

5-Punkte-Plan

Studentisches Wohnen und Micro-Living in Hessen – Perspektiven für eine Entlastung der Wohnungsmärkte

Stand: 28. Oktober 2021

Hintergrund

Im Bundesverband Micro-Living e.V. sind deutschlandweit die größten Anbieter für studentisches Wohnen und Micro-Living organisiert. Sie planen, errichten und betreiben in vielen Universitätsstädten und Ballungsgebieten Studentenwohnheime und Mikroappartements. Mit ihrem **zielgerichteten Angebot von Wohnraum für Studierende, Pendler und internationale Fachkräfte** tragen die Unternehmen dazu bei, dass diese Nutzergruppen ein auf ihre Bedürfnisse ausgerichtetes Angebot auf dem Wohnungsmarkt vorfinden. Größere Wohnungen bleiben so für andere Nutzer wie Familien oder Paare frei, was zu einer deutlichen **Entspannung auf den stark nachgefragten städtischen Wohnungsmärkten** sorgt.

Damit die im Bundesverband Micro-Living e.V. organisierten Unternehmen ihren Aufgaben weiterhin nachkommen können, sind jedoch **bessere politische und regulatorische Rahmenbedingungen nötig**. Dies betrifft die Bundes-, aber auch die hessische Landesebene. Der vorliegende 5-Punkte-Plan fasst die wichtigsten Positionen des Verbandes zusammen.

1. Studentenwohnheime und Mikroappartements als eigene Nutzungsklasse in die Hessische Bauordnung (HBO) aufnehmen

Studentisches Wohnen und Micro-Living sind nicht mit Wohnen im klassischen Sinne gleichzusetzen und bedürfen bauplanungs- und ordnungsrechtlich einer gesonderten Betrachtung. Nutzer von Studentenappartements und Mikroappartementshäusern haben andere Ansprüche als Paare, jungen Familien oder Senioren. Studieren ist nach wie vor populär, der Trend wird sich auch nach der Pandemie weiter fortsetzen. Die Zahl der Singlehaushalte nimmt zu; Wohnraum, insbesondere in Ballungsräumen, ist ohnehin schon knapp und häufig fehlbelegt. Steigende Mietpreise machen größere Wohnungen in Städten für viele Menschen unbezahlbar. Mikroappartements sind dagegen eine kostengünstige Alternative. Mehr Flexibilität am Arbeitsplatz erfordert zudem immer öfter Zweitwohnsitze, ein Mikroappartement ist hier ideal.

Problematik:

Studentisches Wohnen und Micro-Living sind bauordnungsrechtlich nicht geregelt. Dies führt insbesondere in den folgenden Bereichen zu Missverhältnissen:

Brandschutz

Mikroappartementsanlagen und Studentenwohnheime werden von Seiten der Behörden / Feuerwehren teilweise mit Beherbergungsstätten gleichgesetzt, was häufig zu einem

unverhältnismäßig hohen Mehraufwand in der baulichen und technischen Gebäudeausstattung führt (Anforderungen an Bauteile, Brandmeldeanlagen, Sicherheitsbeleuchtung etc.). Dieser Vergleich ist unzureichend, wenn man davon ausgeht, dass der Hotelgast mit den Örtlichkeiten nicht vertraut ist und entsprechend gut alarmiert, geleitet und geschützt werden muss; wohingegen sich der Student in seiner Wohnanlage wesentlich besser auskennt. Zudem herrscht bei Studentenwohnheimen keine hohe, sondern eine maximal halbjährliche Fluktuation.

Barrierefreiheit

Die aktuelle Fassung der HBO sieht einen 20 prozentigen Anteil barrierefreier Wohnungen für Wohngebäude vor, im Landtag wird bereits ein höherer Anteil debattiert. Für den klassischen Wohnungsbau mag das passen, weil davon ausgegangen werden muss, dass der Anteil an älteren und motorisch eingeschränkten Personen im Zuge des demografischen Wandels zukünftig steigen wird. Dieser Bedarf besteht aber aus dem Nutzerklientel heraus in Studentischen- und Mikroapartmentanlagen nicht.

In der Praxis handhaben Kommunen die Anforderungen an die Barrierefreiheit in studentischen Wohnanlagen äußerst unterschiedlich. Es ist immer die individuelle Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde erforderlich, es gelten keine einheitlichen Regelungen, was den Planungsprozess verkompliziert.

