

17. Wahlperiode

Kleine Anfrage

des Abgeordneten **Dr. Hans-Christian Hausmann (CDU)**

vom 29. Juli 2013 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 31. Juli 2013) und **Antwort**

Wie ist der aktuelle Stand zum Ausbau des Angebots an Studentenwohnheimen?

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Kleine Anfrage wie folgt:

Frage 1: Wie weit sind die Bemühungen des Bündnisses des Senats und der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften durch den Ankauf und Neubau von ca. 300.000 Wohnungen u.a. die Stärkung des Studentischen Wohnens zu erreichen?

Antwort zu 1: Bisher haben die städtischen Wohnungsbaugesellschaften keinen Bestandsankauf bzw. Neubau unmittelbar mit dieser Intention getätigt.

Eine Vermietung an Studierende ist unter Berücksichtigung der Bündnisprämissen (Mietreduzierungen) sowohl in den angekauften Beständen als auch in den künftigen Neubauvorhaben prinzipiell möglich. Allerdings bewirtschaften die Gesellschaften oftmals keine Bestände an Standorten, die von Studierenden bevorzugt nachgefragt werden.

Die DEGEWO, GESOBAU, GEWOBAG und die Stadt und Land halten im Internet speziell auf Studierende zugeschnittene Angebote bereit.

Frage 2: Sind hier schon Neubauten (Beginn) bzw. Ankäufe begonnen worden?

Antwort zu 2: Die von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften angekauften Objekte werden kontinuierlich im Integrationsprozess auf entsprechende Eignung geprüft und kurzfristig in das studentische Angebot eingebunden. Neubauten mit dem Ziel einer Wohnraumbereitstellung für Studierende sind noch nicht begonnen.

Frage 3: Gibt es bereits ein Ergebnis der Prüfung ob zur Verfahrensvereinfachung ein gültiger Bafög-Bescheid den Wohnungsberechtigungsschein ersetzen kann und wenn welches genau?

Frage 4: Welche Bedenken/Probleme gibt es dabei?

Antwort zu 3 und 4: Im Rahmen des Mietenbündnisses führen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften in der Regel Wohnberechtigungsschein-Eigenprüfungen durch. Die Bafög-Bescheide werden im Rahmen dieser Prüfung berücksichtigt, da sie Teil der Einkommensunterlagen sind. Sie ersetzen den Wohnberechtigungsschein allerdings nicht.

Frage 5: Wie weit sind die Vorbereitungen für die gemeinsame Marketingaktion zum Wintersemester 2013/2014 des Studentenwerk Berlin mit den 6 landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften?

Antwort zu 5: Den städtischen Wohnungsbaugesellschaften wurde ein Konzept für eine gemeinsame Marketingaktion mit dem Studentenwerk Berlin für das Wintersemester 2013/2014 übermittelt, welches aktuell noch in der Diskussion ist.

Davon unabhängig bieten einzelne Gesellschaften besondere Aktionen für Studierende an, wie etwa die DEGEWO „Zwei Semester, halbe Miete“ oder die Stadt und Land „Studiwohnen an der U5“.

Die im Bestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften befindlichen Mietwohnobjekte entsprechen häufig nicht den vom Studentenwerk Berlin für studentisches Wohnen vorgesehenen Anforderungen. Wohnungen und Wohnheime werden zudem bevorzugt in zentraler Stadtlage (innerhalb und knapp außerhalb des

S-Bahn-Rings) nachgefragt, während die Nachfrage nach Wohnstandorten in den äußeren Stadtbezirken (in denen größere Kontingente an vermietbaren Wohnungen bestehen) für studentisches Wohnen eher gering eingeschätzt wird.

Erschwerend kommt hinzu, dass die städtischen Wohnungsbaugesellschaften die vorrangige Aufgabe der Versorgung weiter Teile der Bevölkerung mit geeignetem Wohnraum zu erfüllen haben und die studentische befristete Wohnraumversorgung nicht zu den vorrangigen satzungsgemäßen Zielvorgaben zu zählen ist.

Frage 6: Wurden weitere sonstige Wohnungsunternehmen an der Marketingaktion beteiligt und mit welchem Ergebnis bzw. wenn nicht, weshalb nicht?

Antwort zu 6: Eine Abstimmung zu der Beteiligung weiterer Wohnungsunternehmen an einem gemeinsamen Marketingkonzept der sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften ist noch nicht erfolgt. Auch dies soll Bestandteil der weiteren Abstimmungen zwischen den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und dem Verband Berlin-Brandenburgische Wohnungsunternehmen eV (BBU) werden.

