

**Kleine Anfrage zur schriftlichen Beantwortung
mit Antwort der Landesregierung
- Drucksache 17/5341 -**

In welchem Umfang und zu welchem Preis schaffen Studentenwerke Wohnraum?

Anfrage der Abgeordneten Almuth von Below-Neufeldt, Björn Försterling, Sylvia Bruns und Christian Dürr (FDP) an die Landesregierung,
eingegangen am 26.02.2016, an die Staatskanzlei übersandt am 10.03.2016

Antwort des Niedersächsischen Ministeriums für Wissenschaft und Kultur namens der Landesregierung vom 07.04.2016,
gezeichnet

Dr. Gabriele Heinen-Kljajić

Vorbemerkung der Abgeordneten

In der Antwort auf die Kleine Anfrage „Studentenwerke in Niedersachsen“ (Drucksache 17/4028) berichtete die Landesregierung, dass die Studentenwerke von 2014 bis 2018 eine Finanzhilfe von 16,3 Millionen Euro vom Land erhalten. Die Studentenwerke verfügen laut Niedersächsischem Landesrechnungshof zudem „über liquide Mittel in erheblicher Höhe“.

Medienberichten zufolge steigen die Mietpreise in zahlreichen niedersächsischen Städten. Gleichzeitig steigen auch die Zahlen der Studierenden an niedersächsischen Hochschulen. Der NDR berichtete daher am 21.10.2015 unter dem Titel „Studenten verzweifelt auf Wohnungssuche“. Das Niedersächsische Hochschulgesetz nennt den „Betrieb von Wohnheimen“ als erste Aufgabe der Studentenwerke (§ 68).

Vorbemerkung der Landesregierung

Zur Erfüllung ihrer Aufgaben gewährt das Land den Studentenwerken gemäß § 70 des Niedersächsischen Hochschulgesetzes eine Finanzhilfe. Deren derzeitige Höhe von 16,3 Millionen Euro ist bis 2018 garantiert. Dadurch haben die niedersächsischen Studentenwerke in hohem Maße Planungssicherheit.

Darüber hinaus standen im Haushalt 2014 im Einzelplan des Ministeriums für Wissenschaft und Kultur zugunsten des Wohnraumförderfonds des Landes Zuschüsse an die NBank in Höhe von 1,5 Millionen Euro zur Verfügung. Diese Mittel hat das Studentenwerk Hannover als Unterstützung für die Finanzierung des Neubaus eines Wohnheimes am Lodyweg in Hannover erhalten. Im Haushalt 2015 waren zugunsten des Wohnraumförderfonds Zuschüsse in Höhe von insgesamt 5 Millionen Euro veranschlagt. Die Mittel stehen für die Förderung der Schaffung von insgesamt 586 Wohnheimplätzen durch die Studentenwerke in Niedersachsen zur Verfügung.

Mit den bereits bestehenden Wohnheimen der Studentenwerke stehen in Niedersachsen studien-gerechte, häufig hochschulnahe und vor allem preiswerte Unterkünfte zur Verfügung. Nach der letzten statistischen Übersicht „Wohnraum für Studierende“, die vom Deutschen Studentenwerk (DSW) im September 2015 (mit Stichtag 01.01.2015) herausgegeben worden ist, ist in Niedersachsen mit den hier zur Verfügung stehenden 18 806 Wohnheimplätzen eine Unterbringungsquote der Studierenden im Wohnheim erreicht, die mit 9,93 % über derjenigen sowohl in den alten Bundesländern inklusive Berlin von 9,36 % als auch über der bundesweiten Unterbringungsquote von 9,86 % liegt.

Infolge der Umstellung der Studienangebote auf die Bachelor- und Masterstruktur mit dem Studienbeginn üblicherweise im Herbst eines Jahres sind regelmäßig zu Beginn eines Wintersemesters alle Wohnangebote der Studentenwerke vermietet, und es entstehen „Wartelisten“ mit abgelehnten Bewerberinnen und Bewerbern um einen Wohnheimplatz. Dies gilt insbesondere für Universitätsstädte wie Göttingen oder für die Landeshauptstadt Hannover. Bis zum Sommersemester ist jedoch - abhängig von den jeweiligen Studienstandorten - häufig eine Entspannung zu beobachten, da durch hohe Fluktuation in den Wohnheimen und Aufnahme von Studierenden durch den privaten Wohnungsmarkt freie Kapazitäten in Wohnheimen entstehen. Von studentischer Wohnungsnot in Niedersachsen kann daher generell nicht gesprochen werden.

1. Für wie viele Studierende halten die Studentenwerke in Niedersachsen jeweils Wohnraum vor, und welchem Anteil an der Gesamtzahl der Studierenden vor Ort entspricht dies?

