quelle: LDS NRW

empirica

2° Demografie

2.1 Einwohnerentwicklung und Altersstruktur

Abbildung 30: Einwohnerentwicklung der Stadt Aachen – verschiedenen Quellen



Einwohner:

	LDS	Melderegister		
	insgesamt	insgesamt	Hauptwohnung	Nebenwohnung
1997	245.969	252.710	230.999	21.711
1998	244.429	251.391	228.948	22.443
1999	243.825	251.272	228.311	22.961
2000	244.386	252.232	228.560	23.672
2001	245.778	254.652	230.081	24.571
2002	247.740	256.162	231.993	24.169
2003*	256.605	252.955	240.749	12.206
2004	257.821	253.176	242.283	10.893
2005	258.208	252.702	242.350	10.352
2006	258.770	252.512	243.013	9.499
2007	259.030	250.667	242.987	7.680

Quelle: LDS NRW; Melderegister der Stadt Aachen

empirica

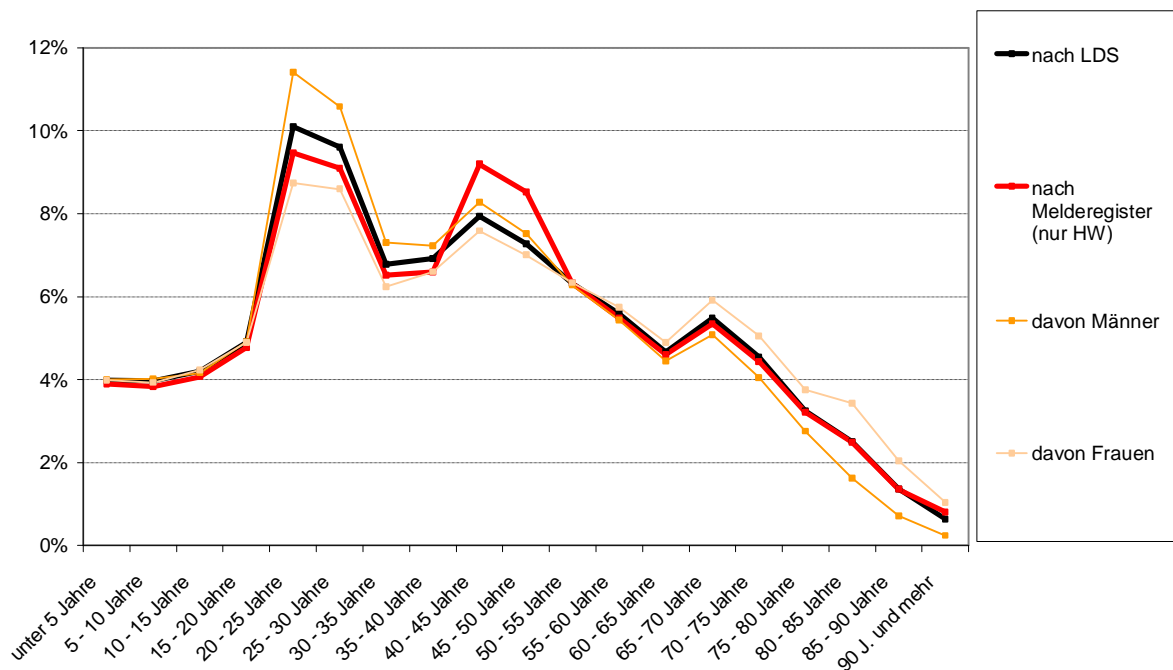
Abbildung 31: Altersstruktur Stadt Aachen (Stand 31.12.2007)

31.12.2007	Insgesamt	Anteil	männlich	Anteil	weiblich	Anteil
unter 5 Jahre	10.002	4%	5.100	4%	4.902	4%
5 - 10 Jahre	9.966	4%	5.121	4%	4.845	4%
10 - 15 Jahre	10.516	4%	5.302	4%	5.214	4%
15 - 20 Jahre	12.289	5%	6.255	5%	6.034	5%
20 - 25 Jahre	25.304	10%	14.536	11%	10.768	9%
25 - 30 Jahre	24.077	10%	13.486	11%	10.591	9%
30 - 35 Jahre	16.978	7%	9.300	7%	7.678	6%
35 - 40 Jahre	17.335	7%	9.205	7%	8.130	7%
40 - 45 Jahre	19.898	8%	10.547	8%	9.351	8%
45 - 50 Jahre	18.220	7%	9.589	8%	8.631	7%
50 - 55 Jahre	15.813	6%	8.003	6%	7.810	6%
55 - 60 Jahre	14.009	6%	6.926	5%	7.083	6%
60 - 65 Jahre	11.702	5%	5.667	4%	6.035	5%
65 - 70 Jahre	13.758	5%	6.476	5%	7.282	6%
70 - 75 Jahre	11.375	5%	5.157	4%	6.218	5%
75 - 80 Jahre	8.141	3%	3.509	3%	4.632	4%
80 - 85 Jahre	6.290	3%	2.066	2%	4.224	3%
85 - 90 Jahre	3.417	1%	902	1%	2.515	2%
90 J. und mehr	1.577	1%	304	0%	1.273	1%
Insgesamt	250.667	100%	127.451	100%	123.216	100%

