

**Vorlagennummer:** FB 56/0509/WP18  
**Öffentlichkeitsstatus:** öffentlich  
**Datum:** 05.08.2024

## **Wohnen für Studierende in Aachen (Aktionsfeld "Hochschulentwicklung und Wohnen", Handlungskonzept Wohnen)**

---

**Vorlageart:** Entscheidungsvorlage  
**Federführende Dienststelle:** FB 56 - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration  
**Beteiligte Dienststellen:** FB 02 - Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft, Digitalisierung und Europa  
FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung  
**Verfasst von:** DEZ VI, FB 56/300  
**Ziele:** keine Klimarelevanz

### **Beratungsfolge:**

<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
27.08.2024	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Entscheidung
29.08.2024	Planungsausschuss	Kenntnisnahme

### **Beschlussvorschlag:**

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung den bisherigen Prozess zur Stärkung des Wohnens für Studierende wie in der Vorlage beschrieben weiter zu verfolgen und die Wohnraumbedarfe anderer Zielgruppen vergleichbar konkret heraus zu arbeiten und in ihren Verbindungen zu beschreiben.

Der Planungsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Thomas Hissel  
(Beigeordneter)

**Finanzielle Auswirkungen:**

	JA	NEIN	
		x	

<b>Investive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx ff.	Gesambedarf (alt)	Gesam- 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>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

<b>konsumtive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieben er 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>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

**Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):**

Keine

**Klimarelevanz:**

**Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung** (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
x			

Der Effekt auf die CO2-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
x			

**Größenordnung der Effekte**

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

Die **CO<sub>2</sub>-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering  unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. 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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt:**

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

## **Erläuterungen:**

Mit Beschluss des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 13.06.2023 und Planungsausschuss vom 15.06. 2023 wurde die Verwaltung beauftragt im Rahmen ihrer Zuständigkeit das bezahlbare Wohnen für Studierende in Aachen zu stärken und gemäß der in der Vorlage beschriebenen Vorgehensweise aktiv die Erschließung von Wohnressourcen für Studierenden zu forcieren.

## **Als Vorgehensweisen wurden damals beschrieben:**

- Austausch v.a. mit Studierenden rund um die Thematik Wohnen in Aachen und dem Umland mit Best Practice Beispielen und der Frage was man dort stärken kann/sollte, um das Leben für junge Zielgruppen an dezentralen Standorten zu attraktivieren
- Erarbeitung kreativer Umnutzungskonzepte/Wettbewerbe für ungewöhnliche Standorte, die zuvor identifiziert und definiert wurden in Bestandsobjekten/-gebieten, z.B. in der Aachener Innenstadt
- Gezielten Beratung Investierender zu Förderoptionen der Wohnraumförderung für Studierende/Auszubildende als Zielgruppe und damit die Stärkung solcher privatwirtschaftlichen Vorhaben mit bezahlbaren Wohnraumoptionen
- Durchführung eines Wohnungsgipfels mit Spitzen der Hochschulen, des Studierendenwerkes, der Studierendenvereinigungen, weitere zentraler Akteur\*innen und auch Vertreter\*innen des Landes NRW, um über die Umsetzung von Handlungsoptionen (z.B.im Hinblick auf Liegenschaften, Förderungen, Beschleunigung von Prozessketten etc.) zu beraten und in Abstimmung mit zuvor genannten/erarbeiteten Vorgehensweisen zu bringen

### **I. Aktivitäten 2023/2024**

#### **1. Austausch mit Studierenden**

##### **a) Workshop Wohnen für Studierende**

Am 24.01.2024 fand im Aachener Rathaus der Workshop zum Wohnen mit Studierenden statt. Der Einladung von Frau Keupen waren insgesamt rund 60 Studierende gefolgt. Die ausführliche Dokumentation der Veranstaltung ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

Der Austausch mit den Studierenden brachte noch einmal vielfältige Erkenntnisse hervor. So wurde als große Herausforderung seitens der Studierenden vor allem die Zugänglichkeit zu dem Wohnungsmarkt hervorgehoben. Vor allem für internationale Studierende und Erstsemester gestaltet sich die Wohnraumsuche aufgrund vielfältiger Faktoren (andere Erwartungshaltung an Wohnraumversorgung durch Hochschule, bürokratische Hürden, fehlende Orientierung/Übersicht über Angebote, zu späte Suche etc.) oft problematisch. Gerade diese Zielgruppen würden dann zu Beginn der Semester zunächst in den Auffangunterkünften von AstA RWTH und FH Aachen unterkommen, bevor der reguläre Wohnungsmarkt sie aufnimmt. In den Phasen zu Beginn der Semester treten daher kontinuierlich Vorsprachen unversorgter Studierender bei der AstA RWTH / FH Aachen auf.