Die Angaben können der nachstehenden Tabelle entnommen werden. Die Angaben beziehen sich nur auf die von den Studentenwerken angebotenen Wohnheimplätze. Angebote anderer Träger sind anders als in der in der Vorbemerkung erwähnten Statistik des DSW nicht berücksichtigt. Die Studierendenzahlen beziehen sich auf das Wintersemester 2015/2016, sie sind der sogenannten Kleinen Hochschulstatistik entnommen.

Hochschulort	Wohnplätze der Studentenwerke	Zahl der Studierenden im WS 2015/2016	Unterbringungsquote in %
Braunschweig	2 069	20 471	10,11
Buxtehude	93	963	9,66
Clausthal-Zellerfeld	1 038	4 920	21,10
Diepholz	keine	260	--
Elsfleth	32	551	5,81
Emden	359	4 268	8,41
Göttingen	4 512	34 467	13,09
Hamel	keine	507	--
Hannover	2 332	45 319	5,15
Hermannsburg	keine	97	--
Hildesheim	306	10 590	2,89
Holzminden	keine	1 311	--
Leer	keine	421	--
Lingen	89	2 244	3,97
Lüneburg	495	9 239	5,36
Oldenburg	1 429	16 465	8,68
Osnabrück	1 547	24 625	6,28
Ottersberg	keine	412	--
Salzgitter	keine	2 522	--
Suderburg	149	1 438	10,36
Vechta	146	5 555	2,63
Wilhelmshaven	240	4 826	4,97
Wolfenbüttel	216	5 733	3,77
Wolfsburg	256	3 347	7,65
Gesamt	15 308	200 551	7,63

Bei der Bewertung dieser Angaben ist zu berücksichtigen, dass die Studierendenzahlen des Wintersemesters 2015/2016 im Vergleich zu denen des Wintersemesters 2014/2015 um mehr als 10 % gestiegen sind. Außerdem besteht in Niedersachsen neben dem Wohnraum der Studentenwerke ein Angebot öffentlich geförderten Wohnraums anderer Träger von insgesamt rund 3 500 zusätzlichen Wohnplätzen für Studierende. Beide Aspekte verursachen eine Differenz zu den Angaben der in der Vorbemerkung aufgeführten Wohnraumstatistik 2015 des Deutschen Studentenwerks.

2. Wie hoch sind die Mieten, die Studierende für Wohnungen der jeweiligen Studentenwerke zahlen?

Die Angaben können der nachstehenden Übersicht entnommen werden. Es ist jeweils die niedrigste und die höchste Kaltmiete, die von dem jeweiligen Studentenwerk erhoben wird, angegeben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Wohnraumangebot der Studentenwerke ein sehr differenziertes Angebot an Unterkünften umfasst. Es reicht von einem kleinen Zimmer in einer Flurgemeinschaft mit Gemeinschaftsküche und Gemeinschaftsbad in älteren Wohnheimen bis zu voll ausgestatteten Einzelappartements in Neubauten oder größeren Familienwohnungen für studierende Paare mit Kind(ern). Zudem unterscheiden sich die Preise nach der innerörtlichen Lage der Wohnheime. Dementsprechend unterscheiden sich auch die Kaltmieten der einzelnen Wohnangebote erheblich.

Studentenwerk	Niedrigste Kaltmiete in Euro	Höchste Kaltmiete in Euro
Göttingen	134,50	380,00
Hannover	105,39	214,50
Oldenburg	95,00	332,00
Osnabrück	69,55	275,00
OstNiedersachsen	73,00	418,00

3. Wie hoch sind die Mieten der jeweiligen Studentenwerke im Vergleich zu den Mietpreisen des freien Marktes?

Ein Vergleich der Mietpreise (Kaltmieten) des freien Mietwohnungsmarktes mit denen der Wohnplätze der Studentenwerke ist aus folgenden Gründen grundsätzlich nicht möglich:

- In etlichen Hochschulstädten existieren keine Mietpreisspiegel. Sofern solche bestehen, enthalten sie in der Regel keine Angaben zu möbliertem Wohnraum.
- Der Wohnraum für Studierende, den die Studentenwerke anbieten, ist entgegen dem Wohnraum des privaten Wohnungsmarktes in der Regel möbliert und studierendengerecht (u. a. mit Internetanschluss, Waschmaschinennutzung, Gemeinschaftsräumen u. ä.) ausgestattet.
- Der Zuschnitt der Wohnplätze macht einen Preisvergleich, da z. B. Einzelzimmer in Flurgemeinschaften mit Gemeinschaftsküche und Gemeinschaftsbad oder Einzelzimmer mit eigenem Bad aber mit einer Gemeinschaftsküche im privaten Wohnungsmarkt in der Regel nicht angeboten werden, unmöglich.
- Der Betrieb von Wohnheimen zeichnet sich durch eine Reihe weiterer Besonderheiten aus. Die Studentenwerke betreuen die Studierenden in Wohnheimen auch bei Konflikten, sie wirken insbesondere als interkulturelle Mediatoren. In den Wohnheimen der Studentenwerke arbeiten auch Studierende als Wohnheimtutoren. Sie sind Ansprechpartner bei Problemen und unterstützen internationale Kommilitoninnen und Kommilitonen. Es gibt Angebote für den Aufbau von Kontakten, Tipps für das Zusammenleben in einer Wohngemeinschaft und für die Freizeitgestaltung.
- Es findet eine Betreuung der Studierendenwohnplätze durch Hausmeister vor Ort statt, es gibt teilweise das Angebot von Servicepaketen (z. B. mit Matratze, Bettwäsche, Handtüchern) die beim Einzug in Anspruch genommen werden können.