PKW-Stellplätze

In Stellplatzsatzungen werden reine Mikroapartmentanlagen mit Wohnanlagen im klassischen Sinne gleichgesetzt, sprich der Nachweis für den Stellplatzschlüssel bewegt sich beispielsweise in Darmstadt bei 0,8-1 Stellplatz je Wohneinheit. Deren Nutzer verfügen aber häufiger über kein eigenes Auto mehr und nutzen stattdessen den ÖPNV oder Carsharing-Angebote.

Da Mikroapartmentanlagen häufig eine Vielzahl an Wohneinheiten aufweisen, entsteht durch die allermeisten bestehenden Stellplatzsatzungen ein Missverhältnis zwischen Bedarf und tatsächlich erforderlichem Nachweis. **Oftmals ist der Nachweis so kostenintensiv (mehrgeschossige Tiefgaragen), dass Projekte an den Kosten scheitern. Gerade in Städten würden sie jedoch aus den oben genannten Gründen einen wertvollen Beitrag zur Entspannung der Wohnungsmärkte liefern.**

Lösungsansatz: Einzug in die Begrifflichkeiten der HBO

Das Segment Mikroapartmentwohnen / studentisches Wohnen muss Einzug in die Begrifflichkeiten §2 HBO erhalten. Derzeit fallen studentische und Mikroapartmentanlagen unter den §2 Absatz 7 HBO

(7) Wohngebäude sind Gebäude, die überwiegend der Wohnnutzung dienen und außer Wohnungen allenfalls Räume für die Berufsausübung freiberuflich oder in ähnlicher Art Tätiger sowie die zugehörigen Garagen und Nebenräume enthalten

Woraus resultiert, dass auch die §51 „Wohnungen“ und §54 „Barrierefreiheit“ anzuwenden sind.

Durch die Aufnahme einer eigenständigen Bezeichnung/Begrifflichkeit können an entsprechenden Stellen innerhalb der HBO individuelle Anforderungen an Mikroapartmentanlagen (z. B. Barrierefreiheit, Anzahl und Größe von Gemeinschaftsflächen, Entfall von Kinderspielplatz etc.) konkreter formuliert und rechts-sicher definiert werden.

Zudem wäre die Erarbeitung einer eigenen Verordnung für die Planung und Errichtung von Studentenwohnheimen und Mikroapartmentanlagen wünschenswert.

2. Erwerb von Grundstücken erleichtern – Studentenwohnheime und Micro-Living bei Konzeptvergaben stärker berücksichtigen

Zur Planung und Errichtung von Studentenwohnheimen und Mikroapartements sind die Entwickler auf geeignete Flächen in Universitätsstädten und Ballungsgebieten angewiesen. Bauland ist derzeit jedoch ein knappes Gut. Oft verfügen Städte noch über Baulandreserven oder können ehemals militärisch genutzte Konversionsflächen in Wohnquartiere umwidmen. Die Vergabe dieser kommunalen Flächen erfolgt allerdings meist nach wie vor zum Höchstpreis. Wird das Mittel der Konzeptvergabe angewendet, dient dies meist ausschließlich zur Errichtung sozial geförderter Wohnungen.

Um die Wohnungsmärkte insgesamt zu entspannen, bedarf es geeigneter Wohnungsangebote für sämtliche Nutzergruppen. Wir fordern deshalb die stärkere Berücksichtigung des studentischen und Mikro-Wohnens bei der Konzeptvergabe durch die Kommunen. Eine entsprechende Richtlinie auf Ebene der Landesregierung könnte hier ein geeigneter Ansatz sein.

3. Neue Wohnungen bauen statt Bestände verschieben – Großflächige Ankaufprogramme der Studierendenwerke zurückfahren

Die Betreiber von Studentenwohnheimen und Mikroapartmentanlagen arbeiten seit vielen Jahren vertrauensvoll mit Fachplanern, Bauträgern und weiteren Partnern zusammen. Sie kennen die Besonderheiten des studentischen Wohnens und die Bedürfnisse ihrer Nutzer genauso wie die baurechtlichen Vorgaben und neuesten technischen Standards. Neben der Bestandsverwaltung errichten sie kontinuierlich neue Wohnanlagen und schaffen so weitere Angebote auf den Wohnungsmärkten.

In den vergangenen Monaten häuften sich bei den Mitgliedsunternehmen des BML allerdings Anfragen von Studierendenwerken. Diese möchten offenkundig ihre Bestände erweitern und fahren daher großflächig angelegte Ankaufprogramme. Hier sieht der Bundesverband Micro-Living e.V. eine Verzerrung des Marktgeschehens.

