

<b>Vorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> FB 56/0179/WP18
Federführende Dienststelle: FB 56 - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur		Datum: 28.04.2022
FB 23 - Fachbereich Immobilienmanagement		Verfasser/in: FB 56/300
FB 63 - Fachbereich Bauaufsicht		
<b>Umgang mit Mikroapartments</b>		
<b>Ziele:</b> Klimarelevanz nicht eindeutig		
<b>Beratungsfolge:</b>		
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
14.06.2022	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Anhörung/Empfehlung
18.08.2022	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung
24.08.2022	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Der **Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss** nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt Aachen, mit dem Ziel der gezielten Steuerung des Neubaus von Mikroapartments, zu beschließen:

1. in Bereichen ohne Bebauungsplan im Wege der Beratung auf den für das jeweilige Quartier sinnvollen Wohnungsmix einzuwirken. Die Errichtung von Mikroapartments gemäß Aachener Definition bleibt hier grundsätzlich zulässig. Die Verwaltung wird beauftragt, bei Bedarf steuernde Aufstellungsbeschlüsse für einen Bebauungsplan zu veranlassen.
2. die Anwendung der Steuerungsmöglichkeiten durch einen sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung unter den in der Vorlage beschriebenen Rahmenbedingungen zu prüfen,
3. in Angebotsbebauungsplänen zukünftig Festsetzungen zur Steuerung des Wohnungsmix zu treffen. Der Wohnungsmix ist dabei auf das jeweilige Plangebiet abzustimmen und soll unter Würdigung des jeweiligen Bauvorhabens den sozialen Strukturen des Quartiers entsprechen. Auf die Planrechtschaffung für Mikroapartments gemäß Aachener Definition wird grundsätzlich verzichtet.
4. in vorhabenbezogenen Bebauungsplänen Festsetzungen zur Steuerung des Wohnungsmix zu treffen. Der Wohnungsmix soll dabei unter Würdigung des jeweiligen Bauvorhabens eine den sozialen Strukturen des Quartiers entsprechen. Die Planrechtschaffung für Mikroapartments gemäß Aachener Definition ist in angemessener Quote, in der Regel maximal 20% je Gesamtwohnfläche des Vorhabens, möglich. Steuernde und konkretisierende Regelungen werden im Durchführungsvertrag vereinbart.

Der **Planungsausschuss** nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt Aachen, mit dem Ziel der gezielten Steuerung des Neubaus von Mikroapartments, zu beschließen:

1. in Bereichen ohne Bebauungsplan im Wege der Beratung auf den für das jeweilige Quartier sinnvollen Wohnungsmix einzuwirken. Die Errichtung von Mikroapartments gemäß Aachener Definition bleibt hier grundsätzlich zulässig. Die Verwaltung wird beauftragt, bei Bedarf steuernde Aufstellungsbeschlüsse für einen Bebauungsplan zu veranlassen.
2. die Anwendung der Steuerungsmöglichkeiten durch einen sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung unter den in der Vorlage beschriebenen Rahmenbedingungen zu prüfen,
3. in Angebotsbebauungsplänen zukünftig Festsetzungen zur Steuerung des Wohnungsmix zu treffen. Der Wohnungsmix ist dabei auf das jeweilige Plangebiet abzustimmen und soll unter Würdigung des jeweiligen Bauvorhabens den sozialen Strukturen des Quartiers entsprechen. Auf die Planrechtschaffung für Mikroapartments gemäß Aachener Definition wird grundsätzlich verzichtet. in vorhabenbezogenen Bebauungsplänen Festsetzungen zur Steuerung des Wohnungsmix zu treffen. Der Wohnungsmix soll dabei unter Würdigung des jeweiligen Bauvorhabens eine den sozialen Strukturen des Quartiers entsprechen. Die Planrechtschaffung für Mikroapartments gemäß Aachener Definition ist in angemessener Quote, in der Regel maximal 20% je Gesamtwohnfläche des Vorhabens, möglich. Steuernde und konkretisierende Regelungen werden im Durchführungsvertrag vereinbart.

Der **Rat der Stadt Aachen** nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, mit dem Ziel der gezielten Steuerung des Neubaus von Mikroapartments:

