

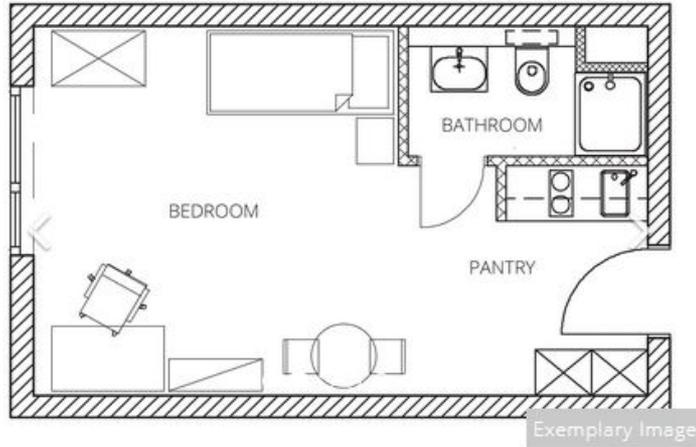


Kommunaler Umgang mit dem Mikroapartment-Boom in Aachen

Baustelle Mikroapartments, Blue Gate, Hbf Aachen. Foto: Martin Jordan / Stadt Aachen

Wie sieht ein Mikroapartment aus?

THE FIZZ, Kasernenstr., Aachen, Fertigstellung 2021



Single - THE FIZZ Aachen

Address: Kasernenstraße 16-20, Aachen, 52064

Characteristics: Courtyard, Upper Floors

Floor: 3rd Floor

Size: X-Large

Ready to move in::



All-in rent



1 Person



Internet



Ca. 26-28 m²



Bed 130 cm



Bathroom



Kitchenette

Contract start

Contract end

All-in Rent

01/04/2021

30/09/2021

879 € per month

Continue

01/04/2021

28/02/2022

879 € per month

Continue

Was sind Mikroapartments?

› Definition:

- Temporäre Nutzung (6 Monate – ca. 2 Jahre)
 - Zielgruppe stark ausdifferenziert (Hochschulnähe)
 - Realisierung in größeren Komplexen ab 100 Einheiten
 - standardisierte, teil- oder vollmöblierte Apartments mit eigenem Bad und Kochgelegenheit
 - Wohnfläche zwischen 15-30 m²
 - zielgruppenspezifische Serviceleistungen und Infrastruktur
-

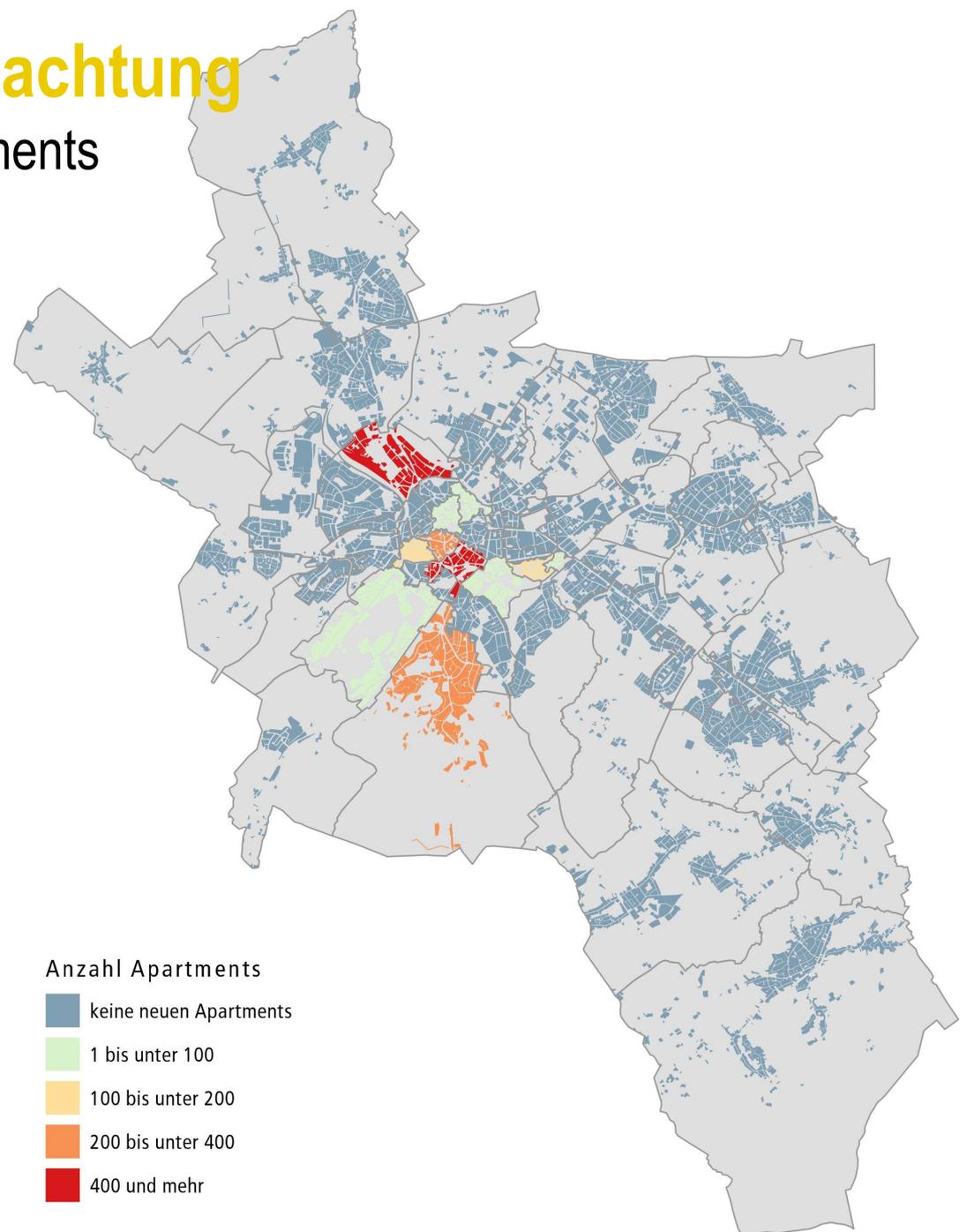
Warum boomen Mikroapartments?