Als grundsätzliche Herausforderung hervorgehoben wurde seitens der Studierenden auch, dass bezahlbare Mietsegmente in Aachen schrumpfen – dabei sei gerade die Bezahlbarkeit das absolut wichtigste und entscheidende Kriterium bei der Wahl des Wohnraums (vgl. auch nachfolgende Graphik aus dem Workshop).

## Wohnen für Studierende

### Ergebnisse der Phase I (Auszug) – welche Kriterien sind wichtig?



Hinsichtlich der Lagekriterien der Wohnung sei man wiederum abhängig von den vorhandenen Mobilitätsangeboten. So würden dezentrale Standorte existieren, die z.B. aufgrund der Lagen in der Nähe von Lehr- und Forschungseinrichtungen und günstigeren Mietpreisen als Wohnort sehr interessant seien. Allerdings würden die Mobilitätsangebote dort oft eingeschränkt sein und Randzeiten nicht ausreichend abdecken. Die Verlässlichkeit der Mobilitätsangebote insgesamt wurde eher negativ bewertet, weswegen alternative Rückfalloptionen auf eine andere Mobilitätsformen (z.B. Bus alternativ zu Bahn) hilfreich seien. Die Ausrichtung der Wohnraumsuche vieler Studierender auf die Innenstadtgebiete hätte einerseits einen sozialen Gesichtspunkt (Nähe zu anderen Studierenden), aber auch den Vorteil, dass Lehrorte, Freizeitorte und das Wohnen in Verbindung miteinander dort auch durch fußläufige Erreichbarkeiten gesichert seien. Für eine Akzeptanz dezentraler Standorte als Wohnorte müsste Mobilität verlässlicher, vielfältiger und preisgünstig sein. Verkehrsachsen, bei denen eine Vielfalt an Buslinien Richtung Innenstadt fahren, wurden positiv als Ausfallachsen (z.B. Trierer Straße) zu dezentralen Orten hervorgehoben. Das Mobilitätsthema wird weitergehend in diesen Kontexten erörtert (vgl. nachfolgender Punkt der Vorlage).

### b) Runder Tisch Studierendenschaft mit Politik

Am 28.02.2024 lud das Wissenschaftsbüro der Stadt Aachen zum dritten Runden Tisch Studierendenschaft ein, welcher ein regelmäßiges Austauschformat zwischen den gewählten Studierendenvertretungen (AStA FH und RWTH, KathO), den Fraktionen des Stadtrats sowie ausgewählten Vertreter\*innen der Stadtverwaltung darstellt. Auf Wunsch der Studierendenvertretungen wurden diesmal die Herausforderungen des studentischen Wohnens diskutiert. Ergänzend zu den zuvor benannten Akteur\*innen waren bei dieser Sitzung der Geschäftsführer des Studierendenwerks sowie Vertretungen der Fachbereiche Wirtschaft, Wissenschaft, Digitalstadt und Europa sowie Wohnen, Soziales und Integration anwesend.

Der Runde Tisch griff die Erkenntnisse aus dem zuvor beschriebenen Workshop auf und diskutierte intensiver über Interimslösungen zum Wohnen wie den Auffangunterkünfte zu Semesterbeginn, aber auch über langfristige Entwicklungsmöglichkeiten wie z.B. die Umnutzung von Gewerbeimmobilien in studentischen Wohnraum, die Erschließung von Randgebieten durch gute ÖPNV-Anbindungen sowie alternative Wohnkonzepte wie das Mehrgenerationenwohnen.

Vereinbart wurde ein Folgegespräch zwischen den Studierendenvertretungen und dem Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration zur Beratung über Unterstützungsmöglichkeiten im Hinblick auf die Auffangunterkünfte (vgl. Punk 3a der Vorlage).

Der Runde Tisch Studierendenschaft verständigte sich auf eine Folgetreffen im September 2024, um dann die ÖPNV-Infrastruktur für Studierende in den Fokus der Diskussion zu nehmen.

