

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 56/0299/WP18
Federführende Dienststelle: FB 56 - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: FB 13 - Fachbereich Kommunikation und Stadtmarketing		Datum: 24.05.2023
FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur		Verfasser/in: FB 56/300
Wohnen für Studierende in Aachen (Aktionsfeld "Hochschulentwicklung und Wohnen", Handlungskonzept Wohnen)		
Ziele: Klimarelevanz keine		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
13.06.2023	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Entscheidung
15.06.2023	Planungsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung im Rahmen seiner Zuständigkeit das bezahlbare Wohnen für Studierende in Aachen zu stärken und gemäß der in der Vorlage beschriebenen Vorgehensweise aktiv die Erschließung von Wohnressourcen für Studierende zu forcieren.

Der Planungsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung im Rahmen seiner Zuständigkeit das bezahlbare Wohnen für Studierende in Aachen zu stärken und gemäß der in der Vorlage beschriebenen Vorgehensweise aktiv die Erschließung von Wohnressourcen für Studierende zu forcieren.

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
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<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.	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			

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>
			x

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 **CO₂-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 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:

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

Erläuterungen:

1. Studierende als Nachfragegruppe am Wohnungsmarkt

Im Laufe des Hochschulbooms und der Campusentwicklung stieg die Zahl der Studierenden in Aachen in den Jahren 2010 bis 2020 um 53% (das entspricht rund 20.000 Personen) an. Im Jahr 2021 wurden in der Summe über 60.000 eingeschriebene Studierende registriert. Mit einem Anteil von 23,4% an der Gesamtbevölkerung Aachens bilden die Studierenden damit eine prägende Nachfragegruppe auf dem Aachener Wohnungsmarkt. Die Zielgruppe der Studierenden ist dabei vor allem darauf angewiesen bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Detaillierte Daten bzw. jüngere Erhebungen über die spezifische Wohn-, Einkommens- und flankierende Arbeitssituation aller Studierenden in Aachen liegen derzeit noch nicht gebündelt als Gesamtbetrachtung vor. Allerdings können auf Basis der kontinuierlichen statistischen Raumbetrachtung auf Bundes-, Landes- und Kommunalebene (Statistik Aachen, Sozialentwicklungsplanung) Schlussfolgerungen für Aachen gezogen werden.

Betrachtet man die Einkommenssituationen Studierender deutschlandweit haben 77,8% aller Studierenden ein Einkommen unter 1000 Euro im Monat, rund 25,5% davon haben gar kein eigenes Einkommen und sind vollständig auf Unterstützungsleistungen angewiesen.¹ Die Höhe des Bafög liegt dabei aktuell bei 934€/Monat. Vergleichbar sieht die Situation Auszubildender aus. Deren durchschnittliches Monatseinkommen über alle Ausbildungsjahre lag 2022 bei rund 1057 Euro (brutto).

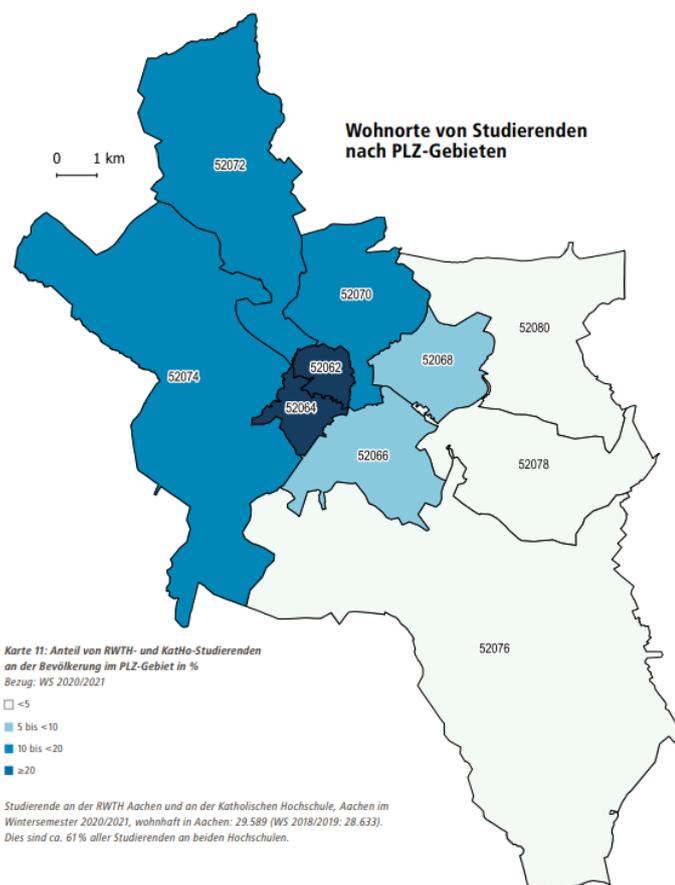
Diese geringen Einkommenssituationen lassen sich hinsichtlich der Studierenden indirekt auch aus den Aachener Daten der Sozialentwicklungsplanung ableiten. So korrespondieren z.B. die besonders bevorzugten und nachweislich (auf Basis von Meldeadressen) genutzten Wohnortlagen Studierender im Bereich der Innenstadt mit einem stark unterdurchschnittlichen Wert der Kaufkraft der Wohnbevölkerung in diesen Lagen. Eine Konzentration von anderen Zielgruppen mit geringen Einkommen (z.B. Personen in der Mindestsicherung) sind an diesen Standorten nicht gegeben.