Herkunft: !2008147/daten/Bevölkerung/ EW_HH_Aach_Salemink_ Alterstruktur_Tabelle

Quelle: Stadt Aachen

Alterstruktur nach LDS und Melderegister im Vergleich:



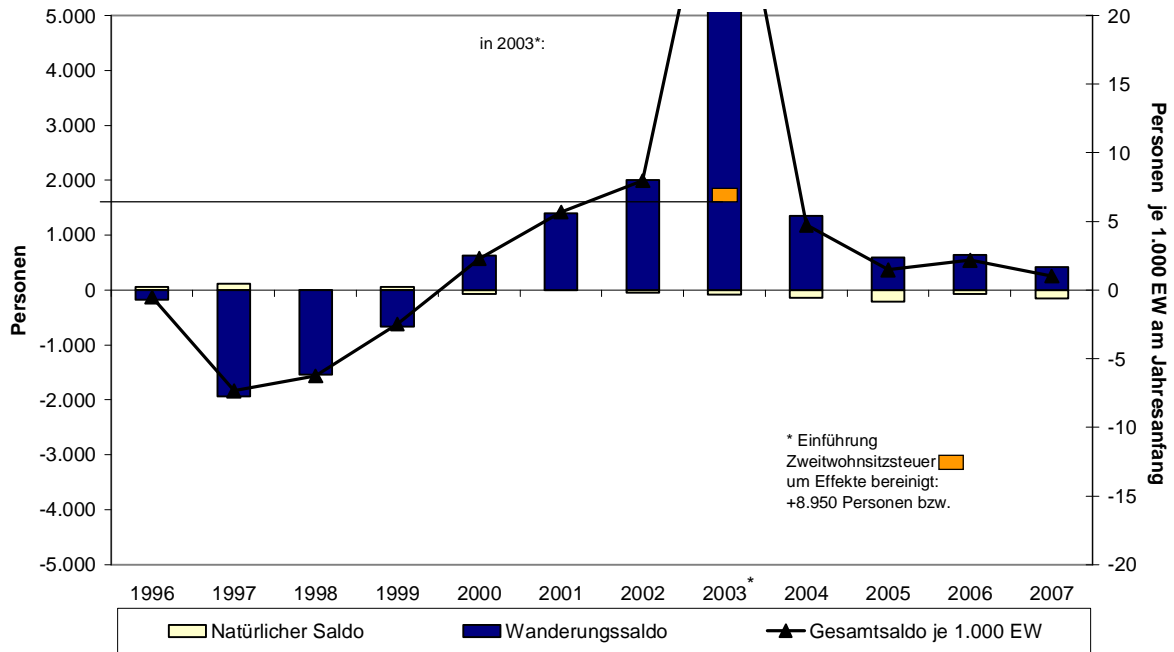
Quelle: LDS NRW

empirica

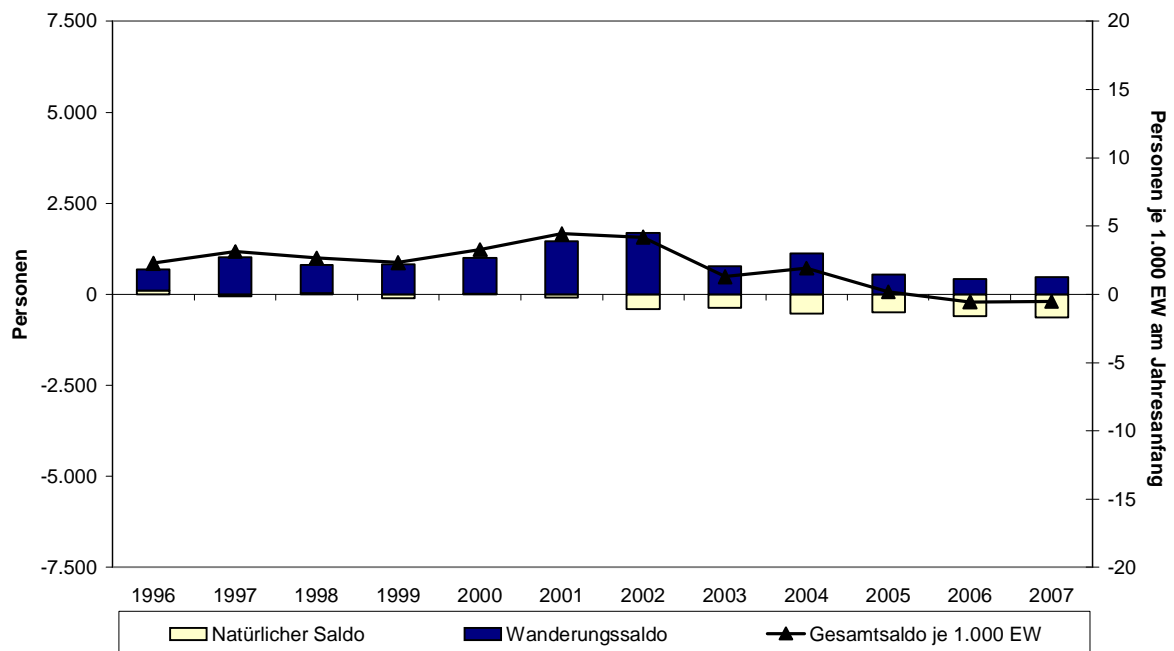
2.2 Bevölkerungssalden

Abbildung 32: Bevölkerungssalden - Grafiken

Stadt Aachen:



