

Am 13. September 2020 sind Kommunalwahlen!

Das sagen die Parteien

■ Was wollen Sie dafür tun, dass in Aachen mehr Wohnungen gebaut werden, auch für Menschen mit geringem Einkommen?

CDU

Die CDU setzt konsequent eine Quote von 40 Prozent geförderter Wohnung bei Neubauvorhaben um. Zusätzlich möchten wir



Harald Baal (CDU)

einen Sektor von preisgünstigem Wohnen erhalten. Ein solches Projekt wurde beispielsweise am Eisenbahnweg realisiert.

Die CDU hat darüber hinaus das Aachener Modell zur kommunalen Wohnungsbauförderung etabliert. Dabei werden unter Zuhilfenahme des Erbbaurechts Private gefördert, öffentlich geförderte Wohnungen langfristig anzubieten.

SPD

Bezahlbarer Wohnraum für alle war für die SPD eines der drei Hauptthemen in der Wahlperiode 2014–2020. In der Koalition aus SPD und CDU in Aachen hat die SPD viele wohnungspoliti-

Aachen ist eine der wenigen Städte in NRW, die mit Bevölkerungszuwachs rechnen kann. Sicheres bezahlbares Wohnen ist ein elementares Bedürfnis aller Menschen. Dessen Durchsetzung ist Aufgabe der Kommunalpolitik.

Der Mieterverein Aachen hat die Oberbürgermeisterkandidaten zu ihren Vorstellungen über die künftige Wohnungspolitik in Aachen befragt. Den vollständigen Fragenkatalog finden Sie auf unserer Homepage www.mieterverein-aachen.de unter der Rubrik „Aktuelles“. Wichtig ist auf jeden Fall, am 13. September 2020 wählen zu gehen!

sche Initiativen angestoßen, die Eingang in Beschlüsse im Aachener Stadtrat und des Wohnungs- und Planungsausschusses fanden. Besonders möchte ich hier folgende Punkte hervorheben:

Quotenbeschluss für Sozialwohnungen: Durchschnittliche Quote von 30 Prozent (2014)

Erweiterung Quotenbeschluss für Sozialwohnungen: Im Regelfall Aufstockung auf 40 Prozent der Wohnfläche (Juni 2019)

Erweiterung des Baulandbeschlusses für den Ankauf von Grundstücken zur Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum:

Bei der Umwandlung in Bauland, bei Vorhaben von mehr als 5.000 Quadratmetern, hat die Stadt nun die Möglichkeit, 33 Prozent

preis – vom Eigentümer zu erwerben (Juni 2019).

„Aachener Modell“ zur kommunalen Wohnungsbauförderung:

Eine Kombination aus der Vergabe von Erbbaurechten bei städtischen Grundstücken und Wohnungsbauförderung. Verpflichtet sich der Investor, auf dem städtischen Grundstück 100 Prozent öffentlich geförderten Wohnraum zu schaffen und diesen für den vollen Zeitraum von 25 bis 30 Jahren in der Bindung zu lassen und danach für weitere 20 Jahre die Mietpreise des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu garantieren, verzichtet die Stadt auf die Zahlung des Erbbauzinses von durchschnittlich drei Prozent. Mit Hilfe dieses Modells können in Aachen Wohnungen gebaut werden, die bis zu 50 Jahre das Preisniveau von Sozialwohnungen haben (Mai 2020).

Vergabe von Baugrundstücken nach wohnungspolitischer

„Konzeptqualität“: Durch die Abkehr vom Höchstgebotsverfahren können Grundstücke an den Investor vergeben werden, der eine günstige Startmiete von z.B. 6,30 Euro je Quadratmeter garantiert, rollstuhlgerecht oder für alleinerziehende Väter/Mütter baut. Auch genossenschaftliche Wohnprojekte oder Baugruppen können mit der Konzeptvergabe gefördert werden.