Die Frage der Bezahlbarkeit von Wohnraum für Studierende ist - neben der rein quantitativen Wohnraumschaffung - immer schon ein zentrales Thema an allen Hochschulstandorten gewesen. Aus diesem Grund entstanden früh schon Wohnheime für Studierende – so auch in Aachen, wo es heute 21 Objekte mit 4685 Wohneinheiten gibt, deren Mietniveau bei ca. 233€ monatlicher Bruttowarmmiete liegt. Die Nachfrage nach diesem für Studierende preislich angemessenen Wohnraum ist immens. Im Wintersemester 2021/22 gab es eine Warteliste mit 4700 Studierenden, nur 7,7% der Interessent*innen 2021 konnten mit einem Wohnheimplatz versorgt werden. Studierende, die keinen Platz in einem dieser Wohnheime bekommen, sind auf Wohnraum im freifinanzierten Wohnungsmarktsegment angewiesen. Hinsichtlich der Wohntypologie werden dabei bevorzugt kleine

¹ [Leben der Studenten in Deutschland | Statista](#)

Apartments sowie größere Wohnungen für WG-Gründungen gesucht. In einer letzten statistischen Erhebung von 2018/19 zeigte sich, dass bundesweit der größte Anteil aller Studierenden (29,7%) in Wohngemeinschaften lebt, gefolgt von 26,4% in einer eigenen Wohnung.² Die restlichen Anteile verteilen sich auf das Leben im Elternhaus, im Wohnheim und zu Untermiete (geringster Anteil). Am Wohnungsmarkt konkurrieren Studierende mit ihren Wohnraumbedarfen somit u.a. auch mit Familien, die Wohnungen mit mehreren Zimmern suchen.

Studierende und andere junge Zielgruppen bevorzugen bei der Wohnraumwahl insbesondere Standorte, die sehr zentrumsnah oder hochschulnah liegen (vgl. hierzu nachfolgende Abbildung). Wohnen im Umland gilt für Studierende laut Studierendenwerk nur als „Notnagel“. Aber auch an der Haarener Gracht hat das Studierendenwerk ein Wohnheim aufgegeben – mangels Nachfrage.



SEP Update 2022, Stadt Aachen

Diese ganz persönlichen und individuellen Vorstellungen eines Wohnstandortes der jungen Menschen treffen dabei auf einen zunehmend angespannten Wohnungsmarkt und eine Wohnraumverknappung im Stadtgebiet, die eine derart limitierend wirkende räumliche Einschränkung eigentlich nicht mehr zulassen. Gleichzeitig bedarf ein Wohnstandort junger Menschen auch bestimmter Kriterien, die das Leben für die Zielgruppe dort nicht nur lebenswert machen (z.B. durch eine „Community“, soziale

² [Infografik: Ein Viertel der Studierenden wohnt noch bei den Eltern | Statista.](#)

Infrastrukturen, Treffpunkte), sondern die auch zum Lebensalltag und dessen Anforderungen (Erreichbarkeit Hochschuleinrichtungen, Mobilität) passen.

2. Entwicklung des Wohnungsmarktes für Studierende in Aachen

Aufgrund der generellen Wohnraumverknappung in Aachen und des als stark angespannt beschriebenen Wohnungsmarktes, der sich auch durch kontinuierlich steigende Angebotsmieten im frei finanzierten Wohnungsmarktsegment zeigt, wird die Suche nach bezahlbarem Wohnraum für Studierende, wie für andere Zielgruppen mit geringen Einkommen, zunehmend schwieriger.

