



Kerstin Schreyer, MdL

Präsidentin
des Bayerischen Landtags
Frau Ilse Aigner, MdL
Maximilianeum
81627 München

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
LT-Drs.: 18/7877

Unser Zeichen
31-4741-3-43

Bearbeiterin
Frau Dr. Bayer

München
21.08.2020

Telefon / - Fax
089 2192-3835 / -13835

Zimmer
FJS4-0346

E-Mail
Dagmar.Bayer@stmb.bayern.de

**Beschluss des Bayerischen Landtags vom 13.05.2020
betreffend „Wohnplatzquote für Studierende auf 15 Prozent erhöhen“**

Sehr geehrte Frau Landtagspräsidentin,

zum o. g. Beschluss des Bayerischen Landtags wird im Einvernehmen mit dem
Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst und dem Staatsministerium der
Finanzen und für Heimat Folgendes berichtet:

Grundlagen der staatlichen Förderung von Wohnraum für Studierende

Mit der Schaffung und dem Erhalt von bezahlbarem Wohnraum für Studierende
wird einerseits bedürftigen Studierenden ein Studium ermöglicht und andererseits
der örtliche Wohnungsmarkt entlastet. Auf Grundlage der Richtlinien für die Förde-
rung von Wohnraum für Studierende (Bek. des StMI vom 04.12.2015,
IIC1-4741.0-015/02, AllMBI. S. 546, zul. geändert durch Bek. vom 29. November
2019, BayMBI. Nr. 540) unterstützt der Freistaat Bayern die Schaffung und den Er-
halt von bezahlbarem Wohnraum für Studierende mit einem leistungsfreien Bau-
darlehen. Nach diesen Richtlinien beträgt das Förderdarlehen bis zu 32.000 Euro
pro Wohnplatz (bzw. bis zu 48.000 Euro für ein rollstuhlgerechtes Apartment nach

DIN 18040-2 R oder ein Eltern-Kind-Apartment). Die letzte Änderung der Förderhöhe fand im Zuge der Richtlinienänderung 2013 statt.

Die für die Förderung von Wohnraum für Studierende bereitgestellten Mittel wurden in den letzten Jahren deutlich erhöht. Seit 2003 können diese bereitgestellten Mittel zudem bei Bedarf um 15 Mio. Euro aus der allgemeinen Wohnraumförderung erhöht werden. Mit der deutlichen Erhöhung der Mittel innerhalb der letzten Jahre soll einerseits dem Ausbau der Universitäten Rechnung getragen, andererseits der freie Wohnungsmarkt in den Hochschulstädten entlastet werden. Im Rahmen des Wohnungspakts wurde 2015 beschlossen, dass jährlich bis zu 1.200 Wohnplätze gefördert werden sollen. Ein Teil der Mittel fließt dabei in den Erhalt vorhandener, früher geförderter Wohnplätze.

Die sechs bayerischen Studentenwerke sind seit jeher die wichtigsten Institutionen bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Studierende. Etwa zwei Drittel der vorhandenen, staatlich geförderten Wohnplätze für Studierende befinden sich in ihrer Trägerschaft, rund ein Drittel in der Trägerschaft anderer Institutionen (z.B. kirchliche oder caritative Einrichtungen, Wohnungsunternehmen oder Privatpersonen).

Übersicht zu den bewilligten Landesmitteln und den geförderten Wohnplätzen von 2010 bis 2019

Jahr	eingesetzte Landesmittel Mio. Euro	geförderte Wohnplätze (Neubau und Erhalt)
2010	34,3	1.228
2011	17,0	698
2012	12,3	417
2013	30,9	1.011
2014	43,0	1.286
2015	19,6	705
2016	50,1	1.610
2017	47,7	1.137
2018	47,5	1.436
2019	37,9	1.170
Summe	340,3	10.698

Quelle: Förderberichte 2010 bis 2019 der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo, Organ der staatlichen Wohnungspolitik)

Entwicklung der Baukosten

Die Steigerung der Baukosten betrug nach dem Preisindex des Bayerischen Landesamts für Statistik bei Wohngebäuden zwischen 2013 und 2020 rund 22 %. Die tatsächliche Kostensteigerung beim Bau geförderter Studentenwohnheime liegt allerdings deutlich höher. Die meisten Wohnheime für Studierende entstehen unter örtlich schwierigen Baubedingungen (z.B. durch Nachverdichtungen). Nicht zuletzt deswegen sind ausweislich einer Auswertung des StMB über die geförderten Projekte seit der Richtlinienänderung 2013 die zuwendungsfähigen Kosten für die Kostengruppen 200-700 nach DIN 276 um 64 % gestiegen.

