



Deutscher Bundestag

Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau
und Reaktorsicherheit

Wortprotokoll der 57. Sitzung

Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

Berlin, den 23. September 2015, 09:30 Uhr

Paul-Löbe-Haus

PLH E.700

Vorsitz: Bärbel Höhn, MdB

Tagesordnung

Einzigster Tagesordnungspunkt

Seite 3

Öffentliches Fachgespräch

zum Thema

"Wohnungsnot in Hochschulstädten"

Selbstbefassung 18(16)SB-99



Mitglieder des Ausschusses

	Ordentliche Mitglieder	Stellvertretende Mitglieder
CDU/CSU	Auernhammer, Artur Dött, Marie-Luise Gebhart, Dr. Thomas Göppel, Josef Grundmann, Oliver Haase, Christian Jörrißen, Sylvia Kanitz, Steffen Magwas, Yvonne Marschall, Matern von Möring, Karsten Müller (Braunschweig), Carsten Petzold, Ulrich Schulze, Dr. Klaus-Peter Vogel (Kleinsaara), Volkmar Wegner, Kai Weisgerber, Dr. Anja	Bareißen, Thomas Benning, Sybille Gundelach, Dr. Herlind Gutting, Olav Helfrich, Mark Jung, Andreas Kruse, Rüdiger Lagosky, Uwe Lerchenfeld, Graf Philipp Liebing, Ingbert Luczak, Dr. Jan-Marco Nüßlein, Dr. Georg Obner, Florian Pols, Eckhard Wittke, Oliver Woltmann, Barbara Zimmer, Dr. Matthias
SPD	Bülow, Marco Groß, Michael Hampel, Ulrich Lotze, Hiltrud Miersch, Dr. Matthias Mindrup, Klaus Nissen, Ulli Pilger, Detlev Schwabe, Frank Thews, Michael Träger, Carsten	Bartol, Sören Becker, Dirk Burkert, Martin Daldrup, Bernhard Esken, Saskia Held, Marcus Lemme, Steffen-Claudio Röspel, René Scheer, Dr. Nina Tausend, Claudia Vogt, Ute
DIE LINKE.	Bluhm, Heidrun Lenkert, Ralph Menz, Birgit Zdebel, Hubertus	Bulling-Schröter, Eva Lay, Caren Tackmann, Dr. Kirsten Zimmermann, Pia
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	Kotting-Uhl, Sylvia Kühn (Tübingen), Christian Lemke, Steffi Meiwald, Peter	Baerbock, Annalena Höhn, Bärbel Paus, Lisa Verlinden, Dr. Julia



Einzigiger Tagesordnungspunkt

**Öffentliches Fachgespräch
zum Thema**

"Wohnungsnot in Hochschulstädten"

Selbstbefassung 18(16)SB-99

dazu Sachverständige:

**Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft
Deutschland (BID)**

Axel Gedaschko
Stellungnahme Ausschussdrucksache
18(16)260-C (Anlage 1)

Deutsches Studentenwerk e. V.

Achim Meyer auf der Heyde
Stellungnahme Ausschussdrucksache
18(16)260-A (Anlage 2)

Steffen Bockhahn

Senator für Jugend, Soziales, Gesundheit, Schule
und Sport der Hansestadt Rostock

Prof. Dr. Martin Haag

Bürgermeister für Stadtentwicklung und Bauen,
Tiefbau mit Verkehrsplanung, Stadtgrün, Gebäu-
demangement der Stadt Freiburg im Breisgau
Stellungnahme Ausschussdrucksache
18(16)260-B (Anlage 3)

Vorsitzende: Liebe Kolleginnen und Kollegen, ich möchte Sie zur 57. Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit begrüßen. Wir haben jetzt ein öffentliches Fachgespräch „Wohnungsnot in Hochschulstädten“ und dazu Gäste eingeladen.

Ich begrüße von der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) Herrn Axel Gedaschko als Vorsitzenden dieser Arbeitsgemeinschaft. Ich begrüße Herrn Achim Meyer auf der Heyde vom Deutschen Studentenwerk; ich begrüße Herrn Steffen Bockhahn, Senator für Jugend, Soziales, Gesundheit, Schule und Sport der Hansestadt Rostock; und ich begrüße Herrn Prof. Dr. Martin Haag, Bürgermeister für Stadtentwicklung und Bauen, Tiefbau mit Verkehrsplanung, Stadtgrün, Gebäudemanagement der Stadt Freiburg im Breisgau. Ich begrüße natürlich auch den Parlamentari-

schen Staatssekretär Florian Pronold vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB). Und wenn Abgeordnete aus anderen Ausschüssen da sind, begrüße ich diese auch ganz herzlich in unserer Mitte.

Fotografieren, Filmen und Mitschnitte sind bei dieser Sitzung nicht erlaubt. Sie sind der akkreditierten Presse und Personen mit besonderer Erlaubnis vorbehalten. Wir haben eine Aufzeichnung des Fernsehens im Internet – zeitversetzt, gegen 18:00 Uhr wird diese gesendet. Und außerdem steht sie in der Mediathek abrufbar zur Verfügung.

Wir müssen hier noch beschließen, dass wir ein Wortprotokoll anfertigen. Sind alle damit einverstanden? Ich stelle fest, dass dies der Fall ist.

Der Ablauf der Sitzung ist festgelegt, damit wir unseren Zeitplan einhalten. Deshalb beginnen die Referenten mit einem dreiminütigen Statement. Danach gibt es Fragerunden. Die Fragen der Abgeordneten sind auf zwei Minuten festgelegt und es gibt eine jeweilige Antwort sofort vom Sachverständigen, die auch drei Minuten beträgt. In dem Sinne starten wir direkt und ich gebe Ihnen, Herr Gedaschko, das Wort.

Axel Gedaschko (BID): Frau Vorsitzende, meine Damen und Herren, das studentische Wohnen ist zu einem großen Teil Abbild des normalen Wohnens. Etwa 90 Prozent der Studenten wohnen in normalen Wohnungen, zehn Prozent in speziellen studentischen Unterkünften. Diese Quote ist aufgrund der gestiegenen Studentenzahl gesunken, eben auf diese besagten zehn Prozent. Wir können feststellen, dass spezielles studentisches Wohnen insbesondere in den neuen Bundesländern noch etwas stärker ausgeprägt ist als in den alten Bundesländern. So stellen sich im Prinzip die gleichen Herausforderungen, wie wir sie im normalen Wohnungsmarkt haben, auch für die Studenten.

Und wir können sehen, – ich habe hier eine Hitliste der teuersten Wohnungen –: Überraschenderweise ist München an Platz 1... mit einem WG-Zimmer für 543 Euro, an Platz 2 ist Frankfurt, dann kommt Stuttgart. Freiburg ist auf Platz 4. Das bedeutet: Die Antworten müssten eigentlich ähnlich sein auf die Frage, wie wir mehr Wohnraum schaffen. Wir kommen jetzt – das kann man ja gar nicht irgendwie wegdiskutieren – im Zusammenhang mit der Un-



terbringung von Flüchtlingen in die Situation hinein, dass wir hier in eine Konkurrenzsituation reinlaufen, weil es natürlich um den preiswerten Wohnraum geht.

Gucken wir uns einmal die Flüchtlinge und Studenten an: Wie ist da die Überschneidung der Interessen? Wir können feststellen – so sind die uns bekannten aktuellen Zahlen –, dass etwa 30 Prozent der Flüchtlinge Jugendliche sind. Setzen wir voraus, dass deshalb ungefähr 60 Prozent Familien sind, dann bleiben ungefähr 40 Prozent Alleinstehende. Das sind diejenigen, die dann künftig am Markt mit den Studenten konkurrieren werden um die Unterbringung in preisgünstigem Wohnraum. Das heißt, hier gibt es einen enormen Schub. Und wenn wir auch weiter davon ausgehen, dass spätestens nach ein, zwei Jahren eine Wanderung einsetzen wird in Regionen, wo es um Arbeitsplätze, um familiäre Anschlüsse geht, dann wird man feststellen, dass sich auch geografisch hier diese Interessenlagen überschneiden werden.

Deshalb ist die Notwendigkeit – wir haben Ihnen die Unterlagen gegeben – noch viel drängender als vorher. Wir sprechen uns deshalb nachdrücklich dafür aus, angesichts der verschiedenen herausragenden Herausforderungen für die Bundesrepublik Deutschland, die Kompetenz, die den Ländern gegeben wurde, in dieser Frage wieder vom Bund zurückzuholen. Es ist dringend notwendig, weil viele Bundesländer in der Vergangenheit die Mittel, die auch der Bund zur Verfügung gestellt hat, nicht zweckentsprechend ausgegeben haben. Das hat auch beispielsweise in Berlin – hier floss unter dem Vorgängersensat kein einziger Cent für die soziale Wohnraumförderung – zu einem solchen Ergebnis geführt. Danke.

Achim Meyer auf der Heyde (DSW): Frau Vorsitzende, meine Damen und Herren Abgeordnete, ich kann nahtlos bei meinem Vorredner, Herrn Gedaschko, anschließen. Die Wohnsituation in vielen Städten ist hochdramatisch, nicht nur für Studierende. Allerdings konkurrieren Studierende mit einkommensschwachen Haushalten um denselben preisgünstigen Wohnraum – das ist glaube ich das Problem –, und die Wohnungssituation für Studierende wird sich auch nicht entspannen.

Also um das deutlich zu sagen: Es gibt verschiedene Faktoren, die eben auf eine weiter hinausgehende Nachfrage hinwirken. Bis 2025 geht selbst die Kultusministerkonferenz inzwischen von Studienanfängerzahlen von knapp unter 500 000 aus. Das ist wesentlich mehr, das ist fast das Eineinhalbfache von 2003 bis 2007. Das heißt auch: Wir haben einen erheblichen Zuwachs. Damit werden auch die Studierenden insgesamt auf hohem Niveau bleiben. Wir haben jetzt 2,7 Millionen, das sind auch 39 Prozent mehr als 2007. Das stärkt natürlich die Nachfrage.

Wenn man sich die Situation ansieht – Herr Gedaschko hat darauf verwiesen –, zehn Prozent der Studierenden wohnen im Wohnheim, das ist relativ wenig. Wir hatten in der ersten Dekade dieses Jahrtausends rund 14 Prozent; durch die gestiegene Studierendenzahl hat sich das verändert. Nur um einmal mit einer Anekdote zu kommen: In den 80er Jahren haben die Wissenschaftsministerinnen und -minister vorgeschlagen, dass 30 Prozent der Studierenden im Wohnheim wohnen sollten. Davon sind wir inzwischen weit entfernt. Das ist auch illusorisch. Wir wollen ja nicht die Studierenden zwangsverpflichten, im Wohnheim zu wohnen. Wir brauchen aber den Wohnraum; denn immerhin ein Viertel der Studierenden hat unter 670 Euro monatlich zur Verfügung und ist auf preiswerten Wohnraum dringend angewiesen.

