

„Bei den Mieten ist der Zenit erreicht“

Der scheidende S-Immo-Geschäftsführer Franz Jansen lobt die Bemühungen der Kommunen um angemessenen Wohnraum

Städteregion. Nach mehr als 50 Jahren tritt er in den Ruhestand: Am kommenden Donnerstag wird Franz Jansen als Geschäftsführer der Sparkassen Immobilien GmbH Aachen (S-Immo) verabschiedet. Vor seinem offiziellen Ausscheiden hat der 66-Jährige mit unseren Redakteuren Hermann-Josef De-Longe und René Bendin über die Entwicklungen auf dem Miet- und Immobilienmarkt in der Städteregion gesprochen.

Die Menschen zieht es vom Land in die Städte, und die Dörfer sterben aus, heißt es immer. Stimmt das, Herr Jansen?

Franz Jansen: Nur bedingt. Wenn es im Oberzentrum, in unserem Fall

„In Monschau gibt es viele Häuser, die schlicht nicht mehr bewohnbar sind.“

FRANZ JANSEN

Aachen, und im Speckgürtel ein Angebot an Häusern oder Wohnungen zu erschwinglichen Preisen gäbe, wäre das vielleicht der Fall. Da die Preise dort aber immens gestiegen sind, zeigt sich, dass auch Gebiete, die weiter außerhalb liegen, sehr begehrt sind. Ein Beispiel ist Eschweiler-Kinzweiler. Dort haben wir in relativ kurzer Zeit über 50 Grundstücke an Häuslebauer verkauft, die zu einem großen Teil aus Aachen kamen. Denn dort gab und gibt es eben kein Angebot zu erschwinglichen Preisen.

Davon profitiert zum Beispiel auch die Eifel. Gemeinden und Ortsteile wie Roetgen, Simmerath oder Monschau-Imgenbroich gedeihen prächtig. Orte wie Kalterherberg, Steckenborn oder auch der Stadtkern von Monschau haben hingegen Probleme. Wie bewerten Sie das?

Jansen: Da spielt natürlich die Entfernung zum Oberzentrum eine große Rolle. Zu

Sieht keinen sozialen Sprengstoff wegen der Entwicklung auf dem Immobilienmarkt: Franz Jansen. Foto: Michael Jaspers



„Das Beispiel Stolberg zeigt, wie man gegensteuern kann“, lobt Franz Jansen die Bemühungen der Stadt gegen die drohende Verödung des Zentrums. Foto: Michael Grobusch

beobachten ist, dass sich die Bevölkerungsstruktur ändert. In meinem Heimatort Höfen zum Beispiel sind viele Häuser an Menschen verkauft worden, die sie vor allem als Wochenendhäuser oder zur Vermietung als Ferienwohnung nutzen. Das beeinflusst natürlich den Charakter eines Ortes. Im Stadtkern von Monschau ist die Situation eine andere, denn dort gibt es viele Häuser, die schlicht nicht mehr bewohnbar sind. Ich befürchte, dass wird sich so schnell auch nicht mehr ändern.



Dehnt sich der Speckgürtel um das Oberzentrum immer weiter aus?

Jansen: Ja. Und der Markt reagiert. In Aachen-Brand kostet ein Grundstück mittlerweile bis zu 400 Euro pro Quadratmeter, in Roetgen 160 Euro, in Konzen und Imgenbroich 120 Euro, in Höfen hingegen 50 Euro, um noch ein-

mal die Eifel als Beispiel zu nehmen. Das sagt doch alles. Man kann davon ausgehen, dass die Preise noch steigen werden, weil die Nachfrage da ist.

Tun die Kommunen genug, um dieser Nachfrage gerecht zu werden?

Jansen: Sie bemühen sich sehr. Und sie achten verstärkt auf einen guten Mix aus Häuslebauern, seniorengerechten Wohnformen und Mietwohnungen aus dem sozialen Wohnungsbau. Das ist auch gut so. Nicht nur in Aachen ziehen viele Familien, die sich ein Eigenheim leisten können, aus dem Zentrum an den Rand. Diese Baumaßnahmen dürfen allerdings nicht dazu führen, dass die Ortskerne veröden. Das Beispiel Stolberg zeigt, wie man da gegensteuern kann. Dort wird viel in die Gestaltung der Innenstadt investiert.

Besteht aber nicht die Gefahr, dass aufwendige Sanierungsmaßnahmen die Mieten hoch treiben und für breite Gruppen unerschwinglich machen?

Jansen: Die Mieten sind insgesamt durch den Boom auf dem Immobilienmarkt in die Höhe geschneit.