Durch den Ankauf von Beständen entsteht keine einzige neue Wohnung. Die zum Teil aus kommunalen und Landeszuschüssen finanzierten Studierendenwerke

sollten aus Sicht des Verbandes ihre Ankaufprogramme zurückfahren. Nur mit dem Bau neuer Wohnanlagen kann eine Entspannung auf den Wohnungsmärkten eintreten.

4. Bürokratie abbauen I – Studentenwohnheime von der monatlichen Mitteilung der Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen befreien

Anfang August 2021 hat das Bundeskabinett eine Verordnung zur Novelle der Heizkostenverordnung beschlossen. Gebäudeeigentümer, in deren Objekten fernablesbare Messgeräte installiert sind, müssen den Nutzern bis Ende 2021 regelmäßig Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen mitteilen. Ab dem Jahr 2022 wird sogar eine monatliche Mitteilung verpflichtend.

Im Bereich des studentischen Wohnens entsteht durch diese erhöhte Informationspflicht ein großer bürokratischer Mehraufwand. Dessen Nutzen muss kritisch hinterfragt werden. Zahlreiche Studierende kommen aus dem Ausland und nutzen Studentenwohnheime wegen ihres Rundum-Service. Es ist aus Sicht des BML fraglich, ob der immense Mehraufwand für die Unternehmen durch ein tatsächlich bestehendes Informationsbedürfnis der Studierenden gerechtfertigt ist. Die Erfahrungen aus den vergangenen Jahren legen zumindest nahe, dass dies nicht der Fall ist.

Der Bundesverband Micro-Living e.V. erkennt die Notwendigkeit CO₂-reduzierender Bestrebungen an. Die Mitgliedsunternehmen tragen mit der Einhaltung stets neuer bau- und energietechnischer Vorgaben sowie eigener Initiativen bereits heute ihren Teil zum Klimaschutz bei. Die monatliche Informationspflicht zu den Verbrauchsdaten für studentische Mieter ist aus Sicht des Verbandes allerdings wirklichkeitsfern. Studentenwohnheime sollten daher von der Pflicht zur monatlichen Mitteilung der Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen befreit werden.

Das Land Hessen hat im Bundesrat die Möglichkeit, einen entsprechenden Änderungsvorschlag zur Novelle der Heizkostenverordnung einzubringen.

5. Bürokratie abbauen II – Vereinfachungen bezüglich der Stromlieferung

Bei Errichtung und Betrieb von Studentenwohnheimen müssen sich Unternehmen mit einer Vielzahl von Vorschriften und Regulierungen auseinandersetzen. Besonders im Energiesektor hat dies inzwischen Ausmaße angenommen, die den Markteintritt für ausländische Unternehmen deutlich erschweren. Der Bundesverband Micro-Living e.V. setzt sich daher für eine Vereinfachung der energierechtlichen Rahmenbedingungen im Bereich des studentischen und Mikro-Wohnens ein.

Wenn die Bewohner eines Studentenwohnheims ihren Strom individuell über einen Zwischenzähler abrechnen, wird der Betreiber zum Stromhändler. Dadurch steigen die



Stromkosten, da der Betreiber zusätzliche Steuern auf den Preis rechnen muss. Stellt er den Strom dagegen unabhängig vom Verbrauch im Rahmen eine All-in-Miete zur Verfügung, kann er den Preis eins zu eins und damit günstiger weitergeben. Durch dieses System entsteht jedoch kein Anreiz zur Einsparung von Energie, da die Nutzer selbst bei sehr hohem Stromverbrauch den gleichen Preis wie bei geringerer Nutzung zahlen. Größere Wahlfreiheiten für die Unternehmen könnten ein Ansatz sein, um mehr Energie einzusparen.

Der **Bundesverband Micro-Living e.V.** setzt sich für die Anerkennung des Micro Livings als eigenständiger Assetklasse ein. Einheitliche Bauvorgaben für studentischen Wohnraum und andere Formen des Micro-Livings erleichtern den Zugang neuer Unternehmen zum Markt und bedeuten einen Zuwachs von Wohnungen in diesem Segment. Auf diese Weise kann den angespannten Mietmärkten in Universitätsstädten und Ballungszentren entgegengewirkt werden.

Der Verband vertritt die Interessen von Marktteilnehmern aus dem europäischen Raum, darunter Entwickler und Betreiber von studentischem Wohnen und Mikro-Appartements sowie Dienstleister. Weitere Informationen unter: www.bundesverband-micro-living.de.

Pressekontakt: Christopher Martin, FuP Kommunikation, Tel.: 069 / 95 43 16 0,
E-Mail: christopher.martin@fup-kommunikation.de