Deshalb sagen wir: Es wird eigentlich nötig sein, 25 000 zusätzliche Plätze zu schaffen – auch mit öffentlichen Zuschüssen. Wir haben keine Vollfinanzierung, keine Vollzuschüsse, sondern die Zuschüsse bewegen sich zwischen 20 und 40 Prozent der Errichtung. Der Rest ist Eigenkapital oder eben Fremdfinanzierung. Insofern rechnen wir mit einem Zuschussvolumen für diese 25 000 Plätze von rund 800 Millionen Euro. Warum sind die notwendig? Ich glaube, dass diese Plätze dazu führen würden, den Wohnungsmarkt zu entlasten, eben auch zugunsten anderer Nachfragegruppen. Das ist ganz wichtig; es steht auch nicht in Konkurrenz zur sozialen Wohnraumförderung.

Letztlich will ich an dieser Stelle auch das Modellvorhaben des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit begrüßen; dass hier endlich nach langer Zeit eine Initiative ergriffen wird, die Situation für Studierende, den studentischen Wohnraum, zu verbessern. Es gibt



aus unserer Sicht noch einige Punkte, die man nach dem, was man weiß – es ist ja noch nicht offiziell bekannt – nachbessern könnte. Wir sind etwas skeptisch, dass man mit den 500 Euro die realisierte Miete von 260 Euro erreichen kann, aber da kann man – glaube ich – noch darüber reden.

Das andere ist: Man gedenkt ja auch, die Länder miteinzubeziehen; möglicherweise auch eine Doppelförderung zuzulassen. Das setzt aber voraus, mit den Ländern dringend zu reden; denn in manchen Ländern ist die Doppelförderung ausgeschlossen. Schönen Dank.

Steffen Bockhahn (Senator für Jugend, Soziales, Gesundheit, Schule und Sport der Hansestadt Rostock): Vielen Dank Frau Vorsitzende, sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete, kurz etwas zur Hansestadt Rostock: Nicht nur die schönste Stadt der Welt, sondern auch die größte in Mecklenburg-Vorpommern mit etwas mehr als 200 000 Einwohnern. Wir haben etwa 118 500 Wohnungen insgesamt in der Hansestadt Rostock, 15 000 Studierende, 1 670 Plätze beim Studentenwerk in Wohnheimen oder Wohnungen.

Die Nettokaltmiete in der Hansestadt Rostock liegt bei durchschnittlich 5,69 Euro je Quadratmeter. Das mag niedrig erscheinen, aber ich gebe Ihnen eine Vergleichszahl, damit Sie die soziale Situation kennen. In Mecklenburg-Vorpommern übernehmen die Kommunen die Elternbeiträge in Kitas, wenn die Eltern im Transferleistungsbezug sind. Wir haben eine Übernahmequote von etwa 30 Prozent. Das zeigt Ihnen, dass dieses Mietniveau nur scheinbar niedrig ist, sondern dass im Gegenteil die Mietbelastung für die einzelnen Haushalte in Rostock sehr sehr hoch ist. Und an das, was Herr Gedaschko und Herr Meyer auf der Heyde ausgeführt haben, kann ich nur anschließen. Die Konkurrenz im Wohnraum ist eine ganz massive. Wir haben eine Leerstandsquote von inzwischen unter zwei Prozent im gesamtstädtischen Wohnungsmarkt. Das kommunale Wohnungsunternehmen mit 40 Prozent Marktanteil und 36 000 Wohnungen hat weniger als 1,2 Prozent Leerstand. Wir haben hier also durchaus einen versagenden Wohnungsmarkt. Die Mobilitätsreserve reicht nicht aus.

Die Problematik, die wir zunehmend beobachten, ist, dass insbesondere durch Studierende Gentrifizierungsprozesse einsetzen. Warum ist das so?

Weil das Budget, das durch Studierende für Wohnen zur Verfügung steht, sich nicht wesentlich verändert hat. Der Wohnraum, der dafür zu haben ist, sehr wohl. Das heißt, Studierende geben heute das gleiche Geld aus für erheblich weniger Quadratmeter, weil sie sich in WGs zusammenfinden und dadurch Mietpreise erzielt werden auf den Quadratmeter, die teilweise das Doppelte bis Zweieinhalbfache des durchschnittlichen Mietpreises in der Hansestadt Rostock erreichen. Das beobachten wir mit ganz großer Sorge, zumal die Entwicklungen im Bereich der Flüchtlinge, die zu uns kommen, natürlich das Ganze noch weiter verschärfen werden.

Kurzum, wir brauchen schnell und sehr dringend massiv Wohnungsneubau, auch und gerade im Bereich der sozial verträglichen Mieten. Und ich glaube, dass es insbesondere für Studierende hier eine gute Lösung wäre, darüber zu sprechen, ob über Studentenwerke etc. pp., Neubauten mit verlorenen Zuschüssen des Bundes realisiert werden könnten, um an der Stelle wirklich stabile Mietniveaus sicherzustellen – die man dann ja auch vertraglich binden kann.

In jedem Fall sehe ich es ähnlich, dass die Praxis der vergangenen Jahre der Wohnungsbauförderung über die Länder absolut unbefriedigend war. Nun ist Mecklenburg-Vorpommern mit 2,04 Prozent im Königsteiner Schlüssel ohnehin nicht so weit vorne. Aber die paar Millionen, die in die Kommunen hätten kommen sollen, um diese Aufgabe durchzuführen, sind auch im Landeshaushalt ganz gut aufgehoben gewesen; blöderweise sind sie nicht in die Kommunen gekommen. Insofern kann ich nur unterstützen, zu sagen: Bitte übernehmen Sie diese Aufgabe wieder. Es wäre, denke ich, allen damit geholfen und ein klares Petitum dafür, ganz viel dafür zu tun, dass sozialverträgliche Mieten möglich sind.

Prof. Dr. Martin Haag (Bürgermeister für Stadtentwicklung und Bauen, Tiefbau mit Verkehrsplanung, Stadtgrün, Gebäudemanagement der Stadt Freiburg im Breisgau): Sehr geehrte Frau Vorsitzende, meine sehr geehrten Damen und Herren Abgeordneten, ich möchte Ihnen ein paar Zahlen aus Freiburg zeigen. Freiburg ist eine Stadt im Südwesten Deutschlands. Ich glaube, es ist die Stadt, die am weitesten von Berlin weg ist; aber es lohnt sich



immer wieder einmal dahinzukommen. Hier [Folie 2] haben Sie ein paar Informationen. Und es ist eine Stadt, die in den letzten Jahren – eigentlich seit der Nachkriegszeit – immer gewachsen ist.

Herr Gedaschko hat ja gerade gesagt, wir sind in der Zwischenzeit was die Mietpreise angeht in den Top Ten. Diese Entwicklung wird auch in den nächsten Jahren anhalten. Sie sehen hier [Folie 3] die Prognosen; die haben wir eigentlich immer geschlagen. Ich denke, dass wir auch die jüngste Prognose wieder schlagen werden, weil in diesen Prognosen noch kein einziger Flüchtling drin ist und diese Flüchtlinge unsere Prognosen, unsere Wachstumsprognosen, noch einmal verschärfen werden. Insofern möchte ich hier nicht einer Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt das Wort reden. Aber wir müssen natürlich die Augen aufmachen, dass sich hier Konkurrenzen ergeben werden, und insofern müssen wir uns fragen, wie wir mit diesem Thema – wir sind ja gestartet mit dem Thema Studenten, aber ich glaube, momentan ist das Thema Studenten plus Flüchtlinge plus dem allgemeinen Wohnungsmarkt in einer Stadt wie Freiburg – umgehen können.

Die Stadt Freiburg hat 2012 schon ein Handlungsprogramm Wohnen aufgelegt; unter ganz anderen Vorzeichen, aber die Wohnungsmärkte waren in Freiburg schon immer schwierig. Ich habe Ihnen hier [Folie 4] einmal ein paar Eckpunkte dieses Handlungsprogramms mitgebracht. Dieses Handlungsprogramm ist weiterhin richtig, aber wir müssen eigentlich noch schneller werden. Ein Schlüsselfaktor dabei ist natürlich die Frage, wie wir an bebaubare Flächen kommen.

Ich glaube, wir müssen uns darüber im Klaren werden, dass wir den Wohnungsmarkt nur dann entlasten können, wenn wir den Neubau erheblich steigern. In der Innenentwicklung haben wir in Freiburg schon eine Menge gemacht. Auch das Studentenwerk baut immer wieder in der Innenentwicklung. Aber ohne neue bebaubare Flächen werden wir nicht klarkommen. Insofern möchte ich nicht nur über das Geld reden, sondern ich möchte hier auch über die Frage reden, wie wir zu mehr bebaubaren Flächen kommen, auf denen wir dann – und das ist mir auch wichtig – nicht irgendwelche Billigbauten errichten sollten, sondern

weiterhin an den Prinzipien des Städtebaus festhalten; nämlich gemischte Stadtquartiere, in denen dann auch Integration gelingen kann.

Ich habe Ihnen dazu ein paar Informationen, ein paar Forderungen, mitgebracht [Folie 5 und 6]. Die münden meines Erachtens in die Forderung, dass wir den Wohnungsbau erleichtern müssen. Da sind gesetzliche Regelungen auf den verschiedenen Ebenen zu modifizieren. Aber ich glaube, ein ganz zentrales Thema ist – ich sage es noch einmal – das Thema Flächen. Da geht es um die Frage, wie Fachplanungen so in ihren Auswirkungen reduziert werden können, dass sie nicht Entwicklungen behindern; und wie wir auch Zugriffe erhalten können auf private Grundstücksflächen, weil das ein äußerst limitierender Faktor ist, worüber wir uns auch darüber unterhalten müssen, wie wir Entwicklungsmaßnahmen schneller machen können. Und insofern würde ich mir wünschen, dass man hier zu einer Wohnungsbauerleichterung kommt, die es eben auch ermöglicht, schneller auf Flächen zuzugreifen, die wir brauchen, um den Wohnungsmarkt zu beleben.

Vorsitzende: Herzlichen Dank. Dann beginnen wir mit der Fragerunde und ich gebe zunächst Frau Magwas das Wort.

Abg. **Yvonne Magwas** (CDU/CSU): Sehr geehrte Frau Vorsitzende, sehr geehrte Sachverständige, wir wissen, dass die Wohnsituation für Studenten nicht leicht ist. Das haben Sie auch gerade nochmal geschildert. Da haben wir auch Konsens. Wir wollen die Problematik angehen. Die Koalition hat deshalb auch ein Modellvorhaben „Nachhaltiges Wohnen für Studenten und Auszubildende“ ins Leben gerufen. Wir wollen dafür zunächst 120 Millionen zur Verfügung stellen. Es geht in diesem Programm vor allen Dingen darum, studentisches Wohnen auf neue und effiziente Wege zu stellen und diese zu gehen. Wir wissen aber auch, dass das allein nicht ausreicht.

