



Stellungnahme

**der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft
Deutschland**

zum Öffentlichen Fachgespräch am 23.09.2015

"Wohnungsnot in Hochschulstädten"

Berlin, 16.09.2015

Kurzfassung

Grundsätzlich begrüßt die BID die Bereitstellung von 120 Mio. Euro für das neue Programm "Modellvorhaben nachhaltiges Wohnen für Studenten und Auszubildende".

Angesichts eines aufgebauten Defizits von allein 770.000 Wohnungen in Deutschland derzeit wird es aber weiterer Kraftanstrengungen bedürfen, um die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum insgesamt abdecken zu können.

Da nur rund 10 % der Studierenden einen Wohnplatz im Bereich des geförderten studentischen Wohnraums finden, müssen die Bedingungen auf den Wohnungsmärkten durch eine Ankurbelung des Wohnungsbaus deutlich verbessert werden. Zukünftig müssen jährlich mindestens 140.000 Mietwohnungen zu bezahlbaren Mieten zusätzlich zum bisherigen Neubau erstellt werden, um gerade auch Mangelerscheinungen in den Groß- und Hochschulstädten dauerhaft beheben zu können.

Insofern unterscheiden sich die Forderungen zur Bereitstellung von ausreichendem studentischen Wohnraum kaum von den Forderungen zum Bau von bezahlbaren Wohnungen.

Die BID fordert daher u. a.:

- Eine Erhöhung der linearen Abschreibungssätze im Neubau auf mindestens drei Prozent.
- Wiedereinführung des § 7k Einkommensteuergesetz oder einer gleichwertigen Investitionszulagenregelung für den Neubau.
- Weiterführung und Zweckbindung der Bundesmittel für die soziale Wohnraumförderung auf mindestens doppeltem Niveau über das Jahr 2019 hinaus.

**BID Bundesarbeitsgemeinschaft
Immobilienwirtschaft Deutschland**

c/o GdW e.V.
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

Axel Gedaschko
BID-Vorsitzender
& GdW-Präsident

Kontakt über:

Leiter BID-Büro
Dennis Beyer
Tel.: 030 / 82403 127
Mobil 0173 / 59 67 086
Fax: 030 / 82403 159
E-Mail: dennis.beyer@bid.info

Ansprechpartner zur Vorlage:
Dr. Christian Lieberknecht
Tel.: 030 / 824 03 110
Fax.: 030 / 824 03 109
Mail: lieberknecht@gdw.de

www.bid.info

Die Mitglieder der BID:

BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen

bsi Bundesverband Sachwerte und
Investmentvermögen

DDIV Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter

GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

IVD Immobilienverband Deutschland
Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen

vdp Verband deutscher
Pfandbriefbanken

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss

- Wiedereinführung einer eigenständigen Kompetenz des Bundes für die Vergabe von Wohnraumfördermitteln.
- Absenkung der Steuersätze bei der Grunderwerbsteuer, zumindest in Wachstumsregionen.
- Vorübergehende Aussetzung des zweiten Teils der EnEV 2016.
- Bereitstellung von Brachen oder sonstigen Bauflächen (Baulandmobilisierung) im innerstädtischen Bereich.
- Bei der Entwicklung liegenschaftspolitischer Strategien für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sind alle relevanten lokalen Verbände und Wohnungsmarktakeure mit einzubeziehen.
- Baulandvergabe: Schaffung transparenter Bewertungskriterien als zwingende Voraussetzung für eine stärkere Nutzung von Konzeptvergaben.
- Die BauNutzVO sollte den heutigen Ansprüchen gegenüber überarbeitet werden. So sollte die Nachverdichtung und Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung in § 17 BauNVO aufgehoben werden, um somit die Hemmnisse für die Aufstockung von Wohngebäuden zu beseitigen.
- Das Normungswesen ist einer grundsätzlichen Revision zu unterziehen, wobei insbesondere Kostenaspekte stärker berücksichtigt werden müssen.
- Die Stellplatzverordnung muss flexibler und zeitgemäßer gehandhabt werden.