Landkreis Aachen:



Quelle: LDS NRW

empirica

Abbildung 33: Bevölkerungssalden – Tabellen (vgl Abbildung 32)

Stadt Aachen:

	Bevölkerungsstand (31.12.)	Lebendgeborene	Gestorbene	natürlicher Saldo	Zugezogene	Fortgezogene	Wanderungssaldo	Gesamtsaldo
1995	247.923	2.591	2.444	147	13.212	12.549	663	810
1996	247.792	2.602	2.550	52	12.825	13.008	- 183	- 131
1997	245.969	2.536	2.421	115	12.416	14.354	- 1.938	- 1.823
1998	244.429	2.440	2.436	4	12.456	14.000	- 1.544	- 1.540
1999	243.825	2.391	2.334	57	12.970	13.631	- 661	- 604
2000	244.386	2.299	2.370	- 71	13.898	13.266	632	561
2001	245.778	2.275	2.272	3	14.446	13.057	1.389	1.392
2002	247.740	2.293	2.337	- 44	14.699	12.693	2.006	1.962
2003	256.605	2.306	2.390	- 84	22.375	13.426	8.949	8.865
2004	257.821	2.208	2.346	- 138	16.155	14.804	1.351	1.213
2005	258.208	2.195	2.409	- 214	15.763	15.169	594	380
2006	258.770	2.144	2.222	- 78	15.414	14.776	638	560
2007	259.030	2.148	2.303	- 155	16.270	15.852	418	263

Landkreis Aachen:

	Bevölkerungsstand (31.12.)	Lebendgeborene	Gestorbene	natürlicher Saldo	Zugezogene	Fortgezogene	Wanderungssaldo	Gesamtsaldo
1995	302.430	3.182	3.166	16	15.069	14.007	1.062	1.078
1996	303.116	3.318	3.210	108	15.088	14.510	578	686
1997	304.065	3.298	3.365	- 67	15.707	14.691	1.016	949
1998	304.874	3.307	3.282	25	15.194	14.410	784	809
1999	305.579	3.110	3.222	- 112	14.950	14.133	817	705
2000	306.580	3.142	3.134	8	14.881	13.888	993	1.001
2001	307.936	2.964	3.064	- 100	15.049	13.593	1.456	1.356
2002	309.223	2.810	3.215	- 405	15.480	13.788	1.692	1.287
2003	309.619	2.819	3.200	- 381	15.088	14.311	777	396
2004	310.216	2.651	3.173	- 522	15.265	14.151	1.114	592
2005	310.267	2.675	3.165	- 490	14.283	13.741	542	52
2006	310.093	2.464	3.064	- 600	13.999	13.572	427	- 173
2007	309.929	2.527	3.160	- 633	14.414	13.946	468	- 165

Quelle: LDS NRW

empirica

2.3 Wanderungsanalyse

Abbildung 34: Wanderungen nach Alter über die Gemeindegrenze Stadt Aachen (Tabellen zu Abbildung 3)

	Zuzüge						Insgesamt
	unter 18 Jahre	18 bis 25 Jahre	25 bis 30 Jahre	30 bis 50 Jahre	50 bis 65 Jahre	65 Jahre und mehr	
1995	1.821	3.093	3.079	4.153	614	452	13.212
1996	1.762	3.052	2.813	4.144	646	408	12.825
1997	1.636	3.021	2.765	3.990	633	371	12.416
1998	1.516	3.134	2.676	4.087	653	390	12.456
1999	1.651	3.352	2.624	4.270	668	405	12.970
2000	1.718	3.995	2.777	4.280	722	406	13.898
2001	1.784	4.255	2.772	4.460	728	447	14.446
2002	1.512	4.828	3.080	4.126	711	442	14.699
2003*	1.557	9.351	5.407	4.779	736	545	22.375
2004	1.428	6.489	3.103	3.985	725	425	16.155
2005	1.422	6.240	3.049	3.888	739	425	15.763
2006	1.299	6.215	3.036	3.765	689	410	15.414

	Fortzüge						Insgesamt
	unter 18 Jahre	18 bis 25 Jahre	25 bis 30 Jahre	30 bis 50 Jahre	50 bis 65 Jahre	65 Jahre und mehr	
1995	1.951	1.714	3.119	4.725	595	445	12.549
1996	2.096	1.672	2.926	5.190	704	420	13.008
1997	2.239	1.839	3.192	5.787	812	485	14.354
1998	2.150	1.872	3.012	5.774	720	472	14.000
1999	1.998	1.807	2.797	5.757	783	489	13.631
2000	2.022	1.908	2.506	5.615	759	456	13.266
2001	1.906	2.134	2.532	5.279	715	491	13.057
2002	1.805	2.161	2.413	5.103	700	511	12.693
2003*	1.849	2.433	2.796	5.097	791	460	13.426
2004	1.834	2.935	3.463	5.256	786	530	14.804
2005	1.801	2.876	3.803	5.436	782	471	15.169
2006	1.789	2.698	3.787	5.268	690	544	14.776