Herr Gedaschko, Sie haben es ausgeführt: Es ist jetzt nicht nur ein Thema, was den Bund angeht, sondern auch die Kommunen und die Länder, die – vor allen Dingen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung, des sozialen Wohnungsbaus – mit zuständig sind. Die Thematik mit dem studentischen Wohnen verbindet sich natürlich



auch mit der Thematik um den fehlenden sozialen Wohnungsbau.

Eine Frage hätte ich zunächst an Herrn Meyer auf der Heyde: Inwieweit haben Sie Erkenntnisse darüber, dass das studentische Wohnen in den Hochschulentwicklungsplänen der Länder eine Rolle mitspielt? Können Sie uns dazu Ausführungen oder entsprechende Informationen der Bundesländer sagen?

Achim Meyer auf der Heyde (DSW): Frau Vorsitzende, Frau Abgeordnete Magwas, das spielt leider in den Hochschulentwicklungsplänen der Länder keine Rolle. Also es gibt bestimmte Länder – inzwischen neun von sechzehn –, die Förderprogramme oder Darlehensprogramme aufgelegt haben. Aber die Hochschulentwicklungspläne betreffen eher die Hochschulen; für die soziale Infrastruktur sind sie eher nachrangig. Das ist im Moment auch das Problem. Das macht deutlich, dass eben seit 2005 die Studienkapazitäten um 40 Prozent ausgeweitet worden sind, die Wohnheimkapazitäten mit öffentlicher Förderung um fünf Prozent und z. B. die gastronomischen Kapazitäten nur um 19 Prozent. Das macht die Diskrepanzen glaube ich sehr deutlich.

Abg. **Michael Groß (SPD):** Vielen Dank auch an die Sachverständigen. Sie haben deutlich gemacht, dass wir eine Konkurrenzsituation haben; dass wir zunehmenden Wettbewerb auf dem Wohnungsmarkt haben – insbesondere um bezahlbares Wohnen; dass man eben das Mietniveau auch ins Verhältnis setzen muss mit der Einkommenssituation, sowohl bei Studenten wie natürlich bei allen anderen.

Ich möchte das Thema Studenten natürlich auch noch ergänzen um das Thema Auszubildende. Es gibt Regionen, in denen wir zu wenige Ausbildungsplätze haben, d. h. wir werden auch zunehmend Auszubildende haben, die natürlich in Regionen gehen müssen, wo Ausbildungsplätze sind. Wir haben also sozusagen zwei Zielgruppen. Ich würde gerne den Finger auf den Bund lenken. Es nutzt ja nichts, immer die anderen Ebenen sozusagen gegeneinander auszuspielen, sondern eine zentrale Frage ist ja, was wir auf unserer Ebene tun können.

Wir haben bereits jetzt im Zusammenhang mit der Flüchtlingssituation angekündigt, dass wir verschiedene Dinge verbessern wollen. Die soziale Wohnraumförderung zu verdoppeln, ist unsere Zielsetzung; die steuerliche Abschreibung zu verbessern – da gibt es jetzt Vorschläge. Wir reden über Kappungsgrenzen, Mietpreisbremse und wir gehen als SPD-Fraktion davon aus, dass wir auch die Modernisierungumlage auf den Weg bringen und ein vernünftiges Instrument des Mietspiegels entwickeln, d. h. eine vernünftige Rechnungsgrundlage, die auch gerichtsfest ist.

Aber meine Frage geht auch nochmal an Herrn Gedaschko: Herr Prof. Dr. Haag hat die Baunutzungsverordnung angesprochen, Sie haben Standards angesprochen. Können Sie nochmal Ihre Erwartungen formulieren, die sowohl die Standards, wie auch das Baugesetz, wie auch die Baunutzungsverordnung, adressieren; was da getan werden muss.

Axel Gedaschko (BID): Wenn wir die Gesamtsituation sehen, dann geht es im Moment – häufig sagt man um Geld –, im Moment geht es vor allem um Geschwindigkeit. Und die Frage ist deshalb zuerst: wie kriegen wir überhaupt abweichend von unserem bisherigen Luxusstandard, den wir uns leisten, bei Bauplanungsprozessen und Baugenehmigungsprozessen Geschwindigkeit rein?

Und deshalb richtet sich natürlich tatsächlich erst einmal der Fokus auf den Bund, weil die entsprechenden Gesetze vom Bund zu einem Gutteil gemacht werden. Das heißt, alles was in der Bauleitplanung dazu führt, dass die Prozesse so langwierig sind, muss dringend angegangen werden. Und viele der Überlegungen, die jetzt richtigerweise auch von der Regierung gemacht wurden, sollten Eingang finden – schlicht und ergreifend – in das ganz normale Bauen.

Denn wir haben gestern auch gerade zusammengesessen zu dem Thema Flüchtlinge. Wir wollen nicht besondere Bauten haben – eigentlich Schlichtbauten – für Flüchtlinge oder für Studenten oder, oder, oder; sondern wir wollen integrierter Wohnen haben.

Deshalb muss jetzt – so schnell wie möglich – tatsächlich das Bauplanungsrecht geändert werden. Was wir ferner auch brauchen, ist eine Vereinheitlichung der Musterbauordnungen, denn den Ländern ist es nicht möglich, z. B. mit Typenhäusern,



auch kostengünstig bauen zu können. Denn das ist der nächste Punkt: Es nutzt ja nichts; wir haben die Mieten in Rostock gehört. Versuchen Sie mal dafür einen Neubau zu machen. Es ist völlig unreal heute aufgrund der ganzen Vorgaben, die zum Gutteil vom Bund kommen, einen Neubau unter zehn Euro fertigzustellen.

Der nächste Schritt wird sein, dass ab 1. Januar 2016 die neue EnEV nochmal zu erhöhten Baukosten zwischen sieben und zehn Prozent führt. Das sind also Überlegungen, die Sie jetzt hier an dieser Stelle machen müssen. Wir hatten uns auch gestern unterhalten über eine Aussetzung der EnEV. Wir sind dafür eingetreten – ich sage es auch hier noch einmal – angesichts dieser Situation, weil auch der Effekt nicht so ist, wie man glaubt. Die Entlastung der Mieter ist nicht da; es ist eine Belastung unterm Strich. Es kostet mehr als es nutzt – sage ich auch ausdrücklich. Deshalb bei der Weiterentwicklung der EnEV bitte diesen Punkt berücksichtigen.

Die Musterbauordnung hatte ich angesprochen. Bei Kosten geht es dann auch neben der steuerlichen Abschreibung letztendlich um die Kompensationszahlung des Bundes. Die Ankündigung, dass diese Kompensationszahlung des Bundes weitergeht, begrüße ich außerordentlich. Es ist ja sogar eine Mindestweiterführung angesprochen worden, aber sie muss als Zuschuss gewährt werden, denn wir sind in einer Zinszeit, in der Sie mit Zinsverbilligung kaum noch einen Effekt am Markt erzielen. Wenn wir nicht diese Zinssituation hätten, bräuchten wir über Neubau in Deutschland sowieso nicht reden. Aber wir haben jetzt dafür eigentlich eine gute Zeit. Aber die sonstigen Rahmenbedingungen sind schlecht für schnelles, preiswertes Bauen.

Vorsitzende: Wir sind hier auch der Ausschuss für Klimaschutz und insoweit ist die EnEV für uns natürlich auch durchaus wichtig, denn wir müssen 2050 klimaneutral wohnen, d. h. den gesamten Gebäudebestand energetisch verändert haben. Also insofern haben wir viele Punkte zu berücksichtigen. Ich gebe jetzt das Wort an Frau Bluhm.

Abg. **Heidrun Bluhm** (DIE LINKE.): Zunächst einmal herzlichen Dank an alle Sachverständigen für Ihre Ausführungen, auch schriftlich. Die Diskussion zeigt eigentlich sehr einhellig, egal aus welcher Vertretung Sie sozusagen kommen, dass die

Bundespolitik das Thema soziales Wohnen seit Jahren angestaut hat. Und jetzt konkurrieren mit der Situation der Studierenden im normalen Wohnungsmarkt nicht nur andere, die sich aus eigener Kraft nicht mit Wohnraum versorgen können, sondern dieses Thema wird mit der Herausforderung der Asylsuchenden und Flüchtlinge nochmal potenziert.

Ich befürchte in diesem Zusammenhang also, dass auch all das, was jetzt in der Regierung diskutiert wird, immer noch viel zu wenig ist, um tatsächlich Effekte auf dem sozialen Wohnungsmarkt zu realisieren.

Deshalb würde ich gerne meine erste Frage an Herrn Gedaschko stellen, um das aufzunehmen, was unsere Frau Vorsitzende eben angesprochen hat. Sie sagen ja: „EnEV aussetzen“. Andererseits hat das auch gesellschaftspolitische Konsequenzen, die nicht an den Landesgrenzen Deutschlands halt machen. Wir möchten ja auch nicht unbedingt gerne die Standards, die wir schon einmal haben, absenken, sondern wir möchten gerne, dass auch alle anderen in der Welt diese Standards erfüllen, um auch Klimaziele zu erfüllen.

Deshalb meine Frage: Gibt es eine Alternative – wenn man die EnEV 2016 einsetzen würde oder wir politisch davon nicht zurück wollen –, was der Staat dann tun müsste, damit der soziale Wohnungssektor nicht noch mehr dadurch finanziell belastet wird, weil Sie richtigerweise sagen, dass das auf die Mieter schlägt.

Eine zweite Frage hätte ich an Herrn Bockhahn: Herr Bockhahn hat darauf hingewiesen, dass durch die Studierenden im Zusammenhang mit der Bildung von Wohngemeinschaften hier eine Mietpreisentwicklung stattfindet, die letztlich auch die Mietspiegel nach oben hin verändern wird, auf eine Weise, wie es sonst nicht passieren würde. Haben Sie Alternativen dazu, die Sie uns vorschlagen wollen?

Vorsitzende: Frau Bluhm, wir haben nur eine Frage pro Runde; wir beantworten jetzt Ihre beiden Fragen und ich setze Sie in der nächsten Runde aus. Bitte, Herr Gedaschko.

