

Positionspapier „Studentisches Wohnen“ der Arbeitsgemeinschaft Studierendenwerke NRW

Ausgangssituation

Nach dem Studierendenwerksgesetz NRW ist es die gesetzliche Aufgabe der Studierendenwerke, soziale Einrichtungen für Studierende vorzuhalten (§ 2, Abs. 1, Ziff. 1 StWG NRW). Dazu gehören ausdrücklich auch die Wohnheime, wie den Regelungen zur Wirtschaftsführung der Studierendenwerke zu entnehmen ist (§ 11, Abs. 1 StWG NRW). Folglich gehört die Errichtung, Bereitstellung und Unterhaltung von Studierendenwohnheimen¹ zu den Kerngeschäftsfeldern aller Studierendenwerke in dem und für das Land Nordrhein-Westfalen. Alle zwölf Studierendenwerke zusammen unterhalten rund 39.000 Wohnplätze. Mit einem Marktanteil von 74 % sind die Studierendenwerke als Anstalten des öffentlichen Rechts der Lieferant und Garant von preisgünstigem und/oder campusnahe Wohnraum für Studierende an den Hochschulstandorten. Die Durchschnittswarmmiete - „all inclusive“ - der Studierendenwerke liegt aktuell bei 244 Euro und damit vielerorts deutlich unter dem Mietzinsniveau des privaten Wohnungsmarktes (1994: 34.400 Wohnplätze, 125 Euro Miete), zumal auch häufig die Vermietung mit kostenintensiver Möblierung angeboten wird.

An einigen Hochschulstandorten ist der Wohnungsmarkt für Studierende, nicht zuletzt auch durch die knappe Wohnraumsituation im sozialen Wohnungsbau, äußerst angespannt. Hierzu zählen aktuell in jedem Fall Aachen, Köln, Münster, Siegen und Paderborn. Dass die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum auch in den nächsten fünf Jahren in NRW nicht sinken wird, verschärft die Situation. Studierendenwerke leisten mit ihren Wohnungsangeboten einen wesentlichen bildungspolitischen Beitrag. Ohne die

¹ Der Begriff „Studierendenwohnheim“ wird synonym zum Begriff „Studentenwohnheim“ verwandt.

günstigen Wohnangebote können Personen aus finanziell schwächeren Bevölkerungsgruppen ihren Wunsch nach einer Hochschulausbildung nur schwerlich realisieren.

Damit die politisch gewünschte stärkere internationale Ausrichtung des Lebensraums „Hochschule“ in NRW (Hochschulraums NRW) auch gelingt, müssten daher bis 2021 rund 5.000 Wohnplätze zusätzlich geschaffen und weitere Tutoren- und Betreuungsprogramme für ausländische Studierende aufgelegt werden.

Der Anteil an ausländischen Studierenden in den Wohnheimen der Studierendenwerke in NRW beträgt zurzeit durchschnittlich 39 %; er schwankt zwischen 59 % in Bonn und 23 % in Bielefeld. Gerade für diese ausländischen Studierenden bieten die Studierendenwerke oftmals die einzige reale Wohnmöglichkeit. Diese Studierenden zeichnen sich meist durch kurze Mietzeiten - Fluktuationsraten von über 70 % sind keine Seltenheit - oder schlechte Bonität aus, was ihre Aussichten auf angespannten Wohnungsmärkten drastisch reduziert.

Studierendenwerke nehmen die interkulturelle Herausforderung an und setzen gezielte Betreuungsschwerpunkte durch intensive Begleitung der Wohnheimverwaltungen und spezielle Mitarbeiter/innen für den Bereich „Internationales“. Ziel ist eine weitgehende Integration und der interkulturelle Austausch zwischen den Studierenden. Diese wichtige Aufgabenstellung wird von den privaten Vermietern nicht zuletzt aus wirtschaftlichen Gründen selten wahrgenommen werden.

Hinzu kommt die Verpflichtung der Universitäten, Programmstudierenden im Rahmen ihres Studiums Wohnraum zur Verfügung stellen zu müssen, was partnerschaftlich durch die Studierendenwerke geleistet werden muss.

Studierendenwerke prägen den regionalen Wohnungsmarkt für Studierende. Mit ihrem niedrigen Mietpreisniveau üben sie dadurch einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Durchschnittsmieten aus. Zahlreiche und günstige Studierendenwohnungen der Studierendenwerke sind eine indirekte Mietpreisbremse, die auch private Investoren nicht ignorieren können.

Die Studierendenwerke als staatliche Sozialpartner unterliegen bei der Vermietung

gesetzlichen Beschränkungen. Die „Einnahmen“, also die Mieten, müssen die Gesamtkosten unter Beachtung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit bei gleichzeitigem Gewinnverzicht und angemessener Rücklagenbildung decken.

