

**Antwort des Senats  
auf die Kleine Anfrage der Fraktion der SPD  
vom 2. Januar 2019**

**„Zeitnah studentischen Wohnraum durch produktives Zusammenwirken der öffentlichen Stakeholder schaffen“**

Die Fraktion der SPD hat folgende Kleine Anfrage an den Senat gerichtet:

„Studierende und Auszubildende stehen auf dem Bremer Wohnungsmarkt vor besonderen Herausforderungen, da die Anzahl der preisgünstigen Singlewohnungen in Bremen begrenzt ist. Deshalb hat die Bürgerschaft im Dezember 2017 beschlossen, in der Stadtgemeinde Bremen ein Azubiwohnheim im Jacobushaus und beginnend 2020 drei weitere Studierendenwohnheime in räumliche Nähe zur Hochschule Bremen, zur Hochschule für Künste (HfK) und zur Universität zu bauen. Bereits im Jahr 2018 sollte mit Förderung der Stadtgemeinde der Bau eines Studierendenwohnheims auf dem Ellener Hof beginnen. Für diese Maßnahmen wurden im Haushalt ausreichende Investitions- und Planungsmittel bereitgestellt. Ergänzend hat die Bürgerschaft im Februar beschlossen („Die Vierte Säule des Programms für den Ein-Personen-Wohnraumbedarf zum Wintersemester 2018/19 aktivieren – mögliche Konversion von Flüchtlingsunterkünften schnell einleiten“) die Umnutzung von durch Bremen angemietete, aber nicht mehr benötigte Flüchtlingsunterkünfte zügig einzuleiten und diese Kapazitäten soweit wie möglich dem studentischen, aber auch dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen.

Bei diesen Beschlüssen ging die Bürgerschaft davon aus, dass im übrigen ca. 270 Wohneinheiten in der Anne-Conway-Straße umgenutzt werden können und dass das Studierendenwerk Bremen als Betreiber für diese studentischen Wohnprojekte zur Verfügung steht. Zwischenzeitlich hat sich ergeben, dass in der Anne-Conway-Straße nur 106 studentische Wohneinheiten realisiert wurden. Gleichfalls wird das Studierendenwohnheim auf dem Ellener Hof durch die Bremer Heimstiftung betrieben werden und das Studierendenwerk konnte bisher nicht gewonnen werden, über die Anne-Conway-Straße hinaus, durch Bremen angemietete ehemalige Flüchtlingswohnheime als Studierendenwohnheime zu betreiben.

Derzeit wohnen nur rund 6 Prozent der rund 32.000 Studierenden in Bremen in einem Wohnheim des Studierendenwerks, bundesweit liegt die Versorgung dagegen bei knapp 10 Prozent. Selbst mit den geplanten 400 neuen Plätzen steigt die Quote nur auf rund 7 Prozent. Hinzu kommen einige private Anbieter studentischen Wohnens, deren Angebote sich aber im eher höherpreisigen Segment befinden. Bremen hat also eindeutig Nachholbedarf. Auch wenn die Lage auf dem Wohnungsmarkt in Bremen im Vergleich zu vielen Groß- und Unistädten bislang weniger schwierig ist, verschärft sich die Situation mehr und mehr: Verschiedene Nutzergruppen und insgesamt zunehmend mehr Menschen konkurrieren um günstigen Wohnraum. Die Schaffung von Wohnheimplätzen dient somit nicht nur der Zielgruppe der Studierenden, sondern hat auch entlastende Wirkung auf den Wohnungsmarkt insgesamt.

Die Stadtgemeinde Bremen hat basierend auf den Ankunftsdaten und den Prognosen für Flüchtlinge ab 2015 diverse neue Gemeinschaftsunterkünfte schaffen müssen. Diese Herausforderung hat Bremen besser als viele andere Länder und Städte bewältigt, obwohl anders als in den Flächenbundesländern kaum ungenutztes öffentliches Raumpotenzial vorhanden gewesen ist. Gemeinsam und durch den dankenswerten Einsatz von Verwaltung, Zivilgesellschaft und Unternehmen konnte in Bremen das Ziel, Geflüchtete in erster Linie in festen Unterkünften unterzubringen, erreicht und die Verweildauer in Zelten und Turnhallen kurz gehalten werden.