Axel Gedaschko (BID): Frau Vorsitzende, Frau Bluhm. Die Frage der EnEV: Ich sage ausdrücklich,



wir bekennen uns zu den CO₂-Einsparungszielen und zu den Zielen der Bundesregierung. Wir sind aber der festen Überzeugung, dass man sie anders wesentlich preiswerter erreichen kann, preiswerter in der Realisierung und damit insbesondere auch preiswerter für die Mieter. Wenn man jetzt vor der EnEV-Aussetzung nicht zurückschreckt, dann werden die Kosten für den Mieter kommen, und die Kosten sind wesentlich höher als jede Energieeinsparung. Das sind Berechnungen, die die Bundesregierung seinerzeit selber gemacht hat, und das war auf der Basis noch viel, viel höherer Energiepreise als heute. Heute ist die Diskrepanz am Ende des Tages noch viel größer zulasten des Mieters.

Deshalb kann es dann nur so gehen, dass der Spread zwischen Anforderungen der KfW an einen Fördertatbestand drastisch abgesenkt wird. Sagen wir mal, die KfW fördert erst ab einem Mehr an energetischer Qualität von 20 Prozent. Wenn Sie diese 20 Prozent absenken auf fünf Prozent, dann könnten Sie einen Gutteil der Mehrkosten, die dadurch entstehen, dass Sie die EnEV 2016 einführen, – das sind Minimum 100 Euro pro Quadratmeter, die mit einem Schlag draufkommen, die Sie bezahlen müssen – wegfördern. Das ist dann der einzige Weg.

Wir sagen der zweite Weg ist – aber das ist einer, den wir nun schon seit Jahren anmahnen –, wegzukommen von dem Häusereinkampf; das ist wirklich dumm. Was wir brauchen, ist eine Quartiersbetrachtung; was wir brauchen, ist dezentrale Energieversorgung – CO₂-arm. Wir predigen das seit Jahren, es wird nicht angegangen und unsere dringende Bitte ist, hier umzusteuern, umzuparken im Kopf. Deutschland soll sich locker machen. Machen wir uns locker, gehen wir in die Quartiere, ich glaube, dann kann es auch gelingen und dann kann es auch bezahlbar gelingen.

Steffen Bockhahn (Senator für Jugend, Soziales, Gesundheit, Schule und Sport der Hansestadt Rostock): Frau Vorsitzende, Frau Bluhm, ich kann da anschließen. Ich bin auch im Aufsichtsrat des kommunalen Wohnungsunternehmens, der WIRO, einem sehr großen Wohnungsunternehmen mit 36 000 Wohneinheiten. Und natürlich kann ich nur unterstreichen, was Sie gerade gesagt haben. Also wir beschäftigen uns natürlich auch in diesem Unternehmen massiv mit der Frage, wie wir Neubau realisieren können.

Aber das preiswerteste, was wir im Moment hinkriegen, ist 7,50 Euro netto kalt. Und dann sage ich nochmal: der durchschnittliche Mietzins im Moment ist 5,69 Euro netto kalt. Das heißt, mit diesen Neubauten ist niemandem geholfen. Und die Entlastungen, die dann eintreten würden, würden zu einer Entwicklung führen – auch da kann ich an Herrn Gedaschko wunderbar anschließen –, die uns alles, was wir in den letzten Jahren auf kommunaler Ebene im Bereich Quartiersmanagement versucht haben, sofort wieder über den Haufen schmeißt, weil ich natürlich auf diese Weise zwangsläufig zu sozial benachteiligten Quartieren in Größenordnungen komme. Natürlich haben Sie gerade in Städten, die wie die Hansestadt Rostock insbesondere über sehr große Bestände an industriell gefertigten Plattenbauten verfügen – in denen Sie Mietniveaus erreichen, die wir dann auch im Mietspiegel haben – auch sofort soziale Brennpunkte; noch schärfer als das heute schon der Fall ist.

Und wir sehen das im Moment ganz intensiv: Wenn Asylberechtigte ihren Bleibestatus bekommen, dann sind sie in aller Regel erst einmal im SGB II und demzufolge ist ausschließlich eine Wohnung entsprechend der KdU-Richtlinie möglich, d. h. für eine dreiköpfige Familie 487,50 Euro netto kalt im Monat. Das bedeutet schlicht und ergreifend, dass ich da, wo ich ohnehin die größten sozialen Probleme habe, plötzlich auch noch Integration gewährleisten soll. Das ist ausgeschlossen, das geht nicht.

Und genau deswegen brauchen wir Wege, wie wir dahin kommen, dass sich Wohnungsneubau an das Mietniveau der Region anpasst; an das Mietniveau in der Form anpasst, dass es nicht zu einer weiteren Steigerung der Mieten führt. Denn das, was wir im Moment in der Hansestadt Rostock an Wohnungsneubau haben, bewegt sich durch die Bank im Bereich von spürbar über 9 Euro, meistens im Bereich von 10 bis 12 Euro netto kalt je qm. Und da haben wir keinerlei Entlastung für die sozialen Belange.

Welche Optionen gibt es? Das Eine ist, eben tatsächlich mit verlorenen Zuschüssen zu arbeiten – das habe ich vorhin schon gesagt. Das Zweite – auch da wäre aus meiner Sicht der Bund gefordert; Herr Groß hat die Frage ja auch gestellt: Natürlich ist es möglich, besondere Wohnformen



zu fördern – wo ich dann auch als Sozialsenator sage –, die mir besonders gefallen würden; z. B. den Drittmix zu fördern; zu sagen, ein Drittel des Hauses kann hochpreisig sein, ein Drittel im Bereich des Mietspiegels, ein Drittel soll dann deutlich unterhalb des Mietspiegels sein. Solche Modelle ggfs. auch steuerlich zu fördern, ist natürlich eine Option, die man ansetzen kann.

Bei der Frage, wie man dahin kommt, die Betriebskosten möglicherweise dann auch noch gering zu halten, gibt es diese gute alte Problematik: Wir alle wissen, dass die Wohnungswirtschaft der Motor für den Ausbau erneuerbarer Energien sein kann. Aber wir wissen auch alle, dass wir dann immer sofort ein Problem mit unseren Stadtwerken haben. Da besteht in der Hansestadt Rostock genau die gleiche Situation. Aber selbstverständlich muss man ganz klar sagen: Wenn wir da kreative Wege finden, um die Möglichkeiten der Energieerzeugung im Immobilienbestand zu nutzen – und zwar der CO₂-neutralen –, dann kommen wir auch da einen ganzen Schritt weiter, aber das ist sicherlich nur ein Nebenthema.

Abg. **Christian Kühn** (Tübingen) (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Ein herzliches Dankeschön von mir an die Experten hier. Meine Frage geht an Herrn Haag: Als wir die Anhörung geplant hatten, ging es sozusagen stärker um die Situation in den Hochschulstädten. Aber die Hochschulstädte sind natürlich so eine Art Brennglas für das, was eigentlich auf den Wohnungsmärkten in Deutschland passiert. Dort sind die Entwicklungen nun besonders dramatisch. Aber die Fragestellung, die sich dort ergibt, wird sich, glaube ich, in allen anderen Städten und dort auch in den Regionen die wachsen, weiter verschärfen.

Durch die Flüchtlingssituation im Augenblick in Deutschland zeigt es sich, glaube ich, ganz deutlich, dass unser System, wie wir sozialen Wohnraum organisieren, so nicht zukunftsfähig ist und nicht funktioniert. Deswegen meine Frage: Bei der Förderung sind sich alle einig, aber bei den Standards gibt es eine Auseinandersetzung. Diese Auseinandersetzung beinhaltet einmal die Frage: Welche Qualität sollen Gebäude haben? Aber auch: Welche Qualität soll Planung haben? Und deswegen meine Frage an Herr Haag: Wie sehen Sie die zukunftsfähigen Gebäude? Was muss jetzt errichtet werden, damit es in Zukunft auch funktioniert?

Wie muss qualitative Planung im Quartier aussehen? Und wie muss das Zusammenspiel sein, damit wir wirklich zukunftsfähige Quartiere erhalten, wo wir eben keine Polarisierung – wie Herr Bockhahn es jetzt beschrieben hat – in Zukunft haben? Was ist planerisch der Ausweg und wie kann das bundespolitisch unterstützt werden?

Prof. Dr. Martin Haag (Bürgermeister für Stadtentwicklung und Bauen, Tiefbau mit Verkehrsplanung, Stadtgrün, Gebäudemanagement der Stadt Freiburg im Breisgau): Vielen Dank, Herr Kühn. Meine Damen meine Herren, es ist so, dass ich glaube, dass wir uns deutlich machen müssen, dass wir momentan sehr viel darüber reden, den Menschen, die hier herkommen, erst einmal ein Dach über den Kopf zu geben. Aber wir müssen davon ausgehen, dass 40, 60, 80 Prozent, vielleicht auch 90 Prozent, dauerhaft hier bleiben werden. Insofern reden wir über einen neuen Schub für die gesamte Stadtentwicklung.

Und wenn wir darüber reden, dann reden wir über Gebäude, die fünfzig bis hundert Jahre stehen. Dann, meine ich, müssen wir auch darüber reden, dass wir eine vernünftige Quartiersentwicklung mit vernünftigen Gebäuden machen. Und deshalb bin ich eigentlich auch wirklich dagegen, jetzt darüber zu diskutieren, ob wir die Standards absenken. Man kann sich darüber unterhalten, ob wir den einen oder anderen Standard vielleicht etwas lockern. Dazu gehört auch das Thema Stellplätze, das auch bei Herrn Gedaschko auftaucht. Brauchen wir im sozialen Wohnungsbau wirklich einen Stellplatz pro Wohnung? Das ist etwas, was wir in Freiburg gerade auch anpacken. Aber ich glaube, wir müssen uns darüber im Klaren werden: Wenn wir diese Gebäude nicht in einer gewissen Qualität errichten, sind sie nicht zukunftsfähig; und zwar nicht zukunftsfähig ökologisch, aber noch weniger auch sozial. Und wenn Integration gelingen soll, dann brauchen wir Quartiere, in denen sich eben auch die angestammte Bevölkerung wiederfindet und in denen man kein Ghetto hat, wo nur Migrantinnen und Migranten drin wohnen.

Wir in Freiburg haben das vor der Haustür – ich sage es Ihnen einfach. Gehen Sie mal nach Straßburg, schauen Sie sich das an – oder nach Mulhouse; da müssen Sie gar nicht nach Paris fahren – wie das aussieht, wenn Sie ein Quartier ha-



ben, wo Sie nur Zuwanderer in diesem Quartier haben. Die Kosten, die sie da erzeugen, übersteigen ein Vielfaches dessen, was wir hier über Gebäude und Quartierstandards reden. Und deshalb plädiere ich nachhaltig für gemischte Quartiere. Ich plädiere auch für energetische Lösungen im Quartier. Ich glaube, dass man da sehr viel Gutes machen kann.

