

**Vorlage – zur Kenntnisnahme –**

**Schaffung zusätzlichen studentischen Wohnraums**



An das  
Abgeordnetenhaus von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

**Vorlage**  
- zur Kenntnisnahme -  
des Senats von Berlin  
über die Schaffung zusätzlichen studentischen Wohnraums

---

Der Senat legt nachstehende Vorlage dem Abgeordnetenhaus zur Besprechung vor:

1. Der Studienstandort Berlin zeichnet sich durch eine hohe Attraktivität aus. Die Berliner Hochschulen haben einen hervorragenden Ruf, so dass die Nachfrage nach Studienplätzen in Berlin sehr hoch ist. Um der Nachfrage gerecht zu werden, aber auch um den zu erwartenden Fachkräftebedarf der Region zu sichern, ist die Zahl der Studienanfängerinnen und –anfänger in Berlin in den letzten Jahren angehoben worden. Im Wintersemester 2013/14 gab es insgesamt 164.728 Studierende an den Berliner Hochschulen.
2. Studierende benötigen eine leistungsfähige soziale Infrastruktur, die ein zentraler Beitrag zur Förderung der Chancengleichheit beim Hochschulzugang und zur Unterstützung des Studienerfolgs ist. Dabei spielt besonders das Thema Wohnen eine große Rolle für die Studierenden in Berlin. Die Bedeutung, die das Land Berlin dem studentischen Wohnen beimisst, zeigt sich nicht zuletzt in der Regelung in § 6 Abs. 6 Studentenwerksgesetz (StudWG), nach dem Landesliegenschaften dem Studentenwerk zum Zweck der Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben miet- und pachtfrei zu überlassen sind. Für Studienanfängerinnen und Studienanfänger, für Studierende mit Behinderungen, die barrierefreie Wohnmöglichkeiten benötigen sowie für ausländische Studierende, die sich im Berliner Wohnungsmarkt nicht auskennen und Schwierigkeiten haben können, angemessenen Wohnraum zu finden, haben die Studentenwohnheime eine zentrale Funktion.
3. Der Senat begrüßt die Erklärung, die der Regierende Bürgermeister von Berlin im April 2013 gegenüber dem Studentenwerk Berlin abgegeben hat, dass es notwendig sei, das Angebot für studentisches Wohnen in Berlin deutlich zu erhöhen.

4. Im Folgenden wird die aktuelle Situation der studentischen Wohnheimplätze sowie deren Entwicklung in den letzten Jahren beginnend mit 2005 skizziert.

Absolute Werte und Indizes (2005=100)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Wohnheime	41	41	41	39	36	36	35	35	34
	100%	100%	100%	95%	88%	88%	85%	85%	83%
Wohnheimplätze	10464	10492	10470	9847	9730	9693	9456	9446	9416
	100%	100%	100%	94%	93%	93%	90%	90%	90%
Versorgungsquote (% der Berliner Studierenden, die einen Wohnheimplatz erhalten können)	7,85%	7,88%	7,92%	7,49%	7,19%	6,92%	6,56%	6,22%	6,11%
	100%	100%	101%	95%	92%	88%	84%	79%	78%
Auslastungsquote	86,6	88,9	90,8	91,8	95,2	96,8	97,7	98,3	99,6
	100%	103%	105%	106%	110%	112%	113%	114%	115%
Nettokaltmiete für freie Wohnungen < 40 qm <sup>1</sup> in €	4,66	4,9	5,14	5,275	5,41	5,64	5,87	5,93	6,10
	100%	105%	110%	113%	116%	121%	126%	127%	131%
Nettokaltmiete im Soz. Wohnungsbau <sup>2</sup> in €	4,75	4,72	4,85	5,2	5,1	5,32	5,47	5,48	5,53
	100%	99%	102%	109%	107%	112%	115%	115%	116%

Die roten Prozentzahlen in Tab. 1 stellen die Entwicklung des jeweiligen Faktors im Vergleich mit 2005 dar. Die Entwicklung des studentischen Wohnens in den letzten Jahren ist gekennzeichnet von einer steigenden Nachfrage, vor dem Hintergrund eines sich verringernden Angebots an vergleichbar günstigem Wohnraum in Berlin insgesamt:

- Von ehemals 10.464 Wohnheimplätzen in 41 Wohnheimen im Jahre 2005 verfügt das Studentenwerk noch über 9.416 Plätze in 34 Heimen. Das entspricht einem Platzrückgang von 11 Prozent. Grundlage hierfür war vor allem die Rückgabe von unsanierten Gebäuden im gut mit Studentenwohnheimen versorgten Ostteil der Stadt, aber auch ein Restitutionsvorgang.
- Auch für die Zukunft wird es einen weiteren Rückgang an Wohnheimplätzen an einzelnen Standorten geben.
- Gleichzeitig nimmt die Zahl der Studierenden an den Berliner Hochschulen stetig zu, so dass die Versorgungsquote im gleichen Zeitraum um 23 Prozent von 7,85 Prozent auf 6,11 Prozent abgenommen hat. Insbesondere steigt der Anteil ausländischer Studierender unter den Bewerberinnen und Bewerbern um Wohnheimplätze. Hinzu kommen sogenannte Programmstudierende, die nur für einen kurzen Zeitraum an Berliner Hochschulen studieren und daher auf dem freien Wohnungsmarkt nur eingeschränkt Angebote finden.
- Mit der Sanierung des Bestandes über ein 41 Mio. € umfassendes Sanierungsprogramm sowie der Verbesserung der Organisation ist die Auslastung der Wohnheime von 86,6 Prozent auf 99,6 Prozent um 15 Prozent kontinuierlich gestiegen (unter Abzug der renovierungsbedingt derzeit freien Wohneinheiten). Damit sind die Wohnheime des Studentenwerks voll belegt.

<sup>1</sup> Entwicklung der Nettokaltmieten (ohne Betriebskosten -BK) aus den Berliner Mietspiegeln 2005, 2007, 2009 und 2011 (ortsübliche Vergleichsmieten) für Klein-Wohnungen unter 40 m<sup>2</sup>/ Werte für 2006, 2008, 2010, 2012 interpoliert

<sup>2</sup> Entwicklung der Nettokaltmieten (ohne BK) im sozialen Wohnungsbau. Durchschnitt Sozialer Wohnungsbau (Erster Förderweg) (bis 2005 Durchschnitt alle Mieten, ab 2006 Durchschnitt Ist-Mieten)

Da die derzeitigen Wohnheime des Studentenwerks zu nahezu 100 Prozent ausgelastet sind, wird auch in der Zukunft nur ein geringfügiger sanierungsbedingter Leerstand vorhanden sein.

5. Auf der Warteliste des Studentenwerks Berlin für einen Wohnheimplatz standen zum WS 2011/2012 im Oktober 2011 800 Studierende. Derzeit (Januar 2014) sind es 1.123 Studierende, wobei die Zahl deutlichen saisonalen Schwankungen unterliegt. So ist insbesondere zu Beginn des Wintersemesters die Zahl der Bewerberinnen und Bewerber sehr hoch. Die Ausgangszahlen haben im Vergleich zu den Vorjahren zugenommen, allerdings sind auf der Warteliste auch die Studierenden enthalten, die sich nur für ein ganz konkretes Wohnheim interessieren (insbesondere die in Friedrichshain-Kreuzberg).
6. Auch gemessen an den Versorgungsquoten in anderen Ländern muss von einem zusätzlichen Bedarf an Wohnraum für Studierende ausgegangen werden:
  - Im Vergleich zu den Versorgungsquoten in Hamburg oder Köln hat Berlin einen zusätzlichen Bedarf von 2.000 bis 3.000 Wohnheimplätzen.
  - Im Vergleich zum deutschlandweiten Durchschnitt (Versorgungsquote fast elf Prozent) fehlen 5.000 bis 6.000 Plätze.
 Die Versorgungsquote ist in Dahlem am geringsten (2,5 Prozent). In Charlottenburg-Wilmersdorf und Mitte-Nord liegt die Versorgungsquote bei 5 bis 6 Prozent. Im östlichen Berlin ist die Versorgung mit 15 bis 16 Prozent hingegen überdurchschnittlich.
7. Studentisches Wohnen sollte bestimmte Voraussetzungen erfüllen: Wichtig für Studierende sind Aufenthaltsräume und gut gestaltete Gemeinschaftsflächen, bei gleichzeitiger Rückzugsmöglichkeit. Aus diesem Grund sind zwei Drittel der Wohnheimplätze des Studentenwerks Gemeinschaftswohnplätze in verschiedenen Formen und nur ein Drittel Apartments. Darüber hinaus soll das Angebot des Studentenwerks in ausreichendem Umfang barrierefrei sein.
8. Priorität haben bei der Prüfung geeigneter Objekte für zusätzlichen studentischen Wohnraum unter Beteiligung des Studentenwerks Berlin vor allem Objekte, die dort liegen, wo die Versorgung mit Wohnplätzen schlechter, und bei denen der Bau oder die Instandsetzung von möglichst vielen Wohnplätzen möglich ist, da größere Objekte grundsätzlich wirtschaftlicher zu bauen und zu betreiben sind.
9. Die Baukosten pro Kopf können bei studentischem Wohnen günstiger sein, weil Anspruch und Platzbedarf der Studierenden geringer sind. So kostete ein Wohnheimplatz in einem eher zweckmäßigen Bau mit 200 Wohnplätzen in Potsdam auf der grünen Wiese rd. 45 Tsd. Euro pro Wohnplatz, die Durchschnittsbaukosten deutschlandweit liegen bei 54 Tsd. Euro pro Wohnplatz. Der reinen Wohnfläche von rd. 15 m<sup>2</sup> pro Person werden Küchenanteil, Badanteil, Waschkeller und weitere Gemeinschaftsräume hinzugerechnet, so dass jedem Studierenden zwischen 21 und 25 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung stehen.
10. Damit das Studentenwerk die notwendigen zusätzlichen Wohnplätze so zügig wie möglich erhält, sollen die Wohnungsunternehmen des Landes Berlin für das Studentenwerk Wohnheime errichten. Die Wohnungsunternehmen sollen dafür geeignete Landesgrundstücke unentgeltlich zur Verfügung gestellt bekommen, nehmen die erforderlichen Kredite auf, führen die Bauvorhaben durch