1. in Bereichen ohne Bebauungsplan im Wege der Beratung auf den für das jeweilige Quartier sinnvollen Wohnungsmix einzuwirken. Die Errichtung von Mikroapartments gemäß Aachener Definition bleibt hier grundsätzlich zulässig. Die Verwaltung wird beauftragt, bei Bedarf steuernde Aufstellungsbeschlüsse für einen Bebauungsplan zu veranlassen.
2. die Anwendung der Steuerungsmöglichkeiten durch einen sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung unter den in der Vorlage beschriebenen Rahmenbedingungen zu prüfen,
3. in Angebotsbebauungsplänen zukünftig Festsetzungen zur Steuerung des Wohnungsmix zu treffen. Der Wohnungsmix ist dabei auf das jeweilige Plangebiet abzustimmen und soll unter Würdigung des jeweiligen Bauvorhabens den sozialen Strukturen des Quartiers entsprechen. Auf die Planrechtschaffung für Mikroapartments gemäß Aachener Definition wird grundsätzlich verzichtet.
4. in vorhabenbezogenen Bebauungsplänen Festsetzungen zur Steuerung des Wohnungsmix zu treffen. Der Wohnungsmix soll dabei unter Würdigung des jeweiligen Bauvorhabens eine den sozialen Strukturen des Quartiers entsprechen. Die Planrechtschaffung für Mikroapartments gemäß Aachener Definition ist in angemessener Quote, in der Regel maximal 20% je Gesamtwohnfläche des Vorhabens, möglich. Steuernde und konkretisierende Regelungen werden im Durchführungsvertrag vereinbart.

Sibylle Keupen

(Oberbürgermeisterin)

## Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

<b>Investive Auswirkungen</b>	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
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

<b>konsumtive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (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
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<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/**

**Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung**

**Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz**

Die Maßnahme hat folgende Relevanz für Klimaschutz:

			nicht
keine	positiv	negativ	eindeutig
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Der Effekt auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen ist:

			nicht
gering	mittel	groß	ermittelbar
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

**Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung**

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

			nicht
keine	positiv	negativ	eindeutig
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt:

- vollständig
- überwiegend (50% - 99%)
- teilweise (1% - 49 %)
- nicht
- nicht bekannt

## **Erläuterungen:**

In den Sitzungen des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 01.02.2022 und des Planungsausschusses vom 10.02.2022 wurde die Vorlage zum Umgang mit Mikroapartments erstmalig diskutiert. Abschließend wurde darum gebeten die Vorlage in einer überarbeiteten Fassung erneut dem Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss zur Beschlussfassung vorzulegen. Die eingebrachten Änderungsvorschläge zur Ausschärfung einiger Punkte (z.B. der Begriffsdefinition) wurden im Anschluss an die Sitzung von der Verwaltung aufgegriffen, geprüft und in die nun vorliegende Vorlage eingearbeitet.

Im Vorfeld zur ersten Erarbeitung der Vorlage war in der Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 27.10.2020 den Ausschussmitgliedern auf Basis des Wohnungsmarktberichtes 2020 die zunehmend problematische Entwicklung des hohen Anteils an Mikroapartments im Neubau-Bereich erläutert worden.

Am 02.02.2021 wurde die Verwaltung in der Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses dann beauftragt, sich in einer Vorlage näher mit der Problematik der Mikroapartments zu befassen und Qualitätsstandards für entsprechende Neubauvorhaben zu definieren und vorzubereiten. In der vorliegenden Vorlage werden auch die neuen Einflussmöglichkeiten der Kommune im Wege der Aufstellung von Bebauungsplänen einbezogen, die durch die Novelle des BauGB seit Juni 2021 geschaffen wurden.

### **1. Begriffsdefinition**

Das Wohnen in Mikroapartments, auch Mikrowohnen genannt, ist ein wohnwirtschaftliches Konzept, das als Unterkategorie in der immobilienwirtschaftlich geprägten Kategorie der „Serviced Apartments“ einzuordnen ist. „Serviced Apartments“ macht aus, dass es sich um kleine Apartments für Ein-Personen-Haushalte handelt, deren Mietvertrag nicht nur das Wohnen im Apartment, sondern auch Formen gemeinschaftlicher Nutzung weiterer Infrastruktureinrichtungen und Serviceleistungen umfasst.

Maßgeblich für die Einstufung als Mikroapartmentvorhaben in Aachen ist die Verbindung von geringen Wohnflächen je Wohneinheit (i.d.R. bis 20qm) in einer hochkomprimierten, monostrukturellen und monofunktionalen Bauweise, die keine oder nur geringe Flexibilität bei der Grundrissgestaltung zulässt und damit die Mindestanforderungen des öffentlichen Wohnungsbaus unterschreitet. Zusammenfassend werden nachfolgende Kriterien in die Prüfung/Beurteilung der Vorhaben einbezogen:

- Wohnfläche in der Regel zwischen 15-20 m<sup>2</sup> (teilweise auch darüber) für Einzelapartments in hochkomprimierter Bauweise (Zellenstruktur)
- Realisierung in größeren Komplexen in einem oder mehreren benachbarten Gebäuden
- keine/zu geringe Flexibilität bei der Grundrissgestaltung der Wohnungen – Mindestanforderungen des öffentlich geförderten Wohnraums werden nicht erreicht – hierzu zählt insbesondere, dass der Wohnungsgrundriss zur Wohnraumversorgung nicht für wechselnde Nutzer\*innengruppen geeignet ist und die Umwandelbarkeit der Räume in eine oder mehrere auf andere Nutzer\*innengruppen zugeschnittene Wohnungen nicht möglich ist.

