



Studierendenwerke Nordrhein-Westfalen

c/o Akademisches Förderungswerk · Universitätsstr. 150 · 44801 Bochum

An den Präsidenten
des Landtages Nordrhein-Westfalen
Herrn André Kuper
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

Per E-Mail: anhoerung@landtag.nrw.de

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME
17/1380**

A02, A10

Der Sprecher der Arbeitsgemeinschaft

Bearbeiter: Olaf Kroll
Telefon: 0234-3211104
Mobil: 0151-23738076
E-Mail: arge-nrw@STW-nrw.de

Bochum, den 27. März 2019

Stellungnahme der Arbeitsgemeinschaft STW NRW

**Anhörung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen
am 5. April 2019**

Studentisches Wohnen für die Zukunft in Nordrhein-Westfalen stärken und Perspektiven entwickeln!

Antrag der Fraktion der CDU und der Fraktion der FDP, Drucksache 17/4799

Sehr geehrter Herr Landtagspräsident,

im Namen der Arbeitsgemeinschaft Studierendenwerke NRW (ARGE) danke ich Ihnen für die Übersendung des oben genannten Antrags. Ausdrücklich möchte ich mich für die Einladung zu der Anhörung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen bedanken.

1. Grundsätzliches zum Antrag aus Sicht der Studierendenwerke

Die ARGE begrüßt die richtigen Feststellungen der Antragsteller/innen. Diese zielen in die richtige Richtung, das studentische Wohnen in erster Linie über Erhalt und Ausbau der Wohnanlagen der Studierendenwerke (STW) langfristig zu stärken. Insbesondere die skizzierten Überlegungen, den STW sowohl den Erwerb geeigneter Grundstücke für das studentische Wohnen zu erleichtern, als auch den landesweiten Sanierungsrückstand in den Studierendenwohnanlagen zu begutachten und entsprechende Maßnahmen ergreifen zu wollen, sind wichtige erste Schritte, die schnell umgesetzt werden müssen.

Wir bedanken uns beim Land Nordrhein-Westfalen für die aktuellen Förderinstrumente, insbesondere im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung, zum Ausbau studentischen Wohnraums. Auch die Austausche zur Aktivierung von mehr studentischem Wohnraum „Studentisches Wohnen befördern – Grundstücke mobilisieren – Partnerschaften organisieren“ helfen bei der für die STW so wichtigen Grundstücksfrage.

Aus unserer Sicht gibt es jedoch weiteren dringenden Handlungsbedarf, damit die STW als Anstalten des öffentlichen Rechts ihren gesetzlichen Auftrag, preisgünstigen Wohnraum für Studierende vorzuhalten,



langfristig nachkommen können. Hierzu sind wir gerne bereit, den seitens der Landesregierung und allen Fraktionen des Landtags angestoßenen Dialog fortzuführen.

Im Folgenden sollen die Vorschläge dazu dienen, Denkanstöße und Handlungsempfehlungen auf Basis der Grundüberlegungen des Antrags zu liefern. Grundprämisse dieser Vorschläge sind drei Punkte:

1. Die STW brauchen ein langfristiges Investitionsprogramm, um notwendige Sanierungsarbeiten am Wohnbestand durchzuführen - ansonsten drohen zukünftig abschüssige Wohnplätze und eine Verschärfung der Wohnungsnot für Studierende.
2. Ohne einen zukünftig vereinfachten und kostengünstigen Erwerb von Grundstücken sind Neubauten von Wohnanlagen der STW nur noch in sehr begrenztem Umfang möglich. Campusnaher Wohnraum für Studierende muss zukünftig Bestandteil der Flächenplanungen des Landes, der Hochschulen und der Kommunen sein.
3. Trotz örtlich unterschiedlichen Bedarfs müssen alle zwölf STW in NRW von einem Investitionsprogramm profitieren können.

2. Langfristig den Wohnbestand der Studierendenwerke erhalten

Die STW betonen: Der Sanierungsstau in den Wohnanlagen der STW erklärt sich in erster Linie aus dem strukturellen Widerspruch zwischen der gesetzlichen Vorgabe einerseits, kostendeckende Mieten unter Berücksichtigung entsprechender Instandhaltungsrücklagen zu bilden, und andererseits dem gesetzlichen Auftrag nach sozialverträglichen Mieten für die Studierenden. Die Rücklagen der STW reichen jedoch nur zur Kostendeckung der laufenden kleineren Instandhaltung aus. Dies hatte zur Folge, dass große und teure Instandhaltungsmaßnahmen beispielsweise an Dächern, Fassaden und der Haustechnik in die Zukunft verschoben werden mussten. Diese Entwicklung führte nach dem Wegfall des Sanierungstitels vor einigen Jahren zu einem flächendeckend erheblichen Sanierungsbedarf bei den Studierendenwohnanlagen.