Integrationspolitisches Ziel war und ist es, Geflüchtete so schnell wie möglich auf dem normalen Wohnungsmarkt unterzubringen. Durch die nachhaltig reduzierten Zugangszahlen und die Anstrengungen von Senat und der Wohnungswirtschaft wurden auch bei Veränderungen der Nutzungsdichten und dem notwendigen Vorhalten einer Reserve für etwaig wieder ansteigende Zuwanderungszahlen Kapazitäten bei diesen Übergangseinrichtungen frei.

Neben den positiven fiskalischen und wohnungswirtschaftlichen Effekten der Umnutzung von Flüchtlingsunterkünften, bietet diese Umnutzungen auch eine Chance, einen kleinen Beitrag für eine bessere soziale Durchmischung der Ortsteile leisten zu können.

Vor diesem Hintergrund fragen wir den Senat:

1. Warum wird die Übergangswohneinrichtung Gröpelinger Heerstraße 9-13, die der Senat bis 2028 angemietet hat und welche sich innerhalb des von der Bürgerschaft beschlossenen Neubaustandortes eines Studierendenwohnheims „Nähe HfK“ befindet, nicht zumindest in Teilen dem studentischen Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt? Kann der Senat durch Nutzung anderer vorhandener Übergangswohneinrichtungen bzw. einer Veränderung der Belegungsdichte ohne das Prinzip eines „atmenden Unterbringungssystems für Flüchtlinge“ wesentlich zu beeinträchtigen, diese Liegenschaft in Zukunft dem studentischen Wohnungsmarkt zur Verfügung stellen?
2. Warum wird die Übergangswohneinrichtung Grünenstraße 120, die der Senat bis 2025 angemietet hat und welche sich innerhalb des von der Bürgerschaft beschlossenen Neubaustandortes eines Studierendenwohnheims „Nähe Hochschule Bremen“ befindet, nicht dem studentischen Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt? Kann der Senat durch Nutzung anderer vorhandener Übergangswohneinrichtungen bzw. einer Veränderung der Belegungsdichte ohne das Prinzip eines „atmenden Unterbringungssystems für Flüchtlinge“ wesentlich zu beeinträchtigen, diese Liegenschaft in Zukunft dem studentischen Wohnungsmarkt zur Verfügung stellen?
3. Warum wird die zur Zeit leerstehende Übergangswohneinrichtung „Horner Eiche“, die der Senat langfristig angemietet hat und welche sich innerhalb des von der Bürgerschaft beschlossenen Neubaustandortes eines Studierendenwohnheims „Nähe Universität Bremen“ befindet, nicht dem studentischen Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt? Welcher anderweitigen Nutzung soll diese Liegenschaft in Zukunft dienen?
4. Warum wurden von den potentiell möglichen 270 studentischen Wohneinheiten in der Anne Conway Straße (diese liegt ebenfalls innerhalb des von der Bürgerschaft beschlossenen Neubaustandortes eines Studierendenwohnheims „Nähe Universität Bremen“) nur 106 in der Trägerschaft des Studierendenwerks realisiert? Wie und für

welchen Zweck wird die weitere durch Bremen an diesem Standort angemietete Immobilie genutzt, bzw. in welcher Form gelingt es sich von den vertraglichen Verpflichtungen zu lösen und welche Nutzung ist dann vom Eigentümer der Immobilie beabsichtigt?