Grundsätzliche Überlegungen

Nur rund 10 % der Studierenden wohnen in geförderten Wohnplätzen der Studentenwerke bundesweit. Sie tragen damit zur Entlastung bei der Wohnraumversorgung bei. Dies bedeutet aber auch, dass 90 % der Studierenden damit im Wettbewerb mit anderen Mietsuchenden auf den lokalen Wohnungsmärkten in den Universitätsstädten stehen, die größtenteils auch zu den Wachstumsregionen in Deutschland zählen – und unter einer zunehmenden Wohnungsknappheit leiden.

Studierende konkurrieren gerade auch mit den Single-Haushalten in den Großstädten, Auszubildenden und Young Professionals um bezahlbaren Wohnraum. Immer mehr junge Menschen verlassen die ländlichen Regionen und Kleinstädte und drängen in die Wachstumskerne. Sie verschärfen damit den Wohnungsdruck.

Und gerade diese Hochschulstädte mit Wohnraumangel zeichnen sich auch oft durch einen deutlich höheren Anteil an Single-Haushalten aus. Dies verschärft die Wohnsituation weiter und führt gerade auch in den Ballungsräumen und vielen Universitätsstädten zu steigenden Mieten.

1991 lag die Zahl der Studierenden bundesweit noch bei 1,65 Mio. und ist dann in den Folgejahren stetig gestiegen. Insbesondere in den letzten Jahren gab es einen weiteren Anstieg bedingt durch die Verkürzung der Schulzeit (G8) und den Wegfall des Wehrdienstes. So lag die Zahl der Studierenden nach Angaben des Deutschen Studentenwerkes bei 2,35 Mio. Das Statistische Bundesamt weist sogar rund 2,7 Mio. Studierende für das Wintersemester 2014/2015 aus. Darunter ist auch die Zahl der ausländischen Studierenden stetig gestiegen, von rund 134.000 im Jahr 1991 auf rund 322.000 ausländische Studierende im Wintersemester 2014/2015. Angesichts der Zunahme der Nettozuwanderung und dem aktuell deutlichen Anstieg der Flüchtlingszahlen ist zu vermuten, dass diese Zahl weiter steigen wird.

Die Kultusministerkonferenz geht in einer Prognose bis 2025 zumindest für die nächsten Jahre nicht von einem deutlichen Sinken der Zahl der Studienanfänger aus. So rechnet die Prognose für 2016 mit einem Zwischenhoch von 491.000 Studienanfängern. In den darauffolgenden Jahren soll dann die Zahl bis 2025 auf 431.000 Studienanfänger abnehmen. Zwischen 2005 und 2012 ist übrigens die Studienberechtigtenquote von 42,5 % auf 54,5 % gestiegen. Auch die Zahl derer, die über eine berufliche Qualifikation zur Hochschule kommen, ist in den letzten Jahren gewachsen. Und auch die Anzahl der Studienanfänger mit Erwerb der Studienberechtigung im Ausland ist in den letzten Jahren gestiegen.

Tatsache ist, dass die Zahl der Studierenden seit Jahren zunimmt. Gleichzeitig ist der Anteil der Wohnplätze im Verhältnis zur Zahl der Studierenden rückläufig. 1991 lag diese noch bei durchschnittlich 14,3 % bundesweit, 2014 nur noch bei 10 % (Berlin 5,7 %, Sachsen und Thüringen je 14,4 %).

Die Nachfrage auf den Wohnungsmärkten – gerade mit Beginn des Wintersemesters – wird also mindestens auf gleichem Niveau bleiben und evtl. sogar noch weiter steigen in den nächsten Jahren.

Beim ebenfalls für Studierende wichtigen Angebot des sozialen Wohnungsbaus ist hingegen in den letzten Jahren ein deutlicher Rückgang festzustellen. So existieren rund 1 Mio. Wohnungen aus dem geförderten Mietwohnungsbau weniger als 2002. 2013 existierten nur noch rund 1,5 Mio. Wohnungen mit Bindungen der sozialen Wohnraumförderung.

Das Pestel-Institut hat in einer Studie auch den Bedarf und Bestand analysiert. Im Ergebnis zeigt sich eine unglaubliche Diskrepanz. 5,6 Mio. Haushalte wurden als sogenannte Bedarfsträger für sozialen Mietwohnraum identifiziert. Teil dieser Nachfrageseite sind auch die Studierenden mit ihrem knappen Budget.