Nach dem Wegfall in 2006 von Landeszuschüssen zur Sanierung von Wohnanlagen aus dem NRW-Wissenschaftsministerium gab es in den vergangenen dreizehn Jahren zweimal Investitionsprogramme: Das Konjunkturpaket II von 2009-2011 (120 Millionen Euro) und die Hochschulpaktmittel von 2016 (40 Millionen Euro; geplant waren 200 Millionen Euro). Diese beiden Maßnahmen wirkten unterschiedlich, das erste umfassend (alle zwölf STW wurden gefördert) und das zweite punktuell (vier STW wurden gefördert). Gemein war beiden Programmen jedoch der zeitlich eng umrissene Horizont. Um in Zukunft einen großen Investitionsstau, wie ihn die STW derzeit erleben, zu verhindern, sollte das Land ein zweigliedriges Maßnahmenpaket auf den Weg bringen:



1. Ein Investitionsprogramm, welches über einen längeren Zeitraum (mindestens zehn Jahre) den dringlichsten Sanierungsbedarf abarbeitet. Die Bauabteilungen der STW können den gesamten Investitionsstau jedoch nicht auf einmal abarbeiten. Erschwerend kommt die aktuelle Hochkonjunktur der Baubranche hinzu, die Prozesse verlangsamt und verteuert. Aus diesen Gründen sollte der Zeithorizont nicht zu kurz gewählt werden, aber er muss schnell beginnen.

Das Programm sollte sich insgesamt an den Erfahrungen des Konjunkturpakets II und der Hochschulpaktmittel aus 2016 orientieren: Diese Zuschussmittel wurden durch Eigenmittel, in der Regel Darlehen, ergänzt, um die Sanierungsprojekte umfänglich finanzieren zu können. Ein reines Darlehensprogramm wäre nur dann zielführend, wenn Tilgung und Zinsen durch das Land auf Dauer garantiert würden.

2. Einen Haushaltstitel im Ministerium für Kultur und Wissenschaft analog zu dem Titel, der 2006 auslief. Der damalige Titel lautete beispielsweise im Haushalt 2002: „Zuschüsse für die Studentenwohnraumförderung (Um- und Ausbau sowie Modernisierungs-, Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen - Kapitel 05 027, Titel 893 60).¹ Mithilfe dieser Zuschüsse könnten die STW langfristig in die Lage versetzen, große und teure Instandhaltungsmaßnahmen nicht mehr in die Zukunft zu verschieben und einen Sanierungsstau vornherein verhindern.

3. Studentischer Wohnraum ist einer der wichtigsten Bestandteile der sozialen Hochschulinfrastruktur - und hat großen Einfluss auf die Attraktivität der jeweiligen Hochschulen

Das Land muss aus Sicht der STW bei seiner Hochschulpolitik dringend die soziale Infrastruktur verstärkt in den Blick nehmen. Die Infrastruktur der Hochschulstandorte besteht nicht nur aus Einrichtungen der Forschung und Lehre. Ohne die STW und ihre Angebote und Einrichtungen hätte viele Studierende überhaupt keine Möglichkeit, ein Studium zu beginnen. Die preisgünstigen oder kostenlosen Dienstleistungen der STW für die Studierenden reichen über die Mensaverpflegung, Wohnraum, Studienfinanzierung (BAföG) bis hin zu Kindertagesstätten und Beratungsangebote zu unterschiedlichsten Themen.