## 2. Umsetzungskonzepte Innenstadt Immobilien: Studierendenwettbewerb

Unter dem Motto „Handel im Wandel: Visionen der zukünftigen Nutzung eines innerstädtischen Kaufhauses“ lobte die Stadt Aachen den Ideenwettbewerb für Studierende der FH Aachen sowie der RWTH Aachen aus. Ziel war es, ein Nachnutzungskonzept für das ehemalige Saturngebäude zu entwickeln, welches sich in das gesamtstädtische Bild des Standorts integriert, diesen aufwertet und einen Beitrag für die zukünftige Transformation der Aachener Innenstadt leistet. Im Fokus standen die Themen „Produktion und Handel“, „Wohnen und Leben“, „Sport und Bewegung“, „Kunst und Kultur“, „Weiteres“.

Die Projektarbeit wurde im Wintersemester 2023/2024 in den Fachseminaren der Lehrstühle für Soziologie und Städtebau der RWTH Aachen und Architektur beider Hochschulen (RWTH Aachen, FH Aachen) umgesetzt. Insgesamt wurden 14 Arbeiten teils als Gruppen-, teils als Einzelarbeiten eingereicht. Die Arbeiten der Architektur stellten mit 50% den größten Anteil dar. Die Professor\*innen teilten ihre fachliche Einschätzung der Jury mit, welche sich aus Vertreter\*innen unterschiedlicher Fachbereiche der Verwaltung zusammensetzte und die Preisträger\*innen bestimmte.

Die Entwürfe zeigten in spannender Weise völlig neue Nutzungsperspektiven für die Bestandsimmobilie und ihr Umfeld und überzeugten indem sie glaubhaft die Verbindung neuer Wohn- Aufenthalts-, Arbeits- und Freizeitwelten an dem Standort darstellten und diese planerisch auf Basis der derzeit realen Gegebenheiten umsetzten.

### Gewinnerentwurf Architektur: Jennifer Horvath mit dem Projekt „Die Allmende – Ein Ort für die Gemeinschaft“



Die Gewinnerentwürfe sind in Auszügen als Anlage mit einer Kurzbeschreibung der Vorlage beigefügt. Die Arbeiten wurden im Anschluss an die Preisverleihung im „Lust Auf Life“ ausgestellt und der Öffentlichkeit präsentiert. Darüber hinaus werden sie als Impulse für Gespräche mit zukünftigen Immobilieneigentümer\*innen genutzt und dienen als Ansatzpunkte für die Entwicklung der Immobilie und des umliegenden Viertels. Die Entwürfe zeigen das denkbare Potential des Standortes auf und wecken damit auch Investitionsinteressen. Sie verdeutlichen zugleich die Wohnraumpotentiale, die in Verbindung mit anderen Nutzungen an innerstädtischen Standorten vorhanden sind. Die Studierenden haben dabei nicht nur Wohnraumoptionen für sich selbst als

Zielgruppe an dem innerstädtischen Standort gesehen, sondern z.B. auch Wohnen für Familien in die Planungen integriert.

### 3. Stärkung wohnbaulicher Entwicklungen für Studierende

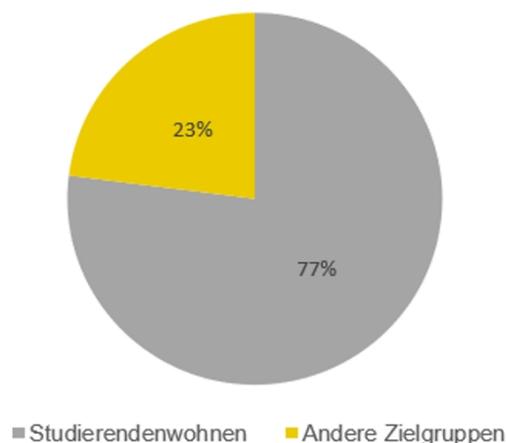
#### a) Auffangunterkünfte für Studierende

Am 22.04.2024 trafen sich die Studierendenvertretungen mit dem Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration, um über Unterbringungsmöglichkeiten in Form von Auffangunterkünften zu beraten. Im Vorfeld zu dem Termin hatten die AstA-Vertretungen ihre Bedarfslagen hinsichtlich der Auffangunterkünfte präzisiert und u.a. definiert, dass diese im Wintersemester vorrangig im Zeitraum von September bis Ende November benötigt werden. Die bisherigen Erfahrungen hatten aufgezeigt, dass in diesem Zeitraum die größten Nachfragesituationen auftreten und es in der Regel maximal 3 Monate dauert, ehe eine Integration der Studierenden in den regulären Wohnungsmarkt erfolgt ist. Der Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration hat daraufhin verschiedene Objekte und Standorte geprüft und mit den Studierendenvertretungen gemeinsam erörtert. Im Ergebnis konnte ein Objekt in Walheim ermittelt werden das für den gewünschten Zeitraum 2024 zur Verfügung steht und mietfrei den Studierendenvertretungen angeboten werden kann. Das Haus ist bzw. wird mit Betten und Matratzen, Tischen und Stühlen und auch einer Einbauküche ausgestattet und kann dann ad hoc bezogen werden. Derzeit finden hierzu die Endabstimmungen zwischen den beteiligten Akteur\*innen statt.