Eine Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerkes hat ergeben, dass Studierenden im Durchschnitt nur 864 Euro monatlich zur Verfügung stehen. 298 Euro davon zahlen die Studierenden durchschnittlich für die Miete, was diese zum größten Ausgabeposten macht.

Angesichts der geringen Unterbringungsquote mit Wohnplätzen bleibt die Hauptlast der Wohnraumversorgung bei der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und den regionalen Wohnungsmärkten – mit all den allgemeinen Herausforderungen des bezahlbaren Wohnens und den bekannten Hemmnissen bei der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum.

Eine aktuelle Untersuchung des Pestel-Instituts im Auftrag des Verbändebündnis Sozialer Wohnungsbau ergibt einen mittelfristigen Neubaubedarf von 400.000 Wohnungen in den nächsten Jahren. 2014 wurden nur rund 245.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Insbesondere bedarf es des Neubaus von zusätzlich 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment. Erreichbar wird dieses Ziel nur mit einem Neustart des sozialen Wohnungsbaus sein und einer Vielzahl an weiteren Instrumenten.

Um sich einen besseren Überblick zur Thematik des studentischen Wohnens zu verschaffen, hat der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen eigens eine Befragung unter seinen Mitgliedern durchgeführt. Nachfolgend daraus einige Antworten.

An welchen Standorten bieten Ihre Mitgliedsunternehmen Wohnraum speziell für Studierende an? In welchen Fällen geschieht dies in Kooperation mit dem örtlichen Studentenwerk?

Die deutsche Wohnungswirtschaft bietet in vielen Studienstädten bezahlbaren Wohnraum auch für Studenten an. Dies geschieht teilweise aus dem eigenen Bestand im Rahmen der normalen Wohnraumvermietung, aber auch in Kooperation mit anderen Trägern vor Ort.

Dabei unterbreiten auch einige Unternehmen spezielle Angebote für das studentische Wohnen, bauen für diesen Bereich neu oder sanieren bereits bestehende Gebäude. Zum Angebot zählen dabei nicht nur Wohnplätze für Studenten, sondern auch ein Angebot speziell für Wohngemeinschaften. Zu den GdW-Mitgliedern zählen auch einige Studentenwerke.

Kooperationen mit Studentenwerken existieren in einer Vielzahl von Städten. Es gibt allerdings in einigen Regionen auch eine mangelnde Bereitschaft der Studentenwerke zur Kooperation bzw. sind die Anforderungen so hoch, dass eine Kooperation für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft nicht möglich ist.

Aufgrund des vielfältigen Wohnungsangebots ist eine exakte Zahl des für Studenten speziell bereitgestellten Wohnraums leider nicht bestimmbar.

An welchen Standorten ist der Mangel an Wohnraum für Studierende besonders groß?

In den meisten Universitätsstädten in wachsenden Regionen ist von angespannten Wohnungsmärkten auszugehen. Besonders im unteren Preissegment ist der Bedarf an Wohnungen weiterhin groß. Dies trifft dabei nicht nur auf die prosperierenden Regionen in Westdeutschland zu, auch in ostdeutschen Städten, die nicht von Schrumpfung betroffen sind, kann ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum herrschen.

Beispielhaft dafür einige Zahlen. In Göttingen gab es für den Zeitraum vom 1.01. bis 31.08.2015 insgesamt 4.506 Bewerbungen auf einen Wohnheimplatz. Nur 857 Interessierte konnten mit einem Platz versorgt werden. Zum Wintersemester 2015/2016 konnten 1.957 Bewerbungen nicht bedient werden und nur 400 Bewerbungen wurden zurückgezogen.

Eine ähnliche Lage herrscht beispielsweise auch in Hannover mit einer Warteliste von 1.796 Anträgen. Dort wird sogar noch mit 800 weiteren Anträgen im Laufe der nächsten Wochen gerechnet. Zum Vergleich: In Hannover haben sich an den Hochschulen zum Wintersemester 2014/2015 rund 6.900 Studienanfänger eingeschrieben. Dabei weist die Stadt Hannover mit über 50 % einen besonders hohen Anteil an Singlehaushalten aus. Die Nachfrage im Segment der kleinen Wohnungen ist dort also besonders stark.

