

Mitteilung des Senats vom 3. April 2012

Studentischer Wohnungsmarkt: Zwischen Spardruck auf Studentenwerk und Renditeerwartungen an Hedgefonds-Wohnheime

Die Fraktion DIE LINKE hat unter Drucksache 18/279 eine Große Anfrage zu obigem Thema an den Senat gerichtet.

Der Senat beantwortet die vorgenannte Große Anfrage wie folgt:

I. Öffentlich-rechtlicher studentischer Wohnraum

1. Wie bewertet der Senat Bremens Abschneiden im Ranking des DSW?

Der im Ranking des Deutschen Studentenwerks (DSW) ermittelte Durchschnittswert wird von immerhin neun Bundesländern ebenfalls nicht erreicht. Berlin, Hessen und Schleswig-Holstein liegen nicht einmal einen Prozentpunkt vor Bremen mit einer Unterbringungsquote von 7,06 % bis 7,4 %. Wie erwartet, liegen die Flächenländer sowie die östlichen Bundesländer an der Spitze des Rankings.

2. Wie haben sich die investiven Mittel im Haushalt des Studentenwerks in den vergangenen zehn Jahren entwickelt? Wie bewertet der Senat diese Entwicklung?

Jahr	Betrag in ‡	Bemerkungen
2002	256 000	
2003	256 000	
2004	72 000	
2005	72 000	
2006	200 000	
2007	440 000	
2008	260 000	Inklusive Darlehnsfonds für Studierende in Höhe von 60 000 ‡
2009	300 000	
2010	200 000	
2011	221 000	
Gesamt	2 277 000	

Diese Mittel standen bzw. stehen für laufende Maßnahmen zur Verfügung und konnten nicht für Neubauten herangezogen werden. Der Senat hält die Entwicklung mit Blick auf die schwierige Haushaltslage Bremens für sachgerecht.

3. Sieht der Senat Handlungsbedarf, die Kapazitäten des Studentenwerks zu erhöhen? Falls ja:
- Welche Unterbringungsquoten strebt der Senat in öffentlich-rechtlichen Wohnheimen für die kommenden Jahre an?
Der Senat strebt eine ausreichende Versorgung mit Wohnraum für Studierende an. Die Unterbringungsquote wird ab Mitte des Jahres 2012 gesteigert, wenn 63 zusätzliche Wohnplätze in der Wohnanlage Geschwornenweg bereitgestellt werden können.
 - In welcher Höhe und ab wann wird der Senat dem Studentenwerk Bremen zusätzliche investive Mittel zum Bau neuer Wohnheime zur Verfügung stellen?
Es ist nicht vorgesehen, dass zusätzliche Mittel für den Bau neuer Wohnanlagen zur Verfügung gestellt werden.
 - Wo sollen dem Studentenwerk zum Zweck des Wohnungsbaus Grundstücke übertragen werden?
Zuletzt wurde dem Studentenwerk ein Grundstück in der Spittaler Straße zur Errichtung des Wohnparks „Am Fleet“ mit 431 Wohnplätzen übertragen. Für weitere Übertragungen liegen derzeit keine Anfragen vor.

4. Wie bewertet der Senat die Situation Studierender auf dem Wohnungsmarkt insbesondere vor dem Hintergrund steigender Studierendenzahlen, häufig kurzfristig getätigter Immatrikulationen im Nachrückverfahren und dem stadtweit und insbesondere in Horn-Lehe sowie der Neustadt geringen Angebot an preisgünstigem Wohnraum?

Die Auswertung der 19. Sozialerhebung des DSW hat gezeigt, dass das Wohnen in einer eigenen Wohnung oder einer Wohngemeinschaft vom Großteil der Studierenden präferiert wird, während nur 9 % der Studierenden das Wohnen in Studierendenwohnanlagen bevorzugt. Die Situation Studierender auf dem Wohnungsmarkt kann als entspannt bezeichnet werden, denn es steht genügend privater Wohnraum zur Verfügung, wenn auch nicht in direkter Nähe zu den Hochschulen. Da alle Studierenden über ein Semesterticket verfügen, sind Fahrtkosten kein Ausschlusskriterium bei der Wohnungssuche.

5. Welche Maßnahmen ergreift der Senat bereits, und welche weiteren Maßnahmen sind in Planung, um der problematischen Wohnraumsituation Studierender zu begegnen? Welche Akteure und Institutionen sind an diesen Maßnahmen und Planungen beteiligt?

Laut Statistik des Studentenwerks haben sich im Jahr 2011 1 140 Personen an die private Wohnraumvermittlung des Studentenwerks gewandt. Dem stand ein Angebot von 827 Wohnungen gegenüber, von denen 645 vermittelt werden konnten.

Derzeit stehen 282 Personen auf der Wohnheimwarteliste, (davon 23 Personen für einen Wohnplatz in Bremerhaven), deren prozentualer Anteil sich angesichts von insgesamt ca. 30 000 Studierenden im Land Bremen mit unter einem Prozent im normalen Rahmen bewegt. Bei diesem Zahlenverhältnis ist keine „problematische Wohnraumsituation“ erkennbar.

II. Grundstücksspekulation und hochpreisige Wohnheime am Campus der Universität

6. Wie bewertet der Senat den starken Anstieg teuren Wohnraums im Segment privater Wohnheime in Hedgefondsbesitz (Kaltmiete „Campus-Bremen“: 20 €/m², „Galileo-Residenz“: 18 €/m²) insbesondere unter den Gesichtspunkten Sozialverträglichkeit und Marktüblichkeit?