- überwiegend zeitlich beschränkte Mietnutzungen (6 Monate – ca. 3 Jahre)
- starke Ausrichtung auf eine/wenige Zielgruppen als Mieter\*innen (i.d.R. Hochschulnähe)
- hochpreisiges Mietsegment (deutlich höhere Mieten als öffentlich gefördert)
- standardisierte, teil- oder vollmöblierte Apartments mit eigenem Bad, ggf. eigener Kochgelegenheit
- zielgruppenspezifische Serviceleistungen und Infrastruktur (häufig Rezeption und Concierge-Service)

## 2. Entwicklung Mikroapartments als Wohnform in Deutschland

Das Konzept der Serviced Apartments und Mikroapartments stammt aus Nordamerika in den 1960er Jahren und fand seitdem insbesondere im anglo-amerikanischen Kulturraum sowie in Asien Anklang. In Deutschland wurde das Wohnkonzept, ausgenommen der gemeinnützigen Studierendenwohnheime, erst im Verlauf der letzten Jahre zu einem rasant wachsenden Teilmarkt der Immobilienbranche. Dies verdeutlichen aktuelle Zahlen zur Bestandsentwicklung studentischer Mikroapartments in Deutschland<sup>1</sup>. Waren 2009 in den 30 Hochschulstädten mit den meisten Studierenden lediglich knapp 8.000 Mikroapartments zu finden, erhöhte sich diese Zahl bis Anfang 2021 auf fast 50.000 Einheiten. Der Bestand stieg damit um mehr als 500 %. Es besteht also ein enormer Boom in diesem Sektor, der, mit Blick auf ggf. weiter sinkende Kapitalmarktzinsen, voraussichtlich noch weiter anhalten wird. Mangels Alternativen werden Wohneigentum und Bauland dabei zunehmend zur Geldanlage – für Kleinanleger\*innen ebenso wie für internationale Immobilienentwickler und Anlagefonds. In der wissenschaftlichen Diskussion der Verflechtung von Immobilien- und Finanzmärkten wird diese Entwicklung auch als „Finanzialisierung der Immobilienmärkte“ beschrieben, die erhebliche Auswirkungen auf lokale Wohnungsmärkte mit sich bringen. Folge sind u. a. vermehrte Spekulationstendenzen, die auf kurzfristige Wertgewinne und deren Ausschöpfung ausgerichtet sind<sup>2</sup>.

## 3. Ausgangslage in Aachen

Im Laufe des Hochschulbooms und der Campuserwicklung stieg die Zahl der Studierenden in Aachen in den letzten 10 Jahren um 20.000 Personen auf nun fast 60.000 hier eingeschriebene Studierende an<sup>3</sup>. Die Nachfragegruppe aus dem Bereich der Studierenden bleibt damit prägend als Nachfragegruppe auf dem Aachener Wohnungsmarkt. Hinzu kommen Angestellte im wissenschafts- und hochschulnahen Arbeitsmarkt, sogenannte „High Potentials“, die im Rahmen der Entwicklungen in Campus Melaten, Campus West (jeweils RWTH) und Campus Eupener Straße (FH) in Aachen neuen Wohnraum – zumindest auf Zeit – suchen. Die RWTH Aachen Campus GmbH geht dabei von insgesamt 10.000 direkt und indirekt neu entstehenden Arbeitsplätzen aus, von denen zum aktuellen Stand bisher 1.500 bereits angesiedelt sind.

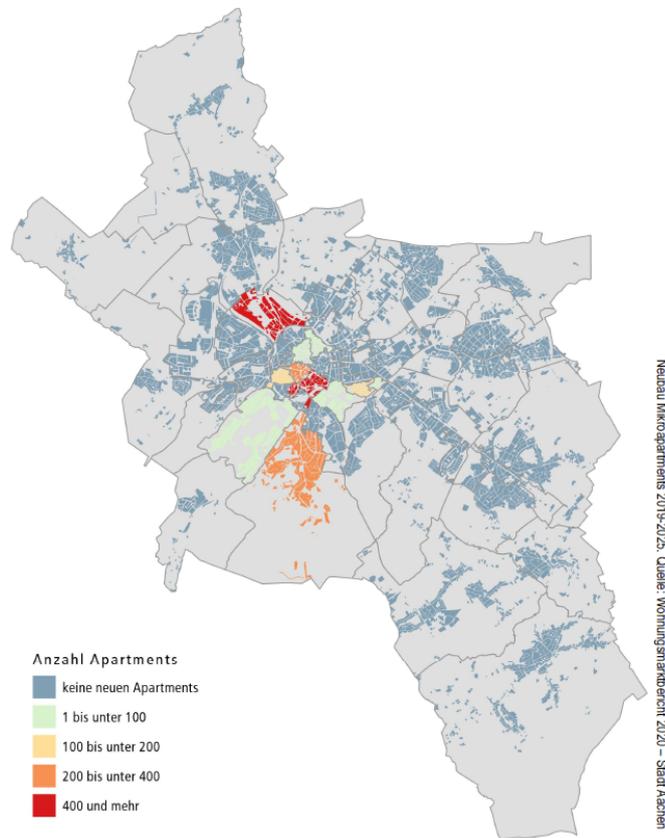
<sup>1</sup> Hein, S. (2021): Mikroapartments in Deutschland – eine Analyse räumlicher Implikationen von Mikroapartmentanlagen. In: Raumforschung und Raumordnung 79/2: 154–171. URL: <https://rur.oekom.de/index.php/rur/article/view/62/96>

