

Stellungnahme

zum Antrag der Fraktion DIE LINKE „Für einen Hochschulsozialpakt – 50.000 neue Wohnheimplätze für Studierende“

(BT Drucksache 19/14154)

der Abgeordneten Nicole Gohlke, Caren Lay, Dr. Petra Sitte, Doris Achelwilm, Simone Barrientos, Dr. Birke Bull-Bischoff, Anke Domscheit-Berg, Brigitte Freihold, Norbert Müller (Potsdam), Sören Pellmann, Katrin Werner, Sabine Zimmermann (Zwickau)

und zum Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN „Offensive für bezahlbaren Wohnraum für Studierende“

(BT Drucksache 19/13551)

der Abgeordneten Kai Gehring, Christian Kühn (Tübingen), Beate Walter-Rosenheimer, Margit Stumpp, Dr. Anna Christmann, Daniela Wagner, Katja Dörner, Erhard Grundel, Dr. Kirsten Kappert-Gonther, Maria Klein-Schmeink, Ulle Schauws, Kordula Schulz-Asche, Britta Haßelmann, Sylvia Kotting-Uhl, Steffi Lemke, Gerhard Zickenheiner

vom 1. September 2020

Die International Campus GmbH entwickelt und betreibt moderne Wohnkonzepte mit dem Fokus auf flexible und innovative Wohnlösungen in den Bereichen Student Housing und Co-Living. Derzeit betreibt das Unternehmen europaweit über 3.800 Microapartments für Studierende und Young Professionals, davon rund 2.500 in neun großen deutschen Universitätsstädten. Weitere 7.500 Einheiten in verschiedenen EU-Ländern befinden sich derzeit in der Entwicklung.

Die Anträge der Fraktionen DIE LINKE und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN verfolgen das Ziel, mehr staatlich geförderten Wohnraum für Studierende zu schaffen. Beide Anfragen sind Gegenstand des öffentlichen Fachgespräches am 9. September 2020. Wir nehmen zu beiden Anträgen und dem Thema bezahlbarer Wohnraum für Studierende nachfolgend Stellung.

Grundsätzliche Positionierung

Steigende Studentenzahlen und Ein-Personen-Haushalte

Wir teilen die Einschätzung, dass die Zahl der Studierenden in Deutschland auch in Zukunft weiter steigen wird oder zumindest auf hohem Niveau verbleibt. Vor allem die Zahl ausländischer Studierender ist in den vergangenen Jahren sehr stark angestiegen. In Berlin kam im Wintersemester 2018/19 beispielsweise jede/r dritte Studienanfänger*in aus dem Ausland, insgesamt verzeichnet die Stadt 20 Prozent ausländische Studierende (Quelle: Statistisches Bundesamt). Besonders beeindruckend ist die Entwicklung der Studierendenzahlen im Verhältnis zur Entwicklung neuer Unterkünfte des Studentenwerks: Während die Zahl der Studierenden zwischen den Jahren 2000 und 2020 um 63 Prozent gestiegen ist, lag der Zuwachs der öffentlich geförderten Betten für Studierende im gleichen Zeitraum bei nur 5 Prozent, siehe Anhang 1.

Gerade in den beliebten Hochschulstädten kommt es deshalb zu einer riesigen Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten, Studierende konkurrieren hier mit Singles, Alleinerziehenden, Fern-Pendler*innen oder alleinstehenden älteren Menschen. So steigt der Bedarf an kleinteiligem Wohnraum und der Druck auf den allgemeinen Wohnungsmarkt immer stärker an. Denn: Über 40 Prozent aller Haushalte in Deutschland sind Ein-Personen-Haushalte, in den Ballungszentren liegt dieser Wert inzwischen bei rund 50 Prozent – mit steigender Tendenz. Laut Statistischem Bundesamt gab es in der Bundesrepublik Ende 2019 etwa 42,5 Millionen Wohnungen. Nur 12,4 Prozent (rund 5,1 Millionen) davon sind 1- und 2-Zimmer-Wohnungen.

Nach den aktuellsten Zahlen des Deutschen Studentenwerks behelfen sich etwa 29 Prozent der Studierenden mit Wohngemeinschaften (Quelle: 21. Sozialerhebung der Deutschen Studentenwerks), durchschnittlich leben drei Personen in einer WG. Das entspricht 812.000 Studenten in 271.000 Wohnungen, die damit Familien bezahlbaren Wohnraum in den Städten entziehen.