#### b) Wohnbauvorhaben und Marktentwicklung

Die Verwaltung forciert massiv gemeinsam mit privaten Investierenden, dem Studierendenwerk und der gewoge die Aktivitäten zur Stärkung des Wohnungsbaus für Studierende. Im Fokus stehen dabei die Schaffung bezahlbarer, öffentlich geförderter Wohnraumoptionen für Studierende. Dies wird auch deutlich anhand der Förderergebnisse der öffentlichen Wohnraumförderung des vergangenen Jahres deutlich. 2023 wurden für die Stadt Aachen ein Förderrekord in der öffentlichen Wohnraumförderung erreicht: insgesamt wurden 505 Wohneinheiten bewilligt und Fördermittel in Höhe von 68,5 Mio. € ausgezahlt. 77% der Wohneinheiten (391) und 57% des Förderbudgets (39,55 Mio.) entfielen dabei auf das studentische Wohnen (vgl. nachfolgende Graphik).

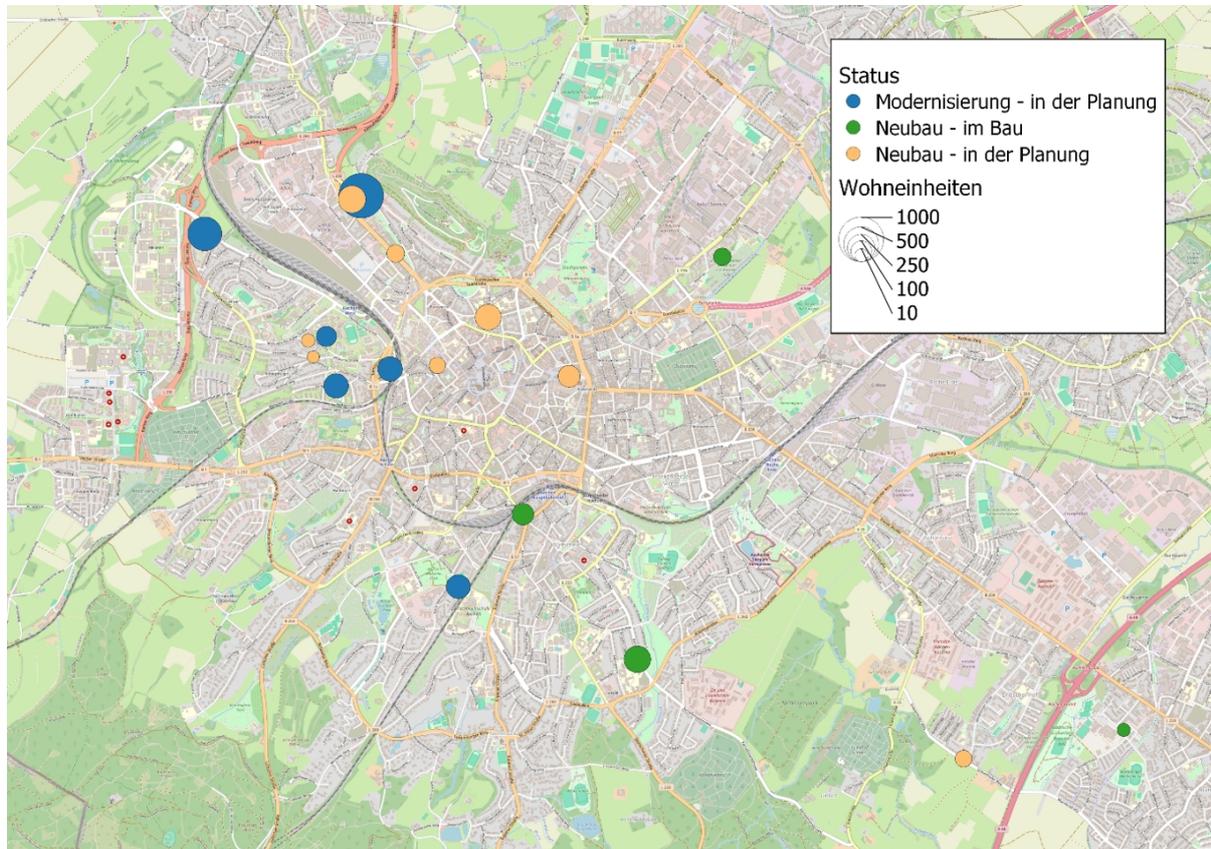
Förderergebnisse 2023



Der größte Teil der neu geschaffenen Wohneinheiten im öffentlich geförderten Segment entfielen damit auf das Wohnen für Studierende. Insgesamt schöpft Aachen derzeit rund 1/3 des NRW-weiten Volumens zur Förderung von Studierendenwohnen ab.