Der Dachverband der Studenten- und Studierendenwerke Deutschlands, das Deutsche Studentenwerk (DSW), fordert seit vielen Jahren einen Hochschulsozialpakt zur sozialen Infrastruktur der Hochschulen. Speziell für das studentische Wohnen fordert die Mitgliederversammlung des DSW

1. eine dauerhafte Förderung des Neubaus und der Sanierung von Wohnheimen der Studenten- und Studierendenwerke, entweder als Flankierung der Hochschulpakete über einen gemeinsamen Hochschulsozialpakt von Bund und Ländern oder über eine Zweckbindung im Rahmen der durch die Bundesregierung ab 2020 vorgesehenen Finanzhilfe an die Länder zur sozialen Wohnraumförderung,

¹ Vgl. <http://www.haushalt.fm.nrw.de/daten/hh2002.ges/daten/pdf/2002/hh05/kap027.pdf>, S. 82-83



Studierendenwerke Nordrhein-Westfalen

2. eine Vereinfachung des Vergaberechts und eine Anpassung der Vergabegrenzen, um schneller sowie wirtschaftlicher bauen und sanieren zu können,
3. angesichts der vor allem in Hochschulstädten extrem gestiegenen Bodenpreise die Überlassung kostenfreier Liegenschaften durch BIMA, Länder und Kommunen an die STW für die Bebauung mit Studierendenwohnanlagen.

Zentrale Begründung:

Der studentische Wohnungsmarkt ist in den Hochschulstädten besonders angespannt und überhitzt, mit in der Folge kontinuierlich steigender Mieten im privaten Wohnungsmarkt. Dies belastet die Budgets der Studierenden erheblich, wie zum Beispiel das Viertel der Studierenden mit den geringsten mtl. Einnahmen (bis 700 Euro) nach der aktuellen 21. DSW-Sozialerhebung mit durchschnittlich 46 %. Viele Studierende können sich daher allenfalls Mieten im Rahmen der aktuellen BAföG-Wohnbedarfspauschale in Höhe von 250 Euro monatlich und damit auf Mietniveau der Studierendenwohnanlagen leisten. Die Realisierung eines derartigen Mietniveaus bedarf bei Neubauten und Sanierung jedoch staatlicher Zuschüsse an die STW. Zumal diese ihre Wohnanlagen – ausgerichtet an den spezifischen sozialen Bedarfen der Studierenden und in Wahrnehmung ihres gesetzlichen Auftrags – auch nach Auslaufen der jeweiligen Zweckbindung weiterhin ausschließlich für Studierende vorhalten.

Die STW haben beim Konjunkturpaket II eindrucksvoll gezeigt, dass sie in der Lage sind, Baumaßnahmen zügig und effizient umzusetzen, wenn die notwendigen finanziellen Ressourcen für sie bereitgestellt werden. Dies umfasst die Überlassung kostenfreier Grundstücke durch BIMA und Kommunen sowie eine Dynamisierung der bestehenden Fördermittel analog der Kostenentwicklungen im Baugewerbe angesichts der kontinuierlich steigenden Baupreise.²

Stimmen der Hochschulverbände und Studierendenschaften:

Auch die Vertreterinnen und Vertreter von Landeshochschulverbänden und Studierendenschaften heben besonders die große Bedeutung der Wohnanlagen der STW für die Hochschulen und Studierenden als unverzichtbaren Bestandteil der Hochschulstandorte hervor:

Die Zahl der Studierenden in NRW ist in den vergangenen zehn Jahren hierzulande um 60 Prozent gewachsen. Mit dieser rasanten Entwicklung hat die Schaffung von Wohnheimplätzen nicht mithalten können. Attraktive und ausreichende Wohnmöglichkeiten sind natürlich auch eine Voraussetzung dafür, dass die Universitäten im Wettbewerb um Studierende erfolgreich sein können. Dies gilt insbesondere für internationale Studierende. Wir unterstützen daher die STW in ihrem Ziel, Verbesserungen in den Rahmenbedingungen für den Ausbau und den Unterhalt studentischer Wohnungen zu erreichen. Neben einer Fortführung und Verstetigung der Hochschulpaktmittel braucht es auch genügend bezahlbaren Wohnraum für

² Vgl. <https://www.studierendenwerke.de/de/content/hochschulsozialpakt-zur-sozialen-4>



Studierende an den Hochschulstandorten. Hier steht die Politik ebenfalls in der Verantwortung. Das Wohnangebot für Studierende muss der gewachsenen Anzahl an Studierenden ebenso Rechnung tragen wie der zunehmend ungünstigen Entwicklung des Mietmarkts aus Studierendensicht. Es wird vielerorts zu oft auf private Neubauten gesetzt, deren Mieten für Studierende (BAföG-Wohnpauschale: 250 Euro) quasi unbezahlbar sind. Die Wohnungen, die an WGs vermietet werden, werden immer weniger und die STW wurden jahrelang nicht ausreichend unterstützt, um weiteren Wohnraum zu schaffen.³

4. Die Förderung der Studierendenwohnanlagen ist im politischen Interesse des Landes und entlastet die lokal überhitzten Wohnungsmärkte

Studentisches Wohnen wird zunehmend zu einer sozialen Frage der Studierenden, nicht nur in NRW. STW leisten mit ihren Wohnungsangeboten einen wesentlichen bildungspolitischen Beitrag. Ohne die günstigen Wohnangebote können Personen aus finanziell schwächeren Bevölkerungsgruppen ihren Wunsch nach einer Hochschulausbildung nur schwerlich realisieren.