DEGEWO:	335 Wohnungen an Studierende und Azubis in 2013
GESOBAU:	20 Wohnungen an Studierende seit September 2012
GEWOBAG:	derzeit noch keine verwertbaren Angaben
HOWOGE:	200 Wohnungen an Studierende und Azubis seit 2013
Stadt und Land:	24 Wohnungen an Studierende seit 2013
WBM :	9 Wohnungen an Studierende seit 2013

Frage 8: Hat das Studentenwerk Berlin und die landeseigenen Wohnungsunternehmen bereits Modelle zur gemeinsamen Projektentwicklung erarbeitet bzw. gibt es hierbei bereits erste Ansätze oder Kooperationsvereinbarungen?

Antwort zu 8: In Gesprächen mit dem Studentenwerk wurden von einzelnen Gesellschaften erste Möglichkeiten der Zusammenarbeit mit dem Studentenwerk Berlin erörtert. Konkrete Kooperationsvereinbarungen wurden bisher von den Gesellschaften aber noch nicht abgeschlossen.

Frage 9: Gibt es bereits Ergebnisse bzgl. der Prüfung des Senats und des Studentenwerks Berlin weiterer Alternativen zur Gewinnung von Wohnplätzen zu erhalten?

Antwort zu 9:

a) Grundstücke des Liegenschaftsfonds

Der Liegenschaftsfonds hat dem Studentenwerk eine Liste von möglichen Objekten überreicht, welche vom Studentenwerk auf ihre Geeignetheit für studentisches Wohnen überprüft wurden. Dabei hat sich herausgestellt, dass insgesamt sechs Objekte für eine nähere Überprüfung in Frage kamen, auf denen insgesamt ca. 540 Wohnplätze für Studierende errichtet werden könnten. Die Objekte liegen in den Bezirken Wedding, Steglitz-Zehlendorf, Neukölln, Weißensee und Reinickendorf. Diese sechs Objekte werden nun vertieft geprüft, d.h. Fachplaner ermitteln, wie viel Wohnplätze im jeweiligen Objekt machbar sind, und welche Bau- und Planungsvorgaben zu beachten sind. Hinzu kommt, dass einige der Objekte noch von Dritten genutzt werden, insofern ist zu prüfen, inwieweit die Nutzungsverhältnisse beendet werden können.

b) Grundstücke des Sondervermögens Immobilien des Landes Berlin

Ferner prüft das Studentenwerk ein von der Berliner Immobilien Management (BIM) bewirtschaftetes Objekt

Frage 7: Seit Januar 2013 soll durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften eine Neuvermietung an Studierende statistisch erfasst werden, gibt es hierzu bereits erste nennenswerte Erfassungen?

Antwort zu 7: Die Angaben der Gesellschaften sind unterschiedlich.

Vermietet wurden:

in Prenzlauer Berg, bei dem weitere 120 Wohnplätze denkbar sind.

c) Grundstücke des Bundes

Das Studentenwerk betreibt bereits am Theodor-Heuss-Platz das Internationale Studienzentrum Berlin (ISB) und verhandelt mit der Eigentümerin der Immobilie, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA), über eine Bebauung des dortigen Parkplatzes mit ca. 50 Wohnplätzen.

d) Sonstige

Schließlich wird geprüft, ob das Studentenwerk ein ehemaliges Hochschulgebäude in Lichtenberg übernehmen kann. Der Pachtvertrag des derzeitigen Nutzers läuft zum 30.9.2013 aus. Das Studentenwerk wäre wegen der Lage und der Flächen (möglich sind deutlich über 100 Wohnplätze, allerdings gibt es Denkmalschutzauflagen) sehr an dem Objekt interessiert.

Priorität haben bei der Prüfung geeigneter Objekte durch das Studentenwerk vor allem die Objekte, die dort liegen, wo die Versorgung mit Wohnplätzen schlechter ist und bei denen der Bau oder die Instandsetzung von möglichst vielen Wohnplätzen möglich ist, da grundsätzlich größere Objekte wirtschaftlicher zu bauen und zu betreiben sind. Sollten die Prüfungen positiv verlaufen, wäre ein Baubeginn für Umbauten bereits in 2014 für die ersten Objekte denkbar, ein Baubeginn von Neubauten wegen des längeren Vorlaufs hingegen ab 2015.