Mittlerweile befinden sich eine Vielzahl der Projekte in der Realisierung bzw. in verschiedenen Planungsstadien. Derzeit im Bau sind drei Neubauvorhaben mit insgesamt 388 Wohneinheiten. Dazu gehören u.a. 230 Wohneinheiten an der Karl-Marx-Allee sowie 112 Wohneinheiten an der Burtscheider Brücke. Weitere 714 Wohneinheiten sind in 9 weiteren Vorhaben in der Planung und zur Förderung angemeldet, so dass in den nächsten Jahren insgesamt rund 1102 Wohneinheiten für Studierende entstehen werden. Besonders positiv hervorzuheben ist, dass bei den angemeldeten Vorhaben nun auch innerstädtische Flächen in die Entwicklung gehen sollen und hier ca. 120 neue Wohneinheiten für Studierende in zentralster Lage generiert werden.

Zusätzlich zu Neubaumaßnahmen saniert und modernisiert das Studierendenwerk seinen Wohnheimbestand in den nächsten 5 Jahren. Insgesamt werden 1993 Wohnheimplätzen mit Unterstützung des geförderten Wohnungsbaus modernisiert. Darunter sind einige Wohneinheiten, die aufgrund notwendiger Sanierungsarbeiten derzeit nicht belegt werden können. So entstehen nach Abschluss der Modernisierung weitere zusätzliche Wohnheimplätze. Bei den hier genannten Zahlen handelt es sich um die rein auf die Studierendenwohnraumförderung ausgerichteten Wohnungen.



Die Vorhaben orientieren sich an den formulierten Anforderungen der Studierenden und sind gekennzeichnet durch räumliche Nähe zur Innenstadt, entlang guter Mobilitätsachsen und in der Nähe zu Lehrinrichtungen.

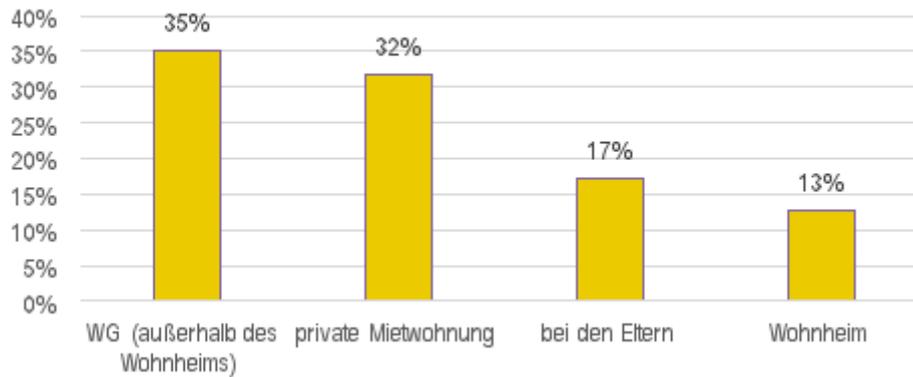
Daneben entstehen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau zahlreiche weitere Wohneinheiten, die ebenso seitens Studierender mit einem Wohnberechtigungsschein angemietet werden können. In diesem Segment ist z.B. das innovative Projekte wie Inklusiv Wohnen e.V. in Brand entstanden, wo Menschen mit Behinderung und Studierende zusammen in Wohngemeinschaften leben.

Über den Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus hinaus werden auch noch zahlreiche weitere Wohneinheiten für Studierende im freifinanzierten Segment realisiert.

### c) Wohnformen

Der zuvor genannte Workshop mit Studierenden hat aufgezeigt, dass Studierende sehr häufig in privaten Wohnungen und Wohngemeinschaften unterkommen. Dies untermauern auch Zahlen entsprechender Umfragen (vgl. nachfolgende Graphik).