Diese Instrumente wollen wir weiter konsequent anwenden und das „Aachener Modell“ ausbauen, um noch mehr sozialen und bezahlbaren Wohnraum für alle in Aachen zu schaffen. Hier stellen wir drei konkrete Maßnahmen in den Vordergrund:

1. Die eingestellten Mittel und die Bewirtschaftungsphilosophie der



Mathias Dopatka (SPD)

des Bodens zum „planungsunbeeinflussten“ Wert – d.h. unter dem marktüblichen Bauland-

Bodenvorratspolitik erreichen noch nicht den von uns gewünschten Standard. Deshalb muss die bestehende Haushaltsposition in eine eigene Einheit (eventuell eine städtische Gesellschaft) überführt werden. Darüber hinaus muss die Vorratshaltung aufgebaut und mit einer erheblich längeren Perspektive betrieben werden.

2. Die gewoge verfügt über alle erforderlichen Kompetenzen und Erfahrungen, um ein kommunales Wohnungsbauprogramm umzusetzen. Wir wollen ein entsprechendes Programm aufsetzen und der gewoge die Flächen im „Aachener Modell“ zur Verfügung stellen. Damit ist sichergestellt, dass die Wohnungen langfristig in der Sozialbindung bleiben und nach Ablauf dieser der Stadt Aachen zufallen.

3. Wir wollen genossenschaftlichen Wohnungsbau fördern und langfristig als „dritte Säule“ im Aachener Wohnungsmarkt etablieren. Insbesondere kann das 2019 in Aachen eingeführte Instrument der „Konzeptvergabe“ dazu genutzt werden, gemeinwohlorientierten genossenschaftlichen Wohnungsbau mit dauerhaft günstigen Mieten zu einer nennenswerten Größe auf dem Wohnungsmarkt zu machen.

Bündnis 90/Die Grünen

Wir brauchen ein breites Bündnis, um in kurzer Zeit geförderte, preiswerte Wohnungen zu schaffen. Die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Aachen hat in ihrer Potenzialanalyse städtische Flächen identifiziert, die rasch und effizient bebaut werden können. Auf diesen Flächen könnte die Stadt Aachen wieder selbst aktiv werden und Wohnungen bauen lassen, denn städtische Wohnungen sichern langfristig preiswerten Wohnraum. Natürlich kann die Stadt alleine die aktuelle Wohnungsnot nicht auffangen, so dass auch Potenzialflächen durch die gewoge und private Investoren



**Sibylle Keupen
(Bündnis 90/Die Grünen)**

als geförderter Wohnungsbau bebaut werden sollten. Hier bleibt zu beachten, dass diese Flächen nicht verkauft, sondern nur in Erbpacht vergeben werden, um die Flächen langfristig in städtischer Hand zu behalten. Auch die Entwicklung großer Wohnungsbauprojekte wie der Richtericher Dell sollten beschleunigt werden.

Parallel hierzu sollten Maßnahmen zur Verdichtung im Bestand, z.B. durch Aufstockungen, Schließen von Baulücken oder den möglichst flächendeckenden Ausbau von Dachgeschossen intensiviert werden, da diese Maßnahmen meist sehr schnell umgesetzt werden können. Das Beispiel Zeppelinstraße zeigt, dass die Umwandlung von Speichern in Wohnraum sehr effizient sein kann. So entstehen im Zuge von Renovierungsmaßnahmen einer städtischen Wohnanlage 35 (20 Prozent) neue Wohnungen.

Die Linke

Seit längerer Zeit wird auf dem privaten Wohnungsmarkt viel gebaut. Die meisten Wohnungen sind jedoch für Menschen mit geringem Einkommen nicht bezahlbar. Um mehr preiswerten Wohnraum zu schaffen und diesen auch langfristig zu sichern, müssen Stadt und gewoge ihren Wohnungsbestand erhöhen. Da-

zu müssen alle verfügbaren städtischen Baugrundstücke genutzt werden. Darüber hinaus muss viel konsequenter das städtische Vorkaufsrecht angewendet werden, um in den Besitz von Grundstücken und Immobilien zu gelangen.