In vielen Städten ist gerade mit Beginn des Wintersemesters der Druck besonders groß. So muss in einigen Städten sogar auf Notunterkünfte zurückgegriffen werden. Angesichts der derzeitigen Flüchtlingssituation stehen aber sicherlich Notunterkünfte nicht mehr in dem Umfang zur Verfügung wie in früheren Jahren.

Dabei ist der Mangel insbesondere in den allgemein nachgefragten Stadtteilen besonders groß. In Hamburg sind dies z. B. die Stadtteile Eimsbüttel, Eppendorf, St. Georg und Winterhude. Diese Stadtteile befinden sich in der Nähe zu Hochschulstandorten. Leider ist auch immer wieder eine mangelnde Bereitschaft Studierender festzustellen, nicht in Quartiere ziehen zu wollen, die einen längeren Anfahrtsweg erfordern.

In einigen Städten entspannt sich dann im Semesterverlauf die Lage allerdings auch wieder deutlich. Die Einschätzung des notwendigen Wohnraums für Studierende ist vor Ort oft nur schwer zu bestimmen.

Welche speziellen Hemmnisse bei der Errichtung von studentischem Wohnraum können Sie benennen?

Eine Vielzahl von Hemmnissen erschwert grundsätzlich die ausreichende Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum.

So ist der Erwerb von größeren Grundstücken (4.000 bis 8.000 m²) in vielen Städten kaum möglich, da unbebaute Flächen in dieser Größenordnung gar nicht verfügbar sind. Es fehlt oft an geeigneten Grundstücken in Hochschulnähe. Baureife Grundstücke sind meist Mangelware. Und neben der Bodenknappheit sind in vielen Städten die Grundstückspreise auch überproportional gestiegen.

Die Baukostensteigerungen führen zu enormen finanziellen Belastungen. Die Erfüllung des sozialen Auftrages, kostengünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, ist unter Marktbedingungen nahezu unmöglich. Neubaumieten sind für Studierende kaum finanzierbar.

Ein hoher Einsatz von Eigenmitteln ist notwendig, um kostengünstigen Wohnraum anbieten zu können. Staatliche Förderprogramme sind nicht überall ausreichend verfügbar oder mit unattraktiven Bedingungen verbunden.

Auch gesetzliche Bedingungen bremsen den Neubau von Wohnraum für Studenten. Dazu zählen z. B. lange und komplizierte Verfahren bei Bauplanänderungen, Flächennutzungsplanänderungen oder Baugenehmigungen sowie die Ausweisung von Bauflächen.

Der spezielle Wohnungsbau wird auch behindert durch überflüssige bauordnungsrechtliche Bestimmungen, z. B. hinsichtlich der PKW-Stellplätze und Lagerflächen pro Wohneinheit. Gerade in Hochschulstädten mit Semesterticket und Carsharing-Angeboten besitzen nur die wenigsten Studenten überhaupt noch ein Auto. Auch die gesetzlich vorgeschriebenen Lagerflächen sind für studentische 1-Zimmer-Wohnungen, die ja nur zum vorübergehenden Gebrauch während der Ausbildung genutzt werden, in der Regel nicht erforderlich.

Sie verteuern das Bauvorhaben nur unnötig. Dazu zählt auch eine Vielzahl weiterer baulicher bzw. technischer Auflagen.

Projekte zur Modernisierung von Bestandsbauten, Ersatzbauten oder Nachverdichtungen stoßen regelmäßig auch in anderen Stadtteilen auf massive Proteste der Bürgerschaft.

Nachfolgend noch einige weitere Forderungen zu baurechtlichen Belangen mit Blick auf den Bau von bezahlbarem Wohnraum insgesamt:

Bei starren Vorgaben, wie z. B. beim Lärmschutz, sollten die Baugenehmigungsbehörden ermächtigt werden, eine Abweichung von 10 % zu tolerieren.