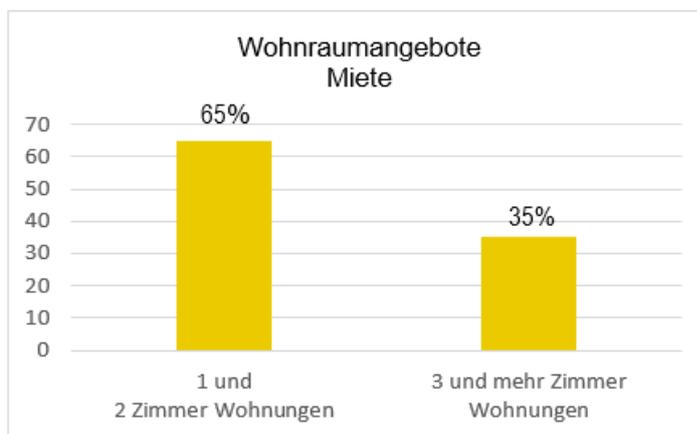
### Wohnformen Studierender in Aachen



Eigene Darstellung

Quelle: DatenCHECK 3/2023: Wohnsituation und Mobilität von Studierenden in Deutschland | CHE Hochschuldate

Gerade die Wohngemeinschaften erfreuen sich dabei aus zwei Gründen großer Beliebtheit. Einerseits wegen der guten Finanzierbarkeit durch geringe Kosten aufgrund der Aufteilung der Mietkosten (besonders günstig, wenn es sich um Mehrzimmerwohnungen im öffentlich geförderten Bestand handelt). Andererseits wird diese Wohnform auch aufgrund des Anschlusses an eine Gemeinschaft und damit der sozialen Integration in das „Studierendenleben“ als sehr positiv hervorgehoben. Vor diesem Hintergrund sind auch preisgünstige Mehrzimmerwohnungen für die Zielgruppe Studierender ein attraktives Mietsegment. Mittlerweile inserieren auch Vermieter\*innen privater Mehrzimmerwohnungen diese gezielt als „WG-geeignet“ und bekunden damit zugleich ihr Interesse an Studierenden als Mieter\*innen. Die großen Immobilienvermittlungsplattformen bieten das Kriterium „WG-geeignet“ aus diesem Grund auch als eigene Kategorie für Anbietende und Suchfilter für Nachfragende an. Allerdings ist das Segment der Mehrzimmerwohnungen in Aachen stark limitiert (vgl. folgende Graphik). Studierende, die WG-Zimmer suchen, tun dies in aller Regel in Bereichen von 3-4-Zimmer Wohnungen, um auch die gewünschte soziale Gruppenbildung zu ermöglichen. Im Jahr 2023 waren die Angebote auf dem Mietwohnungsmarkt prozentual aufgeteilt in 65% 1 und 2-Zimmerwohnungen und 35% Mehrzimmerwohnungen (ab 3 Zimmer).



Eigener Entwurf, Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Das Angebot an Mehrzimmerwohnungen ist also deutlich kleiner. Dies führt in diesem Mietsegment zu einer zunehmenden Konkurrenzsituation um die begrenzten Angebote. Studierende, Familien und Ein-Personen-Haushalte mit Wünschen nach mehreren Zimmern (im Zuge von mehr homeoffice-Arbeit häufig der Wunsch nach einem Arbeitszimmer) drängen in das gleiche Segment von Mietangeboten. Dies erschwert es auch den Studierenden in neue WG-Gründungen einzutreten. Freiwerdende WG Zimmer in Bestandswohngemeinschaften können in der Regel innerhalb weniger Tage wieder belegt werden. Innerhalb der Ausrichtung von Projekten der Wohnraumförderung sollten vor diesem Hintergrund Mehrzimmerwohnungen (je nach Lage) auch als Potential

für Studierende mit in Betracht gezogen werden.

Der große Nachfrager\*innenmarkt für Mehr-Zimmerwohnungen führt dazu, dass sich Vermieter\*innen die gewünschten Mieter\*innen aussuchen können. Zu lesen in den Mehrzimmerangeboten ist dann bei insgesamt 31 verfügbaren 4-Raum-Wohnungen<sup>1</sup> z.B. „Attraktive 4 - Zimmer - Wohnung im Frankenbergerviertel an Paar in mittlerem Alter zu vermieten“ (Quelle: Immoscout24, 05.07.2024). Familien und Studierende sind schon per Annonce unerwünscht. Der weitere Austausch hierzu wird im Rahmen des Projektes „Urbanes Wohnen mit Kindern“ fortgeführt und zu einem späteren Zeitpunkt mit Maßnahmenpaketen in die Politik eingebracht. Wichtig ist, dass bei der Gestaltung der Aachener Wohnraumentwicklung die Bedarfe aller Zielgruppen berücksichtigt werden und Bezüge zu untereinander wirksamen Konkurrenzmechanismen aufgedeckt werden. Nur so kann mit einer zielgerichteten Steuerung auf die vielfältigen Bedarfslagen am Wohnungsmarkt angemessen reagiert werden.