Völlig unverständlich ist, warum landeseigene Grundstücke – wie



Leo Deumens (Die Linke)

das Areal des ehemaligen Straßenbauamts NRW an der Karl-Marx-Allee – zu Höchstpreisen privaten Investoren angeboten werden. Hier fordert die Linke bereits seit Jahren eine Übertragung an die Stadt. Ein Brief unserer Fraktion an Ministerpräsident Armin Laschet in dieser Angelegenheit bleibt seit Monaten unbeantwortet.

FDP



Wilhelm Helg (FDP)

Die FDP fordert die deutliche Erhöhung der Ausweisung neuer Baugebiete in ausreichender Zahl, denn der Kern des Problems ist der erhebliche Mangel an Baugrundstücken. Die Nachverdichtung ist in der Innenstadt nur in wenigen Vierteln möglich und stößt teilweise auf den Widerstand der dortigen Bevölkerung. Zudem sind ausbaufähige Dachgeschosse kaum vorhanden. Günstiger und für alle Mieterinnen und Mieter erschwinglicher neuer Wohnraum kann nur durch eine deutliche Erweiterung des Angebots geschaffen werden. Zur Überwindung der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt muss Wohnungsbau auch für private Bauherren und Investoren weiter wirtschaftlich sein.

Piraten

Der Boden in Aachen wird sich nicht vermehren lassen und die Nachfrage danach ist heute



Matthias Achilles (Piraten)

schon nicht zu decken. Um mehr Menschen Wohnraum zu bieten, muss daher der Fokus in Zukunft auf der Nachverdichtung liegen, die möglichst ohne weiteren Flächenverbrauch auskommt. Damit sich Menschen mit geringem Einkommen auch in Zukunft Wohnraum in Aachen (Innenstadt) leisten können, wollen wir alle Anstrengungen fördern, die Wohnraum dem Spekulationsmarkt entziehen und soziale

Durchmischung fördern, wie genossenschaftliches Wohneigentum und Wohnungen in öffentlicher Hand.

UWG

1. Erhöhung der Quote für sozial gebundenen Wohnraum auf 66 Prozent (zwei Drittel) bei Investi-



Ralf Haupts (UWG)

tionsvorhaben von mehr als drei Wohnungen

2. Ausbau und Förderung unterschiedlicher Wohnformen (Mehrgenerationenhäuser, „Alten-WGs“, Tiny Houses)

3. Besonders nicht sanierte Altbauwohnungen müssen bei Sanierung/Modernisierung im Blick behalten werden, da hier besonders günstiger Wohnraum (teils noch weit unter dem der sozial gebundenen Flächen) schrittweise aus den Stadtvierteln verschwindet. Hier muss die Stadt mit besonderen Modernisierungsprogrammen eingreifen, die nicht über die Miete refinanziert werden.

■ **Die gewoge als städtisches Wohnunternehmen hat auf dem Aachener Wohnungsmarkt eine große Bedeutung. Wie beurteilen Sie die bisherigen unternehmerischen Tätigkeiten der gewoge im Hinblick auf den Wohnungsmarkt und Wohnungsbau. Sehen Sie hierbei noch zusätzlichen Handlungsbedarf?**

CDU

Die gewoge betreibt eine aktive Wohnungspolitik, indem sie selbst viele Wohnungen neu errichtet. Zusätzlich ist sie bei der Sanierung sehr gut unterwegs. Damit erfüllt die gewoge die Erwartungen, die die Stadt an ihr Wohnungsunternehmen haben kann.

SPD

Die gewoge hat sich in den letzten Jahren stark auf den Bau öffentlich geförderten Wohnraums konzentriert. Diese Entwicklung haben wir stets gefordert und unterstützt. Das hat einen enorm positiven Einfluss auf die Entwicklung der Mieten in Aachen. Aus diesem Grund wollen wir die gewoge auch in Zukunft stärken und zu einem noch größeren Akteur auf dem Aachener Wohnungsmarkt machen.