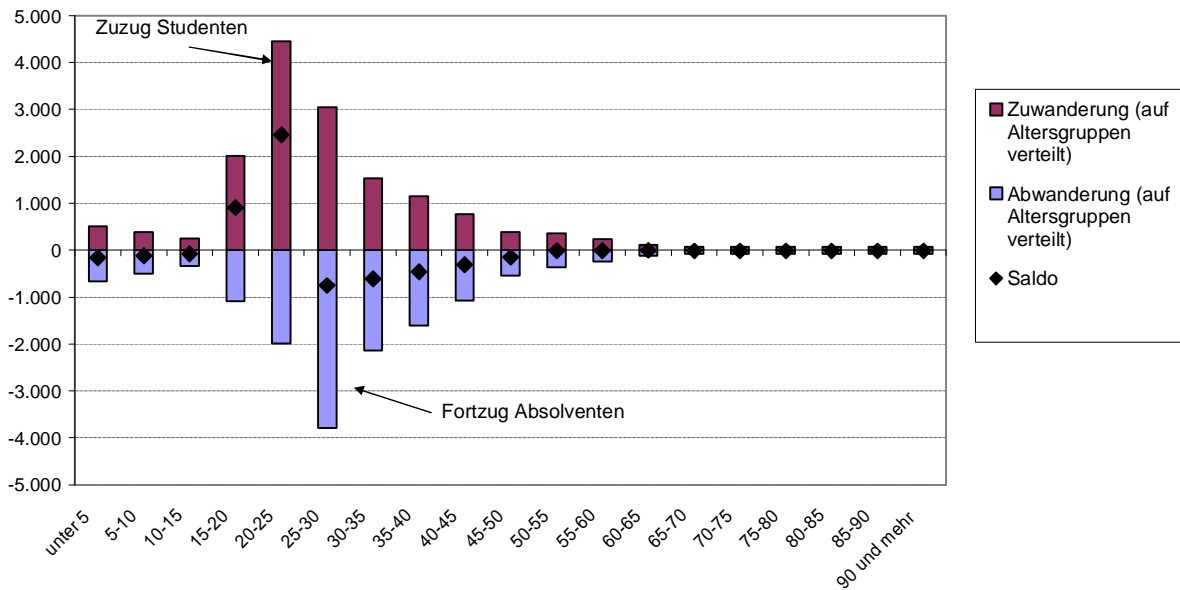
	Salden						Insgesamt
	unter 18 Jahre	18 bis 25 Jahre	25 bis 30 Jahre	30 bis 50 Jahre	50 bis 65 Jahre	65 Jahre und mehr	
1995	-130	1.379	-40	-572	19	7	663
1996	-334	1.380	-113	-1.046	-58	-12	-183
1997	-603	1.182	-427	-1.797	-179	-114	-1.938
1998	-634	1.262	-336	-1.687	-67	-82	-1.544
1999	-347	1.545	-173	-1.487	-115	-84	-661
2000	-304	2.087	271	-1.335	-37	-50	632
2001	-122	2.121	240	-819	13	-44	1.389
2002	-293	2.667	667	-977	11	-69	2.006
2003*	-292	6.918	2.611	-318	-55	85	8.949
2004	-406	3.554	-360	-1.271	-61	-105	1.351
2005	-379	3.364	-754	-1.548	-43	-46	594
2006	-490	3.517	-751	-1.503	-1	-134	638

*Einführung Zweitwohnsitzsteuer

Quelle: LDS NRW

empirica

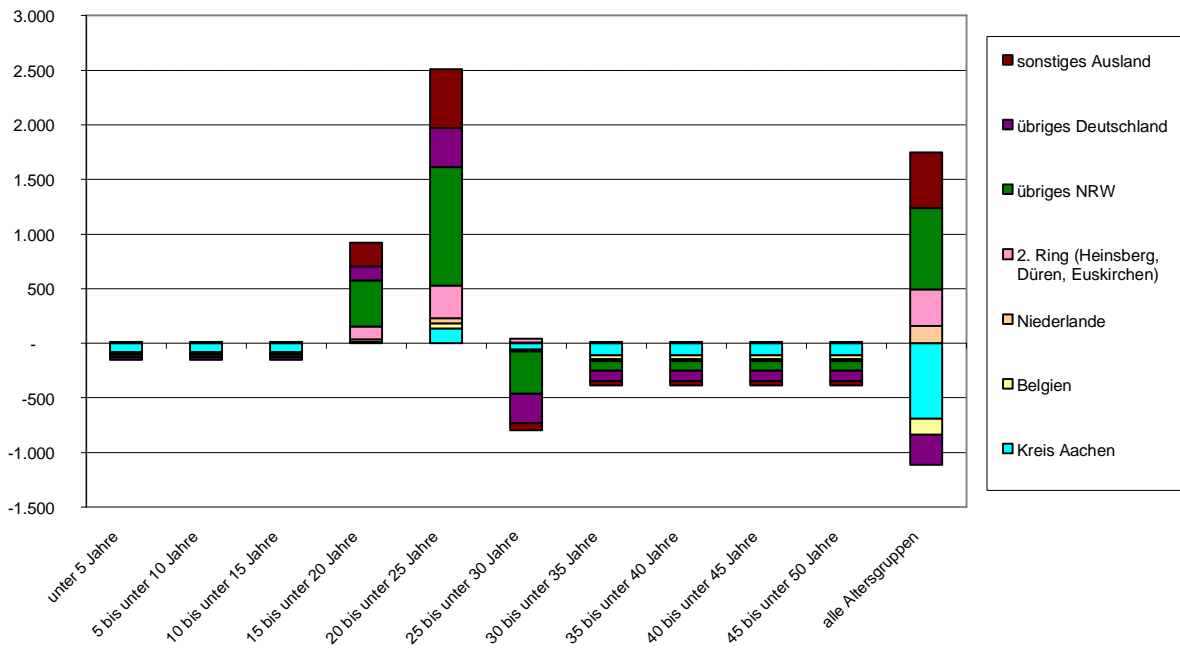
Abbildung 35: Brutto-Ströme nach Alter und Herkunft- Stadt Aachen (Durchschnitt 2005 und 2006 p.a.)