Das Bauplanungsrecht enthält bereits Anknüpfungspunkte für Befreiungsmöglichkeiten für Maßnahmen, die dem Wohl der Allgemeinheit dienen. Vor diesem Hintergrund könnten folgende rechtliche Klarstellungen und Ergänzungen vorgenommen werden:

- Ergänzung des § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, der im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans ausdrücklich Befreiungsmöglichkeiten, u. a. für "Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden" vorsieht, um das weitere Befreiungstatbestandsmerkmal "und des Bedarfs an preisgünstigem und für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbarem Wohnraum".
- Schaffung flexiblerer Handhabungs- und Ausnahmemöglichkeiten für die behördliche Umsetzung bei der Interpretation des Tatbestandsmerkmals „Einfügen“ (§ 34 BauGB), soweit in einem einfachen Bebauungsplan keine Festsetzungen enthalten sind.
- Schaffung verbesserter Möglichkeiten zur Nachverdichtung, z. B. durch flexiblere Regelungen in Bebauungsplänen zur Gebäudehöhe und zu Baugrenzlinien; Abweichungsmöglichkeiten bei Abstandsflächenregelungen (Ansatzpunkt: Landesbauordnungen i. V. m. BauGB)

Da der Bau von preisgünstigen Wohnungen dem Wohl der Allgemeinheit dient, sollten Nachbar- und Abwehrrechte, die häufig zu erheblichen Verzögerungen führen oder durch kostenintensive Maßnahmen der Bauherren ausgeglichen werden, reduziert werden.

In der Praxis ist bei der Realisierung von Bauvorhaben auch der Lärmimmissionsschutz ein zunehmendes Problem. Hier sollte eine Vorgehensweise analog der neuen Kinderlärmregelung gesetzlich fixiert werden.

Regelungen des Naturschutzes verhindern häufig Baumaßnahmen. Baumschutzsatzungen entfalten besonders häufig entsprechende

Wirkungen. Hier sollten deshalb ebenfalls Einschränkungen beziehungsweise Ausgleichsmaßnahmen erleichtert werden.

Insbesondere im Bereich des sozialen Wohnungsbaus oder bei Maßnahmen zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs ist zu prüfen, ob eine beschränkte Ausschreibung oder die freihändige Vergabe den gesetzlichen Regelfall darstellt.

Eine Befreiung bzw. Erleichterungen von Vorgaben zur Verpflichtung zur Durchführung aufwändiger und kostenintensiver formeller Vergabe- und Ausschreibungsverfahren, die häufig auch eine sehr zeitintensive europaweite Ausschreibung vorsehen, könnte in der Praxis zu erheblichen Beschleunigungseffekten führen (betroffene Gesetze: Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB), Vergabeverordnung (VgV), Vergabe- und Vertragsordnungen (z. B. VOB/A)). Hier könnte eine auf den Wohnungsbau bezogene, klarstellende und im Gesetz selber aufzunehmende Vorschrift, unter anderem in der VOB/A bzw. dem GWB, helfen. Damit einhergehend müssten verkürzende Ausschreibungsverfahren und insbesondere Nachprüfungsverfahren geprüft werden.

Dies gilt nicht nur für Vergabeverfahren oberhalb der EU-Schwellenwerte, sondern insbesondere auch unterhalb der EU-Schwellenwerte, die nach wie vor etwa 90 % aller Auftragsvergaben ausmachen. Es muss auch über die Anpassung der rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen zur Stärkung der Konzeptvergabe mit entsprechendem Bonus für die Kommunen nachgedacht werden.

Die Regelungen des Denkmalschutzes sind in der Anwendung mit erheblichen Unwägbarkeiten für die Bauherren verbunden. Deshalb wäre eine Beseitigung bzw. Minimierung von denkmalschutzrechtlichen Hemmnissen, etwa durch Dispensmöglichkeiten bei bestehendem Individual- und Ensembleschutz, sinnvoll.

Brandschutzregelungen führen häufig zu erheblichen Folgekosten. Von zunehmender Bedeutung sind hier Regelungen in Landesbauordnungen zu Bewegungs- und Abstellflächen für Rettungsfahrzeuge und -geräte. Regelungen in (bereits novellierten) Landesbauordnungen sehen hier Bewegungs- und Abstellflächen für Grundstückszufahrten und -zugänge sowie für Außenflächen vor, die für modernste Rettungsgeräte und Fahrzeuge geeignet sind, aber häufig aufgrund der Gebäudehöhe und -konstitution gar nicht erforderlich sind (vgl. auch § 5 Musterbauordnung in Verbindung mit Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr). Zu Auslegungsproblemen führt auch immer wieder der sogenannte zweite Rettungsweg. Hier wäre eine gesetzliche Klarstellung hilfreich. Schließlich sollte bei der Aufstockung von Gebäuden der Bestandsschutz Vorrang erhalten.

