

24.08.2021

## Antrag

der Fraktion der SPD

**Günstiger Wohnraum für Studierende wird immer knapper – Studierende, Studierendenwerke, Hochschulrektorenkonferenz und SPD einig: Wir brauchen mehr öffentlich geförderten Wohnraum für Studierende!**

### I. Ausgangslage

Das deutsche Studentenwerk stellte dieses Jahr in einem bundesweiten Vergleich fest, dass der Anteil an Studierenden, die in einem öffentlich geförderten Wohnheim unterkommen konnten, je nach Bundesland stark variiert. Während Spitzenreiter Thüringen mit ganzen 17% der Studierenden aufwarten kann, liegt der Anteil in Nordrhein-Westfalen gerade mal bei 7%. Damit ist Nordrhein-Westfalen drittletzter im Länderranking.<sup>1</sup>

In den Jahren 2017 bis 2020 reduzierte sich die Zahl der öffentlich geförderten Studierendenwohnplätze in NRW von 50.808 auf 46.066. Dabei erhöhte sich die Zahl der Wohnungen der Studierendenwerke in der gleichen Zeit von 39.270 auf 39.938. Damit reduzierte sich der Anteil anderer Träger von 22,7% auf nur noch 13,3%. Damit unterhalten die Studierendenwerke in Nordrhein-Westfalen aktuell 86,7% aller öffentlich geförderten Wohnungen für Studierende.<sup>2</sup>

„Laut Wohnungsmarktbarometer 2019 der NRW.BANK räumen Expert\*innen der Nachfragegruppe der Studierenden mehr als 15% „sehr schlechte Chancen“ und weit über 50 % 'schlechte Chancen' auf adäquaten und bezahlbaren Wohnraum in ihrer Region ein.“<sup>3</sup>

Auch die Hochschulrektorenkonferenz hat sich mit der Thematik im Jahr 2021 bereits befasst. So lässt sie sich in der Entschließung des Senats der HRK vom 16. März 2021 wie folgt zu dazu ein: „Die auch in der Corona-Pandemie nur wenig gemilderte Preisdynamik für studentischen Wohnraum insbesondere in den großen deutschen Hochschulstädten und die Schwierigkeiten für viele Studierende, stabilen Zugang zum Internet zu erhalten, haben den prinzipiell unzureichenden Ausbaugrad der studentischen Infrastruktur exemplarisch erneut eindrucksvoll illustriert. Ein Hochschulstudium ist in Deutschland der Regelausbildungsweg; aktuell ist mit über 2,9 Mio. Studierenden an deutschen Hochschulen eine große gesellschaftliche Gruppe von den infrastrukturellen Defiziten direkt oder indirekt betroffen. Aus

---

<sup>1</sup> <https://www.iwd.de/artikel/wohnungsnot-der-studenten-verschaerft-sich-weiter-499592/>

<sup>2</sup> *Angaben der Wohnraumstatistik 2017 und 2020 des Deutschen Studentenwerks*

<sup>3</sup> *Quelle: Wohnungsmarktbericht NRW 2020*

[https://www.nrwbank.de/export/sites/nrwbank/de/corporate/downloads/presse/publikationen/publikationen-wohnungsmarktbeobachtung/aktuelle-ergebnisse/Wohnungsmarktbericht.NRW.2020\\_Bildschirmversion.pdf](https://www.nrwbank.de/export/sites/nrwbank/de/corporate/downloads/presse/publikationen/publikationen-wohnungsmarktbeobachtung/aktuelle-ergebnisse/Wohnungsmarktbericht.NRW.2020_Bildschirmversion.pdf)

Sicht der Hochschulen ist es unzureichend, die Beseitigung dieser Mängel nur im Zuge allgemeiner politischer Maßnahmen zu betreiben. Wenn das Wohnraumangebot sich trotz marktlenkender Eingriffe nicht oder zu langsam verbessert, muss die inzwischen unter 10% gefallene Unterbringungsquote über entsprechende Investitionen in den Bestand an studentischen Wohnheimen wieder erhöht werden.<sup>4</sup>

Es gibt keine ausreichenden Hinweise darauf, dass die aktuellen Planungen für neue Studierendenwohnanlagen den Schluss zulassen, dass die angestrebte Versorgungsquote von 10% in Nordrhein-Westfalen kurz- oder mittelfristig erreicht werden kann. Gerade einmal rund 1.000 neue Wohnplätze sind in Planung, hier liegt Nordrhein-Westfalen bundesweit in totalen Plätzen gerechnet zwar auf Rang 5. Doch bei, wie bereits oben skizzierten, fortlaufendem Rückgang des Angebots anderer Träger für öffentlich geförderten Wohnraum für Studierende reichen diese Wohnplätze wohl leider nicht einmal aus, um die Versorgungsquote von 7 % in NRW zu halten.<sup>5</sup>