Quelle: LDS NRW.

empirica

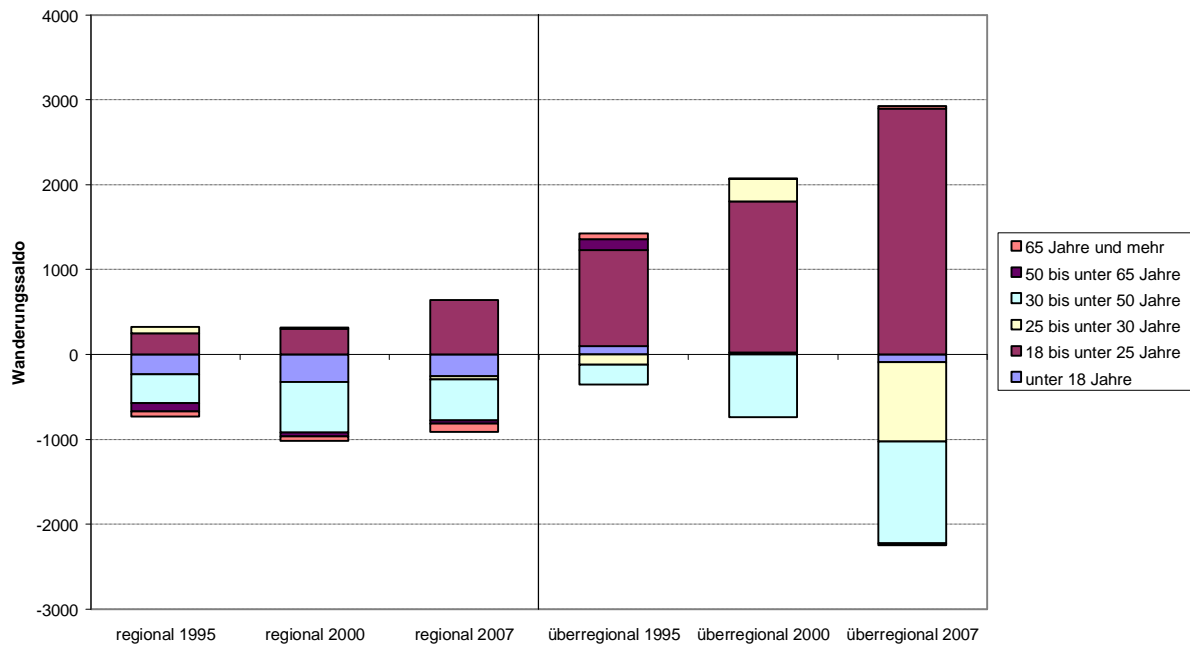
Abbildung 36: Wanderungssalden nach Alter und Herkunft - Stadt Aachen 2006



Quelle: LDS NRW.

empirica

Abbildung 37: Regionale und überregionale Wanderungssalden der Stadt Aachen nach Alter, 1995 – 2000 – 2007