Frage 10: Hat der Senat auch bei der Gewinnung von neuen Objekten für Studentenwohnungen auch Angebote von Privaten erhalten, berücksichtigt und evtl. für positiv beschieden?

Antwort zu 10: Grundsätzlich können auch private Anbieter Liegenschaften des Landes Berlin für studentischen Wohnraum erwerben. So bebaut etwa die Studentendorf Adlershof GmbH, die je zur Hälfte von der Studentendorf Schlachtensee eG und einem privaten Investor

getragen wird, ein Grundstück in Adlershof, das vom Liegenschaftsfonds erworben wurde. Jedoch können private Anbieter Liegenschaften des Landes nur nach den allgemeinen haushaltsrechtlichen Regelungen übernehmen, während § 6 Abs. 6 Studentenwerksgesetz vorschreibt, dass die Immobilien des Landes dem Studentenwerk für seine Zwecke miet- und pachtfrei zu überlassen sind. Ferner sind die privaten Anbieter im Regelfall darauf angewiesen, eine Rendite zu realisieren. Und schließlich bauen die privaten Anbieter im Regelfall Wohneinheiten, die zumindest theoretisch auch für andere Nutzer angeboten werden können, auch um sich abzusichern, falls die Studierendenzahlen wieder sinken sollten, also eher Apartments mit eigener Küche und eigenem Bad. Demgegenüber sind die Wohnplätze des Studentenwerks gemäß § 17 Abs. 1 der Satzung des Studentenwerks für Studierende während ihres Studiums bestimmt; über das Studieneinde hinaus darf niemand im Wohnheim wohnen. Ferner baut das Studentenwerk eher Wohngemeinschaften für 4 Personen mit Gemeinschaftsküche und -bad als Apartments. Insofern kann das Studentenwerk niedrigere Kosten pro Wohnplatz veranschlagen.

Aus diesen Gründen liegen die bekannten privaten Objekte preislich deutlich über dem Durchschnitt der Studentenwerkwohnplätze: die Durchschnittsmiete beim Studentenwerk beträgt derzeit 199 €/Monat für möbliert warm inklusive Strom, während die privaten Anbieter ab 350 €/Monat verlangen. Damit zielen sie auf die 15-20% der Studierenden ab, die laut Sozialerhebung 2012 des Deutschen Studentenwerks 350 €/Monat und mehr für Wohnen ausgeben können, während sich die Angebote des Studentenwerks auch an diejenigen richten, die deutlich weniger zahlen können. Bei Neubauten des Studentenwerks ist davon auszugehen, dass die Wohnplätze teurer sein werden als die derzeitige Durchschnittsmiete, jedoch immer noch deutlich unter 300 €/Monat liegen.

Frage 11: Hat der Senat die Bezirke aufgefordert, geeignete Gebäude zum Ausbau von Studentenwohnungen vorzubringen und wenn ja, welche?

Antwort zu 11: Es wurden Angebote aus allen Bezirken Berlins erfragt.

Frage 12: Wie viele Angebote wurden bereits überprüft und mit welchem Ergebnis abgeschlossen?

Antwort zu 12: Alle bisher vorliegenden 18 Angebote wurden geprüft. Bis auf das in der vertiefenden Prüfung befindliche Objekt Conrad-Blenkle-Str. 34 (ehem. Internatsgebäude Coubertin-Gymnasium) erfolgten objekt- und lagebedingte Absagen.

Der Kontakt des Studentenwerks Berlin mit dem Liegenschaftsfonds Berlin und der BIM wurde daraufhin intensiviert (vgl. Antwort zu Frage 9.)

Frage 13: Wurden auch andere (Private, kirchliche Einrichtungen, Freie Träger etc.) nach geeigneten Angeboten befragt bzw. liegen bereits Angebote vor?

Antwort zu 13: Die genannten Einrichtungen wurden nicht systematisch abgefragt; der Aufwand stünde in keinem Verhältnis zum Ergebnis, da die Einrichtungen im Regelfall nicht daran interessiert sind bzw. aus rechtlichen Gründen auch nicht in der Lage sind, ihre Liegenschaften miet- und pachtfrei an das Studentenwerk abzugeben. Wenn sich allerdings eine Gelegenheit ergibt, wie derzeit z.B. beim Konvikt der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz in Mitte, wird diese selbstverständlich vom Studentenwerk geprüft.

Berlin, den 22. August 2013

In Vertretung

Ephraim Gothe

.....
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 04. Okt. 2013)