Die unter der Leitung des Studentenwerks betriebenen Wohnanlagen sind für Studierende mit geringeren finanziellen Möglichkeiten attraktiv, während die in Privatbesitz befindlichen Wohnanlagen für Studierende mit höherem Budget geeignet sind. Unter diesem Gesichtspunkt stellen die privat

betriebenen Wohnanlagen keine Konkurrenz zu den staatlichen Wohnanlagen dar, da sie von verschiedenen Kundensegmenten nachgefragt werden. Ob der Wohnraum tatsächlich zu diesem Preis in dieser Menge von den Studierenden in Anspruch genommen wird, wird sich in der Zukunft zeigen.

7. Welche weiteren Flächen in Campusnähe (Sonderbaufläche Technologiepark Universität und Sonderbaufläche Hochschule) sind bereits an private Investoren zum Zweck des Wohnungsbaus verkauft worden? Welche weiteren Flächen sollen mit diesem Zweck absehbar verkauft werden, und welche Flächen eignen sich nach Auffassung des Senats noch für Verkaufsvorhaben dieser Art?

Die in der Einleitung genannten Grundstücke an der Universitätsallee und am Tönjes-Vagt-Weg wurden für Zwecke des studentischen Wohnens verkauft, während das Grundstück südlich der Galileo-Residenz (ebenfalls am Tönjes-Vagt-Weg) mit dem Ziel der Bebauung eines sogenannten Low Budget Hotels verkauft wurde. Das Grundstück an der Mary-Astell-Straße gehört nicht zu den Universitätsliegenschaften. Weitere Verkaufsabsichten sind nicht bekannt.

Grundsätzlich sind alle Flächen, die laut Bebauungsplan eine Wohnnutzung zulassen, für diese Zwecke geeignet.

8. Inwiefern spielten und spielen die Mietpreise bei den Verhandlungen mit den jeweiligen Vertragspartnerinnen/Vertragspartnern eine Rolle? Welche Vereinbarungen wurden hierüber getroffen?

Bei den zum Verkauf ausgeschriebenen Grundstücken war der Verkaufserlös an die Wertermittlungen von GeoInformation Bremen gekoppelt. Mietpreise wurden weder vorgegeben noch verhandelt.

9. Warum hat die GEWOBA das Grundstück für „Campus Bremen“ an die Firma Kapitalpartner Konzept GmbH verkauft, statt es selbst zu bebauen?

In Anbetracht der Marktlage sah die GEWOBA für sich selbst keine Möglichkeit, ihre vertraglich zugesicherte Bauverpflichtung zu erbringen.

10. Ist Grundstücks- bzw. Immobilienspekulation durch die beiden Fondsgesellschaften Viktoria Hall Ltd. und Kapitalpartner Konzept GmbH bzw. deren Anteilseigner für die Zukunft ausgeschlossen?

- a) Wie kann der Senat gewährleisten, dass die Grundstücke und darauf errichteten Gebäude nicht für gewerbliche Zwecke oder andere Formen des Wohnens (beispielsweise in großen Eigentumswohnungen) umgewidmet werden?

Die zulässige Nutzung bzw. Bebauung der Grundstücke Universitätsallee und Tönjes-Vagt-Weg ist durch das geltende Baurecht, hier die geltenden Bebauungspläne Nr. 2402 (Universitätsallee 1) und Nr. 2261 (Tönjes-Vagt-Weg) in den textlichen Festsetzungen geregelt und als Sondergebiet Hochschulbau bezeichnet.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einrichtungen der Universität; ausnahmsweise können Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe zugelassen werden, soweit sie der Versorgung des Sondergebietes dienen und im Umfang der Sondernutzung untergeordnet sind. Darüber hinaus können Büro- und Laborgebäude, die nicht der Universität dienen, jedoch geeignet sind, in Zukunft universitäre Nutzungen aufzunehmen, zugelassen werden.

In den mit SO(H)* bezeichneten Flächen sind zusätzlich Wohnungen zulässig.

- b) Welche vertraglichen Auflagen greifen, sollten die Eigentümer/-innen wechseln?

Für die Übertragung von Verpflichtungen bei Weiterverkauf ist in § 12 des Kaufvertrages zwischen der Freien Hansestadt Bremen und der

GEWOBA geregelt, dass im Fall einer Veräußerung des Grundstückes – durch die GEWOBA – dem Käufer sämtliche Bedingungen dieses Vertrags aufzuerlegen sind, und zwar mit der gleichen Verpflichtung für diesen und jeden weiteren Erwerber bei Weiterveräußerungen.

- c) Hat die Stadt ein Rückkaufrecht für die an die Hedgefonds veräußerten Grundstücke, und unter welchen Umständen und zu welchen Konditionen greift dieses? Falls nein, warum nicht?

Ein Wiederverkaufsrecht zugunsten der Freien Hansestadt Bremen ergibt sich aus den Verpflichtungen des Kaufvertrages zwischen der GEWOBA und dem „neuen Käufer“, wonach diesem die Rechte Bremens in § 7 (Wiederverkaufsrecht) des Kaufvertrages vom August 2008 verpflichtet wurden.

11. Wie wurde das Studentenwerk in den Verkauf der beiden genannten Grundstücke eingebunden?

Das Studentenwerk war in die Verkäufe der Universitätsgrundstücke nicht eingebunden.

12. Inwiefern waren und sind Verkaufserlöse kommunaler Grundstücke im Haushalt der Universität eingeplant?

Aufgrund des dauerhaften Bedarfs für Instandhaltung und Instandsetzung des großen Liegenschaftsbereiches der Universität wird eine Verwendung der Verkaufserlöse zur Abdeckung von Bauunterhaltungsbedarfen als sinnvoll erachtet.

13. Wofür wurden diese Verkaufserlöse von der Universität konkret eingesetzt?

Darüber liegen keine Informationen vor.