Die staatlichen Förderlinien im studentischen Wohnheimbereich gehen von der Beachtung der neuesten Baustandards (z. B. EnEv 2016) aus. Die Fördermittel sind mit einer Mietpreisobergrenze gekoppelt. Eine weitere Voraussetzung für die Gewährung staatlicher Fördermittel des Landes ist die Berücksichtigung eines detaillierten, zum Teil baukostenerhöhenden Raum-/Funktionsprogramms. Im Spannungsfeld zwischen Grundstücks- und Baukosten einerseits und Mietpreisobergrenzen andererseits ist die kostendeckende Realisierung von Studierendenwohnheimen vielerorts nicht mehr möglich. Daher ist es erforderlich, die Gesamtkosten durch staatliche Zuschüsse zu minimieren. Darlehen, auch staatlich begünstigte, minimieren grundsätzlich nicht die Herstellungskosten. Wir benötigen daher keine Verschuldungshilfe über vermeintlich zinsgünstige Darlehen, sondern vielmehr echte Zuschüsse. Aktuell fördert das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen regional differenziert mit 15 % bis 30 % über einen „Tilgungsnachlass“ den Bau von Studierendenwohnheimen. Nach den Vergaberichtlinien ist der Tilgungsnachlass auf das Landesdarlehen anzurechnen, das meist kaum mehr als 50 % der Gesamtbausumme abdeckt. Auf die Gesamtbausumme bezogen liegt die Fördersumme pro Studierendenwohnheim demnach bei ungefähr 7,5 % bis 15 %.

Leistungs- und Angebotsprofil der Studierendenwerke

Studierendenwerke sind die professionellen Spezialanbieter von Klein- und Gemeinschaftswohnungen für Studierende – studierendengerecht, campusnah, preiswert und modern.

Traditionell entwickeln Studierendenwerke ihre Wohnheime im Dialog mit den Studierenden respektive mit der Studierendenschaft. Diese nutzen u. a. über ihre Mitwirkung in den Verwaltungsräten ihren Einfluss auf Fragen der Wohnungsstruktur,

Wohnform, Serviceleistungen und Mietpreishöhe. Folglich stellen Studierendenwohnheime immer auch ein Zeugnis zeitgenössischer studentischer Wohnkultur dar.

Seit mehr als einem halben Jahrhundert entstehen unter der Regie der Studierendenwerke Wohnheime für ihre Zielgruppe. Von der sieben- oder mehrköpfigen Wohngemeinschaft bis hin zum Einzelapartment mit eigener Küche und eigenem Sanitärbereich sind alle Formate (noch) Teil der Wohnformen der Studierendenwerke. Wohntrends wechseln im Dekadenrhythmus, finden ihren Niederschlag in Förderrichtlinien und werden zum Teil durch Umbaumaßnahmen nivelliert. Immer geht es den Studierendenwerken um passgenaue Wohnangebote, die die eingeschränkten Finanzierungsmöglichkeiten der Studierenden berücksichtigen.

Deshalb sind die Wohnungen in der Regel eher klein, pragmatisch ausgestattet und preisgünstig. Gleichzeitig verfolgen die Studierendenwerke einen allgemeinen Sozialauftrag. Dieser endet nicht bei der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum. Rund um den wohnungswirtschaftlichen Part in diesem Arbeitsfeld haben sich mit und für die Studierenden spezifische Serviceleistungen entwickelt, die ganz wesentlich die Marke „Studierendenwohnheim“ prägen. Im Folgenden sollen exemplarisch drei wichtige Handlungsfelder mit Praxisbeispielen aus den Studierendenwerken herausgestellt werden:

▪ **Soziale Serviceangebote und Stärkung der Selbstorganisation**

Die meisten Studierendenwohnheime befinden sich in Campusnähe oder in einer verkehrsgünstigen Lage. Sie beinhalten nicht nur reine Wohneinheiten, sondern auch Gemeinschafts- bzw. Begegnungsstätten wie Lern- und Partyräume, Fitnessräume, Grillgelegenheiten und Fahrradwerkstätten. In vielen Häusern der Studierendenwerke gibt es einen Hausmeisterdienst, der bei Bedarf sofort tätig werden kann und auf die Belange der Studierenden vorbereitet ist. An einigen Standorten sind Studierende in die Verwaltung der Gebäude und seiner Bewohner/innen eingebunden.

Studierendenwerke fördern das soziale Engagement der Studierenden, indem sie sie z. B. als Streitschlichter/innen, Etagensprecher/innen oder IT-Coaches innerhalb eines Wohnheims etablieren. Gerade dieser soziale Einsatz trägt zum Gelingen des gemeinschaftlichen Wohnens bei.