- › Wachsende spezifische Nachfrage aufgrund Hochschul- und Campuserwicklung in Aachen
 - › Höchstattraktive Kapitalmarktbedingungen begünstigen Aktivität von internationalen Immobilien- und Anlagefonds
 - › „Finanzialisierung der Immobilienmärkte“ – Wohnraum und Bauland als renditestarke Geldanlage/Fondsinvestment (Musil 2019)
 - › Objekte im Umfeld Hochschule & Hauptbahnhof/Innenstadt bevorzugt – teilweise mit 300-400 WE
 - › Mietpreise für Apartments zwischen 540-900 € warm
-

Wohnungsmarktbeobachtung

Neubau-Boom bei Mikroapartments

- Zeitraum 2019-2025:
 - › Bis zu 3.000 neue Mikroapartments
 - › 40-50% Anteil am vsl. Gesamtvolumen beim Wohnungsbau (nach Anzahl WE)



Wo liegen die Chancen von Mikroapartments?

Bewertung für die kommunale Wohnraumversorgung

• Chancen

- › Deckung enormer Wohnraumnachfrage für hochschulnahe Zielgruppe
 - › Leichter Marktzugang & Sozialanschluss für internationale Studierende und Forscher*innen
 - › Aktivierung minder genutzter Flächen für Wohnungsbau (Bahntrassen) (Hein 2020)
 - › Hohe Flächeneffizienz
-

Welche Risiken bergen Mikroapartments?

Bewertung für die kommunale Wohnraumversorgung

• Risiken

- › Fehlende Bezahlbarkeit für Studierende (Hein 2020)
 - › Monetäre Verwertung der schwierigen Marktzugangs der Zielgruppe
 - › Flexible Mietpreissteigerung durch häufig wechselnde Mietverhältnisse
 - › Flächenkonkurrenz zu regulärem/gefördertem Wohnungsbau
 - › Monofunktionale Ausrichtung & Grundrisse – fehlende Flexibilität bei veränderter Nachfragesituation – Pfadabhängigkeit
 - › Homogenität der Nutzer*innen – anonymes Wohnumfeld
 - › Städtebauliche Qualität der Baukörper/Wohnumfeld
-

Grundsatzbeschluss Mikroapartments

Politischer Auftrag an Verwaltung

- › Zielsetzung:
 - Sicherung sozialverträglicher Wohnraumentwicklung
 - Vermeidung wohnungswirtschaftlicher Fehlentwicklungen
 - Sicherung von städtebaulicher sowie von Wohnumfeldqualität
 - Schaffung von lebendigen Quartieren mit vielfältiger Bewohner*innenstruktur
-

Grundsatzbeschluss Mikroapartments

Steuerungs- und Regulierungsinstrumente

- › Planungsrechtliche Handlungsoptionen:
 - Bereiche ohne Bebauungsplan:
Beratung, Aufstellungsbeschlüsse, sektoraler Bebauungsplan
 - Angebotsbebauungspläne: Festsetzung Wohnungsmix, keine Planrechtschaffung für Mikroapartments
 - Vorhabenbezogene Bebauungspläne:
Steuerung Wohnungsmix, Planrechtschaffung für Mikroapartments für max. 20 % der Gesamtwohnfläche des Vorhabens
-

Warum werden weiterhin Mikroapartments gebaut?

- › Anpassung der Immobilienwirtschaft:
 - Kleinere Vorhaben um 50 WE in Baulücken bzw. §34-Flächen
 - WG-ähnliche Konstrukte – vermietet wird nur ein Zimmer ohne Bad & Kochnische als Teil einer Zweck-WG (10 qm für 700 €)



Overview

€703.00 pcm
(€162.23 pw)

Flatshare Apartment

1006A
Altenbergerstraße 4
52074

Tenancy Length
6 Months

Enquire Now

Request A Viewing

Reserve Now

An aerial photograph of Aachen, Germany, taken at sunset. The sky is a mix of orange, yellow, and blue. In the foreground, a large, multi-story brick building with many windows is visible. To the left, there are railway tracks and a construction crane. A semi-transparent yellow rectangle is overlaid on the left side of the image, containing the text "Vielen Dank!".

Vielen Dank!

Baustelle Mikroapartments, Blue Gate, Hbf Aachen. Foto: Martin Jordan / Stadt Aachen

www.aachen.de