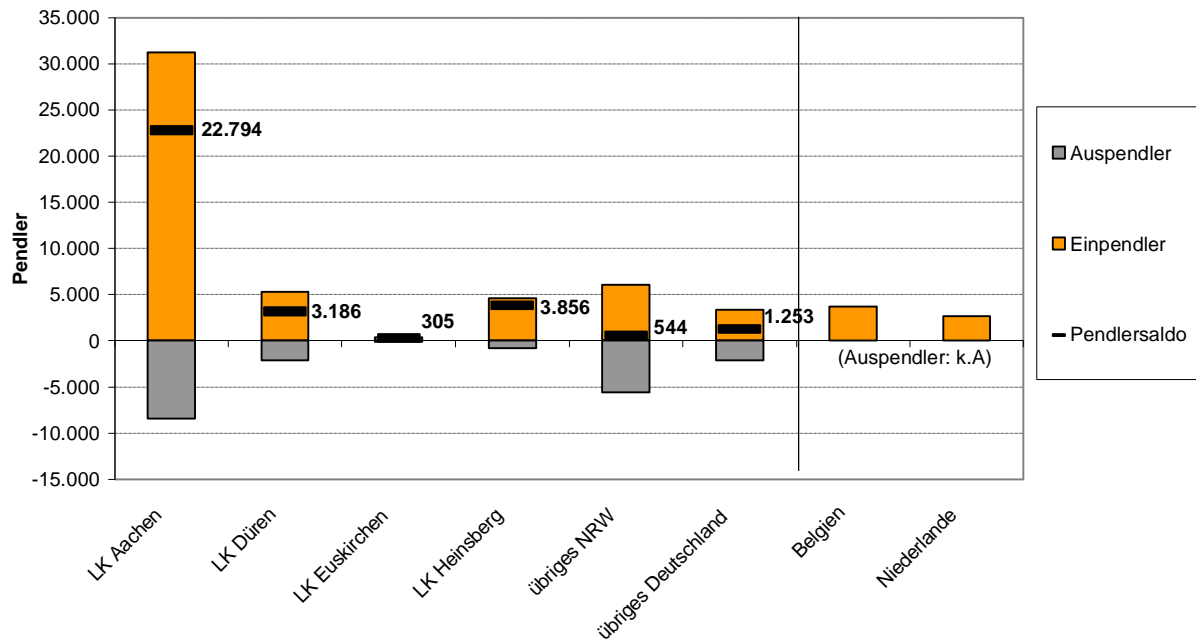


Quelle: LDS NRW.

empirica

2.4 Pendler

Abbildung 38: Pendlerbeziehungen 2007



Quelle: LDS NRW

empirica

Abbildung 39: Pendlerbeziehungen 2002-2007

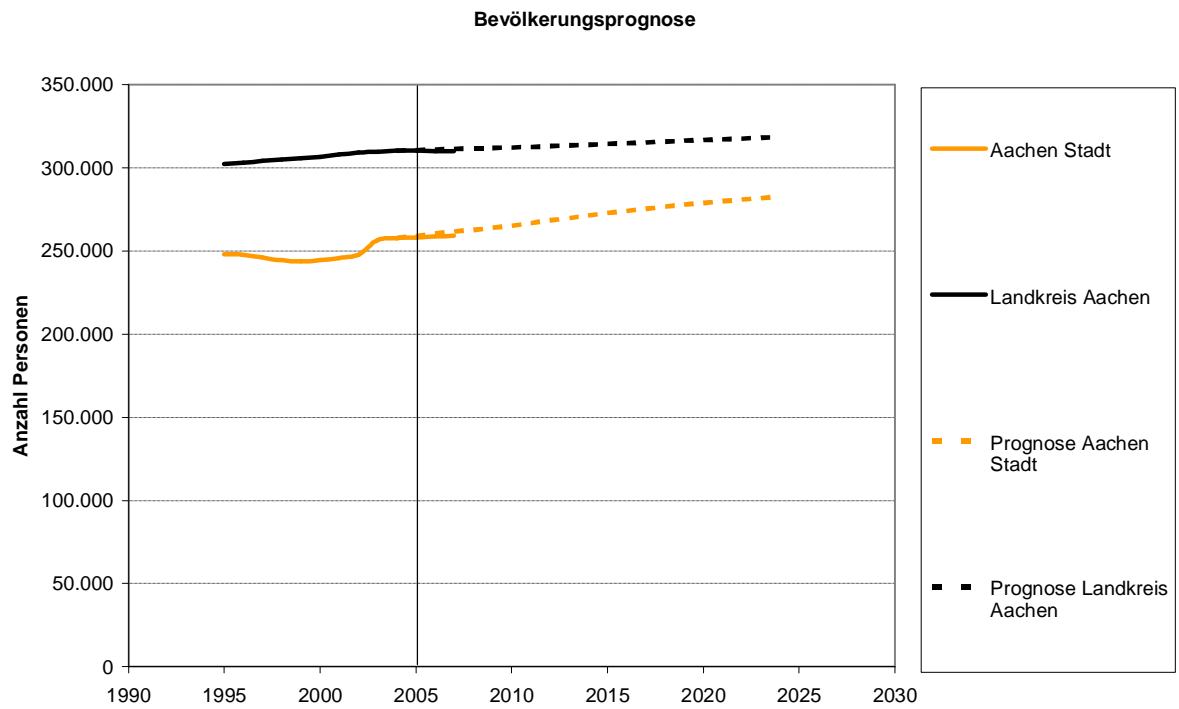
	2002			2007		
	Einpendler	Auspender	Pendlersaldo	Einpendler	Auspender	Pendlersaldo
Aachen, Stadt	56.691	-56.691	0	49.653	-49.653	0
LK Aachen	31.711	-8.829	22.882	31.230	-8.436	22.794
LK Düren	5.125	-1.824	3.301	5.303	-2.117	3.186
LK Euskirchen	364	-87	277	399	-94	305
LK Heinsberg	4.525	-782	3.743	4.628	-772	3.856
Nordrhein-Westfalen	103.839	-73.255	30.584	97.307	-66.622	30.685
übriges NRW	5.423	-5.042	381	6.094	-5.550	544
Bundesgebiet	107.418	-75.099	32.319	100.639	-68.701	31.938
übriges Deutschland	3.579	-1.844	1.735	3.332	-2.079	1.253
Ausland gesamt	7.687			6.477		
Belgien	3.863			3.735		
Niederlande	3.680			2.671		
Gesamt	115.105	-75.099	40.006	104.374	-68.701	173.075