Auch ein Vergleich mit in jüngster Zeit errichteten Wohnhäusern für Studierende privater Investoren (z. B. The Fizz in Hannover) ist nicht möglich, da hier Appartements nicht nur in unterschiedlicher Größe, sondern auch mit gehobener Ausstattung angeboten werden.

4. Wie stark sind die Mietpreise der Studentenwerke seit dem Jahr 2000 jeweils angestiegen?

Die Angaben können der nachstehenden Übersicht entnommen werden:

Studentenwerk	Anstieg niedrigste Kaltmiete in Euro	Anstieg höchste Kaltmiete in Euro
Göttingen	75,70	165,00
Hannover	28,33	123,39
Oldenburg	16,00	Keine Änderung
Osnabrück	Keine Änderung	Keine Änderung
OstNiedersachsen	28,00	95,00

5. Welche Auswirkungen hat die Mietpreisbremse auf die Preispolitik der Studentenwerke und den Haushalt der Studentenwerke insgesamt?

Die rechtliche Grundlage für die sogenannte Mietpreisbremse bildet § 556 d BGB, der mit Artikel 1 des Mietrechtsnovellierungsgesetzes vom 21.04.2015 (BGBl. I S. 610) eingeführt worden ist. Gemäß § 556 d Abs. 2 BGB sind die Landesregierungen ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen. In diesen Gebieten darf die Miete für Wohnraum bei Abschluss eines Mietvertrages zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 % übersteigen.

Gemäß § 549 Abs. 3 BGB gilt die Mietpreisbremse des § 556 d BGB jedoch nicht für Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim. Die Mietpreisbremse wird daher, wenn sie in Niedersachsen eingeführt werden sollte, nicht den von den Studentenwerken vermieteten Wohnraum erfassen. Dementsprechend wird die Mietpreisbremse keine Auswirkungen auf die Preispolitik oder den Haushalt der Studentenwerke haben.

6. In welchem Umfang planen die Studentenwerke, jeweils ihre Angebote an Wohnraum auszubauen?

Die niedersächsischen Studentenwerke sind bestrebt, die Kapazität des angebotenen Wohnraums vor dem Hintergrund der gestiegenen Studierendenzahl zu erweitern. Aktuell stellen sich vor diesem Hintergrund die Planungen der Studentenwerke wie folgt dar:

Studentenwerk Göttingen: Das Studentenwerk plant einen Wohnheimneubau mit rund 200 Wohnplätzen.

Studentenwerk Hannover: Eine Wohnanlage mit 80 neuen Plätzen ist derzeit im Bau, zwei daran angrenzende Gebäude, die bereits bestanden, werden gleichzeitig saniert und bieten dann weitere 54 Wohnheimplätze. Des Weiteren ist ein Abriss und Neubau mit Erweiterung eines Wohnheims geplant, der 67 neue Plätze schaffen wird. Darüber hinaus gibt es Planungen für einen weiteren Neubau mit 65 Wohnplätzen.

Studentenwerk Oldenburg: Das Studentenwerk plant den Neubau eines Wohnheimes mit 138 Plätzen.

Studentenwerk Osnabrück: Das Studentenwerk hat in der jüngeren Vergangenheit bereits mehrere neue Wohnanlagen in Vechta, Lingen und Osnabrück errichtet. Eine Wohnanlage mit 178 Plätzen am Studienstandort Osnabrück befindet sich derzeit im Bau, die geplante Fertigstellung ist zum Sommersemester 2017. Darüber hinaus gibt es Planungen für zwei weitere Wohnheime in Osnabrück, ein kleineres mit 42 Plätzen und eine größere Anlage mit noch unbestimmter Platzzahl.

Studentenwerk OstNiedersachsen: Das Studentenwerk hat sein Angebot in den vergangenen Jahren bereits deutlich ausgebaut und parallel dazu erhebliche Sanierungen im Bestand durchgeführt. Neben den laufenden und weiteren geplanten Sanierungen ist derzeit eine Angebotserweiterung mit 25 Plätzen am Studienstandort Lüneburg geplant.