Studieren in Corona-Zeiten

Vor dem Hintergrund der aktuellen Corona-Pandemie und der fortschreitenden Digitalisierung stellt sich die Frage, ob und wie sich die Lehrangebote der Hochschulen künftig verändern. Die International Campus GmbH ist überzeugt, dass das Präsenzstudium mit der Kontrolle über den Virus zurückkehrt und auch in Zukunft ein prägender Abschnitt im Leben junger Menschen bleibt. Sonst würden die vor Langem etablierten Fernuniversitäten bereits heutzutage eine größere Rolle spielen.



INTERNATIONAL
CAMPUS

In der Studienzeit geht es um mehr als die Aneignung von Wissen. Junge Menschen ziehen oft zum ersten Mal aus dem Elternhaus aus, lernen neue Städte, Menschen und Lebensformen kennen. Es geht um Austausch, Kontakte und Diskussion mit anderen, um eine wichtige Zeit der Persönlichkeitsbildung.

Was Student Housing auszeichnet

Ein Studium erfordert heute viel Flexibilität: So absolvieren viele Studierende ihren Bachelor- und Masterstudiengang an unterschiedlichen Universitäten. Während des Studiums finden Praktika im Ausland statt, kurzfristige Ortswechsel gehören zum Alltag. Student Housing-Einrichtungen bieten ein temporäres Zuhause ohne organisatorischen Aufwand: Herd, Kühlschrank, Bett und Bad sind vorhanden, nichts muss in neuer Umgebung hinzugekauft und später wieder verkauft werden. So bleibt mehr Zeit für das Studium und persönliche Kontakte.

Gemeinschaftsräume und gemeinsame Aktivitäten erleichtern es, neue Freunde zu finden und sich als Teil einer Gemeinschaft zu fühlen. Das kann gerade in Zeiten von Lockdowns – wie in diesem Jahr durch Covid-19 ausgelöst – ein entscheidender Faktor gegen Vereinsamung sein.

Moderne Microliving Apartments bieten Studierenden eine zentrale Lage mit guter Infrastruktur und hervorragender Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, schnelles Internet, Freizeitaktivitäten sowie den Zugang zu Share-Economy-Angeboten. Darüber hinaus stehen House Manager für alle Fragen rund ums Wohnen zur Verfügung. Die Angebote haben sich hinsichtlich des Designs und Services den aktuellen Anforderungen heutiger Studierender angepasst und finden auch bei ausländischen Studierenden großen Zuspruch.

Die drei Säulen des studentischen Wohnungsmarkts

- 1) Öffentlich geförderte Wohnheime des Studierendenwerks und anderer gemeinnütziger/kirchlicher Träger
- 2) Private Anbieter von Student Housing für temporäres Wohnen (wie die International Campus GmbH)
- 3) Freier Wohnungsmarkt

Alle drei Säulen stärken

Uns ist wichtig zu betonen, dass alle drei Säulen ihre Berechtigung haben. Bezahlbaren und zeitgemäßen Wohnraum für Studierende kann der Staat nicht allein bereitstellen. Dennoch sehen wir im Ausbau öffentlich geförderter Studierendenwohnheime einen richtigen Schritt.

Die Lösung liegt nach unserer Einschätzung darin, jede einzelne Säule zu stärken, um die Situation auf dem Wohnungsmarkt insgesamt zu entspannen. Und: Nicht jeder Student ist mittellos. Zwischen 2012 und 2016 stieg der Anteil der Studenten, die monatlich mehr als 1.000 Euro zur Verfügung haben, um 10 Prozentpunkte auf 31 Prozent, siehe Anhang 1.

Ordnungspolitische Versuche wie die im Antrag von der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN geforderte Mietpreisbremse bzw. Mietobergrenzen haben bisher nicht die politisch gewünschte Wirkung erzielt.