Und ich plädiere aber vor allen Dingen dafür, dass Sie sich darüber Gedanken machen, wie Sie das Bauplanungsrecht vereinfachen können. Weil um an diese Quartiere zu kommen, brauche ich Flächen. Dazu muss ich die Fachplanungen einschränken und dazu muss ich mir auch überlegen, wie ich schneller an private Grundstücke drankomme, weil die öffentliche Hand diese Grundstücke in dem Umfang nicht haben wird. Das ist ein unangenehmes Thema, das weiß ich. Wir machen gerade eine Entwicklungsmaßnahme. Aber auch da muss sich der Bund überlegen, wie er es erleichtern kann, für den Wohnungsbau private Grundstücke zu aktivieren. Der Deutsche Städtetag hat da sehr viele Vorschläge gemacht. Ich glaube, da kann man drauf zurückgreifen.

Vorsitzende: Herzlichen Dank, dann gehen wir direkt in die zweite Runde. Die Abgeordnete Magwas.

Abg. **Yvonne Magwas** (CDU/CSU): Herr Gedaschko, es geht ja auch – wir haben es gehört – um schnelles Bauen, schnelles Reagieren. Wir hatten jetzt im Modellvorhaben vor allen Dingen auch aufgeführt, es mit modularen Bauweisen, mit einer gewissen Vorfertigung umzusetzen. Jetzt haben Sie in Ihrer Stellungnahme aufgeführt, standardisierte Baugenehmigungen mit hervorzuheben. Wie könnte man denn das machen? Wie sind standardisierte Baugenehmigungen? Was ist es konkret? Was müsste man tun?

Axel Gedaschko (BID): Erst einmal müssten Sie leider die Musterbauordnung anpacken und die Länder davon überzeugen, dass die ganzen Abweichungen, die sie jetzt in die Musterbauordnung rein getan haben, so nicht mehr gelten. Die Anforderungen an einen Baukörper sind sehr unterschiedlich. Die in Nordrhein-Westfalen sind, glaube ich, feuerfester als die in Bayern und so

ließe sich das in verschiedenen Aspekten fortführen. Das heißt, da brauchen Sie eine Einigkeit.

Der Vorteil wäre: Es gibt Unternehmen auf der einen Seite, Investoren auf der anderen Seite, die dann in der Lage wären mit Typenbauten – die ARGE Schleswig-Holstein hat im Auftrag des Landes Schleswig-Holstein so etwas gemacht. Wir haben das gerade auch jetzt an den Bund weitergereicht, wo wir zeigen, wie man modulare Bauweise, die dann genehmigt werden kann die statisch geprüft wird, brandtechnisch geprüft wird, schallschutztechnisch geprüft wird – das muss man dann also nicht alles wieder bei jedem einzelnen Bau machen –, dann auch schneller und für den Investor etwas preiswerter und weil es in Serie geht auch kostengünstiger durchgeplant ist, realisieren kann; also Schnelligkeit und Kosten. Aber Flächen brauchen wir trotzdem.

Vorsitzende: Gut, da gibt es eine Menge Einigkeit bei den verschiedenen Punkten. Es ist für uns auch wichtig zu wissen. Frau Abgeordnete Nissen, bitte.

Abg. **Ulli Nissen** (SPD): Erst einmal herzlichen Dank auch an Sie für Ihre Ausführungen. Ich denke uns ist allen klar: Es steht ein gewaltiges Problem vor der Tür; ein Problem, was wir auch lösen müssen, eben nicht nur für studentisches Wohnen.

Herr Gedaschko, Sie haben eben die Preise für studentisches Wohnen angesprochen, Frankfurt an zweiter Stelle genannt. Bei uns hat sich vor kurzem der Bürgermeister total gelobt, dass wir studentisches Wohnen machen, mit Mietpreisen von monatlich 550 Euro. Das fand ich einen Witz. Das hat mich echt empört, das auch noch zu loben von einem grünen Bürgermeister.

Was mir sehr gefallen hat, dass fast von Ihnen allen die Forderung gekommen ist, dass der Bund auch wieder zuständig ist für den sozialen Wohnungsbau; auch wirklich Zweckbindung machen kann – das ist mir wirklich wichtig. Auch die Forderung von Herrn Gedaschko, Weiterführung, Zweckbindung der Bundesmittel für die soziale Wohnraumförderung auf doppeltem Niveau über 2019 zu garantieren – meine volle Zustimmung. Wiedereinführung einer eigenständigen Kompetenz des Bundes für die Vergabe von Wohnraumfördermitteln: Ich denke, das müssen wir wirklich dringend machen.



Aber meine Frage geht an Prof. Dr. Haag. Ich habe gesagt, ich komme aus Frankfurt. Wohnflächen, Bauflächen sind bei uns ein ganz gewaltiges Problem. Sie haben so schön geschrieben: „Aktivierung von privaten Grundstücksflächen erleichtern, Zugriff auf Grundstücke bei Entwicklungsmaßnahmen, Unbebaute Grundstücke im Innenbereich“. Wie stellen Sie sich das vor? Das würde ich gerne auch für uns in Frankfurt wissen.

Vorsitzende: Herr Prof. Haag, das ist glaube ich eine der schwierigsten Fragen, aber bitte.

Prof. Dr. Martin Haag (Bürgermeister für Stadtentwicklung und Bauen, Tiefbau mit Verkehrsplanung, Stadtgrün, Gebäudemanagement der Stadt Freiburg im Breisgau): Das ist in der Tat eine der schwierigsten Fragen. Es geht natürlich in der Frage auch um grundgesetzlich verbrieft Rechte der Grundstückseigentümer. Es steht im Grundgesetz aber auch eine Sozialbindung. Die Frage ist, ob diese beiden grundgesetzlich definierten Ansprüche an das Grundstück momentan in der richtigen Waage sind.

Ich bin momentan in einer Entwicklungsmaßnahme für einen neuen Stadtteil für 5 000 Wohnungen mit 380 privaten Grundstückseigentümern. Und ich kann Ihnen sagen, das kann man in Deutschland machen. Ich glaube, wir sind die ersten die das machen. Aber man braucht Jahre dafür, um diese Prozesse in Gang zu bringen und so fertig zu bringen, dass am Ende auch ein Haus gebaut wird. Erst dann können wir uns über die Themen unterhalten, die Herr Gedaschko hier adressiert hat. Nämlich die Frage: Wie sind denn dann die Häuser, die da entstehen? Dafür brauche ich erst einmal ein Grundstück. In der Situation müssen wir uns fragen, ob momentan diese beiden Themen – Sozialbindung des Eigentums des Grundstücks und auch eben die Rechte, die ein Grundstückseigentümer hat –, in der Balance sind. Und da müssen wir in der Entwicklungsmaßnahme mal wirklich gucken, ob da die Kommunen nicht auch schneller Zugriff auf solche Grundstücke bekommen können, wenn sie einen dringenden Wohnungsraumbedarf haben. Und ich glaube, den haben momentan alle Kommunen, sodass wir da auch eine bundesgesetzliche Vereinfachung brauchen könnten.

Zum Thema Flächen in der Innenentwicklung ist es ja so: Da hat der Deutsche Städtetag schon sehr viele Vorschläge gemacht; auch mit Grundsteuerregelungen, die man differenziert macht. Dass man z. B. bebaubare Grundstücke im Innenbereich, die nicht bebaut sind, entweder mit einem Baugebot belegen kann oder dann eben auch mit einem höheren Grundsteuersatz belegen kann. Ich glaube, dass da auch Möglichkeiten da sind, die den Kommunen aber dann auch so an die Hand gegeben werden müssen, dass sie auch vor Verwaltungsgerichten entsprechend standhalten.

Abg. **Christian Kühn** (Tübingen) (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Meine Frage geht jetzt an Herrn Gedaschko: Sie haben jetzt noch einmal das Kieler Modell genannt und haben davor aber ein Statement gehalten, die EnEV 2016 außer Kraft zu setzen. Das geht für mich nicht zusammen, weil im Kieler Modell die EnEV 2016 enthalten ist. Also von daher glaube ich, dass es eben nicht an den energetischen Standards liegt, sondern dass es sozusagen an anderen Rahmenbedingungen hier liegt, wo bezahlbares Bauen nicht möglich ist. Weil gerade in dieser Modulbauweise ist ja die ENEC 2016 enthalten. Wenn das sozusagen die Zukunft des sozialen Wohnungsbaus ist, dann weiß ich nicht, warum wir dann die EnEV 2016 aussetzen sollten; wenn genau in dem Modell, das Sie bringen, diese Standards heute erreicht werden zu bezahlbaren Preisen. Da passt für mich, in sich, Ihr Argument nicht zusammen, und deswegen hätte ich da gerne von Ihnen noch einmal eine Ausführung zu.

Axel Gedaschko (BID): Wir planen natürlich so, dass es den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Es hat ja keinen Sinn, wenn man weiß, eine EnEV kommt, so zu tun, als dass sie nicht kommt. Deshalb haben wir natürlich so geplant. Bloß ich kann Ihnen versprechen, Sie könnten wieder 100 Euro abziehen von dem Preis und diese 100 Euro wird der Mieter nie, nie einsparen durch die Energiekosten. Deshalb ist unsere Forderung, es an dieser Stelle anders zu machen; nicht einfach immer nur über dämmen, dämmen, dämmen, sondern über andere etwas intelligentere Maßnahmen mit nachzudenken. Und das ist das, was wir jetzt seit Jahren fordern.



Abg. **Volkmar Vogel** (Kleinsaara) (CDU)/CSU): Meine Frage geht an Herrn Gedaschko. Herr Gedaschko, mit dem Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz, was jetzt in Arbeit ist, gibt es auch einige Änderungen in der Baunutzungsverordnung, aber insbesondere spezifisch für die Flüchtlinge. Sehen Sie da unter Umständen Möglichkeiten und Vorzüge auch für das studentische Wohnen und Wohnen für Auszubildende? Ich sehe es eher als sehr gering an. Halten Sie es aus Ihrer Sicht für richtig, dass wir die Baunutzungsverordnung auch unter dem Aspekt „mehr Wohnraum für Studierende und Auszubildende“ hier noch einmal aufnehmen? Weil ja die Frage ist: Kann man damit vielleicht das Baufeld besser nutzen, besser anbauen, besser umbauen? Die Frage ging auch dahin – Grundstücksnutzung, die dabei eine Rolle spielte. Und auch in Bezug auf Durchmischung, gerade Durchmischung im Quartier; dass auch Studierende nicht in Wohnunterkünften untergebracht sind, sondern in einem gewachsenen Quartier wohnen können. Sehen Sie da Möglichkeiten, Notwendigkeiten oder ist das mit dem jetzt vorgesehenen Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz in etwa abgedeckt?