<sup>2</sup> Musil, R. (2019): Immobiliengeographie. Braunschweig, S. 242ff.

<sup>3</sup> Stand Wintersemester 2020/21 für RWTH Aachen (47.276), FH Aachen – Standort Aachen (11.168), KathO Aachen (1.163) und HfMT Köln - Standort Aachen (140): in der Gesamtsumme: 59.747 Studierende. Ohne Studierende der FOM Aachen (619) und der HS für Polizei und öffentliche Verwaltung NRW – Standort Aachen (758), da diese Studierenden meist berufsbegleitend lernen und nur eine geringe zusätzliche Wirkung auf den lokalen Wohnungsmarkt ausüben. Quelle: IT.NRW – Hochschulstatistik.

Vor dem Hintergrund dieser nachfragenden Gruppen, ist es nicht verwunderlich, dass Mikroapartmentobjekte von Investor\*innen als Marktsegment und Renditeobjekte in Aachen identifiziert wurden. Dies spiegeln mittlerweile auch die Datenlagen erkennbar wider.

**Abb. 1 Neubauboom – Mikroapartments (2019 bis 2025)**



Von den bekannten und gut dokumentierten Wohnbauprojekten, die zwischen 2019-2025 fertig gestellt werden sollen/wurden, konnten einzelne Merkmale sowie die Lage der knapp 5.000 in diesen Vorhaben zu erwartenden Wohneinheiten analysiert werden. Rund 2.000 dieser Wohneinheiten, also 40 % des zu erwartenden Gesamtvolumens (nach Anzahl WE), werden als Mikro- bzw. Ein-Zimmer-Apartment realisiert<sup>4</sup>. Bis heute hat sich der Trend seit den Analysen des letzten Wohnungsmarktberichtes 2020 noch verstärkt. Derzeit sind etwa 2.900 Mikro-, Wohn- oder Studierendenapartments in geplanten, derzeit im Bau befindlichen oder fertiggestellten Objekten bekannt<sup>5</sup>. Von diesen Wohneinheiten sind lediglich 12 % öffentlich gefördert.

<sup>4</sup> Stadt Aachen (2020): Wohnungsmarktbericht 2020, Kapitel 5.1.

<sup>5</sup> Davon sind 249 vor 2019 fertiggestellt worden und daher ebenfalls nicht in den Analysen des Wohnungsmarktberichtes aufgeführt