Eine langfristige Stabilisierung bzw. Senkung des Mietpreisniveaus lässt sich nur mit der Ausweitung des Wohnraumangebots erzielen. In einem marktwirtschaftlichen System entscheiden Angebot und

Nachfrage über den Preis. Daher muss das Angebot an Wohnungen massiv ausgeweitet werden, indem alle drei Säulen in die Lage versetzt werden, möglichst schnell und kosteneffizient zu bauen.
Ansatzpunkte für politische Maßnahmen zur Förderung zusätzlicher studentischer Wohnflächen:

1. Säule – öffentlich geförderte Wohnheime/Studentenwerk

- Bereitstellung finanzieller Mittel und öffentlicher Liegenschaften zur Schaffung neuer Wohnheimplätze ist notwendig. Wir halten die Forderungen der Fraktionen DIE LINKEN und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, neuen, öffentlich geförderten Wohnraum für Studenten zu schaffen für berechtigt, sehen aber hier auch privatwirtschaftliche Initiativen als weitere wichtige Pfeiler, um die große Versorgungslücke insgesamt zu schließen.
- Verknüpfung der Vergaberichtlinie nach dem Bedürftigkeitsprinzip, bspw. durch eine Koppelung an das BAföG, ERASMUS-Programme etc.

2. Säule – Student Housing / Temporäres Wohnen

Bezahlbarer studentischer Wohnraum in attraktiven zentralen Lagen ist aufgrund hoher Grundstückspreise, stark gestiegener Baukosten und bundesweit uneinheitlicher Regelungsstandards derzeit schwierig vereinbar. So führen die hohe Anzahl an Küchen, Bädern, Versorgungsschächten und uneinheitliche Bauvorgaben zu höheren Erschließungskosten.

Für den Ausbau entsprechender Wohnangebote durch bestehende und neue Anbieter sind daher aus unserer Sicht folgende Anreize nötig:

- Einheitliche Baunormen mit dem Ziel günstigerer Herstellungskosten;
Eine bundesweite Musterbauordnung sollte die 16 verschiedenen Bauordnungen sowie weitere Gemeinderegelungen ersetzen.
 - Betroffen davon sind beispielsweise Abstandsflächen, Mindestraumhöhen, Anforderungen an Barrierefreiheit, Emissionsschutz, Fluchtwege, Lärm- und Brandschutz.
- Anerkennung von Student Housing/Microliving als eigenständiges Immobiliensegment mit eigenen Bauvorgaben. Klare Differenzierung von klassischem Wohnungsbau.
- Neubewertung des Stellplatzschlüssels: Studierende sind in der Share-Economy verankert: Car-Sharing und Bike-Rental statt eigenem Auto.
 - Lockerungen von Stellplatzschlüsseln haben positive Effekte auf die Schaffung neuer Wohnungen, wie Beispiele in Hamburg und Berlin zeigen. Gerade in Ballungsräumen können Stellplätze nur sehr zeit- und kostenaufwendig in Form von Tiefgaragen errichtet werden.
- Freigabe bisher noch nicht für den Wohnungsbau in Betracht gezogener bundeseigener Flächen – nicht nur für öffentliche Träger, sondern auch für privatwirtschaftliche Wohnkonzepte für Studierende.
 - Damit verbunden auch die Ausweitung des horizontalen und vertikalen Baurechts mit der Möglichkeit der städtischen Verdichtung.
- Erbbaurechtsvergabe durch Kommunen bzw. Träger der Hochschulen erleichtern.
- Im Sinne von sozialer und wirtschaftlicher Standortattraktivität ganzheitliche Stadtentwicklungspläne gemeinsam mit Politik und Immobilienwirtschaft erarbeiten, dabei von bestehenden Best-Practices lernen.
 - Beispiel: Das 2011 gestartete Bündnis für das Wohnen in Hamburg, das aufgrund seiner erfolgreichen Entwicklung auch künftig weiterläuft. Ziel ist es,

Baugenehmigungen für mindestens 10.000 Wohneinheiten jährlich zu sichern, 30 Prozent davon sind geförderter Mietwohnungsbau.

3. Säule – Freier Wohnungsmarkt

Wir sind überzeugt, dass sich die Stärkungen der ersten beiden Säulen positiv auf den allgemeinen Wohnungsmarkt auswirkt und diesen entlastet. So wird durch die Umlenkung von Studierenden in öffentlich geförderten und privatwirtschaftlich geschaffenen Wohnraum beispielsweise die Fehlbelegung familientauglicher Wohnungen durch Studierenden-WGs reduziert.

Darüber hinaus gilt auch hier:

- Freigabe bisher noch nicht für den Wohnungsbau in Betracht gezogener bundeseigener Flächen – nicht nur für öffentliche Träger, sondern auch für privatwirtschaftliche Wohnkonzepte für Studierende.
 - Damit verbunden auch die Ausweitung des horizontalen und vertikalen Baurechts mit der Möglichkeit der städtischen Verdichtung.

