

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
- 73 -

Die Senatorin für Bildung und Wissenschaft  
- 31 -

Bremen, den 30.01.2015  
Tel.: 6022 (Frau Gerken)  
Tel.: 4136 (Frau Zimmermann)  
Tel.: 6864 (Frau Walter)

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,  
Stadtentwicklung und Energie (L/S)

### **Bericht der Verwaltung für**

- **die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (L)**
- **den Ausschuss für Wissenschaft, Medien, Datenschutz und Informationsfreiheit**

### **„Fördermaßnahmen zum Bau von Studierendenwohnraum“**

#### **A. Sachdarstellung**

##### **1. Ausgangslage**

Die Bremische Bürgerschaft (Landtag) hat am 21.05.2014 auf Antrag der Fraktionen der SPD und Bündnis 90/Die Grünen folgenden Beschluss gefasst:

Die Bürgerschaft (Landtag) fordert den Senat auf,

1. das Wohnraumförderungsprogramm über das Jahr 2014 hinaus fortzusetzen und darin die besondere Förderungsfähigkeit von Studierendenwohnungen festzulegen.
2. gegenüber dem Bund bei der Verankerung des Themas studentisches Wohnen im Rahmen des auf Bundesebene geplanten „Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum“ darauf zu drängen, auch die Förderung der Schaffung von Studierendenwohnheimen und -anlagen mit Hilfe des Bundes zu ermöglichen.
3. gemeinsam mit dem Studentenwerk Bremen und weiteren Trägern den Mindestbedarf an Studierendenwohnraum in Bremen und Bremerhaven festzulegen und ein Konzept zu dessen Umsetzung vorzulegen.
4. Liegenschaften und Gebäude im öffentlichen Besitz auszuweisen, die für die Errichtung von oder Umnutzung in Studierendenwohnungen geeignet und für Studierende zum Wohnen interessant, geeignet und nachgefragt sind, z. B. in räumlicher Nähe zur Universität bzw. den Hochschulen, im Hulsberg-Quartier, in der Neustadt, in Findorff, in der Überseestadt oder am Schiffbauerweg in Gröpelingen.
5. zu prüfen, wie durch flexibles Bauen und Diversitätskonzepte die Wohnmöglichkeiten für Studierende mit Wohnangeboten für Flüchtlinge, mit Wohnen und Arbeiten für Existenzgründerinnen/Existenzgründer, mit generationenübergreifendem Wohnen und Wohnraum für junge Familien kombiniert oder/und mittelfristig ergänzt werden können.
6. innerhalb von sechs Monaten nach Beschlussfassung dem Ausschuss für Wissenschaft, Medien, Datenschutz und Informationsfreiheit sowie der staatlichen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie über geeignete Maßnahmen zum Bau von Studierendenwohnraum zu berichten.

## **2. Lösungsvorschlag**

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und die Senatorin für Bildung und Wissenschaft legen dem Ausschuss für Wissenschaft, Medien, Datenschutz und Informationsfreiheit sowie der staatlichen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie den als Anlage beigefügten Bericht vor.

## **3. Beteiligung:**

Der Bericht ist mit der Senatskanzlei, der Senatorin für Soziales, Kinder, Jugend und Frauen, der Senatorin für Finanzen, dem Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen sowie der Stadt Bremerhaven abgestimmt.

## **B. Beschlussvorschläge**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (L/S) nimmt den Bericht des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr und der Senatorin für Bildung und Wissenschaft zur Kenntnis.

## Bericht

- des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr und
- der Senatorin für Bildung und Wissenschaft

### **„Fördermaßnahmen zum Bau von Studierendenwohnraum“**

Die Bremische Bürgerschaft (Landtag) hat am 21.05.2014 auf Antrag der Fraktionen der SPD und Bündnis 90/Die Grünen folgenden Beschluss gefasst:

Die Bürgerschaft (Landtag) fordert den Senat auf,

1. das Wohnraumförderungsprogramm über das Jahr 2014 hinaus fortzusetzen und darin die besondere Förderungsfähigkeit von Studierendenwohnungen festzulegen.
2. gegenüber dem Bund bei der Verankerung des Themas studentisches Wohnen im Rahmen des auf Bundesebene geplanten „Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum“ darauf zu drängen, auch die Förderung der Schaffung von Studierendenwohnheimen und -anlagen mit Hilfe des Bundes zu ermöglichen.
3. gemeinsam mit dem Studentenwerk Bremen und weiteren Trägern den Mindestbedarf an Studierendenwohnraum in Bremen und Bremerhaven festzulegen und ein Konzept zu dessen Umsetzung vorzulegen.
4. Liegenschaften und Gebäude im öffentlichen Besitz auszuweisen, die für die Errichtung von oder Umnutzung in Studierendenwohnungen geeignet und für Studierende zum Wohnen interessant, geeignet und nachgefragt sind, z. B. in räumlicher Nähe zur Universität bzw. den Hochschulen, im Hulsberg-Quartier, in der Neustadt, in Findorff, in der Überseestadt oder am Schiffbauerweg in Gröpelingen.
5. zu prüfen, wie durch flexibles Bauen und Diversitätskonzepte die Wohnmöglichkeiten für Studierende mit Wohnangeboten für Flüchtlinge, mit Wohnen und Arbeiten für Existenzgründerinnen/Existenzgründer, mit generationenübergreifendem Wohnen und Wohnraum für junge Familien kombiniert oder/und mittelfristig ergänzt werden können.
6. innerhalb von sechs Monaten nach Beschlussfassung dem Ausschuss für Wissenschaft, Medien, Datenschutz und Informationsfreiheit sowie der staatlichen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie über geeignete Maßnahmen zum Bau von Studierendenwohnraum zu berichten.