#### **4. Zusammenfassung und Ausblick**

Dem bestehenden Bedarf an Wohnraum für Studierende muss in der Wohnbauentwicklung durch angemessene Wohnbauvorhaben begegnet werden. Allerdings sollte bei der Gestaltung der Wohnraumstrukturen künftig die reine Fokussierung auf die Schaffung von 1- bzw. 2 Raum-Apartments für diese Zielgruppe erweitert werden um den verstärkten Bau von Mehrzimmerwohnungen im Mietwohnungsmarkt. Die Nachfrage der Studierenden nach solchen Wohnungen ist hoch, steht aber in starker Konkurrenz zu anderen Zielgruppen (z.B. Familien) um das derzeit sehr begrenzte Angebot in diesem Wohnungssegment. Ein höherer Anteil an Mehrzimmerwohnungen käme den Bedürfnissen von Studierenden und anderen Nachfragegruppen gleichermaßen zugute und würde auch eine flexiblere Nutzung des geschaffenen Wohnraums durch verschiedene Zielgruppen erleichtern, z.B. bei sich ändernden Nachfragesituationen (bspw. bei einem Rückgang von Studierendenzahlen).

Insgesamt zeigen die Anstrengungen zur Aktivierung wohnbaulicher Aktivitäten für Studierende mittlerweile ihre Wirkung. Wie oben beschrieben machten im öffentlich geförderten Segment die Wohnprojekte für Studierende im vergangenen Jahr den größten Anteil an Fördervolumina in Aachen aus und erzeugten die meisten Wohneinheiten. Die Mischung aus Vorhaben von Studierendenwerk, gewoge und privaten Investor\*innen generieren eine mannigfaltige Basis unterschiedlicher Wohnraumlagen und Ausgestaltungen zu bezahlbaren Preisen im öffentlich geförderten Mietsegment. Neben klassischen Wohnheimstrukturen sind so Projekte zum Studierendenwohnen entstanden, bei denen bspw. Menschen mit Behinderung und Studierende in einem Wohnprojekt gemeinschaftlich zusammenleben oder Studierende in urban gelegenen Gebäudekomplexen mit gemischten Zielgruppen in lebendige Quartiers- und Nachbarschaftsstrukturen eingebettet werden.

Die regelmäßigen und etablierten Austausch- und Kooperationsstrukturen zwischen Stadt, Studierendenwerk und anderen Wohnungsmarktakteur\*innen zu dem Schwerpunktthema „Wohnen für Studierende“ werden diese Entwicklungsprozesse weiter begleiten und vorantreiben. Im Vordergrund steht dabei alle geplanten Vorhaben prioritär und konzentriert zügig in die bauliche Umsetzung zu bringen.

Durch den Austausch mit den Studierenden wurde der Blick auf die Bedarfslagen und Anforderungen an das Studierendenwohnen noch einmal deutlich erweitert und ergänzt. Die Wohnraummangel zu Beginn der Semester wurde seitens der AstA-Vertretungen konkretisiert beschrieben und Hilfsangebote daraufhin entwickelt. Erkennbar wurde dabei, dass sich die tatsächliche Herausforderung auf zwei wesentliche Zielgruppen innerhalb der Studierenden fokussiert und dass der Aachener Wohnungsmarkt die Neankömmlinge in der Regel binnen 3 Monaten aufnehmen kann.

Eine wesentliche Rolle spielen dabei die vorhandenen Wohnungsbestände. Hier beschrieben die Studierenden teils abenteuerliche Wohnverhältnisse mit schlechten Bausubstanzen. Der angespannte Wohnungsmarkt kann ein Grund sein, warum Bestandshalter\*innen u.U. wenig in den Erhalt und die Modernisierung ihrer Objekte investieren. Um die Bestände langfristig für Studierende zu erhalten und qualitativ guten Wohnraum und Gebäudesubstanzen zu sichern, wird die Aufmerksamkeit künftig stärker auch auf gezielt auf diesen Aspekt der Wohnraumversorgung Studierender gerichtet. Gezielte Beratungen von Privateigentümer\*innen zu Möglichkeiten der Modernisierungsförderung sind ein entsprechender Maßnahmenbaustein. Das Studierendenwerk ist aktuell bereits dabei (wie oben beschrieben) mit Hilfe öffentlicher Förderung seine Bestände zu sanieren.