Die Zunahme von Bauvorhaben im Bereich der Mikroapartments hat auch die Investor\*innenlandschaft in Aachen verändert. Waren bisher private Einzeleigentümer\*innen und die lokale Immobilienunternehmen prägend, agieren gerade bei Mikroapartmentkomplexen, als besonders renditestarkes Wohnbauvorhaben nun auch vermehrt internationale Immobilienfonds und -entwickler\*innen, deren Finanzprodukte mit Immobilienbezug eine globale Reichweite aufweisen<sup>6</sup>. Mikroapartmentkomplexe, die auf schnellwirksame Wertgewinne ausgelegt sind, betrachten dabei keine langfristigen Risiken in lokalen Nachfragemärkten und den damit verbundenen denkbaren Auswirkungen auf eine kommunale Wohnraumversorgung. Die Corona-Krise im vergangenen Jahr hat jedoch gezeigt, dass eine zu eindimensionale bauliche Ausrichtung von Wohnsegmenten perspektivisch kritisch werden kann, falls ein Nachfragemarkt sich dauerhaft ändern sollte. Erstmals stagnierte letztes Jahr die Bevölkerungszahl Aachens auf dem Vorjahresniveau - trotz einer weiteren Zunahme von Einschreibungen Studierender an den Hochschulen. Beeinflusst wurden dies unter anderem durch die digitalen Angebote der Hochschulen und der Möglichkeit das Studium damit in Online -Form zu besuchen. Die Umzugspläne unter anderem von Studierenden nach Aachen wurden im vergangenen Jahr nur zeitlich zurückgestellt. Aktuell zeigt sich, dass ein nachholender Trend einsetzt, der die Nachfragesituation wieder anwachsen lassen wird, so dass sie nach wie vor marktprägend sein wird. Dennoch hat die Situation auch gezeigt, wie fragil die Umsetzung eindimensional ausgerichteter Bauvorhaben sein kann, wenn diese aufgrund ihrer Grundriss- und Preisgestaltung schwer bis gar nicht für andere Nachfragegruppen am Wohnungsmarkt nutzbar sind. Aufgrund der mangelnden Wandelbarkeit der Wohnungsgrundrisse für unterschiedliche Nutzer\*innengruppen, wie es im öffentlich geförderten Wohnraum als Mindestanforderung vorgeschrieben ist, bergen Mikroapartment-Komplexe ein hohes Risiko. Sie können damit schnell zu leblosen Gebäudekörpern werden, mit denen dann andere hohe vorhandene Wohnraumbedarfe in Aachen nicht gestillt werden können. Diese Aspekte sind deutlich konträr zu Wohnbauvorhaben im öffentlich-geförderten Bereich, die einerseits preiswerten Wohnraum schaffen und andererseits bereits nachhaltig und zukunftsorientiert die Flexibilisierung von Grundrissen vorschreiben. Kleinraumapartments im öffentlich geförderten Wohnungsbau sehen also Umnutzungen für andere Zielgruppen bereits vor. In der Folge wird dies bereits bei Planung (z.B. auch der Gebäudestatik) mitgedacht. Im Rahmen der Förderberatung zum öffentlich geförderten Wohnraum wird zudem seitens der Stadt frühzeitig darauf hingewirkt monostrukturelle Bauweisen zu vermeiden. In der Projektberatung liegt daher ein Schwerpunkt auf der Herstellung einer Durchmischung unterschiedlicher Grundrissgrößen für die Schaffung von Wohnraum für verschiedene Zielgruppen. Eine Heterogenität von Nutzer\*innenstruktur im Gebäude wirkt auch positiv in der Einbettung und Verzahnung mit dem Wohnumfeld. Dagegen sind klassische Mikroapartment-Vorhaben kritisch zu beurteilen hinsichtlich ihrer Einbindung in die Quartiere. Mikroapartment-Komplexe beherbergen meist eine homogene Nutzer\*innenstruktur und sind in ihrer Art des Betriebs (Full-Service) und Zugangs für Mieter\*innen (oft über eine Rezeption) auch nicht offen integrierend auf das Wohnumfeld ausgelegt. Ebenso wie eine natürliche soziale Durchmischung innerhalb der Komplexe fehlt, so mangelt es auch an Möglichkeiten einer natürlichen Verwobenheit mit dem sozialen Raum. Die Gebäude werden damit zu Segregations-Inseln innerhalb von natürlich gewachsenen Quartieren ganzheitliche nachhaltige Quartiersentwicklung und -gestaltung für die Zukunft wird dadurch deutlich erschwert.

---

<sup>6</sup> Bspw. SIGNA Holding, Catella Group, Bonava/NCC, Bouwfonds Property Development, Value One.  
Vorlage **FB 56/0179/WP18** der Stadt Aachen

Vor diesem Hintergrund haben die Regelungen zum Umgang mit Mikroapartments im besonderen Fokus, dass kleinräumige, monofunktionale und unflexible Zellenstrukturen in Gebäudekomplexen zwingend entgegengewirkt werden soll.

#### **4. Zusammenfassende Bewertung von Chancen und Risiken von Mikroapartments**

##### **Chancen**

- Ausreichend zweckmäßige Umsetzung der Funktionen (Wohnen/Schlafen, Essen und Waschen) auf relativ kleinem Raum (tw.< 18 qm) für die Nutzer\*innengruppe der Studierenden
- Nutzbarkeit als Angebotsnische für hochqualifizierte Berufspendler\*innen oder im Wissenschaftsbetrieb befristet Beschäftigte, die nur an wenigen Tagen in der Woche oder für einen eindeutig eingrenzbaeren Zeitraum eine feste Unterkunft in Aachen benötigen und gerne auf zusätzliche Serviceleistungen im Wohnumfeld zurückgreifen (bspw. Wäscheservice, Sportanlagen etc.).
- Erleichterter Marktzugang und sozialer Anschluss für internationale Studierende und Forscher\*innen