Knapp 40.000 Wohnplätze (von insgesamt rund 50.000 öffentlich geförderten Wohnplätzen für Studierende) besitzen die STW in NRW. Diese sind damit der mit Abstand größte Anbieter für preisgünstigen studentischen Wohnraum (Durchschnittsmiete unter 260 Euro). Diese „All-in Miete“ berücksichtigt die finanziellen Bedarfslagen der Studierenden aus der Logik des gesetzlichen Auftrags der STW. So sind in den Mieten beispielsweise Kosten wie Strom, TV- und Internetnutzung und Mobiliar oftmals schon enthalten - im Gegensatz zu den Warmmieten am freien Wohnungsmarkt. Auch sind die Mietverträge sehr flexibel, da unterjährig insbesondere durch den hohen Anteil internationaler Studierende eine hohe Fluktuation in den Wohnanlagen herrscht. Eine solche umfassende bezahlbare Versorgung mit Wohnraum finden Studierende bei keinem anderen Anbieter.

Der Erhalt und Ausbau der Wohnanlagen der STW führt auch automatisch zu einer Entlastung der örtlich angespannten Mietmärkte und wirkt insgesamt miedämpfend. Sowohl der NRW.BANK-Wohnungsmarktbarometer 2018 als auch der IW-Studentenwohnpreisindex 2018 heben die teilweise sehr schlechte Lage für Studierende auf Wohnungssuche hervor. Studierende als in der Regel einkommensschwache Gruppe haben laut Wohnungsmarktbarometer insbesondere in den Boomstädten schlechte Aussichten auf dem Wohnungsmarkt. „Da es sich bei diesen Städten außerdem um Universitätsstädte handelt, wird der Nachfragedruck noch verstärkt“⁴.

Auch der IW- Studentenwohnpreisindex 2018 zeichnet ein eher negatives Bild: „Die Wohnkosten sind daher an vielen Standorten deutlich angestiegen und für Studenten ohne gut bezahlte Nebenjobs oder elterliche Unterstützung kaum zu tragen. Für Entspannung wird an diesen Hochschulstandorten nur der Bau

³ Vgl. <https://www.STW-nrw.de/aktuelles-arge/kopf-braucht-dach-mehr-bezahlbarer-wohnraum-fuer-studierende/>

⁴ Vgl. <https://www.nrwbank.de/export/sites/nrwbank/de/corporate/downloads/presse/publikationen/publikationen-wohnungsmarktbeobachtung/sonderveroeffentlichungen/NRW.BANK-Wohnungsmarktbarometer-2018.pdf>, S. 7



neuer Wohnungen sorgen, der aber trotz einiger Zuwächse immer noch dem Einwohnerzuwachs hinterherhinkt“⁵

Und für den größer werdenden Anteil ausländischer Studierende werden die NRW-Hochschulstandorte durch bezahlbaren und campusnahen Wohnraum der STW interessanter. Denn insgesamt werden die Hochschulen in Nordrhein-Westfalen zunehmend auch für ausländische Studierende attraktiv. Im Wintersemester 2017/18 besaßen insgesamt 93.400 Studierende an den Hochschulen zwischen Rhein und Ruhr einen ausländischen Pass. Dies waren erneut 1.300 Personen bzw. 1,4 Prozent mehr als im Jahr zuvor.⁶

5. Verbesserungsvorschläge für die Fördergrundsätze der öffentlichen Wohnraumförderung vor dem Hintergrund spezieller Bedarfslagen der STW

Vorab sollte grundsätzlich überlegt werden, ein Förderprogramm speziell für die Bedarfslagen der STW aufzulegen und gleichzeitig von der sozialen Wohnraumförderung zu trennen. Damit würde eine Konkurrenzsituation um die Mittel mit anderen Investoren in Zukunft vermieden werden.