Quelle: LDS NRW

empirica

2.5 Bevölkerungsprognose

Abbildung 40: Bevölkerungsprognose des LDS im Vergleich, Stadt und Landkreis Aachen

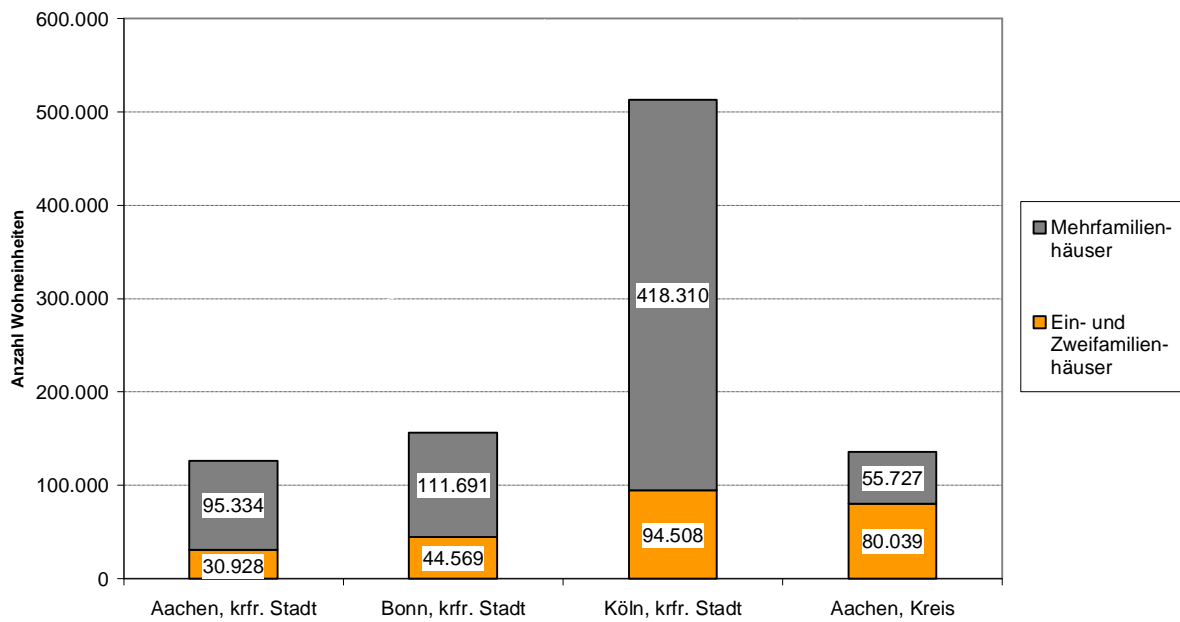


Quelle: LDS NRW

empirica

3. Wohnungsmarkt

Abbildung 41: Wohnungsbestände (absolut) im Vergleich 2007



Quelle: LDS NRW, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 42: Wohnungsbestandsentwicklung in Aachen

	Stadt Aachen			Landkreis Aachen		
	WE in EZFH	WE in MFH	gesamt	WE in EZFH	WE in MFH	gesamt
1990	27.416	86.323	113.739	69.638	47.443	117.081
1991	27.644	86.830	114.474	70.051	47.758	117.809
1992	27.813	87.582	115.395	70.535	48.286	118.821
1993	28.033	88.455	116.488	71.023	48.990	120.013
1994	28.230	89.697	117.927	71.688	49.910	121.598
1995	28.522	90.517	119.039	72.404	51.180	123.584
1996	28.844	91.131	119.975	72.952	52.120	125.072
1997	28.946	91.785	120.731	73.507	52.741	126.248
1998	29.112	92.835	121.947	74.340	53.744	128.084
1999	29.308	93.469	122.777	74.995	54.226	129.221
2000	29.536	93.774	123.310	75.729	54.433	130.162
2001	29.840	94.174	124.014	76.469	54.831	131.300
2002	30.067	94.458	124.525	77.058	55.013	132.071
2003	30.320	94.620	124.940	77.692	55.230	132.922
2004	30.470	94.708	125.178	78.436	55.366	133.802
2005	30.679	95.020	125.699	78.936	55.472	134.408
2006	30.816	95.163	125.979	79.556	55.604	135.160
2007	30.928	95.334	126.262	80.039	55.727	135.766

Quelle: LDS NRW,

empirica

Abbildung 43: Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner im Vergleich