Die Realisierung von Stellplätzen ist insbesondere in Verdichtungsräumen besonders kostenintensiv. Gerade bei den Nachfragen nach bezahlbarem Wohnraum sind häufig keine Fahrzeuge zur Belegung der Stellplätze vorhanden. Deshalb sollten die entsprechenden Regelungen (zum Teil in Landesbauordnungen geregelt) zweckgebundene Befreiungsmöglichkeiten zur Schaffung notwendigen Wohnraums enthalten.

Die kommunalen Bauämter müssen in der Regel personell deutlich besser ausgestaltet werden, um die Genehmigungsverfahren drastisch zu beschleunigen. Im Zweifel muss das Land bzw. der Bund die Verfahren an sich ziehen.

Gerade beim preisgünstigen Wohnen werden verstärkt standardisierte Gebäude realisiert (Containerbauweise, "Kieler Modell"). Zur Beschleunigung könnte deshalb die Entwicklung des Instruments einer standardisierten Baugenehmigung für bauliche Prototypen (Massenbauweise) beitragen.

Baugenehmigungsverfahren verlaufen unter Beteiligung verschiedener Behörden. Deshalb ist eine Optimierung der Abstimmung von verschiedenen Behörden bei Mehrfachzuständigkeit, u. a. durch Konzentrierung von Entscheidungsbefugnissen bei einer Behörde (derzeit: unkoordiniertes Nebeneinander inkl. gleichrangiger Entscheidungszuständigkeiten, bspw. Bau- vs. Denkmalschutzbehörde oder Bau- vs. Naturschutzbehörde oder Bau- vs. Ordnungsamt) erforderlich. Denkbar hierfür ist die Priorisierung von Bauvorhaben mit besonderer Dringlichkeit.

Es bedarf schnellerer Entscheidungswege. Der Instanzenweg könnte verkürzt werden. Hilfreich könnte hier der direkte Zugang in Genehmigungsverfahren zu oberen Bauaufsichtsbehörden sein. Bei der derzeitigen Zuständigkeitsverteilung ist in einigen Bundesländern die untere Bauaufsichtsbehörde abschließende Instanz, da kein Widerspruchsverfahren mehr vorgesehen ist (z. B. Bayern und Nordrhein-Westfalen). Gegen nachteilige Baubescheide ist dann nur der Weg der verwaltungsgerichtlichen Klage möglich. Baurechtliche Verfahren vor den Verwaltungsgerichten dauern derzeit durchschnittlich vier Jahre. Es ist zudem zu prüfen, wie zügiger durch das Gericht entschieden werden kann, ohne dabei rechtsstaatliche Grundsätze zu durchbrechen. Mehr Personal bei den Verwaltungsgerichten? Vornehmliche Behandlung in Angelegenheiten von besonderem öffentlichem Interesse? Der direkte Zugang könnte ähnlich wie im Bauplanungsrecht mit Gründen des Wohls der Allgemeinheit (s. o.) begründet werden.

Schließlich sollten Eilverfahren zur Beantragung von Baugenehmigungen geschaffen werden, ggf. bei Vorliegen besonderer Voraussetzungen, wie Dringlichkeit oder besonderes öffentliches

Interesse oder wie im Bauplanungsrecht bei Gründen des Wohls der Allgemeinheit.

Wir halten es für erforderlich, dass die Wohnungsversorgung von den Bürgermeistern in den Städten und Gemeinden zur Chefsache erklärt wird. Die Kommunen müssen einen Wohnungsbaukoordinator benennen, den die Ländern bezahlen.

Welche politischen Konzepte gibt es aktuell, um den Mangel an studentischem Wohnraum zu beheben?

In einigen Universitätsstädten wird der studentische Wohnungsbau durch Zuschüsse unterstützt, u. a. in Bayern, Baden-Württemberg, Hessen, Nordrhein-Westfalen oder Thüringen.

Einige Landeswohnraumförderprogramme benennen ausdrücklich Groß- und Universitätsstädte als Priorität für Investitionen und Neubau.