Bündnis 90/Die Grünen

Die gewoge hat in den letzten Jahren wieder stärker in den Bau von preisgünstigen Wohnungen investiert und dabei ausgezeichnete Arbeit geleistet. Im Schnitt wurden etwa 100 Wohnungen pro Jahr, viele davon im geförderten Sektor, geschaffen. Die gewoge ist allerdings kein rein städtisches Unternehmen. Als Aktiengesellschaft muss sie sich im Wettbewerb mit anderen Unternehmen auf dem freien Markt messen.

Um deutlich aktiver auf dem Wohnungsmarkt auftreten und weitere, städtische Wohnungsbauprojekte realisieren zu können, sollte die Stadt neben der gewoge eine neue, zu 100 Prozent städtische Wohnungsbau-gesellschaft gründen. Eine solche unterläge nicht dem Aktienrecht und könnte gesellschaftspolitische Ziele wie preiswerten Wohnraum auch außerhalb staatlicher Förderung realisieren oder den Einstieg in klimagerechtes Bauen verfolgen.

Die Linke

Der personelle Wechsel in der

Geschäftsführung hat dazu geführt, dass die gewoge wieder bis zu 100 Wohneinheiten pro Jahr neu baut, anstatt nur den vorhandenen Bestand zu verwalten, wie dies lange Jahre praktiziert wurde. Das begrüßen wir sehr. Der Mangel an erschwinglichen Grundstücken setzt der gewoge leider Grenzen für eine höhere Bautätigkeit. Hier ist die Unterstützung der Stadt erforderlich. Städtische Grundstücke sollten gemeinsam mit der gewoge entwickelt werden. Zudem sollte die Stadt konsequent vom „Vorkaufsrecht für Dritte“ zugunsten der gewoge Gebrauch machen.

FDP

Die gewoge ist gerade in der zu Ende gehenden Wahlperiode ihrer bedeutenden Aufgabe im Neubau auf dem Aachener Wohnungsmarkt in gesteigertem Maße nachgekommen. Die Stadt und die gewoge als größte Anbieter müssen aber auch ihren Wohnungsbestand erhalten und behutsam renovieren: kein Luxus- oder Neubaustandard in einzelnen Objekten, sondern solche Renovierungen in vernachlässigten Gebäuden, die für einen auch von den Mieterinnen und Mietern bezahlbaren Preis möglich sind.

Piraten

Wir denken, dass die gewoge stärker als bisher Wohnraum schaffen und erweitern sollte. Wir sehen, dass der freie Wohnungsmarkt in Aachen gerade im unteren Preissegment nicht in der Lage ist, die Nachfrage zu decken, weil das ggf. rein marktwirtschaftlich auch nicht darzustellen ist. Aus unserer Sicht muss die Stadt die gewoge finanziell entsprechend ausrüsten, um diese Unzulänglichkeit auszugleichen.

UWG

Die gewoge muss ihre Stellung im Aachener Wohnungsmarkt als Korrektiv für einen bezahlbaren Mietspiegel deutlich aus-

bauen. Die Bautätigkeiten der gewoge der letzten Jahre waren noch längst nicht ausgeschöpft.

■ **Der Rat der Stadt Aachen hat Satzungen geschaffen, um Leerstand von Wohnungen zu beseitigen bzw. Missstände, die hieraus resultieren, zu beheben. Wie beurteilen Sie den Erlass entsprechender Verordnungen, um dem bestehenden Wohnungsmangel entgegenzuwirken?**

CDU

Aktuell haben wir in Aachen keinen nennenswerten Leerstand von Wohnungen. Wir haben dennoch die Leerstandssatzung verabschiedet, um deutlich zu dokumentieren, dass der Leerstand aus spekulativen Gründen oder die sachfremde Umnutzung von Wohnungen nicht akzeptabel ist.

SPD

Wir stehen für eine sachorientierte, auf den Menschen ausgerichtete Wohnungsbaupolitik. Um dieser auch gerecht zu werden, sind Instrumente wie die Wohnraumschutzsatzung für Aachen unverzichtbar.