Axel Gedaschko (BID): Frau Vorsitzende, Herr Vogel, die Vorschläge beziehen sich insbesondere auf die Erstaufnahme. Wir sind uns hier alle einig, dass die Maßnahmen, über die wir hier reden, jenseits der Erstaufnahme, die natürlich auch gedacht werden muss, stattfinden sollten. Und wenn es so ist, dann ist gerade der Punkt Baunutzungsverordnung ein ganz wesentlicher. Weil, wir hatten das Flächenproblem: Wenn man im großen Stil richtig Neubau macht, dann ist es schon eine Frage von Abstand, von Durchmischung. Ist ein emittierender Betrieb heute noch der gleiche emittierende Betrieb wie vor 50 Jahren? Aufgrund der ganzen Schutzvorschriften, die dieser Betrieb einhalten muss: Schallschutz, Emissionsschutz etc. Ich denke, da könnte man viel mehr an Annäherung wieder zulassen, was man aus gesundheitlichen Gründen – seinerzeit mit guten Gründen – eingeführt hat.

Ferner ist die ganze Frage der Nachverdichtung, der Aufstockung ein riesen Thema, gerade für Städte. Das ist eigentlich die letzte Chance für Städte, wo wirklich noch nicht mal sonst Nachverdichtung nebeneinander geht, über Aufstockung zu reden. Aber auch Aufstockung geht aus vielen

Gründen nicht, weil es eben von der Baunutzungsverordnung nicht ermöglicht wird, weil unterschiedlichste Aspekte dort eintreten, obwohl heute technisch Dinge möglich sind, die vielleicht damals, als man die Baunutzungsverordnung gedacht hat, nicht gingen, um letztendlich gutes und verantwortbares Wohnen dann auch auf diesen zusätzlichen Flächen zu gewährleisten.

Abg. **Klaus Mindrup** (SPD): Ich habe eine Frage an Herrn Gedaschko: Herr Prof. Haag hat schon zu Recht darauf hingewiesen, dass man einen Quartiersansatz auch unter sozialen Gesichtspunkten vorantreiben muss. Aber man muss es ja wahrscheinlich auch – man sollte es auch – unter ökologischen Gesichtspunkten tun und eben an Wärmeerzeugung, Kälteerzeugung, Trinkwarmwasser, Strom und Transport im Grunde genommen gemeinsam denken. Wie beurteilen Sie vor diesem Hintergrund die augenblicklichen Pläne des Bundeswirtschaftsministeriums zur Veränderung des Energierechts im Hinblick auf solche Quartierslösungen und im Hinblick auf die Erreichung der Klimaziele?

Axel Gedaschko (BID): Wenn wir über bezahlbares Wohnen reden, dann dürfen wir ja nicht nur über den Beton reden, sondern müssen auch über die Nebenkosten reden. Und die Nebenkosten im Bereich Strom sind in vielen Fällen mittlerweile höher als für Heizen. Das bedeutet für uns, dass wir eigentlich sehr gerne – und viele unserer Unternehmen machen das auch – über Kraft-Wärme-Kopplungsmöglichkeiten nachdenken, wo eben nicht nur Wärme erzeugt wird, sondern dann auch noch Strom; und dieser Strom direkt an die Mieter abgegeben wird.

Durch die Novellierung des KWK-Gesetzes, wo genau diese Belieferung an die Mieter im Gegensatz zu den sonstigen Belieferungen förmlich bestraft wird, indem man nämlich aus den Tatbeständen des KWK dann rausgestrichen wird, wird man das garantiert nicht erreichen. Ich fand es hochinteressant zu sehen: Vor der Konferenz in Lima wurde die KWK hochgeschrieben, es wurden dann theoretische Berechnungen der CO₂-Einsparungen durch KWK gemacht; in einer Größenordnung, die jetzt durch die jetzigen Pläne des Wirtschaftsministeriums garantiert unterminiert, zerstört, jedenfalls nicht realisiert wird.



Abg. **Heidrun Bluhm** (DIE LINKE.): Ich habe erfreulicherweise zur Kenntnis nehmen können, dass alle unsere Sachverständigen sich dafür ausgesprochen haben, dass wir insgesamt ein integriertes Wohnen wollen; egal aus welcher Richtung Bürgerinnen und Bürger kommen, brauchen sie Wohnungen; und wir wollen nicht die eine Gruppe gegen die andere in Konkurrenz stellen, vor allem im Bereich der preiswerten Wohnungen, des bezahlbaren Wohnens.

Ich habe zur Kenntnis genommen, dass Sie alle größere Anforderungen an die Bundesregierung stellen – an die Bundespolitik stellen –, dieses Vorhaben weiter zu unterstützen. Deswegen würde ich gerne nochmal einen Praktiker vor Ort, Herrn Bockhahn, fragen wollen: Da es ja keine direkten Finanzbeziehungen zwischen Kommunen und Bund gibt, kurz zusammengefasst, was wünschen Sie sich für die nächsten Jahre zur Erfüllung dieses integrierten Wohnens für Rostock?

Vorsitzende: Also für die Wunschliste haben Sie jetzt maximal drei Minuten. Bitte, Herr Bockhahn.

Steffen Bockhahn (Senator für Jugend, Soziales, Gesundheit, Schule und Sport der Hansestadt Rostock): Ja, das ist eine Herausforderung. Aber wünschen will gelernt sein. Frau Vorsitzende, Frau Bluhm, ich denke, dass viele Themen tatsächlich angesprochen sind. Das eine ist natürlich genau die Frage, wie wir zu einem beschleunigten Planungsvorgang kommen. Fakt ist, dass der reguläre Durchlauf nicht unter zwei Jahren zu haben ist, bevor man überhaupt zu einer Baugenehmigung kommt; und demzufolge die Realisierung von Wohnungsneubauten im Schnitt mit nicht weniger als 3 ½ Jahren anzusetzen ist – wenn alles gut läuft.

Erster Wunsch: Das muss viel schneller gehen. Ich sage Ihnen an der Stelle auch noch einmal, warum: Die Hansestadt Rostock hat ab nächstem Jahr etwa 3 250 neue Nachbarn aufzunehmen – und das machen wir auch gern. Und mal angenommen, die Hälfte von denen bekommt relativ schnell einen bleiberechtlichen Status, dann müssen die sofort aus der Gemeinschaftsunterkunft heraus in eine reguläre Wohnung.

Ich habe ja die Leerstandsquote vorhin genannt und ich weiß jetzt noch nicht genau, wie wir das lösen, aber mit dem aktuellen Baurecht wird es

schwer. Deswegen da der deutliche Wunsch, erheblich an Tempo zulegen zu können; durch Planungsvereinfachung, durch enorme Beschleunigung in den entsprechenden Verfahren.

Das Zweite, was ich mir ausdrücklich wünschen würde, ist tatsächlich zu gucken, wie man sich ggfs. durch gezielte Förderungen der Wohnungsunternehmen, die dort tätig werden, unter Umständen über die nicht ganz einfachen Verflechtungen von Bund, Ländern und Kommunen in den Finanzbeziehungen vielleicht auch elegant hinwegsetzen kann, sei es durch Förderprogramme der KfW, sei es durch andere Möglichkeiten. Aber eben beispielsweise dem Wohnungsanbieter, dem Immobilieneigentümer, der sagt: „Ich möchte hier in Berücksichtigung der regionalen Gegebenheiten auch die sozialen Standards erfüllen.“, dort gezielte Förderungen ermöglicht, eben durch Beispiele, die ich vorhin genannt habe; seien es verlorene Zuschüsse oder seien es eben auch steuerliche Erleichterungen, wenn ein Drittel-Mix o. ä. angewendet wird.

Ich möchte dann auch noch einmal ganz deutlich sagen, warum das so erforderlich ist: Weil wir sonst tatsächlich in die Problematik kommen, dass wir die halbe Stadt zu einem sozialen Problemfall machen und die andere Hälfte der Stadt bekommt davon nichts mit. Und das wäre schlicht und ergreifend städteplanerisch und sozialräumlich der totale Super-GAU. Das kann keiner wollen. Und deswegen brauchen wir zum einen die Novellierung im BauGB und zum anderen brauchen wir wirklich eine gezielte, schnelle Förderung von baureifen Projekten.

Abg. **Christian Kühn** (Tübingen) (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Meine nächste Frage geht an Herrn Meyer auf der Heyde. Der Bund fördert Eliteuniversitäten und macht jetzt sozusagen – ich sage einmal – ein kleines Programm für das studentische Wohnen, zum ersten Mal. Braucht es nicht eigentlich eine strukturelle Förderung des Bundes auch gerade für die soziale Infrastruktur an Universitäten? Man sieht es bei den Ländern: Die kommen mit dem sozialen Wohnungsbau nicht hinterher. Sie kommen letztlich auch mit der Sanierung von Hochschulgebäuden nicht hinterher.

Sie kommen aber auch nicht hinterher bei der Frage des Ausbaus der Wohnheime. Auch dort gibt



es eine sehr unterschiedliche Situation in den Bundesländern. Vielleicht können Sie auf die nochmal eingehen? Und dahinter die Frage eigentlich: Braucht es nicht ein Bundesbauprogramm für das studentische Wohnen, um auch für Studentenwerke da eine attraktive Förderkulisse zu haben? Und braucht es nicht dafür eigentlich eine stärkere Förderung auch von sozialer Infrastruktur, sei es z. B. auch bei der Frage Bereitstellung von Mensen? Auch da gibt es einen großen Sanierungsstau. Muss nicht da der Bund eigentlich auch eine Infrastrukturaufgabe neu erkennen – oder wieder erkennen – und da auch wieder in die Förderung gehen? Ich glaube, dass die Entflechtung, die in der Vergangenheit betrieben worden ist, eher zu einem Sanierungsstau jetzt geführt hat, als wirklich zu fortschrittlichen Lösungen an den Hochschulstädten.

Achim Meyer auf der Heyde (DSW): Frau Vorsitzende, Herr Kühn, ich fange mal mit dem letzten Punkt an. Sie haben die Infrastruktur angesprochen. Bis 2006 war über das Hochschulbauförderungsgesetz eine Beteiligung des Bundes in der Förderung der hochschulgastronomischen Einrichtungen mit drin, d. h. sie wurden mitfinanziert. Das ist durch die Föderalismusreform auf die Länder übergeben worden und inzwischen haben wir den Effekt, dass – was auch Frau Magwas schon nachfragte – die Länder im Wesentlichen die Mittel in die Hochschulen und nicht mehr in die soziale Infrastruktur stecken. Das ist das Problem.

