



Studierendenwerke Nordrhein-Westfalen

c/o Kölner Studierendenwerk · Universitätsstraße 16· 50937 Köln

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen
Abteilung 4
Frau MR'in Deborah Dautzenberg
Jürgensplatz 1
40221 Düsseldorf

Der Sprecher der Arbeitsgemeinschaft

Bearbeiter: Olaf Kroll
Telefon: 0174-1683174
E-Mail: kroll@studierendenwerke-nrw.de

- per E-Mail -

Köln, den 7. Januar 2022

Stellungnahme zu den Eckpunkten für die öffentliche Wohnraumförderung 2022 (mehrfähriges Wohnraumförderungsprogramm 2018 – 2022 der Landesregierung)

Sehr geehrte Frau Dautzenberg,

für die Übermittlung der Eckpunkte für die öffentliche Wohnraumförderung 2022 und der Einladung zu der diesbezüglichen Verbändeanhörung bedanken wir uns. Die Arbeitsgemeinschaft Studierendenwerke NRW (ARGE StW) nimmt die Gelegenheit gern wahr, bereits im Vorfeld der Verbändeanhörung die Anmerkungen der Studierendenwerke (StW) hierzu dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG) mitzuteilen.

1. Grundsätzliche Anmerkungen

Insbesondere die Erhöhung der Grunddarlehen im Neubau über Inflationsniveau und die kräftige Erhöhung der kostenabhängigen Darlehen in der Modernisierung bewertet die ARGE StW als positiv. Diese Anpassungen helfen den StW, steigende Baukosten abzufedern und den – je nach Hochschulstandort unterschiedlich stark ausgeprägten – kurz- und mittelfristigen Modernisierungs- und Sanierungsbedarf von rund der Hälfte der 40.000 Wohnplätze in den Häusern der StW NRW landesweit anzupacken.

Ebenso interessiert haben wir die grundsätzliche Erhöhung der Tilgungsnachlässe nach Dauer der Belegungsbindung zur Kenntnis genommen, war dies doch ein zentraler Hinweis der ARGE StW während des letzten Jahres. Unseres Erachtens besteht hier noch weiterer Spielraum, mindestens die Stufen „40 Jahre“ und „50 Jahre“ mit entsprechend höheren Tilgungszuschüssen sollten noch in das Förderspektrum eingefügt werden, zumal hierzu eine stringente sachliche Nachvollziehbarkeit gegeben ist.



Der Impuls der Landesregierung, klimapolitische Ziele auch im Wohnungswesen über die verbindliche Einführung von Effizienzhausstandards auch bei Modernisierungen einzuführen, können die StW gut nachvollziehen. Die hierdurch entstehenden höheren Baukosten müssen sorgfältig in den Wirtschaftlichkeitsberechnungen der einzelnen Bauprojekte berücksichtigt werden, da die StW als gemeinnützige Bauträger mit gesetzlichen Sozialauftrag sich nur in begrenztem Maße verschulden können.

Die zahlreichen Förderungsvoraussetzungen (z.B. Mindestwohnfläche, Anzahl der Wohnungen pro Treppenaufgang, vollständige Barrierefreiheit) sollten im Hinblick auf die politisch gewollte Schaffung studentischen Wohnraums kritisch hinterfragt werden. Sie wirken sich im Regelfall deutlich erhöhend auf die Baukosten pro Platz aus und haben in der Vermietungspraxis an Studierende kaum eine Relevanz.

Aufgrund der sehr dynamischen Baukostenentwicklung, die aller Voraussicht nach auch in den nächsten Jahren anhalten wird sollte die Höhe der Förderung jährlich zumindest bei den Grund- und Zusatzdarlehen auf der Grundlage des Baukostenindex (Statistisches Bundesamt Wiesbaden) angepasst werden.

Ein großes Problem stellt für die StW die Tatsache dar, dass die NRW-Förderung ab 01.02.2022 mit dem BEG-Standard „Effizienzhaus 55“ im Rahmen von Neubauvorhaben nicht mehr kombinierbar ist. Hier wären zumindest großzügige „Übergangslösungen“ wünschenswert für Neubaugenossenschaften, die bereits in konkreter Planung sind und deren Finanzierung über die Kombination von NRW-Darlehen und KfW-/BEG-Darlehen „Effizienzhaus 55“ erfolgen soll, für die jedoch der Darlehensantrag bei der KfW nicht mehr bis zum 31.01.2022 gestellt werden kann.

Hinsichtlich der zur Anwendung kommenden Bewilligungsmiete schlagen die StW vor, dass nicht auf die Bewilligungsmiete im Zeitpunkt der Bewilligung der Maßnahme abgestellt werden sollte, sondern auf die geltende Miete bei Bezug, d.h. nach Fertigstellung / Abschluss einer Maßnahme. Zwischen Bewilligung und Fertigstellung eines Objekts liegen teilweise mehrere Jahre, wo sich die Bewilligungsmiete zumeist weiterentwickelt hat.