Bündnis 90/Die Grünen

Der Erlass der Wohnraumschutzsatzung war lange überfällig. Leider können Leerstände und Zweckentfremdungen, die bereits vor dem Erlass der Satzung bestanden, nicht angegriffen werden. Somit kann also nicht gegen bestehenden Leerstand vorgegangen, sondern lediglich neuer Leerstand verhindert werden. In den Berichten der Verwaltung zur Praxis der Anwendung der Satzung geht es im Schwerpunkt um die Nutzung von Wohnungen als Ferienwohnungen, die nicht genehmigt sind. Der Erlass einer Wohnraumschutzsatzung ist dennoch grundsätzlich richtig. Vor allem langfristig wird die Satzung ein

wirksames Instrument zur Vermeidung von Leerständen sein.

Die Linke

Die Linke war im Oktober 2012 die erste Fraktion, die den Antrag auf Erlass einer Leerstandsatzung eingebracht hat. Leider hat es aufgrund wechselnder Ratsmehrheiten sieben lange Jahre gedauert, bis die Satzung endlich beschlossen wurde, und es fehlt das Personal, um Leerstände zu ermitteln und konsequent zu sanktionieren. Hier muss dringend nachgebessert werden, damit die Satzung Wirkung entfalten kann und kein zahnloser Tiger bleibt.

FDP

Die städtische Zweckentfremdungssatzung halten wir Freien Demokraten für einen unzulässigen Eingriff in die von Artikel 14 GG geschützten Eigentumsrechte. Die von der Mehrheit beschlossene Satzung darf allenfalls für einen beschränkten Zeitraum genutzt werden, um Leerstände von Wohnungen zu beseitigen und hieraus resultierende Umstände, wie die zeitweilige Vermietung an Touristen und Urlaubsgäste, zu unterbinden. Wesentlich zweckdienlicher ist jedoch der neue qualifizierte Mietspiegel, nach dem eine Mietpreiserhöhung nur noch bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete möglich ist.

Piraten

Nach den uns vorliegenden Zahlen hält sich der Wohnungsleerstand in Aachen in Grenzen. Die Satzung kann dennoch im Einzelfall ein wichtiges Instrument sein, um einer unnötigen Verschlimmerung des Wohnungsmangels entgegenzuwirken. Wir gehen aber davon aus, dass das Instrument eher die Situation im Quartier vor Ort verbessern kann, aber keine große Auswirkung auf den gesamtstädtischen Wohnungsmangel hat.

UWG

Wir begrüßen absolut jegliche Art von Gegenwehr hinsichtlich des fahrlässigen Leerstandes von Gebäuden durch die Vermieter. Diese Verordnungen sind zum Glück nun installiert worden. Die juristische Wirkung können wir nicht beurteilen. Allein aber, dass die Stadt sich endlich diesem Thema proaktiv wendet und eine Gegenwehr versucht, ist besonders wertvoll.

■ Die Knappheit an Bauland innerhalb von Aachen macht gegebenenfalls eine gemeinsame Aktion innerhalb der Städteregion Aachen notwendig. Wie sind ihre Ambitionen bezogen auf die Städteregion Aachen?

CDU

Aus den Beratungen zum Flächennutzungsplan wissen wir, dass innerhalb der Stadt Aachen nicht hinreichend viele Flächen verfügbar sind, um die Wohnungsbedürfnisse aller zu befriedigen. Wir haben deshalb die Verwaltung der Stadt beauftragt, mit der Städteregion und den angehörigen Kommunen Gespräche zu führen, um interkommunale Wohngebiete in der Region auszuweisen. Bei Gewerbeflächen kooperieren wir ja bereits mit der Städteregion und ihren Kommunen.

SPD

Wir als SPD sind mit die Ersten gewesen, die die Zusammenarbeit von Stadt und Städteregion Aachen im Bereich der Wirtschaftsförderung befürworten und unterstützen. Dazu gehört auch der Bau interkommunaler Gewerbegebiete. Dieses Modell und die Kooperation mit der Städteregion müssen wir weiter ausbauen, um Aachens Attraktivität als Wohn- und Lebensraum für alle Menschen langfristig zu erhalten.