Kurzum: Das bestehende Drei-Säulen-System stärken, Erleichterungen für alle Säulen schaffen und damit möglichst viel neuen Wohnraum.

Wohnungsmärkte sind wichtige Standortfaktoren

Die Bereitstellung von ausreichend bezahlbarem Wohnraum für Studierende ist nicht nur eine soziale Frage in Ballungsräumen, sondern auch ein wichtiger Standortfaktor für die Zukunfts- und Wettbewerbsfähigkeit unseres Landes. Deutsche Unternehmen und Wissenschaftszentren benötigen hoch qualifizierte Fachkräfte. Attraktiver Wohnraum erhöht die Anziehungskraft von Städten und beeinflusst die Entscheidung von Studierenden und gut ausgebildeten Arbeitskräften aus dem In- und Ausland in ihrer Standortwahl. So wie einzelne Unternehmen im internationalen Wettbewerb um die besten Talente stehen, so konkurrieren weltweit auch Städte um die besten Lebens-, Arbeits- und Wohnbedingungen.

Unsere Vorschläge zur Verbesserung des studentischen Wohnungsangebots zusammengefasst

- Insgesamt mehr Wohnraum schaffen: Alle drei Säulen stärken
- Microliving als eigenes Immobiliensegment anerkennen
- Bundesweit einheitliche Baunormen zur Senkung von Herstellungskosten
 - Insbesondere Neubewertung des Stellplatzschlüssels (siehe Hamburg und Berlin)
- Erarbeitung ganzheitlicher Stadtentwicklungspläne gemeinsam mit Politik und Immobilienwirtschaft
- Freigabe bisher noch nicht für den Wohnungsbau in Betracht gezogener bundeseigener Flächen für studentische Wohnkonzepte
- Erleichterte Erbbaurechtsvergabe durch Kommunen oder Träger der Hochschulen

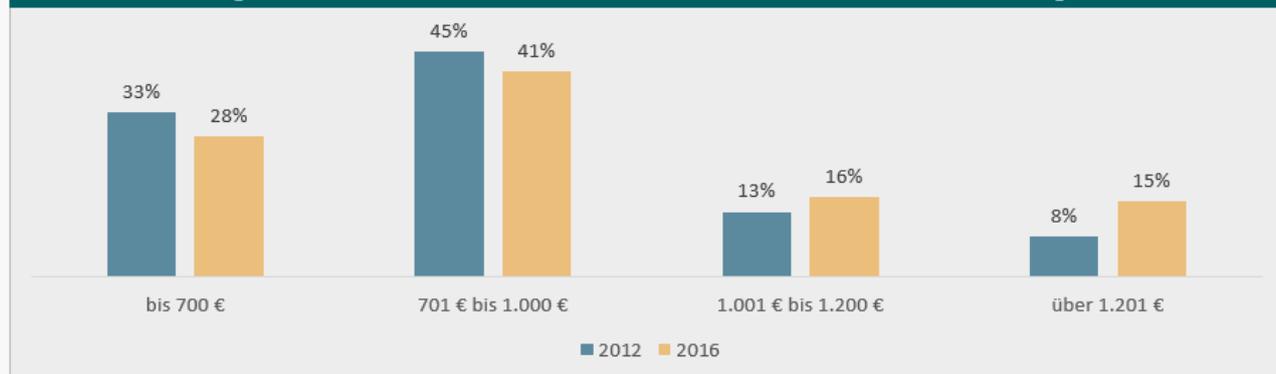
Anhang 1

WOHNANGEBOT DES STUDENTENWERKS

Entwicklung studentischen Wohnraums durch das Studentenwerk in Deutschland

	2000	2005	2010	2015	2020	Growth rate 2000 - 2020
Anzahl Betten	227.437	223.581	224.763	238.388	238.649	+4,9%
Anzahl Studenten	1.770.489	1.963.108	2.121.178	2.698.910	2.892.044	+63,3%
Unterbringungsquote (Studentenwerk)	12,8%	11,4%	10,6%	8,8%	8,3%	

Verfügbares Einkommen der Studierenden in Deutschland 2016 und 2012 im Vergleich



Quellen: "Wohnraum für Studierende"; Deutsches Studentenwerk; Statistisches Bundesamt; 21. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks; IC Research; eigene Berechnungen; Januar 2020.