Studierende mit und ohne Migrationshintergrund werden durch Programme der sozialen Betreuung wie auch Informationsveranstaltungen zu Semesterbeginn in das studentische Leben eingeführt. Diese Veranstaltungen beinhalten beispielsweise Stadtführungen wie auch Kochabende, kulturelle und interkulturelle Angebote und gemeinsame Feste, deren Organisation vor Ort oft von Mitarbeitenden der Studierendenwerke tatkräftig unterstützt wird. Zusätzlich helfen Tutor/innen mit Migrationshintergrund ihren Kommilitonen dabei, sich im Studium und in ihrer neuen Umgebung zurechtzufinden. Diverse Studierendenwerke bieten Räumlichkeiten zum Kennenlernen und gemeinsamen Erlernen einer anderen Sprache an. Für diejenigen, die der deutschen Sprache noch nicht mächtig sind, haben einige Studierendenwerke mehrsprachige Wohnheimwörterbücher mit Illustrationen zur ersten Orientierung entwickelt

▪ **Technische/Räumliche/Infrastrukturelle Leistungen**

Die Studierendenwerke sind in Erfüllung ihres gesetzlichen Sozialauftrages sehr daran interessiert, gemeinsamen Wohnraum für behinderte- und nicht-behinderte Studierende zu schaffen. Inklusive Wohnheime sind dabei teilweise mit der neuesten Generation computergesteuerter, multifunktionaler Notrufanlagen sowie mit Ladestationen für Elektro-Rollstühle ausgerüstet.

Die Wohnheime bieten den Studierenden überwiegend schnelles Internet über modernste Glasfaser-Datenleitungen an, teilweise gemeinsam mit den Hochschulen direkt im universitären Netz.

Um auch den Umweltaspekt nicht zu vernachlässigen, wurden - wo möglich - energetische Sanierungsmaßnahmen mit intelligenter Steuerungstechnik, Solar-

Modulen, Photovoltaikanlagen, Wärmeschutzdämmung oder dreifach verglasten Fenstern durchgeführt, unterstützt durch ein eigenes Energiecontrolling. Manche Wohnheime verfügen bereits über Ladestationen für E-Autos und E-Bikes.

▪ **Konsequente Ausrichtung auf die individuellen Bedürfnisse der Studierenden im Rahmen des gesetzlichen Sozialauftrages**

Auch die Rahmenbedingungen sind ständig einem Wandel unterzogen.

Mietverträge sind den Ansprüchen der Studierenden bestmöglich angepasst. Sie sind flexibel, enthalten keine Mindestvertragsdauer und beinhalten in der Regel eine fixe, nachzahlungsfreie „all-inclusive“-Miete (Endmiete), so dass am Ende eines Studiums von dieser Seite keine Überraschungen zu erwarten sind. Enthalten sind hier - im Gegensatz zur wettbewerbsmäßigen „Warmmiete“ - auch die Kosten für Strom, Sozial- und Gemeinschaftsräume, Unterhaltsreinigungen, Stellplätze, z. T. der Internetzugang sowie sämtliche zusätzlichen Serviceleistungen des Studierendenwerkes. Bei Zahlungsschwierigkeiten wird nicht sofort mit einer Kündigung gedroht, sondern gemeinsam mit der Wohnheimverwaltung nach annehmbaren Lösungsmöglichkeiten gesucht.

Forderungen

Die Studierendenwerke wollen ihrem gesetzlichen Sozialauftrag auch im Handlungsfeld „Wohnen“ weiterhin gerecht werden. Die Rahmenbedingungen, insbesondere die fiskalischen, müssen jedoch zeitnah optimiert werden. Ohne gesellschaftliche und staatliche Unterstützung können die Studierendenwerke den allgemein prognostizierten Wohnraumbedarf für Studierende weder kurz- noch mittelfristig decken. Deshalb fordern die Studierendenwerke:



1. Fördermittel für Neubau erhöhen!

Das Land NRW bezuschusst den Neubau von Studierendenwohnheimen über ein Förderprogramm des Landesbauministeriums. Die Bezuschussung erfolgt mit einem Tilgungsnachlass auf das aufgenommene Darlehen bei der NRW-Bank. Der Tilgungsnachlass orientiert sich am regionalen Mietpreisniveau und liegt zwischen 15 und 30 % des Darlehens. Viele Bauvorhaben können von Studierendenwerken mit diesem Zuschussniveau jedoch nicht realisiert werden, weil im Rahmen der Kostendeckungspflicht die Mietpreisobergrenze nicht gehalten werden kann. Zudem ist die „Darlehenspflicht“ eine bürokratische Erschwernis und schränkt die Finanzierungsoptionen der Studierendenwerke unnötig ein.

Die Studierendenwerke NRW fordern die Entkopplung der Zuschüsse von Darlehen der NRW-Bank und eine mindestens 10 % ige Erhöhung der Zuschüsse.