	Aachen (KS)		Aachen (LK)		Bonn (KS)		Köln (KS)	
	EZFH	MFH	EZFH	MFH	EZFH	MFH	EZFH	MFH
1995	0,60	3,14	1,94	3,83	1,28	5,77	0,60	3,94
1996	0,74	2,19	1,75	2,93	1,00	3,94	0,49	3,60
1997	0,41	2,03	1,76	1,80	0,87	4,10	0,66	4,73
1998	0,69	4,15	2,68	3,06	0,88	3,34	0,57	4,25
1999	0,88	2,31	2,12	1,51	0,97	4,56	1,05	4,50
2000	0,98	1,05	2,33	1,20	1,27	2,52	0,75	3,12
2001	1,30	1,61	2,31	1,19	1,08	2,37	0,72	1,46
2002	0,99	0,83	1,83	0,61	0,88	2,16	0,73	1,58
2003	0,99	0,50	2,19	0,63	0,74	0,95	0,57	1,65
2004	0,63	0,28	2,36	0,80	0,99	1,61	0,91	1,97
2005	0,81	0,91	1,60	0,44	0,79	0,94	0,70	1,35
2006	0,56	0,31	1,91	0,47	1,32	1,17	0,65	2,04

Quelle: LDS NRW,

empirica

Abbildung 44: Medianpreise im Vergleich nach Marktsegmenten 2005 und 2008

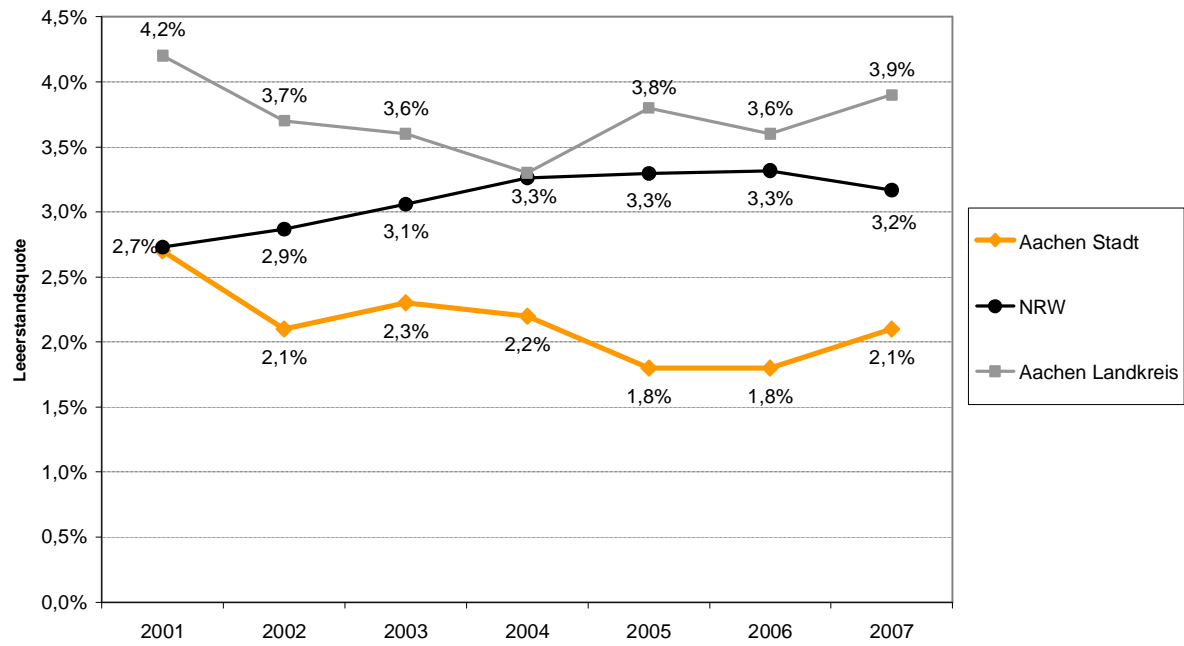
Einfamilienhäuser		
Bestand	2005	2008
Aachen, Stadt	292.500	258.000
LK Aachen	207.500	195.000
Bonn, Stadt	289.000	264.000
Köln, Stadt	298.000	265.000
Neubau	2005	2008
Aachen, Stadt	268.500	266.325
LK Aachen	199.500	218.000
Bonn, Stadt	278.000	269.050
Köln, Stadt	282.750	289.000
Eigentumswohnungen		
Bestand	2005	2008
Aachen, Stadt	1.381	1.342
LK Aachen	1.187	1.155
Bonn, Stadt	1.601	1.557
Köln, Stadt	1.871	1.725
Neubau	2005	2008
Aachen, Stadt	2.585	2.223
LK Aachen	1.631	1.755
Bonn, Stadt	2.358	2.372
Köln, Stadt	2.336	2.344
Mietwohnungen		
Bestand	2005	2008
Aachen, Stadt	6,42	6,00
LK Aachen	5,07	5,23
Bonn, Stadt	7,47	7,37
Köln, Stadt	8,38	8,00
Neubau	2005	2008
Aachen, Stadt	[7,72]	6,96
LK Aachen	[6,14]	6,40
Bonn, Stadt	7,86	8,38
Köln, Stadt	9,00	9,01

[] – geringe Fallzahl

Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

empirica

Abbildung 45: Techem-empirica-Leerstandsindex Aachen und NRW im Vergleich 2001 bis 2007



Quelle: Techem-empirica-Leerstandsindex

empirica