Die ARGE schlägt eine große Erhöhung der Fördersätze (Platzpauschalen) in den Studierendenwohnheimbestimmungen (SWB) und damit eine Erhöhung der Tilgungsnachlässe in den Förderdarlehen vor. Die regional nach Mietniveau der Gemeinden (M1-M4+) differenzierten Tilgungsnachlässe von 15 % - 30 % auf die Darlehenssumme sind oftmals nicht auskömmlich, da ein Darlehen sich nur um durchschnittlich 50% der Gesamtbausumme bewegt.

Des Weiteren würde eine Flexibilisierung der Mietpreisobergrenzen kostendeckendere Mieten ermöglichen und die zukünftige Instandhaltung der Studierendenwohnanlagen finanziell erleichtern.

Auch die Flexibilität der SWB Richtlinie sollte aus unsere Sicht erhöht werden, beispielsweise bei den Themen Baustandards, Bebauungsplan, Barrierefreiheit, Bauweise und Geschossanzahl.

In der Praxis bewirkt das Förderprogramm bisher Verteuerungen bei den Baukosten. So müssen Anforderungen beispielsweise für Stellplätze, (Vorrüstung von) Aufzügen und Schallschutz in besonderem Maße nachgekommen werden. Außerdem verteuern Auflagen zur Einhaltung neuester Baustandards (bspw. energetisch) die Baumaßnahmen.

6. Eine Begutachtung sanierungsbedürftigen Wohnanlagen sollte punktuell erfolgen - und nicht als Vorwegnahme eines Investitionsprogramms

Es werden derzeit mittels einer umfangreichen Abfrage, in enger Abstimmung mit dem Ministerium für Kultur und Wissenschaft und dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung, alle sanierungsbedürftigen Wohnanlagen der STW erfasst und der nötige finanzielle Investitionsbedarf sowie

⁵ Vgl. https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Report/PDF/2018/IW-Report_2018-36_Studentenwohnpreisindex.pdf, S. 20

⁶ Vgl. IT.NRW: NRW (ge)zählt: Hochschulen in Nordrhein-Westfalen – Ergebnisse der Hochschulstatistik – Ausgabe 2018, Seite 14



objektbezogene Altschulden ermittelt. Anhand dieser umfangreichen Datenbasis wird eine Priorisierung der Sanierungsbedarfe vorgenommen. Diese Datenlage ist aus Sicht der ARGE ausreichend, um mithilfe eines Investitionsprogramms direkt starten zu können. Viele STW haben bereits fertig ausgearbeitete Pläne zur Sanierung stark sanierungsbedürftiger Wohnanlagen. Diese Wohnanlagen könnten dann im Bedarfsfall einzeln begutachtet werden, um die Notwendigkeit der Instandhaltungsmaßnahme zweifelsfrei belegen zu können. Eine vorgeschaltete Gesamtbegutachtung aller Wohnanlagen ist vom Aufwand- und Zeitrahmen nicht zweckdienlich. Daher plädieren die STW für eine individuelle Bestandsaufnahme vor Ort auf Basis der Ergebnisse der oben genannten Abfrage.

7. Ohne deutliche Besserstellungen beim Grundstückserwerb ist ein substanzieller Ausbau neuer Wohnplätze der Studierendenwerke nicht möglich

Ohne kostengünstige Grundstücke ist, insbesondere vor dem Hintergrund exponentiell steigender Baukosten und Grundstückspreise, die Realisierung einer Studierendenwohnanlage nicht zu finanzieren. Das Land ist aus unserer Sicht gefordert, Bau und Liegenschaftsbetrieb des Landes NRW, Kommunen, und staatliche Betriebe von der renditeorientierten Überlassung von Grundstücken an die STW zu befreien. Es sind die Hochschulstädte insgesamt gefordert, denn die Bauleitplanung gehört zum Kernbereich der kommunalen Selbstverwaltung. Das Land sollte geeignete Grundstücke aus Landesbesitz den STW kostenfrei zur Nutzung und mit Zweckbindung überlassen. Das Land sollte zudem die rechtlichen Möglichkeiten schaffen, damit auf diesem Weg auch kommunale Grundstücke den STW überlassen werden können. Idealerweise sind die Grundstücke auf dem Hochschulcampus oder in (verkehrsgünstiger) Nähe. Gleichfalls müssen bei der Ausbauplanung der Hochschulen frühzeitig in Zukunft geeignete Flächen für studentisches Wohnen definiert und die STW in diese Planungen verpflichtend einbezogen werden.

Freundliche Grüße

Jörg Lüken
Sprecher der Arbeitsgemeinschaft STW NRW