



Bericht

der Landesregierung

Maßnahmen zum Bau von zusätzlichem Studierendenwohnraum

Federführend ist das Ministerium für Soziales, Gesundheit, Wissenschaft und Gleichstellung.

Vorbemerkung

Der Schleswig-Holsteinische Landtag hat am 26. Januar 2017 den Berichts Antrag „Bericht, welche Maßnahmen zum Bau von zusätzlichem Studierendenwohnraum ergriffen wurden“ (Drucksache 18/5052) angenommen. Darin wird die Landesregierung gebeten, die Maßnahmen zu benennen, die in dieser Legislaturperiode zum Bau von zusätzlichem Studierendenwohnraum ergriffen wurden.

Einleitung

Das Thema „Studentisches Wohnen“ und die Verbesserung der Wohnsituation von Studierenden ist zentrales Thema und deshalb auch Bestandteil des Berichts der Landesregierung zur Situation des doppelten Abiturjahrgangs (Dr. 18/3339). In der Hochschulkommission wurde zudem vereinbart, die Wohnraumsituation separat weiter zu vertiefen und regionale Runde Tische unter Einbeziehung der örtlichen Infrastruktur durchzuführen. Flankierend dazu werden Neubau- und Sanierungsprojekte von Wohnheimträgern und auch innovative Wohn-Konzepte gefördert.

Die Landesregierung setzt sich dabei insbesondere dafür ein, dass bezahlbarer Wohnraum zu sozial verträglichen Preisen entsteht, damit Bewerberinnen aus allen Bevölkerungsschichten die Möglichkeit offensteht, ein Studium zu beginnen.

Bei der Vergabe von Baukonzessionen auf Landesgrundstücken wird daher besonderer Augenmerk darauf gelegt, dass die Investoren ihre Mietkonditionen auf BaföG-Niveau kalkulieren. Zudem wird Wert darauf gelegt, dass verschiedene Wohnformen (Einzelzimmer und Wohngruppen) angeboten werden.

Auf diese Weise sollen möglichst Träger den Zuschlag erhalten, die sich dem Gemeinwohl verpflichtet fühlen und nicht ausschließlich gewinnorientiert denken; insbesondere Stiftungen oder gemeinnützige Einrichtungen.

1) Infrastrukturmaßnahmen

Laut einer Umfrage des Deutschen Studentenwerks - DSW lag die Versorgungsquote 2016 an öffentlich geförderten Wohnplätzen in Schleswig-Holstein bei 6,36 %.

Dies sind rd. 3 Prozentpunkte unter dem Bundesdurchschnitt von 9,69 %.

Unberücksichtigt dabei bleiben die Wohnheimplätze privater Träger, die zwar keine öffentliche Förderung erfahren, sich aber etabliert und mittlerweile einen großen Anteil am Markt haben. Unter Berücksichtigung dieser Wohnraumangebote wäre die Versorgungsquote deutlich höher.

Der Bedarf an Wohnheimplätzen ist nicht exakt abzuschätzen, weil die tatsächliche Nachfrage der Studierwilligen schwankt und von vielen, auch regionalen Faktoren, beeinflusst wird. So ist zu beobachten, dass zum Sommersemester die Nachfrage nach studentischem Wohnraum deutlich geringer ist als zum Wintersemester.

Der zum Wintersemester anfänglich hohe Wohnraumbedarf reduziert sich bereits noch bis zum Ende des Jahres, so dass keine Wartelisten mehr bestehen. Die Gründe hierfür sind vielfältig (z.B. veränderte Interessen und Mehrfachbewerbungen).

Um die Nachfrage in den Hochschulstandorten besser abschätzen zu können, führt die Landesregierung regionale Runde Tische durch. In Heide und Flensburg haben diese bereits stattgefunden. Dabei wurde, jeweils unter Beteiligung der betroffenen Hochschule, den Allgemeinen Studentenvertretung und der Stadtverwaltung, ein individuelles, koordiniertes Vorgehen entwickelt. In Flensburg fanden daraufhin Folgegespräche mit der Stadtplanung statt. Im Ergebnis konnte dem Studentenwerk Schleswig-Holstein ein geeignetes Grundstück für die Wohnheimbebauung zur Verfügung gestellt werden. In Heide wurden Planungen zur Errichtung von hochschulnahen Wohngelegenheiten für Studierende und Gäste auf dem Campus der Fachhochschule Westküste initiiert. Gespräche in Kiel und Lübeck sind ebenfalls in Planung. Ziel ist die Entwicklung der jeweiligen einzelnen Hochschulstandorte unter Berücksichtigung vorhandener, regionaler Schwerpunkte.