Der Bericht der Landesregierung vom 22.07.2021 (Vorlage 17/5465) gibt an, dass in den Jahren 2017 bis 2020 2650 studentische Wohnplätze durch öffentliche Förderung gebaut oder saniert werden konnten. Hier liegt der Schwerpunkt wohl auf der Sanierung, denn wie oben bereits beschrieben, sinkt die Zahl der Wohnplätze für Studierende in öffentlich geförderten Bauten. Die Lage verschärft sich durch das Verhalten der Landesregierung zunehmend.

Dabei darf man an dieser Stelle auf den Antrag der SPD-Fraktion vom 04.12.2018 mit Drucksache 17/4453 und dem Titel „Offensive für Studentisches Wohnen – NRW braucht ein Investitionsprogramm für die Studierendenwerke“ verweisen, welcher von CDU und FDP bereits abgelehnt wurde. Dort lautete die Kernforderung: „Analog des Programms „Gute Schule 2020“ ein Investitionsprogramm für die Studierendenwerke aufzulegen, mit dem diese unbürokratisch Zuschüsse für den Neubau und die Sanierung bestehender Wohnheimanlagen durchführen können: Die NRW-Bank stellt den Studierendenwerken 570 Millionen Euro für die Sanierung, Modernisierung und den Ausbau der Studentenwohnheime zur Verfügung. Das Land übernimmt dabei in voller Höhe die Tilgungsleistungen und – soweit sie erforderlich werden – auch die Zinsleistungen für sämtliche Kredite, die die Studierendenwerke im Rahmen des Programms aufnehmen.“ Diese Summe wäre 2018 notwendig gewesen, um diesen Trend des Abbaus von öffentlich geförderten Wohnplätzen für Studierende aufzuhalten oder sogar umzukehren.

### **Förderkonditionen für Sanierung und Neubau von Studierendenwohnanlagen**

Das Land NRW bezuschusst den Neubau von Studierendenwohnheimen über ein Förderprogramm des Landesbauministeriums. Die Bezuschussung erfolgt mit einem Tilgungsnachlass auf das aufgenommene Darlehen bei der NRW-Bank. Der Tilgungsnachlass orientiert sich am regionalen Mietpreisniveau und liegt zwischen 15 und 35% des Darlehens. Viele Bauvorhaben können von Studierendenwerken mit diesem Zuschussniveau jedoch nicht realisiert werden, weil im Rahmen der Kostendeckungspflicht die Mietpreisobergrenze nicht gehalten werden kann. Zudem ist die „Darlehenspflicht“ eine bürokratische Erschwernis und schränkt die Finanzierungsoptionen der Studierendenwerke unnötig ein.

---

<sup>4</sup> [https://www.hrk.de/fileadmin/redaktion/hrk/02-Dokumente/02-01-Beschluesse/2021-03-16\\_HRK-S-Entschiessung\\_Eckpunktepapier.pdf](https://www.hrk.de/fileadmin/redaktion/hrk/02-Dokumente/02-01-Beschluesse/2021-03-16_HRK-S-Entschiessung_Eckpunktepapier.pdf)

<sup>5</sup> [https://www.studentenwerke.de/sites/default/files/201126\\_dsw\\_wohnen20\\_web.pdf](https://www.studentenwerke.de/sites/default/files/201126_dsw_wohnen20_web.pdf)

Die Studierendenwerke haben sich immer bemüht, die Kalkulation der Wohnheimmieten nach den gesetzlichen Vorgaben, das heißt kostendeckend und unter Berücksichtigung entsprechender Instandhaltungsrücklagen zu kalkulieren. Gleichwohl steht diese Notwendigkeit strukturell im Widerspruch zu einer sozialverträglichen Miete, die sich an den BAföG-Fördersätzen orientieren und von den Studierenden auch bezahlbar sein muss. Dies hatte zur Folge, dass große und teure Instandhaltungsmaßnahmen an Dächern, Fassaden und zum Beispiel der Haustechnik häufig in die Zukunft verschoben werden mussten.

Die Wohnplätze in den Studierendenwohnheimen werden seit Jahrzehnten möglichst kostengünstig vermietet. Große und teure Instandhaltungsmaßnahmen an Dächern, Fassaden und z. B. der Haustechnik wurden deshalb häufig in die Zukunft verschoben. Inzwischen zeichnet sich flächendeckend ein z.T. erheblicher Instandhaltungs- bzw. Sanierungsbedarf bei den Studierendenwerken ab. Damit das Wohnen in Studierendenwohnheimen kostengünstig bleibt, benötigen Studierendenwerke zusätzliche finanzielle Mittel.