Miete

Die Miethöhe orientiert sich am Bedarfssatz für außerhäusliches Wohnen im Bundesausbildungsförderungsgesetz (BAföG). Die Leerraummiete darf nach den derzeit gültigen Richtlinien zum Zeitpunkt der Bewilligung im Durchschnitt bis zu 200 Euro je Wohnplatz monatlich betragen. Die Leerraummiete für ein Eltern-Kind-Apartment darf die genannte Leerraummiete um bis zu 50 % überschreiten. In der Leerraummiete ist ein Pauschalbetrag von 70 Euro je Wohnplatz monatlich für Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Kosten für Schönheitsreparaturen enthalten. Daneben dürfen ein Möblierungszuschlag von höchstens 14,50 Euro je Wohnplatz monatlich erhoben, sowie Betriebskosten nach den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften verlangt werden.

Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Investitionsfähigkeit der bayerischen Studentenwerke

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie treffen auch die Studentenwerke. Neben hohen Einnahmeverlusten im Bereich der Hochschulgastronomie sehen sich einige der Studentenwerke mit Leerständen in den Studentenwohnheimen konfrontiert. Dies ist auch durch das Ausbleiben der Studierenden aus anderen Ländern sowie den derzeit nur eingeschränkten Präsenzlehrebetrieb zu erklären. Zur Abfederung unbilliger Härten hat die Bayerische Staatsregierung fünf Mio. Euro für die sechs bayerischen Studentenwerke im Rahmen der Corona-Nothilfe eingeplant. Die zur Verfügung gestellten Mittel sind als Härtefallfonds konzipiert, weshalb eine Vollkompensation von Einnahmeausfällen ausscheidet. Voraussetzung für die Geltendmachung von Unterstützungsbedarfen ist, dass die Studentenwerke gegenüber dem Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst entsprechende unabweisbar notwendige härtefallbedingte Unterstützungsbedarfe darlegen können.

Zudem müssen die Studentenwerke vor der Inanspruchnahme des Notfallfonds auf ihre Rücklagen zugreifen.

Während die Instandhaltungsrücklagen bereits geförderter Bauvorhaben zu erhalten sind, müssen die freiwilligen Ansparleistungen zum Verlustausgleich wie z.B. die Wohnheim-Baurücklagen für zukünftige Projekte herangezogen werden. Infolgedessen können möglicherweise wichtige anstehende Projekte (Neubauten, Ersatzneubauten und Sanierungen) nicht durchgeführt werden.

Verfügbarkeit von Grundstücken

Eine wichtige Grundvoraussetzung für eine Erhöhung der Wohnplatzquote sind bebaubare Grundstücke an den Hochschulstandorten. Die Verfügbarkeit von geeigneten Grundstücken muss differenziert betrachtet werden. Während in kleineren Hochschulstädten oft Grundstücke in Hochschulnähe erworben werden können, stehen in Ballungsräumen geeignete bezahlbare Grundstücke oftmals nicht zur Verfügung. Aber auch in neu ausgewiesenen Außenstellen von Hochschulen gibt es wenige geeignete und bezahlbare Flächen für die Errichtung von Studentenwohnheimen. Oft stehen lediglich Flächen zur Verfügung, die nur unter erhöhtem Kostenaufwand (z.B. hinsichtlich Lärmschutz, Gründung usw.) bebaut werden können.

Daher untersuchen und nutzen die Studentenwerke und sonstigen Träger von Studentenwohnheimen die Verdichtungspotentiale auf den vorhandenen Grundstücken. So wurden in den letzten Jahren zahlreiche Erweiterungen, Aufstockungen sowie Ersatzneubauten durchgeführt, wodurch zusätzliche Wohnplätze entstanden sind. Das Studentenwerk München verfügt mit der Studentenstadt Freimann in München über das mit Abstand größte Nachverdichtungspotential. Nach einer ersten Untersuchung ist hier die Schaffung von bis zu 1.000 zusätzlichen Wohnplätzen möglich. Die Umsetzung dieses Vorhabens wird derzeit geprüft.

Eine weitere Möglichkeit besteht darin, für Forschung und Lehre vorgesehene Hochschulflächen für die Schaffung von Wohnraum für Studierende zur Verfügung zu stellen. Eine Abfrage des Staatsministeriums für Wissenschaft und Kunst aus dem Jahr 2019 zur Verfügbarkeit von Grundstücken der Hochschulen, die für die Errichtung von Wohnheimen genutzt werden können, hat allerdings keine zusätzlichen Potentiale aufzeigen können.

Nur an wenigen Hochschulorten befinden sich geeignete Grundstücke im Eigentum des Freistaats Bayern. Diese können zur Schaffung von geförderten Wohnplätzen mittels Erbbaurecht vergeben oder verkauft werden. Gemäß Haushaltsgesetz 2019/2020 vom 24. Mai 2019 (GVBl. S. 266), Haushaltsvermerk zu Kapitel 13 04/124 01 Buchst. e), wird während der Dauer der Zweckbindung in dem Umfang auf die Bezahlung eines Erbbauzinses verzichtet, soweit dies zur Verwirklichung des Zwecks erforderlich ist.