##### **Risiken**

- Kein Beitrag zur Abdeckung bezahlbarer Wohnraumangebote für Studierende<sup>7</sup>
  - Laut Sozialerhebung der Studierendenwerke stehen dem durchschnittlichen Studierenden 918,- € im Monat zur Verfügung<sup>8</sup>. Bei den üblichen All-Inclusive-Miete von bei 450-900 € im Monat<sup>9</sup> bei Mikroapartments wären hier also mindestens 50 % bis 100 % des durchschnittlich zur Verfügung stehenden Einkommens für das Apartment aufzubringen
- Flächenkonkurrenz zu regulärem/gefördertem Wohnungsbau, der auch von den üblicherweise WBS-Berechtigten Studierenden nachgefragt wird
- Monofunktionale Ausrichtung & Grundrisse – fehlende Flexibilität bei veränderter Nachfragesituation – bauliche Pfadabhängigkeit droht
- Verstärkung des Trends zu Steigerung des lokalen Mietpreisniveaus in absoluter und relativer Form
  - Aufgrund der geringen Quadratmeterzahl haben Mikroapartments bereits als Ausgangswert die höchsten Mietkosten je Quadratmeter Wohnfläche
  - Aufgrund kürzerer Mietzeiten sind häufiger Mieterhöhungen möglich als bei konventionellen Wohnungen. Aufgrund dessen steigern sich die Mieten im Quadratmeterpreis-Preis von Mikroapartments signifikant schneller als bei anderen Wohnungen

---

<sup>7</sup> Hein, S. (2021): Mikroapartments in Deutschland – eine Analyse räumlicher Implikationen von Mikroapartmentanlagen. In: Raumforschung und Raumordnung 79/2: 154–171. URL: <https://rur.oekom.de/index.php/rur/article/view/62/96>

<sup>8</sup> Middendorff, E., Apolinarski, B., Becker, K., Bornkessel, P., Brandt, T., Heißenberg, S. & Poskowsky, J. (2017): Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Deutschland 2016. Zusammenfassung zur 21. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks – durchgeführt vom Deutschen Zentrum für Hochschul- und Wissenschaftsforschung. Berlin: Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF).

<sup>9</sup> Aktuelles Beispiel: THE FIZZ - Kasernenstraße, Fertigstellung März 2021, Preisspanne zwischen 540 und 880 € im Monat. Quelle: <https://www.the-fizz.com>

- Homogenität der Nutzer\*innen – anonymes Wohnumfeld
- Geringe soziale Interaktionsfähigkeit mit dem Quartier
- Mangelnde städtebauliche Qualität der Baukörper/des Wohnumfeldes

## **5. Zielsetzung der Stadt Aachen für den Umgang mit Bauvorhaben von Mikroapartments und Handlungsoptionen**

Für die aktive Steuerung von Mikroapartment-Bauvorhaben gibt es verschiedene Handlungsoptionen, die nachfolgend beschrieben werden. Neben den planungsrechtlichen Ansätzen, die vor allem bei Entwicklungen auf privaten Grundstücken steuernd eingreifen, ist ebenso wichtig festzuhalten, dass die Stadt Aachen grundsätzlich städtische Grundstücke nicht zum Bau von Mikroapartments zur Verfügung stellt, um damit ein deutliches Signal für den nachhaltigen und qualitätsvollen Umgang mit den wertvollen Flächenressourcen Aachens zu setzen.

### **5.1 Zielsetzungen**

Durch die aktive Steuerung der Umsetzung von Neubauvorhaben im Bereich der Mikroapartments verfolgt die Stadt Aachen folgende Zielsetzungen:

- Sicherung sozialverträglicher Wohnraumentwicklung
- Vermeidung wohnungswirtschaftlicher Fehlentwicklungen
- Sicherung von städtebaulicher sowie von Wohnumfeldqualität
- Schaffung von gemischten Quartieren mit vielfältiger Bewohner\*innenstruktur

Bauvorhaben, die als Mikroapartmentkomplexe ausgelegt sind und den oben genannten Zielsetzungen nicht entsprechen, weil sie zum Beispiel aufgrund der fehlenden Grundrissflexibilitäten das Risiko wohnungswirtschaftlicher Fehlentwicklungen bergen, sollen nicht unterstützt werden. Dazu sollen die nachfolgend aufgeführten Handlungsoptionen angewendet werden.

### **5.2 Planungsrechtliche Handlungsoptionen**

#### **a) Optionen im Rahmen von Angebotsbebauungsplänen**

Das Baugesetzbuch (BauGB) als rechtliche Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen bietet folgende Möglichkeiten zur Steuerung des Wohnungsmix im Plangebiet:

1. Durch die in 2021 erfolgte Novelle des BauGB wurde mit dem neuen Absatz 2d des § 9 die Möglichkeit eröffnet, einen sektoralen Bebauungsplan aufzustellen, der Festsetzungen zum geförderten Wohnungsbau getroffen werden:

„Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) können in einem Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung eine oder mehrere der folgenden Festsetzungen getroffen werden:

1. Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen;
2. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen, oder
3. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird.“

Es besteht sowohl die Möglichkeit, die zuvor zitierten Festsetzungen im Rahmen eines nicht qualifizierten Bebauungsplans als einzige Regelung anzuwenden, als auch diese in einem qualifizierten Bebauungsplan zusammen mit Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Der Katalog der zusätzlich möglichen Festsetzungen ist jedoch begrenzt.