5. Warum wird das mit öffentlichen Zuschussmitteln errichtete Studierendenwohnheim „Ellener Hof“ von der Bremer Heimstiftung und nicht vom Studierendenwerk betrieben werden?
6. Welchen Planungs- und Umsetzungsstand hat die durch die Bürgerschaft beschlossene Errichtung dreier neuer Studierendenwohnheime an den Standorten räumlichen Umfeld HfK, räumlichen Umfeld Hochschule Bremen und räumliches Umfeld Universität Bremen?“

Der Senat beantwortet die Kleine Anfrage wie folgt:

- 1. Warum wird die Übergangswohneinrichtung Gröpelinger Heerstraße 9-13, die der Senat bis 2028 angemietet hat und welche sich innerhalb des von der Bürgerschaft beschlossenen Neubaustandortes eines Studierendenwohnheims „Nähe HfK“ befindet, nicht zumindest in Teilen dem studentischen Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt? Kann der Senat durch Nutzung anderer vorhandener Übergangswohneinrichtungen bzw. einer Veränderung der Belegungsdichte ohne das Prinzip eines „atmenden Unterbringungssystems für Flüchtlinge“ wesentlich zu beeinträchtigen, diese Liegenschaft in Zukunft dem studentischen Wohnungsmarkt zur Verfügung stellen?**

Die Immobilie in der Gröpelinger Heerstraße ist nur als Übergangswohnheim (ÜWH) baurechtlich genehmigt und nur über diesen Nutzungszweck gibt es einen Mietvertrag mit dem Eigentümer. Eine gemischte Nutzung ist derzeit ausgeschlossen.

Die gemeinsame Nutzung von Studierenden und Flüchtlingen wäre nur über einen Nutzungsänderungsantrag bei der Baubehörde zu erreichen. Zusätzlich wäre die Zustimmung des Eigentümers erforderlich. Im Hinblick auf die Notwendigkeit der Herrichtung der Immobilie für einen anderen Zweck (statt Flüchtlingsunterkunft studentisches Wohnen) müssten umfangreiche Investitionen getätigt werden.

Bei solchen Überlegungen ist die aktuelle Belegungssituation in der Gröpelinger Heerstraße zu berücksichtigen. Am 28.01.2019 waren von den 250 Plätzen 242 Plätze belegt. Es wird daher für den angemieteten Zweck weiterhin benötigt. Kapazitäten in gleicher Höhe stehen in umliegenden Stadtteilen derzeit nicht zur Verfügung. In Gröpelinger gibt es kein weiteres ÜWH.

- 2. Warum wird die Übergangswohneinrichtung Grünenstraße 120, die der Senat bis 2025 angemietet hat und welche sich innerhalb des von der Bürgerschaft beschlossenen Neubaustandortes eines Studierendenwohnheims „Nähe Hochschule Bremen“ befindet, nicht dem studentischen Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt? Kann der Senat durch Nutzung anderer vorhandener Übergangswohneinrichtungen bzw. einer Veränderung der Belegungsdichte ohne das Prinzip eines „atmenden Unterbringungssystems für Flüchtlinge“ wesentlich zu beeinträchtigen, diese Liegenschaft in Zukunft dem studentischen Wohnungsmarkt zur Verfügung stellen?**

Es handelt sich um das einzige ÜWH direkt in der Neustadt. Es ist erklärtes Ziel, über das Gebiet der Stadt Bremen eine Verteilung von ÜWHs zu haben. Dies ist gerade auch im Sinne einer gelingenden Integration essenziell. Zudem wird dieses ÜWH weiterhin für den Zweck der Unterbringung von Flüchtlingen gebraucht. Die Notwendigkeit dessen zeigt sich auch daran, dass Stand 28.01.2019 keine freien Plätze in diesem ÜWH zur Verfügung stehen.

Es müsste auch hier eine baurechtliche Nutzungsänderung erfolgen. Zudem ist auch diese Immobilie angemietet. Der Mietvertrag mit dem Eigentümer sieht eine Vermietung an Studierende nicht vor und müsste verändert werden.