Angesichts der großen Wohnraumbedarfe Studierender in Aachen, haben Investierende in den vergangenen Jahren die Chancen dieser Nachfragesituation als Renditemarkt erkannt. Im Zuge eines Neubaubooms ab 2019 wurden rund 3000 Wohneinheiten in Form kleinräumiger Apartments in den Bau gebracht. Rein quantitativ kann dies eine Entlastung auf dem Wohnungsmarkt für Studierende schaffen. Rund 90% dieser 3000 Wohneinheiten wurden dabei jedoch als hochpreisige Full-Service Mikroapartments³ für Studierende entwickelt. Nur rund 10% dieser Wohneinheiten wurden öffentlich gefördert geplant. Dabei ist gerade dieses Segment für die Studierenden und für Auszubildende so wichtig, da sie aufgrund ihrer geringen Einkommenslagen in aller Regel auch zu dem Personenkreis gehören, der die Kriterien für einen Wohnberechtigungsschein erfüllt und somit Anspruch auf eine öffentlich geförderte Wohnung hat. Im Gegensatz Monatsmieten um die 200 Euro für Kleinraumapartments im öffentlich geförderten Wohnsegment, liegen die renditeorientierten Objekte in aller Regel zwischen 20 und 30 Euro pro Quadratmeter. Aktuell können Studierende so z.B. für über 600 Euro monatlich in Aachen ein 20qm Apartment mieten⁴ – für eine*n Bafög-Empfangenden wären damit 64% ihrer/seiner regelmäßigen monatlichen Einkünfte verbraucht. Mit dem Beschluss zum Umgang mit Mikro-Apartments haben Politik und Verwaltung die Grundlage dafür gelegt diese hochpreisigen und renditeorientierte Entwicklungen in Aachen zu beschränken.⁵

Im Gegensatz zu den teuren Wohnraumangeboten für die Zielgruppe Studierender gibt es auch positive Beispiele Investierender, die aufzeigen, dass Wohnen für Studierende/Auszubildende und öffentlich geförderter Wohnraum gut umsetzbar sind.⁶ So ist an der Nizzaallee in jüngster Vergangenheit ein Neubau mit 157 Studierendenapartments für 1- und 2-Personen-Haushalten, aber auch für Studierende mit Kindern entstanden, die zu 100% öffentlich gefördert und 2022 in Betrieb genommen worden sind. Die GEWOGGE errichtet derzeit einen Komplex mit 103 Studierendenapartments, die ebenfalls zu 100% öffentlich gefördert sind und später für entsprechend geringe Mieten an Studierende/Auszubildende vermietet werden können. An der Karl-Marx-Allee werden durch den Umbau des jahrelang leerstehenden ehemaligen Standortes des Landesstraßenbauamtes weitere 230 öffentlich geförderte Wohneinheiten für Studierende entstehen.

³ Vgl. hierzu Definition Vorlage FB 56/0179/WP18

⁴ Internetrecherche Anbieter*innen in Aachen

⁵ Vgl. Vorlage FB 56/0179/WP18

⁶ Förderungen nach 6. der Wohnraumförderbestimmungen (basierend auf § 2 Absatz 1 Satz 2 WFNG NRW) soll gezielt die angemessene Wohnraumversorgung von Auszubildenden und Studierenden unterstützen.

Eine langfristige Auslastung dieser günstigen Wohnungen kann aufgrund der hohen Nachfragesituation dabei als sicher gelten.

Parallel zu diesen Entwicklungen gibt es natürlich auch Seitens der Hochschulen und des Studierendenwerkes zahlreiche Planungen, um die Wohnraumsituation Studierender in Aachen zu verbessern. So plant das Studierendenwerk beispielsweise durch Umbau von ehemaligen Hörsaalgebäuden in der Rochusstraße weitere 150 neue Wohneinheiten zu schaffen. Die Sanierung der Wohnheimtürme an der Rütcher Straße soll nicht nur eine Modernisierung bewirken, sondern durch entsprechende Neu- und Umgestaltung auch 250 Wohneinheiten mehr schaffen als derzeit dort verfügbar sind.