Diese Regelung gibt den Kommunen erstmalig die Möglichkeit, Festsetzungen zum geförderten Wohnungsbau in Bebauungsplänen zu treffen. Leider wurde die Anwendung vom Gesetzgeber befristet: die Einleitung des Verfahrens muss spätestens bis 31.12.2024 erfolgen und der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2026 gefasst werden.

Neben der zeitlichen Begrenzung stellt sich auch die Frage, welche Wirkung mit einem solchen sektoralen Bebauungsplan erreicht werden kann. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird nicht zwingend eine Umsetzung durch die Eigentümer\*innen im Plangebiet erreicht, da keine Bauverpflichtung damit einhergeht.

Da es sich hier um ein neues Instrument handelt, gibt es keine Erfahrungen anderer Kommunen, auf die zurückgegriffen werden kann. Auch eine Rechtsprechung liegt nach der kurzen Zeit seit Einführung nicht vor. Die Planungsverwaltung schätzt den sektoralen Bebauungsplan eher als strategisches Instrument ein, das im Rahmen von Verhandlungen mit Investierenden eingesetzt werden kann. Die Anwendung kann dann für die Eigentümer\*innen einen Vorteil bieten, wenn über den Bebauungsplan eine höhere Ausnutzung der Flächen erreicht werden kann, als dies ohne diesen möglich wäre. Allerdings ist dies jeweils im Einzelfall im Hinblick auf die städtebauliche Verträglichkeit hin zu überprüfen.

2. Bislang bzw. auch weiterhin können auf Grundlage des § 9 Absatz 1. Nr. 7 BauGB „die Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden **könnten**, errichtet werden dürfen“ festgesetzt werden. Damit besteht hier kein Zwang, tatsächlich geförderten Wohnraum zu errichten, dennoch aber die Förderrichtlinien zu Grunde zu legen. Damit wird nicht das Gleiche erreicht wie mit dem sektoralen Bebauungsplan, es wird jedoch ein qualitativer Mindeststandard erreicht. Zum Beispiel greift die Vorgabe eines Mindestfreiflächenanteils auf dem Grundstück (nach den aktuellen Förderrichtlinien 30 %).

3. Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 8 besteht die Möglichkeit, „einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind“, festzusetzen. Hier kommen zum Beispiel Wohnungen für Familien in Betracht oder auch studentisches Wohnen.

4. Zuletzt kann gemäß Nr. 6 des § 9 Absatz 1 „die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden“ festgesetzt werden. Je nach Fallkonstellation (insbesondere Größe und Struktur des jeweiligen Plangebiets) können damit die Möglichkeiten zum Bau von Mikroapartments zumindest eingeschränkt werden. Verhindern lassen sich diese nicht in jedem Fall. In einem kürzlich diskutierten Bauvorhaben waren studentische Wohngemeinschaften mit jeweils 12 Zimmern vorgesehen. Jedes Zimmer sollte ein eigenes Bad erhalten, Küche (gleichzeitig als Wohnraum angedacht) und Flur sollten geteilt werden. In diesem Fall gilt jede Wohngemeinschaft (mit je 12 Mikroapartments) bauordnungsrechtlich als eine Wohnung.

Zusammenfassend lässt sich darstellen, dass in Angebotsbebauungsplänen nur begrenzte Möglichkeiten zur Steuerung oder im Einzelfall auch der Verhinderung von Mikroapartments bestehen.

#### **b) Vorhabenbezogene Bebauungspläne**

Im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann die Stadt verbindliche Regelungen zum jeweiligen Wohnungsmix vertraglich vereinbaren. Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegt ein abgestimmtes städtebauliches sowie Nutzungskonzept zum Grunde. Dieses wird als Vorhaben- und Erschließungsplan Teil des Bebauungsplans. Details werden darüber hinaus im Durchführungsvertrag geregelt.

#### **c) Bereiche ohne Bebauungsplan (§ 34 BauGB)**

Bei der Prüfung der Zulässigkeit von Bauvorhaben auf Grundlage des § 34 BauGB hat die Kommune keine Handhabe zur Steuerung oder Verhinderung von Mikroapartments. Es wird bezogen auf die Art der Nutzung lediglich grundsätzlich geprüft, ob sich eine Wohnnutzung aus der näheren Umgebung ableiten lässt. Dabei ist es unerheblich, in welcher Form (Wohnungsgrößen, -mix etc.) eine Wohnnutzung umgesetzt werden soll. In einem Wohngebiet ist daher zwischen Mehrfamilienhäusern mit Familienwohnungen ein Gebäude mit Mikroapartments – bezogen auf die Art der Nutzung – zulässig.