In Schleswig-Holstein nimmt das Studentenwerk den Sozialauftrag für das Land wahr und errichtet neue Wohnheime. Der satzungsgemäße Sozialauftrag beinhaltet

- die wirtschaftliche und soziale Förderung der Studierenden,
- die Bereitstellung und Unterhaltung wirtschaftlicher und sozialer Einrichtungen zur Betreuung der Studierenden,
- die psychologische und soziale Beratung und Betreuung der Studierenden,
- die Förderung der kulturellen Interessen der Studierenden und Betreibung dafür erforderlicher Einrichtungen und
- die Beratung und Betreuung ausländischer Studierender.

Die Landesregierung unterstützt alle gemeinnützigen Wohnheimträger mit Zuschüssen zu Neubauten und Sanierungen. Typische Sanierungsmaßnahmen sind u.a.:

- die Erneuerung und Modernisierung der Fassade und des Daches,
- die Erneuerung von Türen und Fenstern,
- die Erneuerung von Küchen,
- die Modernisierung der Sanitäranlagen und
- die Erneuerung der Möblierung in den Zimmern.

Daneben fördert die Landesregierung auch innovative Wohnkonzepte wie z.B. „Wohnen für Hilfe“.

Hier werden - getragen vom Studentenwerk und unter Schirmherrschaft des Landes - Wohnpartnerschaften zwischen Familien, älteren oder behinderten Menschen und Studierenden vermittelt. Dabei wird keine oder nur eine geringe Miete gezahlt, stattdessen wird praktische Hilfe geleistet. Es gilt die Faustregel: 1 Quadratmeter Wohnraum für 1 Stunde Hilfe im Monat. „Wohnen für Hilfe“ bringt zwei Gruppen zusammen, deren Anliegen sich gut ergänzen können: Menschen mit Hilfsbedarf und vorhandenem Wohnraum mit wohnungssuchenden Studierenden, die einen Teil ihrer Miete in Form praktischer Hilfe erbringen können und wollen. Dabei gewinnen alle: an sozialen Kontakten und Erfahrungen, an praktischer Hilfe im Alltag und nicht zuletzt an Wohnraum zu einem - im doppelten Sinn - sozialen Preis.

Wohnheimträger können zinsgünstige Baudarlehen bei der Investitionsbank Schleswig-Holstein im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung beantragen.

Unter der Federführung des Innenministeriums erhalten Investoren ein Darlehen in Höhe von bis zu 75% bzw. 85% der angemessenen Gesamtkosten des Bauvorhabens (abhängig von der Belegenheit der Maßnahme). Außerdem kann die Sanierung sowie Modernisierung bzw. Teilmodernisierung von Wohnheimplätzen für Studierende gefördert werden. Die Darlehen betragen je nach Maßnahme bei einer hundertprozentigen Förderfähigkeit der Kosten höchstens 1.600, 800 bzw. 400 Euro/m² Wohnfläche. Bei der Bestandsförderung wird zusätzlich zum Förderdarlehen ein Investitionszuschuss gezahlt.

Beim Neubau von Wohnheimen fördert die Landesregierung zusätzlich auch Infrastrukturmaßnahmen und stellt vergünstigte Erbbaugrundstücke bereit.

So konnte u.a. der Neubau des Wohnheimes in Flensburg (Studentenwerk Schleswig-Holstein) mit 115 Plätzen ermöglicht werden, dessen Infrastruktur aufgrund des angespannten Leitungsnetzes nur schwer herzustellen war.

Da bislang nur dem Studentenwerk der Erwerb von vergünstigten Landesgrundstücken im Erbbauwege möglich war, hat die Landesregierung die Marktöffnung vorangetrieben und die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen für alle Träger geschaffen. Nunmehr können alle gemeinnützigen Träger von dieser Möglichkeit partizipieren.

2) Kosten und Realisierung

Die Kosten für die Errichtung eines Wohnheimplatzes liegen nach aktuellen Angaben des Studentenwerkes bei rd. 60 T€. Mit diesem Wert gerechnet, würde der Bau eines mittelgroßen Wohnheimes mit 150 Plätzen rd. 9 Mio. € kosten. Aus dieser Kalkulation folgt, dass, sollte das Land den Wohnheimbau in großem Umfang fördern wollen, erhebliche Finanzmittel eingeworben werden müssten.