Bündnis 90/Die Grünen

Neue Wohnungsbauflächen

sind in Aachen rar. Wo möglich, sollten über Nachverdichtung freistehende Flächen genutzt, Aufstockungen und der Dachgeschossausbau vorangetrieben werden. Die weitere Versiegelung von Flächen ist nur in sehr eingeschränktem Maße möglich. Daraus ergibt sich fast zwangsläufig, dass der Wohnungsmarkt wie auch die Gewerbeflächenpolitik städteregional betrachtet werden müssen. Dafür will ich mich aktiv einsetzen und zeitnah Sondierungsgespräche führen.

Die Linke

Auch in Alsdorf, Stolberg und Simmerath ist es schön. Die Linke unterstützt jede Initiative, damit auch in der Städteregion mehr preiswerter Wohnraum entsteht. Menschen müssen sich aber ohne finanziellen Zwang dazu entscheiden können, dort zu wohnen. Sie dürfen nicht dorthin verdrängt werden, weil in Aachen keine bezahlbaren Wohnungen mehr zu finden sind. Aus diesem Grund bleibt unser Schwerpunkt auch zukünftig die Sicherstellung der Daseinsvorsorge mit bezahlbarem Wohnraum in der Stadt Aachen.

FDP

Da Bauland auf dem Gebiet der Stadt Aachen auch nach Inkrafttreten des neuen Flächennutzungsplans sehr rar bleiben wird, muss die Stadt auch im Wohnungsbau in der Tat mehr mit der Städteregion und den anderen neun regionsangehörigen Gemeinden zusammenarbeiten, wie dies beispielsweise bei der Ausweisung neuer Gewerbegebiete außerhalb der Stadtgrenzen geplant ist. Denn Ziel der Gründung dieser neuen kommunalen Gebietskörperschaft war ja die Schaffung von Synergieeffekten für den ehemaligen Landkreis und die Stadt Aachen. Allerdings muss der Stadt dann auch als Ausgleich für fehlende Landesmittel und die Inanspruchnahme der städtischen

Infrastruktur ein finanzieller Ausgleich gewährt werden.

Piraten

Der angespannte Wohnungsmarkt in Aachen erzeugt automatisch auch die Notwendigkeit, sich nach Optionen im Umland umzusehen. Aus unserer Sicht muss dabei aber vor allem die Mobilität beachtet werden, weil Aachen schon heute einen riesigen Überschuss an Einpendler*innen hat. Wir wollen dieser Problematik durch einen massiven Ausbau des ÖPNV-Angebots – zeitlich wie räumlich – begegnen und sehen Aachen dabei natürlich als Teil der Städteregion und der Euregio. Die Zusammenarbeit zwischen den einzelnen Kommunen ist aus unserer Sicht sehr ausbaufähig. Wir streben eine deutlich engere Verzahnung von Planungen an, gerade in den Bereichen Wohnungsbau, Gewerbegebiete und Mobilität.

UWG

Nach unserer Einschätzung müssen wir die Erhöhung des Wohnraumes innerhalb der Stadtgrenzen mit klarer Priorität weiterführen. Regionale Vernetzungen, ÖPNV-Anbindungen, Verdichtungen von Wohnräumen, all das sind ökologische Aspekte der kommenden Transformation einer klimaneutralen Stadt. Die Auslagerung von Wohnraum in die Gemeinden der Städteregion wird nur noch zu mehr Pendlerverkehr, Parksuchverkehr und Einkaufsverkehr sorgen. Unser Eindruck ist der, dass die im FNP 2020 ausgewiesenen Grundstücksflächen für Wohnraum von der Verwaltung mit einem deutlich zu geringen Maß an Dichte belegt werden. Wir sehen hier durchaus noch Kapazitäten hinsichtlich einer architektonisch-städtebaulich anspruchsvollen Nachverdichtung. ■