und überlassen dann den fertiggestellten Wohnraum dem Studentenwerk. Das Studentenwerk darf studentischen Wohnraum nur zu sozialverträglichen Mieten anbieten. Die Überlassung des geschaffenen Wohnraums erfolgt kostendeckend. Das Studentenwerk und das jeweilige Wohnungsunternehmen werden kurzfristig einen Mustervertrag abstimmen, der insbesondere Folgendes regelt:

- Nutzungsanforderung und Planung des Bauvorhabens,
- Bewirtschaftung und
- Beendigung des Vertragsverhältnisses.

- Um sowohl die Bau- als auch die Bewirtschaftungskosten in einem wirtschaftlich sinnvollen Rahmen zu halten ist es erstrebenswert, dass für jeweils mindestens 200-300 Studierende gebaut wird. Der Liegenschaftsfonds des Landes Berlin wird den Wohnungsunternehmen entsprechend geeignete Grundstücke zur Verfügung stellen; einige wurden bereits identifiziert.
- Die landeseigenen Gesellschaften kommen zwar grundsätzlich auch selbst als Vermieter von studentischem Wohnraum in Frage. Dementsprechend gibt es gemeinsame Initiativen von Studentenwerk und Gesellschaften, um auf geeignete Objekte hinzuweisen, etwa über Verlinkungen auf den Websites. Es ist jedoch nicht vorrangige Aufgabe der Gesellschaften, bezahlbaren Wohnraum speziell für Studierende anzubieten; für die sozialen Belange der Studierenden ist gemäß § 1 Studentenwerksgesetz das Studentenwerk da. Grundsätzlich trägt auch das Förderprogramm des Senats zur Schaffung neuen Wohnraums auch für Bezieher kleinerer Einkommen oder Inhabern von Wohnberechtigungsscheinen dazu bei, neuen Wohnraum für Studierende zu schaffen, welche die Voraussetzungen für den Erhalt eines Wohnberechtigungsscheines erfüllen.
- Auch private Wirtschaftsunternehmen sind im Bereich Schaffung von Wohngelegenheiten für Studierende tätig. Da diese aber anders als das Studentenwerk Grundstücke nicht miet- und pachtfrei vom Land Berlin erhalten, bauen sie zwangsläufig zu höheren Kosten. Hinzu kommt, dass private Anbieter anders als das Studentenwerk nicht den Aufenthalt in ihren Wohnungen mit dem Studierendenstatus verbinden können und somit nicht garantieren können, dass ihre Wohnungen auch langfristig für Studierende zur Verfügung stehen. Dennoch können und werden auch private Unternehmen einen Beitrag zur Schaffung studentischer Wohnplätze leisten.

Berlin, den 29. April 2014

Der Senat von Berlin

Klaus Wowereit  
Regierender Bürgermeister

Sandra Scheeres  
Senatorin für Bildung, Jugend  
und Wissenschaft