

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 56/0017/WP18
Federführende Dienststelle: Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	26.11.2020
		Verfasser:	
Wohnungsmarktbericht 2020; Problematik Mikro-Apartments			
Ziele:	Klimarelevanz nicht eindeutig		
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
15.12.2020	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Entscheidung	
02.02.2021	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, einen Grundsatzbeschluss zum Umgang mit Mikro-Apartments in Wohnungsneubauvorhaben auszuarbeiten.

Prof. Dr. Sicking
(Beigeordneter)

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verslechterun g	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folgekoste n (alt)	Folgekost en (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verslechterun g	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

**Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz
/ die Klimafolgenanpassung**

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:	keine		positiv		negativ		nicht eindeutig	x
Der Effekt auf die CO2-Emissionen ist:	gering		mittel		groß		nicht ermittelbar	x

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz	keine		positiv		negativ		nicht eindeutig	x
------------------------------------	-------	--	---------	--	---------	--	-----------------	---

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die CO2-Einsparung durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering – unter 80 t / Jahr (0,1% des jährlich Einsparziels)
- mittel – 80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß – mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die Erhöhung der CO2-Emissionen durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering – unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel – 80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß – mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO2-Emissionen erfolgt:

<input type="checkbox"/> vollständig	<input type="checkbox"/> überwiegend (50-99%)	<input type="checkbox"/> teilweise (1-49%)	<input type="checkbox"/> nicht	<input type="checkbox"/> nicht bekannt	<input checked="" type="checkbox"/> x
--------------------------------------	--	---	--------------------------------	--	---------------------------------------

Erläuterungen:

In der Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 27.10.2020 wurden den Ausschussmitgliedern die Eckpunkte der Aachener Wohnungsmarktentwicklung im Jahr 2019 in einem Kurzvortrag zum Wohnungsmarktbericht 2020 erläutert. Zudem wurde ihnen der Bericht in Druckfassung zur Verfügung gestellt. Eine Aussprache zum Bericht wurde für die Sitzung am 15.12.2020 vorgesehen.

Seit 2000 veröffentlicht die Stadt Aachen regelmäßig (inzwischen jährlich) einen empirischen Bericht zur aktuellen Situation des Aachener Wohnungsmarkts, welcher ein Steuerungsinstrument für Politik, Verwaltung und Wohnungsmarktakeure ist. Seine Erkenntnisse sind insbesondere auch Basis für die derzeit in der Erarbeitung befindliche Fortschreibung des Aachener Handlungskonzepts Wohnen. Als eine zunehmend problematische Entwicklung zeichnet sich im Bericht der hohe Anteil an Mikro-Apartments im Neubau-Bereich ab. Hierzu heißt es im Kapitel „Fazit und Ausblick“ (Zitat):

„Eine weitere Ursache für die starke Mietpreisentwicklung ist der Boom der Studierenden-, Klein- und Mikroapartments. Ein recht neues wohnwirtschaftliches Konzept, das durch den minimierten Wohnungszuschnitt, hohe Pauschalieten und inkludierte Serviceangebote eine sehr hohe Rendite erzielt und inzwischen 40 % der in Aachen geplanten neuen Wohneinheiten ausmacht. Aufgrund des Studierendenzuwachses ist es durchaus marktgerecht, eine große Anzahl an Ein-Personen-Wohnungen vorzuhalten, jedoch entsprechen bei vielen dieser verdichteten Apartment-Blöcke sowohl die Miethöhe, die Wohnungsgröße als auch die von den Investoren angestrebte Homogenität der Bewohnerstruktur nicht den Ansprüchen einer sozialverträglichen Wohnraumentwicklung. Ein weiteres Problem ist die monofunktionale Ausrichtung der Grundrisse, so dass diese Projekte nicht flexibel auf gesellschaftliche Entwicklungen (Demographischer Wandel, Digitalisierung des Studiums etc.) und damit einhergehende geänderte Nachfragebedarfe reagieren können. Nicht zuletzt die Corona-Pandemie hat gezeigt, wie fragil der Hochschulstandort Aachen als studentischer Wohnstandort ist.“

Im Hinblick auf vorgenannte Ausführungen schlägt der Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration vor, fachbereichsübergreifend zu prüfen, welche kommunalen Handlungsinstrumente/ rechtlichen Möglichkeiten zur Verfügung stehen, um eine Fehlentwicklung des privatwirtschaftlich organisierten Wohnungsmarktes in der beschriebenen Form in Zukunft zu verhindern und auf dieser Basis einen entsprechenden Grundsatzbeschluss zum Umgang mit Mikro-Apartments in Wohnungsneubauvorhaben zur Beratung in den politischen Gremien vorzubereiten.