Es ist aber unvernünftig, wenn jemand mehr als 40 Prozent des zur Verfügung stehenden Geldes fürs Wohnen ausgibt. Ich gehe davon aus, dass die hohen Mieten, wie sie teilweise verlangt und auch bezahlt werden, nicht nachhaltig durchsetzbar sein werden. Schon heute ist zu beobachten, dass die Menschen nicht mehr bereit sind, alles zu zahlen. Der Zenit ist meiner Meinung nach erreicht.

Birgt der Immobilienmarkt sozialen Sprengstoff?

Jansen: Nein, jedenfalls nicht bei uns. Die soziale Situation hier im Dreiländereck ist ganz anders als etwa im Ruhrgebiet, wo die Städte teilweise Häuser entmieten, weil die Eigentümer die Situation der Mieter schamlos ausnutzen und die Wohnungen in desolatem Zustand sind. So etwas gibt es in dieser extremen Form hier nicht. Die Stadt Aachen zum Beispiel ist sehr bemüht, über die Gewoge Raum im sozialen Wohnungsbau zu vernünftigen Preisen anbieten zu können. Auch andere Kommunen machen neue Bebauungspläne mehr und mehr davon abhängig, dass der Bauherr sich verpflichtet, einen bestimmten Anteil für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Sie sind da auf dem richtigen Weg.

Sind die Kommunen denn auch wieder in der Lage, selbst Objekte oder Vorratsgrundstücke zu kaufen, um einen sozialen Ausgleich zu garantieren? In der Vergangenheit waren sie wegen der oft schwierigen Haushaltslage eher zum Verkauf gezwungen.

Jansen: Und zwar meistbietend, was sozialpolitisch eine Katastrophe war. Wohin das führen kann, zeigt sich auch in der Region überall dort, wo Investoren große Gebäudekomplexe gekauft haben und anschließend nichts investiert haben. Das hat sich beruhigt. Der Kauf von Vorratsgrundstücken ist den Kommunen allein allerdings nur sehr eingeschränkt möglich. Die S-Immo bildet gemeinsam mit den Kommunen Gesellschaften, über die dies geschieht. Die Kommunen sind daran zu 50 Prozent beteiligt, so können sie Einfluss auf die Preise und die bauliche Gestaltung nehmen. Da geht es dann nicht um Gewinnmaximierung. Dieses Instrument gibt es schon seit mehr als 20 Jahren und ist in dieser Zeit auch stark genutzt worden.

ADVENTSKALENDER

Die Adventskalender-Gewinnzahlen des Lions-Clubs Aachen-Carolina für **Samstag, 16. Dezember**, lauten: a) 307, 350, 509, 1043, 1802, 2486, 2905, 3247, 3976, 4501, 4662, 4792, 4971, 5668, 5849; b) 1296, 2899, 3379; c) 1438, 2451, 2650, 2698, 3815, 5498 und **Sonntag, 17. Dezember:** a) 2882, 3097, 3192, 3464, 3616, 5690; b) 154, 779, 943, 1288, 1890, 1912, 2179, 4277, 4787, 5285; c) 939, 2849, 3093, 4984. Rückfragen: ☎ 01575-5975743. Die Zahlen im Netz: <http://advent.lions-aachen.de> (Alle Angaben ohne Gewähr).

KURZ NOTIERT

42,1 Millionen Euro für sozialen Wohnungsbau

Städteregion. 42,1 Millionen Euro an Landesmitteln sind 2017 für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus in die Städteregion geflossen. Das Ergebnis, so der Leiter des städteregionalen Amtes für Wohnraumförderung, Norbert Langohr, sei „herausragend“. Insgesamt seien in diesem Jahr 340 Wohneinheiten – oftmals erst aufgrund der Landesförderung – in der Städteregion bewilligt worden. „Und das gezielt im besonders benötigten Segment des bezahlbaren Mietwohnungsbaus“, betont Langohr. Eigentlich sei ein budgetierter Betrag von rund 21 Millionen Euro vorgesehen gewesen. Weil in anderen Städten und Kreisen die Mittel aber nicht komplett abgerufen wurden, erhielt die Städteregion letztlich deutlich mehr.