2. Marke „Studierendenwohnheime“ schützen und von der Grunderwerbssteuer sowie der Grundsteuer befreien!

Nur Studierendenwerke betreiben echte Studierendenwohnheime! Immer häufiger stellen sich auch private, renditeorientierte Investoren als Errichter oder Betreiber von Studierendenwohnheimen dar. Aber sie sind im Gegensatz zu Studierendenwerken renditeorientierte Entwickler von sogenannten Mikrowohnungen, die jenseits der Ausrichtung der Studierendenwerke Miet- und Investitionsobjekte realisieren. Ihre unternehmerischen Aktivitäten dürfen nicht mit dem gesetzlich verankerten Sozialauftrag von Studierendenwerken verwechselt und ähnlich wie Studierendenwerke gefördert sowie behandelt werden.

Die Studierendenwerke fordern den Schutz ihres Produktes „Studierendenwohnheim“ und einen abgesicherten Rechtsbegriff „Studierendenwohnheim“. Es muss privaten Investoren und Betreibern, die nicht Mittel aus den spezifischen Förderprogrammen erhalten, untersagt



werden, diese Bezeichnung² für Werbezwecke sowie zur Erreichung von Erleichterungen, z. B. beim Stellplatznachweis, zu nutzen.

3. Grundstücke der Öffentlichen Hand günstig an Studierendenwerke vergeben!

Die Studierendenwerke benötigen zur Realisierung von Studierendenwohnheimen kostengünstige Grundstücke. Sie können damit den z. T. drängenden kommunalen Wohnungsbedarf lindern und garantieren eine soziale Ausrichtung ihres Wohnungsangebots. Deshalb ist es nicht nachvollziehbar, warum auch städtische/staatliche Grundstückseigentümer wie z. B. der Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes NRW (BLB) nur zu „Marktpreisen“ Grundstücke an Studierendenwerke abgeben. Das Land ist gefordert, Kommunen und staatliche Betriebe von der renditeorientierten Überlassung von Grundstücken an die Studierendenwerke zu befreien. Konkret sollte die Landesregierung für die Gemeindeordnung NRW³ klarstellen, dass Studierendenwerke als Ausnahme von der Regel gelten.

Die Studierendenwerke fordern eine klare rechtliche Regelung für die Abgabe von Grundstücken der Öffentlichen Hand an die Studierendenwerke zu fairen und nicht marktorientierten Preisen.

4. Fördermittel für Modernisierung und Umbau einführen!

Auch studentisches Wohnen unterliegt Veränderungen. Wohnkonzepte werden modifiziert und aktuellen Anforderungen angepasst. Studierendenwohnheime müssen deshalb turnusmäßig alle 15 bis 25 Jahre umgestaltet und modernisiert werden.

² Die Forderung umfasst auch den Begriff „Studentenwohnheim“.

³ § 90, Abs. 3: „Die Gemeinde darf Vermögensgegenstände, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben in absehbarer Zeit nicht braucht, veräußern. Vermögensgegenstände dürfen in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden.“



Die Studierendenwerke haben sich immer bemüht, die Kalkulation der Wohnheimmieten nach den gesetzlichen Vorgaben, das heißt kostendeckend, und unter Berücksichtigung entsprechender Instandhaltungsrücklagen zu kalkulieren. Gleichwohl steht diese Notwendigkeit strukturell im Widerspruch zu einer sozialverträglichen Miete, die sich an den BAföG-Fördersätzen orientieren und von den Studierenden auch bezahlbar sein muss. Dies hatte zur Folge, dass große und teure Instandhaltungsmaßnahmen an Dächern, Fassaden und zum Beispiel der Haustechnik häufig in die Zukunft verschoben werden mussten.

Die Studierendenwerke fordern zusätzliche Zuschüsse für den Umbau und die Modernisierung von Studierendenwohnheimen.

5. Fördermittel für Sanierungen und große Instandhaltungen einführen!

Die Wohnplätze in den Studierendenwohnheimen werden seit Jahrzehnten möglichst kostengünstig vermietet. Große und teure Instandhaltungsmaßnahmen an Dächern, Fassaden und z. B. der Haustechnik wurden deshalb häufig in die Zukunft verschoben. Inzwischen zeichnet sich flächendeckend ein z. T. erheblicher Instandhaltungs- bzw. Sanierungsbedarf bei den Studierendenwerken ab. Damit das Wohnen in Studierendenwohnheimen kostengünstig bleibt, benötigen Studierendenwerke zusätzliche finanzielle Mittel.

Die Studierendenwerke fordern zusätzliche Zuschussmittel für große Instandhaltungsmaßnahmen von Studierendenwohnheimen.

Verabschiedet am 20.09.2016

Für die Arbeitsgemeinschaft Studierendenwerke NRW