Die zweite Frage war: Wie sind die Unterschiede zwischen den Ländern? Es gibt Länderförderungen, die gut sind; Bayern ist das Vorbild mit einem Zuschuss von 32 000 Euro pro Wohnplatz. Bayern hat auch in den letzten Jahren von einem niedrigeren Niveau kommend – muss man deutlich sagen – kräftig ausgebaut. Baden-Württemberg zahlt ungefähr 9 000 Euro Zuschuss, das ist wesentlich weniger. Das führt auch zu entsprechend anderen Mieten, ab 330 Euro ungefähr. In Bayern ist es möglich, mit dem Zuschuss eine studentische Miete von 240 bis 250 Euro zu ermöglichen und damit unterhalb oder im BAföG-Satz zu liegen, der ab 01.10.2016 gilt. Die Pauschale beträgt dann 250 Euro, insofern muss man das auch in der Relation sehen. Hessen hat inzwischen auch ein Programm aufgelegt; die fördern mit 20 000 Euro. Andere Länder liegen um die 10 000 bis 15 000 Euro. Manche bieten nur Darlehen, wie zurzeit Nieder-

sachsen und Nordrhein-Westfalen. Das ist bedauerlich, weil es hier einen entsprechenden Ausbaubedarf gibt.

Sie haben aber die Frage gestellt nach der Bundesbeteiligung und haben zum einen auf die Elitehochschulen und auf das Bundesprogramm verwiesen, was jetzt in Planung ist. Ich würde immer die Hochschulpakete nehmen. Der Bund beteiligt sich zu 50 Prozent an den Hochschulpaketen beim Ausbau der Studienkapazitäten und da sind inzwischen doch erhebliche Milliarden hineingeflossen. Aus unserer Sicht ist es natürlich folgerichtig, wenn man die Studienplätze ausbaut – auch im Rahmen der Verfassung, da geht ja immer der Streit drum; ob der Bund sich nach der Verfassung beteiligen kann oder nicht –, dass in dem Moment, wenn Hochschulkapazitäten ausgebaut werden, folgerichtigerweise natürlich auch die Infrastruktur ausgebaut werden muss, d. h. also auch Wohnheime oder Wohnraum für Studierende geschaffen werden müssen und natürlich auch die entsprechenden Infrastrukturausgaben in der Hochschulgastronomie.

Insofern erinnern wir immer gerne daran, dass es in den 90er und 70er Jahren erhebliche Bund-Länder-Programme gab und natürlich würden wir es uns wünschen, wenn der Bund sich stärker beteiligen würde und eben auch dieses – im Rahmen der Verfassung – auch ernst nehmen würde. Denn aus unserer Sicht ist es eben möglich. Danke.

Abg. **Matern von Marschall** (CDU/CSU): Prof. Haag, als Freiburger spreche ich Sie auch als Vertreter der Green City an. Sie haben ja zwei ganz heiße Eisen neben der Aufweichung vielleicht des Eigentumsrechts – Enteignung haben Sie noch nicht genannt – angesprochen. Da steht Naturschutz und Hochwasserschutz. Das sind zwei ganz wesentliche und zentrale Punkte, die auch im Zusammenhang mit unserer bundespolitischen Verpflichtung, den Flächenverbrauch gering zu halten, stehen. Jetzt bin ich durchaus Ihrer Überzeugung, dass eine Stadt, die wie Freiburg attraktiv ist und die auch wachsen können soll, wachsen können muss. Aber wie wollen Sie das in Einklang bringen mit den Anregungen, die Sie hier mit Blick auf Hochwasserschutz und auf naturschutzrechtliche Erleichterungen ansprechen. Also da würde ich



ganz gerne – sozusagen schon nochmal ein bisschen – auf den Punkt kommen wollen, was genau Sie damit meinen. Danke.

Prof. Dr. Martin Haag (Bürgermeister für Stadtentwicklung und Bauen, Tiefbau mit Verkehrsplanung, Stadtgrün, Gebäudemanagement der Stadt Freiburg im Breisgau): Frau Vorsitzende, sehr geehrter Herr von Marschall, meine Damen, meine Herren, es ist natürlich so: Freiburg ist Green City. Wir sind sicherlich eine der Städte, die auch vom Anspruch her und auch von dem, was wir realisiert haben, mit am nachhaltigsten sind in Deutschland und wir wollen das auch nicht aufgeben – um das gleich einmal vorne weg zu sagen. Das heißt, ich weigere mich jetzt auch ein bisschen, die Themen da gegeneinander auszuspielen. Mir geht es jetzt auch nicht darum, das Kind mit dem Bade auszuschütten. Deshalb habe ich auch vorhin dafür plädiert, bei den Gebäudestandards jetzt nicht runterzugehen. Deshalb habe ich auch dafür plädiert, vernünftige Quartiere zu entwickeln. Aber wir müssen doch einfach sehen, dass wir momentan von den Fachplanungen, wie z. B. der Naturschutz und auch vom Hochwasserschutz erheblich blockiert werden und zwar über lange, lange Zeiträume.

Ich mache ein Beispiel: Wir haben eine Fläche, die steht im 100jährigen Hochwasser mit 10 – 20 cm überflutet, ein großes Areal. Da kann ich momentan nicht bauen, d. h. ich habe einen riesen Vorlauf, den ich erbringen muss, um tatsächlich diese Fläche frei zu kriegen. Das mag ja alles richtig sein,

aber die Frage ist: Setzen wir da die Gewichte momentan richtig? Oder müssten wir nicht sagen: Jetzt bauen wir mal ganz schnell und klären parallel die Frage, wie wir diese Fläche dann auch hochwasserfrei kriegen bzw. Ausgleich dafür schaffen, dass in Köln das Wasser nicht weiter steigt. Da fühlen wir uns schon für verantwortlich.

Wir fühlen uns auch verantwortlich für den Natur- und Artenschutz, aber ich kann trotzdem nicht sagen: Wenn hier ein paar Dohlen irgendwo sind, dass das jetzt sozusagen die weitere Wohnbauentwicklung über Jahre hinweg verzögert. Sondern wir müssen uns auch überlegen, ob man da nicht zu anderen Lösungen kommt, wie wir schneller Flächen frei kriegen. Und Herr von Marschall, am Ende gehört natürlich dann auch dazu, dass ich auf die Fläche zugreifen können muss und da sind wir beim Privateigentum und wenn wir da auch nicht – sagen wir einmal – Lösungen finden, wie wir schneller in eine Besitzeinweisung kommen, dass wir auch tatsächlich bauen können, dann nutzt das andere auch nichts.

Vorsitzende: Gut, das war ein Strauß von Instrumenten. Den lassen wir jetzt ganz in Ruhe bei uns sacken und wir bedanken uns bei Ihnen, dass Sie gekommen sind. Das waren für uns ganz wichtige Erkenntnisse. Kommen Sie gut wieder nach Hause. Dankeschön.

Schluss der Sitzung: 10:33 Uhr

Bärbel Höhn, MdB
Vorsitzende



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.



Stellungnahme des Deutschen Studentenwerks (DSW) für das öffentliche Fachgespräch „Wohnungsnot in Hochschulstädten“ vor dem Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit am 23.09.2015

Das Deutsche Studentenwerk (DSW) ist der Dachverband der 58 Studentenwerke in Deutschland, die als öffentliche Körperschaften Aufgaben der wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und gesundheitlichen Förderung der Studierenden wahrnehmen. Zu den Kernaufgaben der Studentenwerke gehört die Versorgung von Studierenden mit preisgünstigem und studiengerechtem Wohnraum in Studentenwohnheimen. Bundesweit gibt es 238.388 öffentlich geförderte Wohnplätze, davon stellen die Studentenwerke rd. 189.500 Wohnplätze zur Verfügung (80%). Die meisten dieser Plätze befinden sich in Studentenwohnheimen. Vielerorts haben die Studentenwerke zudem bei Dritten Wohnplätze auf eigenes wirtschaftliches Risiko angemietet, um diesen Wohnraum bedürftigen Studierenden zur Verfügung stellen zu können. Alle Wohnplätze werden von den Studentenwerken entsprechend ihrem öffentlichen Auftrag bewirtschaftet.

1. Wohnungssituation für Studierende regelmäßig zum Wintersemester sehr angespannt

Insbesondere in den klassischen Hochschulstädten sowie vielen Großstädten und Ballungsgebieten ist die Lage auf dem Wohnungsmarkt für Studierende und insbesondere für Studienanfänger gerade zu Beginn des Wintersemesters sehr angespannt. Dafür gibt es verschiedene Ursachen:

- Die Zahl der Studienanfängerinnen und -anfänger ist von 2008 bis heute um 50% und die der Studierenden insgesamt um 39% gestiegen, von 1,94 auf 2,7 Millionen, absolut also um 760.000.
- Die Zahl der internationalen Studierenden beträgt inzwischen über 300.000, Mitte der 1990er Jahre waren es nur 120.000.
- Bis zu 80% der Bachelor-Absolventen schließen unmittelbar bzw. zeitnah ein Master-Studium an, damit bleibt die Zahl der Studierenden insgesamt auf hohem Niveau.
- Rd. 80% der Studiengänge an den Hochschulen starten im Wintersemester, dadurch ist auch keine Verlagerung des Studienbeginns auf das Sommersemester möglich.
- Demgegenüber hat der Ausbau der staatlich geförderten Wohnheimplätze bei weitem nicht mit dem Anstieg der Studierenden Schritt gehalten. Vielmehr wuchs die Zahl der staatlich geförderten Wohnheimplätze im gleichen Zeitraum nur um 5%. Die bestehenden Wohnheimkapazitäten reichen infolgedessen vielerorts nicht mehr aus.

2. Studierendenzahl bleibt über 2025 hinaus auf hohem Niveau

Nach aktuellen Berechnungen der Kultusministerkonferenz werden insbesondere die Studienanfängerzahlen sowie die Studierendenzahlen insgesamt dauerhaft hoch bleiben und in

den Metropolen entsprechend der demografischen Entwicklung sogar mittel- bis langfristig steigen. Bis 2020 erwartet die Kultusministerkonferenz noch rund eine halbe Million Studienanfänger jährlich und danach nur einen geringfügigen Rückgang auf 465.000 bis 2025. Auch dafür gibt es Gründe:

- 1990 lag der Anteil der Schulabsolventen mit Hochschulzugangsberechtigung bundesweit bei 34%, heute sind es über 55%. Entsprechend studieren wesentlich mehr Schulabsolventen, inzwischen beträgt die Studienanfängerquote 51,4% (2012) eines Altersjahrgangs.
- Die Wissenschaftsminister/innen von Bund und Ländern haben 2013 beschlossen, die Zahl der ausländischen Studierenden bis 2020 auf 350.000 zu steigern. Diese Steigerung auf 350.000 stellt nur eine statische Fortschreibung des aktuellen deutschen Anteils an der Gesamtzahl der weltweit mobilen Studierenden dar. Deren Zahl wird bis 2020 ebenfalls steigen, sofern Deutschland auf seiner sehr stark gestiegenen Attraktivität als internationaler Hochschulstandort anteilsmäßig stärker davon profitiert, ist eine wesentliche Überschreitung der Zielzahl 350.000 zu erwarten.
- Die weiterhin hoch bleibenden Studienanfänger- und Studierendenzahlen sind daher nicht auf Einmaleffekte wie doppelte Abiturjahrgänge oder die Aussetzung der Wehrpflicht zurückzuführen.