KONTAKT

Redaktion Städteregion (montags bis freitags, 10 - 18 Uhr)
Jutta Geese: 0241/5101-366
Michael Grobusch: 0241/5101-471
Fax: 0241/5101-360
Mail: staedteregion@zeitungsverlag-aachen.de

Eine Hintertüre für das Personal

Schwarz-grüner Kurswechsel: Städteregionstag beschließt Rückstellung

VON MICHAEL GROBUSCH

Städteregion. Frank Schalge verließ den Sitzungssaal mit einem breiten Grinsen. Und das hatte einen guten Grund: Nahezu in letzter Minute war es dem Personalratsvorsitzenden der Städteregion offenbar gelungen, die politische Mehrheit umzustimmen. Noch eine Woche zuvor hatten CDU und Grüne im Städteregionsausschuss vehement gefordert, die Personalkostensteigerungen im Haushalt 2018 auf den vom Land empfohlenen Maximalwert von einem Prozent festzuschreiben. Schalge war dagegen Sturm gelaufen und hatte im Ausschuss, aber auch hinter verschlossenen Türen mehrfach mit Vehemenz darauf hingewiesen, dass diese Vorgabe nur zu erfüllen sei, wenn noch mehr Stellen unbesetzt blieben und die Kollegen entsprechend noch mehr belastet würden.

Unnachgiebigkeit zahlt sich aus

Seine Unnachgiebigkeit zahlte sich aus. Mit einem Antrag korrigierte Schwarz-Grün seinen lange gehaltenen Kurs im Städteregionstag und beschloss im Zuge der Haushaltsverabschiedung, die 2017 im Bereich Personal erzielten überplanmäßigen Einsparungen in Höhe von 1,6 Millionen Euro in eine Rücklage fließen zu lassen – für den Fall, dass die Kostensteigerung im kommenden Jahr die Zielmarke von einem Prozent übersteigen sollte. „Wir reagieren damit

auf die regen Diskussionen und die geäußerten Bedenken“, erklärte der Grünen-Fraktionsvorsitzende Werner Krickel.

Für Frank Schalge, der noch am Mittwoch gegenüber unserer Zeitung deutliche Kritik an der Koalition geäußert hatte, gab es mit der Schaffung dieser Hintertüre unverhofft doch noch ein „Happy End“. Wobei er das weniger auf sich als vielmehr auf die derzeit rund 2100 Mitarbeiter der Städteregion bezogen wissen will, wie er gestern betonte. „Denn sie hätten den ursprünglich geplanten Beschluss mit höheren Belastungen und einer weiteren Arbeitsverdichtung bezahlen müssen.“

Unterm Strich ist das Ergebnis

Die Kommunen zahlen 368,8 Millionen Euro

Die Änderungen gegenüber dem Haushaltsentwurf der Verwaltung gehen fast ausschließlich auf Vorschläge der schwarz-grünen Mehrheit zurück. Sie wurden allerdings auch mit den Stimmen der FDP vom Städteregionstag verabschiedet.

Wesentliche Punkte sind: Zur Stärkung des sozialen Wohnungsbaus soll die Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft 2018 zwei Millionen Euro erhalten und rund 100 zusätzliche Wohneinheiten schaffen. Weitere zwei Millionen werden für die Entwicklung des Gewerbegebiets Merzbrück zur Verfügung gestellt. Nochmals zwei Millionen fließen – allerdings unterteilt in vier Raten bis

sogar deutlich besser als die geforderten zwei Prozent. „Die Differenz von einem Prozentpunkt hätte rund 700 000 Euro ausgemacht. In die Rücklage fließen jetzt aber sogar 1,6 Millionen Euro“, freut sich Schalge. Inwieweit auf diese zurückgegriffen werden muss beziehungsweise kann, wird sich allerdings erst im Laufe des nächsten Jahres zeigen. Denn an dem Auftrag an die Verwaltung, der vom Städteregionstag im Rahmen des Etats mit den Stimmen von CDU, Grünen und FDP verabschiedet wurde, hat sich grundsätzlich nichts geändert: Sie soll dafür sorgen, dass die Personalkostensteigerungen 2018 ein Prozent nicht übersteigen werden.

zum Jahr 2021 – in einen „Fonds“ zur Unterstützung des Strukturwandels nach dem Ende der Braunkohleförderung. Mit 250 000 Euro wird ein Projekt zur Bekämpfung von Langzeitarbeitslosigkeit durch öffentliche Beschäftigung angestoßen.

Die Regionsumlage sinkt von 45,47 (2017) auf 40,68 Prozent. Die Kommunen zahlen 2018 somit in der Summe rund 368,8 Millionen Euro. Im einzelnen bedeutet das: Aachen: 181,966 Millionen Euro; Alsdorf: 30,724; Baesweiler: 14,415; Eschweiler: 37,391; Herzogenrath: 26,969; Merzbrück zur Verfügung gestellt. Monschau: 5,429; Roetgen: 4,109; Simmerath: 7,051; Stolberg: 37,986; Würselen: 22,766.



HUBLOT

BIG BANG FERRARI KING GOLD



Lücker

Feine Juwelen und edle Uhren seit 1903 in Aachen
Friedrich-Wilhelm-Platz Nr. 1 · Tel. 0241/25555

OFFICIAL WATCH
SCUDERIA FERRARI