Im Rahmen der Bauberatung vor Antragstellung kann daher lediglich auf informellem Weg versucht werden, einen Antrag für ein oder mehrere Gebäude mit Mikroapartments zu verhindern, sofern dieses am geplanten Standort nicht gewünscht ist. Ist ein Antrag (Bauvoranfrage oder -antrag) bereits gestellt, kann ebenfalls nur auf freiwilliger Basis versucht werden, die Bauherrenschaft zum Zurückziehen des Antrags zu bewegen. Führt dies nicht zum Erfolg ist zu prüfen, ob die zu befürchtenden negativen Auswirkungen eines Mikroapartment-Komplexes am geplanten Standort es rechtfertigen, einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan für diesen Bereich zu fassen. Die städtebaulichen Ziele der Planung wären dann gemäß den oben erläuterten Festsetzungsmöglichkeiten zu fassen.

Diese Möglichkeit sollte nur dann in Betracht gezogen werden, wenn der potentiell entstehende Aufwand angemessen ist im Hinblick auf die zu erreichenden Ziele. Das heißt: es muss in Betracht gezogen werden, dass ein Antrag, der nicht den planerischen Zielen entspricht, trotz Beratung dennoch gestellt wird. In diesem Fall muss die Stadt im Rahmen der durch das BauGB festgelegten Fristen (Zurückstellung, Veränderungssperre) den Bebauungsplan aufstellen und zur Rechtskraft bringen.

### **5.3 Zusammenfassender Grundsatzbeschluss zum Umgang mit Mikroapartments**

Zusammenfassend wird zum Umgang mit Mikroapartments folgender Grundsatzbeschluss formuliert:

Mit dem Ziel der gezielten Steuerung des Neubaus von Mikroapartments wird beschlossen:

1. in Bereichen ohne Bebauungsplan im Wege der Beratung auf den für das jeweilige Quartier sinnvollen Wohnungsmix einzuwirken. Die Errichtung von Mikroapartments gemäß Aachener Definition bleibt hier grundsätzlich zulässig. Die Verwaltung wird beauftragt, bei Bedarf zur Steuerung Aufstellungsbeschlüsse für einen Bebauungsplan zu veranlassen.
2. die Anwendung der Steuerungsmöglichkeiten durch einen sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung unter den in der Vorlage beschriebenen Rahmenbedingungen zu prüfen,
4. in Angebotsbebauungsplänen zukünftig Festsetzungen zur Steuerung des Wohnungsmix zu treffen. Der Wohnungsmix ist dabei auf das jeweilige Plangebiet abzustimmen und soll unter Würdigung des jeweiligen Bauvorhabens den sozialen Strukturen des Quartiers entsprechen. Auf die Planrechtschaffung für Mikroapartments wird grundsätzlich verzichtet.
5. in vorhabenbezogenen Bebauungsplänen Festsetzungen zur Steuerung des Wohnungsmix zu treffen. Der Wohnungsmix soll dabei unter Würdigung des jeweiligen Bauvorhabens eine den sozialen Strukturen des Quartiers entsprechen. Die Planrechtschaffung für Mikroapartments gemäß Aachener Definition ist angemessene Quote, in der Regel maximal 20% je Gesamtwohnfläche des Vorhabens möglich. Steuernde und konkretisierende Regelungen werden im Durchführungsvertrag vereinbart.

Die Entscheidung zur Anwendung der Handlungsoptionen und die Festlegung der Merkmale des jeweils anzustrebenden zielgruppenspezifischen Wohnungsmixes des Plangebietes werden zwischen den beteiligten Fachdienststellen (Stadtentwicklung/Wohnen/Immobilienmanagement/Bauaufsicht) abgestimmt. Empfehlungen zum Wohnungsmix und sonstigen zu berücksichtigenden sozialen und quartiersbezogenen Kriterien werden seitens des Fachbereichs Wohnen, Soziales und Integration auf Basis von Daten und Bedarfsanalysen der Sozialplanung und Wohnungsmarktbeobachtung vor der Entscheidungsfindung erarbeitet und in den Planungsprozess eingebracht. Bei der Vergabe städtischer Grundstücke wird bereits heute der jeweilige Wohnungsmix im Rahmen der Konzeptverfahren Bestandteil des Vergabeverfahrens und vertraglich vereinbart. Bei der Vergabe städtischer Grundstücke ohne Konzeptverfahren wird der Wohnungsmix ebenfalls kauf- bzw. erbaurechtsvertraglich fixiert. Städtische Grundstücksvergaben sehen immer flexiblen geförderten oder preisgedämpften Wohnungsbau in unterschiedlicher Ausprägung vor – Mikroapartments können daher nicht auf diesen Flächen realisiert werden.