3. Erheblicher Bedarf an preisgünstigem, von Studierenden bezahlbaren Wohnraum

Vor allem Studienanfänger/innen, ausländische Studierende und Studierende mit einem geringen Einkommen sind auf Wohnheimplätze angewiesen, wie die Sozialerhebungen des Deutschen Studentenwerks immer wieder darlegen. Denn gerade Studierende mit einem schwachen Einkommen konkurrieren auf dem freien Wohnungsmarkt mit Menschen mit geringen bzw. mittleren Einkommen.

Rd. 27% der deutschen Studierenden verfügen nach der 20. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks 2012 über Einnahmen unter dem aktuellen BAföG-Höchstsatz von 670 Euro monatlich, die Budgets ausländischer Studierenden liegen häufig sogar niedriger. Das Wohnheim ist daher die beliebteste und häufigste Wohnform gerade auch ausländischer Studierender. 37% von ihnen leben im Wohnheim. Von den rd. 188.000 Wohnheimplätzen der Studentenwerke sind rd. 66.000 von ausländischen Studierenden belegt.

Ein Platz in einem Studentenwohnheim ist für Studierende weiterhin die deutlich preisgünstigste Wohnform – abgesehen vom Elternhaus. Die durchschnittliche Monatsmiete in den Studentenwohnanlagen der Studentenwerke betrug zum 31.12.2014 einschließlich aller Nebenkosten lediglich 233,76 Euro. Die 20. Sozialerhebung 2012 bestätigt, dass die Ausgaben für Miete und Nebenkosten das studentische Budget weitaus am stärksten belasten.

Das Deutsche Studentenwerk veranschlagt daher einen bundesweiten Bedarf an zusätzlichen preiswerten Studentenwohnheimplätzen von mindestens 25.000. Dieses entspräche einem Investitionsvolumen von rd. 1,6 bis 1,8 Mrd. Euro und einem Zuschussvolumen von rd. 800.000 Mio. Euro, legt man die bayerische Förderung von 32.000 Euro/Platz zugrunde. Mittels dieser Zuschussförderung kann eine Miete inkl. Nebenkosten, Ausstattung und Internetanschluss von rd. 250 Euro ermöglicht werden, entsprechend der ab 1.10.2016 geltenden BAföG-Wohnpauschale in Höhe von 250 Euro monatlich.

4. Modellvorhaben des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

Das Deutsche Studentenwerk begrüßt ausdrücklich die aktuelle Initiative des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) im Rahmen des Forschungsvorhabens „Modellvorhaben nachhaltiges Wohnen für Studenten und Auszubildende“ 120 Mio. Euro auch für die Schaffung von studentischem Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dieses kann aber nur ein Anfang sein. Das beabsichtigte Finanzvolumen insgesamt sowie die nach unserem Kenntnisstand voraussichtliche Zuschusshöhe von lediglich bis zu 500 Euro pro m² Wohnfläche reichen bei weitem nicht aus, die Bedarfe an zusätzlichem studentischem Wohnraum auch nur annähernd zu decken. Hinzu kommt, dass das Modellvorhaben als Forschungsprogramm eben nicht originär auf die sozialen Bedarfe von Studierenden ausgerichtet ist. Wir hoffen dennoch, dass die Studentenwerke, die einen sozialen Auftrag und eine soziale Verantwortung haben, im Rahmen dieses Programms den einen Teil des dringend benötigten preisgünstigen und bezahlbaren Wohnraums für Studierende schaffen können.

Berlin, 14.09.2015

Achim Meyer auf der Heyde
Generalsekretär des Deutschen Studentenwerks

Deutscher Bundestag

Ausschuss für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit

Ausschussdrucksache

18(16)260-B

zum Fachgespräch am 23.09.2015

17.09.2015

Anlage 3

Wohnraumnot in Hochschulstädten Freiburg i. Br.

Prof. Dr.-Ing. Martin Haag, Bürgermeister, Freiburg im Breisgau

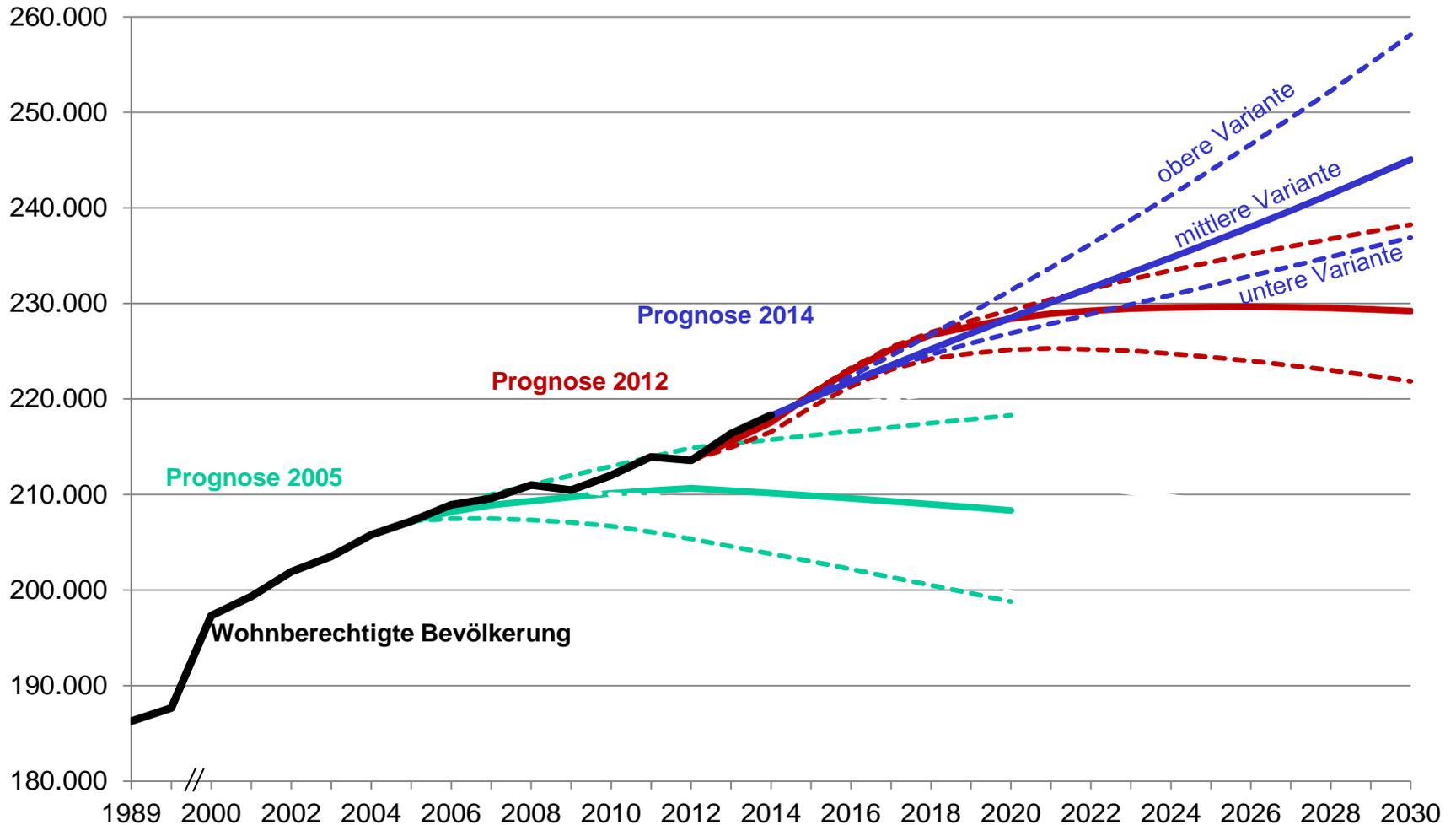


Freiburg im Breisgau



- 225.000 Einwohner
- 110.00 Wohnungen
- 110.000 Beschäftigte
sozialversicherungspflichtig
- 35.000 Studierende

Bevölkerungsentwicklung und -prognosen



Handlungsprogramm Wohnen 2012 – Schwerpunkte

- Mehr neue Wohnungen für Freiburg
 - Innenentwicklung vorantreiben
 - Außenentwicklung wieder aufnehmen
 - Schwerpunkt: Vorbereitung und Entwicklung eines neuen Stadtteils mit ca. 5.000 neuen Wohnungen
- Mehr Sozialer Wohnungsbau
 - Neubau von geförderten Miet- und Eigentumswohnungen
 - Baulandpolitische Grundsätze
 - Verlängerung von Mietpreis- und Belegungsbindungen
- Ergänzende Maßnahmen
 - Nutzung von Zweckentfremdungs- und Milieuschutzsatzungen
 - Regionale Kooperation in der Siedlungsentwicklung
- Kommunikation und Kooperation (Runder Tisch)

Denkanstöße

- Vereinfachungen in der planerischen Bereitstellung von Flächen
- Bedeutung der Einzeldisziplinen neu bewerten
 - Lärmschutz
Einfachere Zulässigkeit an Verkehrsachsen
Passiver Schallschutz ausreichend wenn ohnehin geregelte Lüftung notwendig ist (EnEV)
 - Natur- und Artenschutz
In der Stadt: Vorrang für Wohnungsbau
Keine Restriktionen (zeitlich, räumlich)
 - Hochwasserschutz
Mehr Handlungsspielräume, z.B. angepasste Bauweise
- Alle Themen müssen der Abwägung zugänglich sein

Denkanstöße

- **Baunutzungsverordnung reformieren**
 - Mehr Planungsfreiheit für Kommunen
z.B. urbane Mischnutzungen
 - Höhere Wohnquoten im MI und GE zulassen
- **Baurechtliche Regelungen vereinfachen**
 - §34 (2) Ermöglichung von Befreiungen von den Grundzügen der Planung wenn Wohnraum geschaffen wird
 - §34 (3) „kleine Planungsklausel“ auch für öffentliche Bedarfsflächen öffnen
- **Aktivierung von privaten Grundstücksflächen erleichtern**
 - Zugriff auf Grundstücke bei Entwicklungsmaßnahmen
 - Unbebaute Grundstücke im Innenbereich
- **Mehr Geld für sozialen Wohnungsbau**

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Prof. Dr.-Ing. Martin Haag
Bürgermeister für Stadtentwicklung,
Bauen und Verkehr
Stadt Freiburg im Breisgau

www.freiburg.de
dez-v@stadt.freiburg.de