Trotz der zuvor benannten jüngst errichteten und geplanten positiven Entwicklungsvorhaben, bleibt die Wohnraumsituation für Studierende in Aachen herausfordernd. Auch durch den vorübergehenden Wegfall von Wohnraum durch Sanierungen sind Verschärfungen auf dem Wohnungsmarkt für die Zielgruppe zu erwarten. Die Notunterkünfte für Studierende waren laut Aussage der Allgemeinen Studierendenausschüsse (kurz: ASten) letztes Wintersemester voll – die Nachfrage dreimal so hoch wie in den Vorjahren. Und das obgleich keinerlei Bewerbung der Notunterkünfte stattgefunden hatte.

3. Geplantes weiteres Vorgehen

Angesichts der Komplexität und der Vielschichtigkeit von Anforderungen und Herausforderungen in der Wohnraumthematik Studierender/Auszubildender, haben sich Anfang des Jahres die Hochschulen, das Studierendenwerk, die Stadtverwaltung und die beiden Allgemeinen Studierendenausschüsse zu einem Austausch getroffen. Daraus hervorgegangen ist eine Arbeitsgruppe, die nun erstmals am 26.05.23 zusammenkommt. Zielsetzung der Arbeitsgruppe ist es, eine mehrdimensionale Strategie und Vorgehensweise zur Wohnraumversorgung Studierender und anderer junge Zielgruppen (im öffentlich geförderten Wohnungsbau werden Vorhaben für die Zielgruppe Studierender und Auszubildender dabei gleichermaßen unterstützt) zu erarbeiten. Geplant ist hier verschiedene Handlungsansätze miteinander in Verzahnung zu bringen:

a) Klassische Wohnbauvorhaben

Hierbei gilt es v.a. darum Stellschrauben im Bereich der Flächenvergaben und der Nutzungskonzepte gebündelt zu betrachten und an geeigneten Stellen zur Stärkung des Wohnens für Studierende/Auszubildende einzusetzen; Damit verknüpft auch der Aspekt der gezielten Beratung Investierender zu öffentlich gefördertem Wohnungsbau für Studierende/Auszubildende, der angesichts attraktiver Förderoptionen der Wohnraumförderung derzeit auch für private Investierende zunehmend attraktiver wird;⁷

b) Sanierung/Umnutzung Bestandsimmobilien

⁷ Zusammenfassende Darstellung der aktuellen Konditionen: [Wohnheimförderung - Wohnplätze für Auszubildende und Studierende - Neuschaffung - NRW.BANK \(nrwbank.de\)](#)

Nutzung der attraktiven Fördermöglichkeiten der Wohnbauförderung auch im Bereich der Sanierung, um Bestandssanierung/-umnutzungen zu fördern; Erarbeitung kreativer Umnutzungskonzepte/Wettbewerbe für ungewöhnliche Standorte (z.B. Innenstadt), die zuvor identifiziert und definiert wurden;

c) Öffentlichkeitsarbeit/Aktivierungskampagne dezentrale Standorte

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 zu attraktivieren (z.B. Angebote dezentraler Hochschulsport etc.)? Erarbeitung einer geeigneten Kampagne um das Thema „Wohnen für junge Zielgruppen“ stärker in den Fokus zu nehmen. Der Austausch hierzu erfolgt in der Arbeitsgruppe, die Ideenentwicklung soll nach derzeitiger Planung Studierende und den Fachbereich Gestaltung der FH mit einbeziehen, Zeitpunkt der Umsetzung 2024 wäre wünschenswert.

d) Wohnungsgipfel

Darüber hinaus plant die Verwaltung die Spitzen der Hochschulen, des Studierendenwerkes, der Studierendenvereinigungen, weitere zentraler Akteur*innen und auch Vertreter*innen des Landes NRW einzuladen, 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;

Die Arbeitsgruppe wird über die oben aufgeführten Vorgehensweisen und Themenschwerpunkte beraten und gemeinschaftlich abstimmen, ob und in welcher Ausgestaltung und unter welchen Rahmenbedingungen diese in Umsetzung gebracht werden könnten. Im Prozessverlauf wird die Sozialplanung auch einen zusammenfassenden Überblick über aktuelle Daten-/Erhebungslagen zu Aachener Studierenden erstellen. Mögliche Bedarfe der Datengenerierung (z.B. durch Befragungen unter Studierenden) werden dann in der Arbeitsgruppe erörtert.

Über das weitere Vorgehen und Ergebnisse wird den Ausschüssen regelmäßig berichtet. Die Resultate werden zudem im Verlauf zusammengefasst und als Fortschreibung in das Handlungskonzept Wohnen aufgenommen.