**3. Warum wird die zur Zeit leerstehende Übergangswohneinrichtung „Horner Eiche“, die der Senat langfristig angemietet hat und welche sich innerhalb des von der Bürgerschaft beschlossenen Neubaustandortes eines Studierendenwohnheims „Nähe Universität Bremen“ befindet, nicht dem studentischen Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt? Welcher anderweitigen Nutzung soll diese Liegenschaft in Zukunft dienen?**

Die vertragliche Vereinbarung zwischen der Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport (SJFIS) und den Eigentümern des Objektes „Horner Eiche“ sah eine Nutzung als Jugendhilfeeinrichtung vor. Das Gebäude wurde bis zum 31.01.2018 durch den Träger Akademie Lothar Kannenberg für die Unterbringung von unbegleiteten minderjährigen Flüchtlingen genutzt. Bereits vor der endgültigen Schließung der Einrichtung wurde eine Nachnutzung des langfristig angemieteten Standortes für die Jugendhilfe durch SJFIS geprüft. Es bestand die Überlegung, das Objekt als Erstaufnahme für unbegleitete minderjährige Flüchtlinge zu nutzen und das Mietverhältnis am bisherigen Standort Steinsetzer Straße zu kündigen. Im Zuge der weiteren Planung wurde deutlich, dass die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung des Objektes als Jugendhilfeeinrichtung noch herzustellen sind, und dass damit ein erheblicher zeitlicher und finanzieller Aufwand verbunden wäre.

Nach rechtlicher Prüfung vertritt SJFIS die Auffassung, dass es gemäß der getroffenen Vereinbarung den Eigentümern oblag, das Objekt für die vertraglich vereinbarte Nutzung herzurichten. Der Vertrag zur langfristigen Nutzung der „Horner Eiche“ als Jugendhilfeeinrichtung wurde daher im November 2018 gekündigt.

**4. Warum wurden von den potentiell möglichen 270 studentischen Wohneinheiten in der Anne Conway Straße (diese liegt ebenfalls innerhalb des von der Bürgerschaft beschlossenen Neubaustandortes eines Studierendenwohnheims „Nähe Universität Bremen“) nur 106 in der Trägerschaft des Studierendenwerks realisiert? Wie und für welchen Zweck wird die weitere durch Bremen an diesem Standort angemietete Immobilie genutzt, bzw. in welcher Form gelingt es sich von den vertraglichen Verpflichtungen zu lösen und welche Nutzung ist dann vom Eigentümer der Immobilie beabsichtigt?**

Die Immobilie in der Anne-Conway-Straße wird derzeit zur Hälfte vom Studierendenwerk für 119 Wohnplätze für Studierende und zur anderen Hälfte von SJFIS für die Unterbringung von geflüchteten Menschen sowie wohnungslosen Menschen genutzt. Diese Teilung entspricht den vorhandenen Bedarfen und dem Wunsch des Vermieters. Der Eigentümer, der in direkter Konkurrenz in der Nachbarschaft Apartments anbietet,

möchte die Entwicklung bzgl. seiner Vermietungserfolge beobachten. Er ist zur Zeit nur bereit, die 119 Wohnplätze für studentisches Wohnen zur Verfügung zu stellen.

Eine Kündigung des Vertrags ist vor Ablauf von zehn Jahren nicht möglich.

**5. Warum wird das mit öffentlichen Zuschussmitteln errichtete Studierendenwohnheim „Ellener Hof“ von der Bremer Heimstiftung und nicht vom Studierendenwerk betrieben werden?**

Das Hauptanliegen des Senats ist die Schaffung von bezahlbarem studentischem Wohnraum sowohl durch die öffentliche Hand als auch durch private Investoren. Der Bau der Studierendenwohnanlage „Ellener Hof“ ist der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz im Rahmen der Entwicklung des Areals Ellener Hof durch die Bremer Heimstiftung angeboten worden. Die Finanzierung der Gesamtkosten von 5,8 Mio. € erfolgt in Höhe von 3 Mio. € durch die Bremer Heimstiftung und in Höhe von 2,8 Mio. € durch das Land Bremen. Die Bremer Heimstiftung führt den Bau in Eigenregie durch und bewirtschaftet die Wohnanlage. Die Apartments unterliegen durch die öffentliche Subvention einer Preisbindung, sodass sie auch für BAföG-Empfänger/-innen erschwinglich sind.