Entwicklung der Wohnplatzquote und Studierendenzahlen von 2010-2019

Während sich die Anzahl der Studierenden in den letzten zehn Jahren von rund 264.000 auf rund 383.000 erhöht hat (ohne Berücksichtigung der Studierenden der Universität der Bundeswehr und der Verwaltungsfachhochschulen), was einer Zunahme von 45 % entspricht, hat sich im gleichen Zeitraum trotz hoher Förderzahlen die Anzahl der geförderten Wohnheimplätze um rund 6.000 Wohnplätze, d.h. um 17,3 %, erhöht.

	Studierende	Geförderte Wohnplätze	Unterbringungsquote in %
2010	264.287	33.315	12,61
2011	281.152	34.263	12,19
2012	315.012	34.528	10,96
2013	331.657	35.794	10,79
2014	347.819	36.161	10,40
2015	361.231	36.842	10,20
2016	369.080	36.882	10,00
2017	364.809	38.107	10,45
2018	381.674	39.410	10,33
2019	383.355	39.086	10,20

Quelle: Statistische Übersicht des Deutschen Studentenwerks 2019

Erläuterung: Die Wohnplatzquote wird in der statistischen Übersicht des Deutschen Studentenwerks als Unterbringungsquote bezeichnet. Sie stellt den Quotienten aus der Anzahl der geförderten Wohnplätze durch die Anzahl der Studierenden dar.

Prognose Entwicklung Anzahl der Studierenden

Eine Schätzung der künftigen Entwicklung der Studierendenzahlen insgesamt ist mit großen Unwägbarkeiten belastet. Laut den Vorausberechnungen der Kulturminderkonferenz sind in Bayern Studienanfängerzahlen im Zeitraum von 2020 bis zum Jahr 2030 auf weitgehend gleichbleibend hohem Niveau zu erwarten.

Eine Erhöhung der Anzahl der Studierenden wird jedoch angestrebt. Im Koalitionsvertrag der Regierungsfractionen vom 5. November 2018 wurde die Schaffung von 18.000 zusätzlichen Studienplätzen beschlossen. Die Hightech Agenda sieht weitere 10.000 Studienplätze vor.

Die Coronakrise hat Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt für Studierende. Durch das Fernbleiben der internationalen Studierenden sowie die derzeit nur eingeschränkte Präsenzlehre kommt es derzeit partiell zu Wohnungsleerständen.

Wohnplatzquote

Welche Wohnplatzquote am jeweiligen Hochschulort angemessen oder erzielbar ist, ist von verschiedenen Faktoren abhängig. Dazu gehören das vorhandene Wohnraumangebot vor Ort, die Entwicklung der Studierendenzahlen am jeweiligen Hochschulort, aber auch die Entwicklung der Baukosten und die Verfügbarkeit von Grundstücken. Daneben ist derzeit unklar, welche künftigen Auswirkungen die Coronakrise auf das Studium in Präsenzform haben wird.

Die genannten Faktoren sind teilweise nicht oder nur bedingt durch den Freistaat beeinflussbar und sie sind je nach Hochschulort unterschiedlich. Es ist daher nicht möglich, für jeden Hochschulort eine Soll-Wohnplatzquote festzulegen, zumal sich die Randbedingungen am jeweiligen Hochschulort verändern können. Insofern ist es auch nicht möglich eine bayernweit zu erzielende Wohnplatzquote festzulegen.

Fazit

Die Staatsregierung hat in den letzten zehn Jahren rund 340 Mio. Euro in den geförderten Studentenwohnraum investiert. Mit diesen Mitteln konnten rund 10.700 Wohnplätze für Studierende gefördert werden. Der bundesweite Vergleich der Wohnplatzquote zeigt, dass sich diese Investitionen gelohnt haben. Auch für den Doppelhaushalt 2019/2020 stehen wieder jeweils 32,5 Mio. Euro bereit. Hinzu

kommen bis zu 15 Mio. Euro, die aus Mitteln der allgemeinen Wohnraumförderung herangezogen werden können.

Aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen (Zunahme der Anzahl der Studierenden, fehlende Grundstücke, hohe Baukosten) ist der Anteil an geförderten Wohnplätzen gesunken. Es werden auch in Zukunft weitere Anstrengungen aller Beteiligten nötig sein, um den Studierenden ausreichend bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Über die Dotierung der künftigen Ansätze der Fördermittel wird im Lichte der weiteren Entwicklungen sowie unter Berücksichtigung der jeweils gegebenen finanziellen Rahmenbedingungen bei der Aufstellung künftiger Haushalte zu entscheiden sein.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Kerstin Schreyer
Staatsministerin