In einigen Bundesländern existieren eigene Förderprogramme für das studentische Wohnen. Andere Bundesländer wiederum greifen auch auf die bereits bestehenden Förderprogramme für den sozialen Wohnungsbau zurück.

In Bayern wurde jüngst eine neue Förderrichtlinie in Kraft gesetzt. So wurde der Förderbeitrag pro Heimplatz auf bis zu 32.000 Euro heraufgesetzt und die Bindungsdauer von 45 Jahre auf 25 Jahre verkürzt.

In einigen Städten wird dem Mangel auch mit Bündnissen für das Wohnen begegnet, an denen auch Studentenwerke beteiligt sind. In Hamburg fördert z. B. der Senat mit einem speziellen Programm "Neubau von Wohnungen für Studierende und Auszubildende" nicht nur den Neubau, sondern auch Änderungen bzw. Erweiterungen von bereits bestehenden Gebäuden.

Angesichts der stark steigenden Asylbewerberzahlen werden auch neue zentrale Erstaufnahmeeinrichtungen gebaut, u. a. auf Hochschulgeländen, die dann später für die Unterbringung von Studierenden zur Verfügung stehen sollen und mit einem nur geringem Nachinvest umgerüstet werden können.

Der **BID Bundesarbeitsgemeinschaft der Immobilienwirtschaft Deutschland**

gehören derzeit an:



BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

Dem BFW, als Spitzenverband der unternehmerischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, gehören derzeit rund 1.600 Mitglieder und verbundene Unternehmen an. Der BFW bündelt die Interessen von Wohnungsbestandshaltern mit eigenen und fremden Beständen, Bauträgern, Projektentwicklern sowie Immobiliendienstleistern. Damit repräsentiert der BFW als einziger deutscher Spitzenverband die vollumfängliche Leistungskette der Immobilienbranche. Die Mitgliedsunternehmen bewirtschaften einen Wohnungsbestand von rund 3,1 Millionen Wohnungen und Gewerbeflächen mit einer Nutzfläche von ca. 38 Millionen Quadratmetern.



bsi Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen e.V.

Der bsi Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen e.V. ist die Interessenvertretung der Unternehmen, die Sachwerte verwalten und deren Tätigkeit im direkten Zusammenhang mit dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) steht. Dazu zählen Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVG), Verwahrstellen, Auslagerungsunternehmen sowie rechtliche, steuerliche und betriebswirtschaftliche Berater. Der Verband hat aktuell 59 Mitglieder, die Sachwertvermögen in Höhe von 127 Mrd. Euro verwalten.



DDIV Dachverband Deutscher Immobilienverwalter

Der DDIV ist mit derzeit 1.700 Mitgliedsunternehmen die größte berufsständige Organisation für hauptberuflich tätige Immobilienverwalter in Deutschland. Die Unternehmen sind in zehn Landesverbänden organisiert und verwalten einen Bestand von ca. 2,3 Millionen Wohnungen mit 140 Millionen Quadratmetern an bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche.



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Der GdW vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rund 6 Millionen Wohnungen, in denen über 13 Millionen Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.



IVD Immobilienverband Deutschland – Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen

Der IVD ist die Berufsorganisation und Interessenvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft. Zu den rund 6.000 Mitgliedsunternehmen zählen Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bewertungs-Sachverständige, Bauträger,



Finanzdienstleister und weitere Berufsgruppen der Immobilienwirtschaft.



vdp Verband deutscher Pfandbriefbanken

Der vdp gehört zu den fünf Spitzenverbänden, die gemeinsam "Die Deutsche Kreditwirtschaft" sind. Mit einem Marktanteil von gut 60 Prozent in der gewerblichen und über 30 Prozent in der Wohnimmobilien-Finanzierung sind die derzeit 38 im vdp zusammengeschlossenen Institute führend in der Immobilienfinanzierung in Deutschland.



ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) gehört zu den bedeutendsten Interessenverbänden der Branche. Er vertritt rund 175 direkte Mitglieder, darunter zahlreiche namhafte Unternehmen der Immobilien- und Finanzwelt sowie 21 Verbände mit insgesamt 37.000 Mitgliedern. Der ZIA hat sich zum Ziel gesetzt, der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung zu geben, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