Die Grunddarlehen in Verbindung mit den gewährten Tilgungsnachlässen und unter Berücksichtigung der aktuellen Gesamtbaukosten pro Wohnheimplatz (mindestens 100T €), ergeben eine maximale Bezuschussung von ca. 20-25% bezogen auf die Gesamtbaukosten einer Studierendenwohnheimanlage. Um dem „Sozialauftrag“ im Bereich studentisches Wohnen der Studierendenwerke gerecht zu werden, sollte der Neubau von Studierendenwohnheimanlagen möglichst mit bis zu 50% bezuschusst werden. Dies wurde auch auf der Mitgliederversammlung des Deutschen Studentenwerks am 08.12.2020 bundesweit gefordert.

### **Grundstücke und Stellplätze**

Die Studierendenwerke benötigen zur Realisierung von Studierendenwohnheimen kostengünstige Grundstücke. Sie können damit den z.T. drängenden kommunalen Wohnungsbedarf lindern und garantieren eine soziale Ausrichtung ihres Wohnungsangebots. Deshalb ist es nicht nachvollziehbar, warum auch städtische/staatliche Grundstückseigentümer wie z.B. der Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes NRW (BLB) nur zu „Marktpreisen“ Grundstücke an Studierendenwerke abgeben. Das Land ist gefordert, Kommunen und staatliche Betriebe von der renditeorientierten Überlassung von Grundstücken an die Studierendenwerke zu befreien. Konkret sollte die Landesregierung für die Gemeindeordnung NRW klarstellen, dass Studierendenwerke als Ausnahme von der Regel gelten.

Im Hinblick auf den gesetzlichen Auftrag der Studierendenwerke, preisgünstigen Wohnraum für Studierende zu schaffen, impliziert die Schaffung von Kfz-Stellplätzen in städtischen Lagen, insbesondere in den großen Hochschulstädten wie bspw. Bonn, Köln, Münster oder Aachen, enorm hohe Kosten. Zielgruppenbedingt benötigen Studierendenwohnheime weniger Kfz-Plätze als andere Wohnheime oder Wohngebäude, ggf. steigt am ehesten der Bedarf an (kleineren) Fahr-radstellplätzen. Darüber hinaus verfügen Studierende durchweg über ÖPNV-Semestertickets, die die freie Nutzung von Bus und Bahn in ganz NRW ermöglichen. Gleiches gilt oftmals auch für die Besucherinnen und Besucher der Studierenden. Ihnen kommt zugute, dass die Wohnheime der Studierendenwerke grundsätzlich sehr günstig zum ÖPNV liegen.

**II. Der Landtag fordert die Landesregierung auf,**

- die Grunddarlehen für den Neubau sowie den Mieten je Wohnheimplatz, die über einen Ausgleich gestiegener Baukosten hinausgehen, zu erhöhen.
- die Grunddarlehen je Wohnplatz für die Modernisierung/Sanierung um mindestens 5.000 € zu verbessern, damit auch sehr kostenintensive Schadstoffsanierungen durchgeführt werden können.
- die Tilgungsnachlässe auf Grundlage einer Staffelung in Zusammenhang mit längeren Belegungsbindungen zu erhöhen. Studierendenwerke vermieten in der Regel über die gesamte Nutzungsdauer einer Immobilie an Studierende und schöpfen diese durch Modernisierung/Sanierung vollständig aus. Daher war der im Programmjahr 2020 in den SWB eingeführte Bonus in Höhe von 5 % Tilgungsnachlass bei einer Belegungsbindung von 30 Jahren ein zwar richtiger, aber nur erster Schritt. Die ARGE StW schlägt folgendes Modell vor, um diese Systematik weiterzuentwickeln:

Belegungsbindung für Studierende	Zusätzlicher Tilgungsnachlass (M1-M4 +)
30 Jahre	+ 5 %
40 Jahre	+ 15 %
50 Jahre	+ 25 %
> 50 Jahre	+ 30 %
- eine klare rechtliche Regelung für die Abgabe von Grundstücken der Öffentlichen Hand an die Studierendenwerke zu fairen und nicht marktorientierten Preisen zu treffen.
- eine Umwandlung von nichtgenutzten Kfz-Stellflächen von Studierendenwohnheimen im Rahmen der Nachverdichtung für die weitere Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu prüfen.

Thomas Kutschaty  
Sarah Philipp  
Jochen Ott  
Dietmar Bell

und Fraktion