Das Studierendenwerk nimmt das Angebot zum Studierendenwohnen aus dem Portfolio der Bremer Heimstiftung in die Vermittlung und Bewerbung auf, definiert die Belegungskriterien und übermittelt nach positiver Prüfung der Erfüllung der Belegungskriterien den Kontakt wohnungssuchender Studierender an die Bremer Heimstiftung. Dementsprechend schließt die Bremer Heimstiftung als Vermieterin die Mietverträge mit den Studierenden im eigenen Namen ab. Insofern wird das Studierendenwerk aus dem wirtschaftlichen Risiko genommen und es gelingt gleichzeitig, das Angebot von studentischem Wohnraum um ein attraktives Angebot zu erweitern.

**6. Welchen Planungs- und Umsetzungsstand hat die durch die Bürgerschaft beschlossene Errichtung dreier neuer Studierendenwohnheime an den Standorten räumlichen Umfeld HfK, räumlichen Umfeld Hochschule Bremen und räumliches Umfeld Universität Bremen?**

Die Bremische Bürgerschaft hat für 2018 und 2019 225.000 € als Planungsmittel für die ins Auge gefassten potentiellen Standorte beschlossen.

Am Standort der Universität Bremen in der Emmy-Noether-Str. ist eine Studierendenwohnanlage mit insgesamt 380 Wohnplätzen in der Umsetzung. Die Baugenehmigung liegt inzwischen vor. Im März 2019 erfolgt die Ausschreibung des Bauvorhabens. Darüber hinaus konnten am Standort Anne-Conway-Straße zusätzliche 119 Wohnheimplätze für die Dauer von drei Jahren zur Verfügung gestellt werden. Rechtszeitig vor Auslaufen des Vertrages Anne-Conway-Straße wird die Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz Maßnahmen ergreifen, um die dann ggf. wegfallenden Kapazitäten zu ersetzen. Sie geht davon aus, dass damit der Bürgerschaftsbeschluss für den Standort „Räumliches Umfeld Universität“ zunächst abgearbeitet ist.

Im räumlichen Umfeld der Hochschule Bremen ist in Abstimmung mit der Hochschule ein Grundstück am Niedersachsendamm identifiziert worden, das gemäß einer Machbarkeitsstudie geeignet ist für die Errichtung einer Wohnanlage mit 175 Plätzen. Zurzeit

werden die städtebauliche Umsetzbarkeit, die Herstellung des erforderlichen Planungsrechtes und der Kauf des Grundstückes durch Beschluss der zuständigen Gremien geprüft. Im Rahmen der Haushaltsverhandlungen 2020/21 muss die Gesamtfinanzierung sichergestellt werden. Der genaue Finanzierungsbedarf wird aktuell ermittelt. Im Wissenschaftsplan 2025 sind die voraussichtlich erforderlichen Mittel eingeplant worden.

Ein zweiter Standort mit Bezug zur Hochschule Bremen könnte in der Ladestraße entstehen. Aus dem hochschulübergreifenden Projekt INTERSPACE heraus entwickelten Studierende ein inhaltliches und bauliches Programm für das sog. Rote Dorf, bei dem es sich um insges. 120 Wohncontainer handelt, die zunächst als Unterbringungsmöglichkeit für Flüchtlinge genutzt wurden. Derzeit wird eine Folgenutzung für studentisches Wohnen in der Ladestraße geprüft.

Der Senat geht davon aus, dass damit der Bürgerschaftsbeschluss für den Standort „Räumliches Umfeld Hochschule Bremen“ ggf. sogar überobligationsmässig umgesetzt werden kann.

Das Studierendenwerk und die senatorische Behörde werden weiterhin bestrebt sein, ggf. auch durch Konversion einer bisherigen Flüchtlingsunterkunft einen zusätzlichen Standort im Bremer Westen zeitnah zu realisieren.