---

<sup>1</sup> Zum gleichen Zeitpunkt: 144 1-Zimmer-Wohnungen, 164 2-Zimmer-Wohnungen, 99-Zimmer-Wohnungen im Angebot

Mit der Thematik der Zugänglichkeit zum Wohnungsmarkt beschäftigt sich derzeit die Projektgruppe zum Wohnen für Studierende (Verwaltung, AstA der Hochschulen, Studierendenwerk, Hochschuleinrichtungen, z.B. International Office). Kritisch werden hierbei bisherige Informationsplattformen und – wege der einzelnen Akteur\*innen sowie deren Verzahnungen in den Blick genommen und Optimierungspotentiale erarbeitet. Im Hinblick auf die ausländischen Studierenden müssen z.B. zeitliche Prozessketten transparenter herausgearbeitet und aufgezeigt werden (bpsw. für Behördenwege zur Anmeldung für die Aufenthaltserlaubnis), damit die Wohnraumsuche mit realistischen Zeitschienen hinterlegt wird und die Orientierung in den Abläufen vereinfacht wird.

Die Kooperationen der Hochschulen mit anderen Standorten, z.B. RWTH Aachen und Heerlen, FH Aachen und Jülich, waren auch hinsichtlich der Wohnraumversorgung im Workshop ein Thema. Es wurde als hilfreich bewertet solche Standorte außerhalb des Stadtgebietes für Aachener Studierende in den Fokus zu nehmen. Aktuell gibt es so z.B. zwischen dem Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration, der Stadt Heerlen und der International Academy der RWTH einen Austausch rund um die Thematik. In Heerlen entsteht in großem Maßstab neuer studentischer Wohnraum, der auch für Aachener Studierende zu attraktiven Bedingungen angeboten werden soll. Heerlen beschäftigt sich in dem Kontext auch mit den Mobilitätsangeboten und möglichen Förderungen für deren Nutzung, um das Angebot für Aachener Studierende attraktiv zu gestalten.

Abschließend lässt sich zusammenfassen, dass die Anstrengungen für das Wohnen von Studierenden im geförderten Wohnungsbau enorm sind und zu sehr guten Förderergebnissen führen. Darüber hinaus sind perspektivisch weitere positive Entwicklungen insbesondere bei den Modernisierungsvorhaben des Studierendenwerkes zu erkennen. Zusätzlich wird mit der am 09.04.2023 vom Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss beschlossenen „Wohnperspektive Euregio Aachen – nachhaltige Wohnstrategien für die Region: Antrag im Modellvorhaben der Raumordnung (MORO)“ (FB 56/0386/WP18) das Wohnen für Studierende und andere Zielgruppen in der Region adressiert. Erste Wohnprojekte für Studierende sind z.B. in Herzogenrath in Planung und zur öffentlichen Wohnraumförderung angemeldet. Für die Studierenden in den Workshops wurde dieser Standort durchaus positiv bewertet.

Diese intensive und fokussierte Auseinandersetzung mit einer bestimmten Zielgruppe und ihren Wohnraumbedarfen hat deutlich detailliertere Erkenntnisse und neue Handlungsansätze zur Ausrichtung und Gestaltung des Wohnraums produziert und auch schnelle Lösungen (z.B. zu den Auffangunterkünften) hervorgebracht. Aufgrund dieser positiven Erfahrung wird diese Vorgehensweise auch auf andere Zielgruppen übertragen. Im Rahmen des Handlungskonzeptes Wohnen werden deshalb aktuell z.B. Familien / Haushalte mit Kindern (Projekt Urbanes Wohnen mit Kindern) und auch Senior\*innen (im Zusammenhang mit dem Demographiekonzept) konkreter betrachtet. Neben genaueren Analysen ist dabei auch der unmittelbaren Austausch mit Personen aus der Zielgruppe ein wichtiger Baustein. Es wird empfohlen dieses Vorgehen fortzusetzen und abschließend in einer gebündelten Form die Ergebnisse und Verzahnungen herauszuarbeiten und daraus ableitend Empfehlungen für die Gestaltung von Wohnbauvorhaben und Bestandsentwicklungen der nächsten Jahre zu geben.

#### **Anlage/n:**

- 1 - Dokumentation Workshop "Studentisches Wohnen" (öffentlich)
- 2 - Umnutzungskonzepte Saturn Immobilie Entwürfe (öffentlich)