Selbst wenn diese vorlägen, könnte die Landesregierung nur mittelbar Einfluss nehmen, weil der Wohnheimbau keine originäre Landesaufgabe ist.

Die Landesregierung ist der Auffassung, dass nur eine Kombination aus privaten und öffentlichen Initiativen die Situation der Studierenden verbessern kann.

Potentielle Auftraggeber sind das Studentenwerk Schleswig-Holstein oder private Träger. Sofern der favorisierte, preisgünstige Wohnraum geschaffen werden soll, reduziert sich der Kreis auf einige wenige Bauträger. Personell sind diese häufig nur in der Lage, ein Projekt zurzeit zu realisieren.

3) Aktuelle Situation und Maßnahmen der Landesregierung:

Seit vielen Jahren fördert das Land die Sanierung und den Neubau von Studierendenwohnheimen. So wurden von 2012 - 2016 rd. 5 Mio. € an Fördermittel an Wohnheimträger ausgekehrt. Ab 2017 steht ein mehrjähriges Programm für Studierende und Geflüchtete mit einem Volumen von 3 Mio. € zur Verfügung.

Mit den bisherigen Landeszuschüssen konnten die bestehenden rd. 3500 Wohnheimplätze auf gutem Niveau erhalten werden. Durch die Bereitstellung von Grundstücken, einer Beteiligung an den Planungskosten und Infrastrukturmaßnahmen wurden 69 Plätze in Kiel neu errichtet. Aktuell befinden sich 163 Plätze in Flensburg im Bau und nahezu bezugsfertig. Die Planungen für ein weiteres Wohnheim in Flensburg (mit rd. 160 Plätzen) haben ebenfalls begonnen.

Zum Wintersemester 2018/19 entstehen in der Feldstraße in Kiel 46 neue Wohneinheiten. Darüber hinaus wurde erstmalig ein Wohnheim mit rd. 150 Plätzen auf dem Gelände der CAU öffentlich ausgeschrieben. Der Zuschlag wurde mittlerweile an die Hermann-Ehlers Stiftung erteilt. Neben diesen Aktivitäten wurden in privater Trägerschaft rd. 500 Wohnheimplätze an der Fachhochschule Kiel auf dem Kieler Ostufer errichtet.

Aufgrund des doppelten Abiturjahrganges ist der Bedarf an Wohngelegenheiten temporär angestiegen. Um diesem entgegenzuwirken, gelang es in einer gemeinsamen Aktion der Landesregierung, der Stadt Kiel und dem Studentenwerk Schleswig-Holstein Abhilfe zu schaffen: In der als Notunterkunft für Geflüchtete hergerichteten ehemaligen Marinefachschnle in der Herthastraße in Kiel-Wik wurden auch Räumlichkeiten für Studierenden angeboten. So wurden letztlich 2 Etagen von Flüchtlingen und eine Etage von Studierwilligen bewohnt. Gekocht wurde in 2 Gemeinschaftsküchen, so dass ein Leuchtturmprojekt in Sachen Integration entstand.

4) Perspektiven

Eine koordinierte Planung kann nur gemeinsam durch öffentliche und private Initiative erfolgen. Für die individuelle Entwicklung an den Standorten ist dabei die Fortführung der Runden Tische von erheblicher Bedeutung. Die Bedarfe sind dabei regelmäßig zu überprüfen und ggf. zu aktualisieren. Dabei ist insbesondere die Entwicklung der Studierendenzahlen nach dem doppelten Abiturjahrgang 2016 zu berücksichtigen.

Die Zusammenarbeit mit dem Studentenwerk ist weiter zu intensivieren. Als größter Wohnheimträger in Schleswig-Holstein kommt dem Studentenwerk zukünftig eine noch stärkere Bedeutung zu. Darüber hinaus werden die Gespräche mit privaten Wohnungsbauunternehmen fortgesetzt, um zusätzliche Perspektiven für den studentischen Wohnungsbau zu schaffen.

In diesem Zusammenhang ist auch zu prüfen, ob und inwieweit die Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR - GMSH als zentraler Dienstleister und Kooperationspartner in Planungs- und Bauangelegenheiten eingebunden werden kann.