Die StW geben sich ungeachtet der aktuellen Baupreisentwicklungen große Mühe, bezahlbaren Wohnraum für Studierende (Bezugspunkt: BAföG-Wohnpauschale in Höhe von maximal 325 €) zu realisieren. Sie müssen dazu jedoch notwendigerweise erhebliche betriebswirtschaftliche Risiken eingehen, insbesondere im Hinblick auf Kostenerhöhungen und damit Liquiditätsengpässe und langfristige Unwirtschaftlichkeiten. Um dem entgegenzutreten, regt die ARGE StW an, die Möglichkeit der Nachbewilligung von Förderbeträgen bei unvorhersehbaren Ereignissen aufzunehmen (z.B. Kostenexplosion beim Bauen mit Holz oder Schadstofffunde bei Abbrucharbeiten trotz vorheriger Schadstoffgutachten).



2. Förderkonditionen für die Neuschaffung von studentischen Wohnplätzen

Grundsätzlich positiv zu bewerten ist die deutliche Erhöhung der Förderung pro Platz für Neubauvorhaben, die mit rund 15% gegenüber 2021 mehr als einen „Inflationsausgleich“ darstellt.

Begrüßenswert ist auch das angebotene Zusatzdarlehen in Höhe von 250 € pro Quadratmeter Wohnfläche zur Erreichung des BEG-Standards „Effizienzhaus 40“ mit 50% Tilgungszuschuss, ebenso wie das Zusatzdarlehen für Aufwendungen im Zusammenhang mit städtebaulichen Wettbewerben, verbunden ebenfalls mit einem 50%igen Tilgungszuschuss.

Bei einem Neubau eines Wohnheimes mit 120 Plätzen, M4+, „Effizienzhaus 40“, 24 qm Fläche pro Vollapartment, angenommenen Herstellkosten 125.000 € pro Platz (KG 200 – 700) sieht die Gesamtförderung zusammengefasst nunmehr wie folgt aus:

<u>Wohnraumförderung NRW</u>	
Wohnraumförderung pro Platz	77.000 €
Tilgungsnachlass 35 %	26.950 €
Zusatzdarlehen w/ Effizienzhaus 40	6.000 €
Tilgungsnachlass 50 %	3.000 €
Zusatzdarlehen w/ Wettbewerb ¹	1.666 €
Tilgungsnachlass 50 %	833 €
<u>Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)</u>	
KfW-Darlehen „Effizienzhaus 40“	40.334 €
Tilgungsnachlass	8.067 €
<u>Kostenbetrachtung</u>	
Herstellkosten pro Platz (Kostengruppen 200-700)	125.000 €
Kombinierter Tilgungsnachlass	38.850 € = ca. 31 % der gesamten Herstellkosten

31 % Tilgungszuschuss bezogen auf die Gesamtherstellkosten sind sicherlich bereits eine spürbare Verbesserung gegenüber den Förderrahmenbedingungen für Neubauten in den letzten vergangenen Jahren.

¹ Annahme: Gesamtkosten Wettbewerb 200.000 €



Berechnungen des Deutschen Studentenwerks (DSW) gehen indes davon aus, dass eine Bezuschussung bis zu 50% im Neubau erforderlich ist, um sozialverträgliche Gesamtwarmmieten in Höhe der BAföG-Wohnpauschale (325 €) zu ermöglichen und gleichzeitig eine kostendeckende Immobilienbewirtschaftung sicherzustellen. Werden über die gesamte Laufzeit zinslose Darlehen gewährt, reduziert sich die notwendige Bezuschussung auf ca. 38 %. Zwar sind die NRW-Darlehen formal in den ersten 15 Jahren „zinslos“, allerdings stellen die Verwaltungskosten in Höhe von 0,5% einen „verdeckten Zins“ dar. Die StW regen daher an, diesen Posten zu eliminieren.

3. Modernisierung von Wohnheimen für Studierende

Die Erhöhung des Darlehensbetrages von 50.000 € auf 75.000 € pro Wohnheimplatz ist ausdrücklich zu begrüßen.

Allerdings werden Kernsanierungen (häufig zuzüglich einer vorgelagerten Schadstoffsanierung) von Studierendenwohnheimanlagen aufgrund der aktuell sehr dynamischen Baukostenentwicklung zukünftig deutlich teurer werden, zumal auch mindestens der BEG-Standard „Effizienzhaus 100“ erfüllt werden muss.

Die zusätzlichen Tilgungszuschüsse von jeweils 5%-Punkten für die Erfüllung des BEG-Standards „Effizienzhaus 85“ bzw. für die „Verwendung ökologischer Dämmstoffe“, die einen Gesamtilgungszuschuss von 45% bedingen, sind positiv zu bewerten, wenngleich zur Erfüllung dieser Voraussetzungen mit erheblichen Mehrkosten gegenüber einer konventionellen Kernsanierung gerechnet werden muss.

+++++

Sehr geehrte Frau Dautzenberg,

die ARGE StW hofft, dass die obigen Anregungen Ihrem Hause zweckdienlich sind, das Set an Förderkonditionen so zu gestalten, dass stetig mehr studentischer Wohnraum zu sozialverträglichen Mieten in den NRW-Hochschulstädten geschaffen werden kann. Bei Rückfragen stehen wir selbstverständlich gern für weitere Erläuterungen zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Jörg J. Schmitz

Sprecher der Arbeitsgemeinschaft Studierendenwerke NRW