Gemäß Nr. 6 des Beschlusses berichtet der Senat zu den Aufträgen der Bremischen Bürgerschaft wie folgt:

#### **Zu 1: Die Bürgerschaft (Landtag) fordert den Senat auf, das Wohnraumförderungsprogramm über das Jahr 2014 hinaus fortzusetzen und darin die besondere Förderungsfähigkeit von Studierendenwohnungen festzulegen**

Es wird angestrebt, dass der Senat am 24.02.2015 ein 2. Wohnraumförderungsprogramm beschließt. Die staatliche Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird diese Beschlüsse zeitnah konkretisieren.

Für das neue Wohnraumförderungsprogramm ist das Studentische Wohnen als neuer Förderschwerpunkt festgelegt worden. Denn in Bremen gibt es einen steigenden Bedarf an kleinen Wohnungen, die für Studierende, aber auch für andere junge Menschen wie Auszubildende oder BerufseinsteigerInnen geeignet sind.

Dieser Bedarf konnte bisher im Sozialwohnungsbereich nicht ausreichend befriedigt werden, weil 1-Zimmer-Appartements nach den bisherigen Förderbedingungen nicht förderfähig waren. Aus diesem Grund ist der Soziale Wohnungsbau dahin gehend ausgeweitet worden, dass solche Micro-Appartements zukünftig gefördert werden können.

Da diese Micro-Appartements kleiner sind als Wohnungen, die für klassische Ein- und Zwei-Personen-Haushalte bestimmt sind, ist der bisherige pauschale Förderbetrag von 60.000 € pro Wohnung zu hoch. Er wird daher für diese Wohnungen auf 35.000 € pro Appartement angepasst.

Für diese Zielgruppe werden im Rahmen des Bremer Bündnisses für Wohnen zunächst zwei Modellprojekte unterstützt, die dem studentischen Wohnen dienen. Eines der Projekte befindet sich in der Nähe der Universität im Technologiepark, das andere in der Nähe der Hochschule Bremen in der Neustadt.

In diesen Modellprojekten sollen u.a. weitere Ermittlungen zu einer zukunftsfähigen Wohnfläche und zu einer marktgerechten Ausstattung angestellt werden. Die Erfahrungen aus den Modellprojekten werden zu ggb. Zeit in die Praxis der Förderung von Wohnraum einfließen, der für junge Menschen, insbesondere auch Studierende, geeignet ist. Wegen der Einzelheiten wird auf die Antwort zu Frage 4 verwiesen.

**Zu 2: Die Bürgerschaft (Landtag) fordert den Senat auf, gegenüber dem Bund bei der Verankerung des Themas studentisches Wohnen im Rahmen des auf Bundesebene geplanten „Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum“ darauf zu drängen, auch die Förderung der Schaffung von Studierendenwohnheimen und -anlagen mit Hilfe des Bundes zu ermöglichen.**

Die Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit hat am 10.07.2014 mit den Verbänden der Wohnungswirtschaft und den Ländern erste Verabredungen für ein Bündnis für Wohnen auf Bundesebene geschlossen. Die Länder wurden dabei von dem Vorsitzenden der Bauministerkonferenz vertreten. Darin verpflichteten sich die Unterzeichner, auch zukünftig eng zusammen zu arbeiten. Des Weiteren soll ein Memorandum erarbeitet werden. Die Bündnispartner werden sich auch in Zukunft treffen, um Ergebnisse zu evaluieren und die weitere Ausrichtung des Bündnisses zu beraten.

Die Beteiligung der einzelnen Bundesländer wird über die Gremien der Bauministerkonferenz organisiert. In diesem Rahmen hat der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr das Thema „Studentisches Wohnen“ im September 2014 angemeldet. Nach dem aktuellen Terminplan für das Bundesbündnis für Wohnen wird das Thema „Sozialer Wohnungsbau“ voraussichtlich im Frühjahr 2015 behandelt werden.

**Zu 3: Die Bürgerschaft (Landtag) fordert den Senat auf, gemeinsam mit dem Studentenwerk Bremen und weiteren Trägern den Mindestbedarf an Studierendenwohnraum in Bremen und Bremerhaven festzulegen und ein Konzept zu dessen Umsetzung vorzulegen.**

Der Senat orientiert sich hinsichtlich der Feststellung des Bedarfs an studentischem Wohnraum an der 20. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks von Juli 2013. Danach bevorzugen 84% der Studierenden in Bremen privaten Wohnraum, den sie allein, mit Partner/-in oder in Wohngemeinschaften bewohnen möchten. Lediglich 14% der Studierenden wünschen Wohnheimplätze.

Da es in Bremen ein vergleichsweise gutes Angebot an privatem Wohnraum gibt, entspannt sich der Engpass zu Beginn des Wintersemesters beim studentischen Wohnen im Vergleich zu anderen Universitätsstädten relativ schnell. Allerdings sind vor allem einkommensschwache und ausländische Studierende, insbesondere aus Nicht-EU-Ländern, dringend auf den preisgünstigen Wohnraum des Studentenwerks angewiesen. Daher ist der Senat bestrebt, die in Prüfung befindlichen Projekte zum studentischen Wohnen zügig voran zu treiben.

**Zu 4: Die Bürgerschaft (Landtag) fordert den Senat auf, Liegenschaften und Gebäude im öffentlichen Besitz auszuweisen, die für die Errichtung von oder Umnutzung in Studierendenwohnungen geeignet und für Studierende zum Wohnen interessant, geeignet und nachgefragt sind, z. B. in räumlicher Nähe zur Universität bzw. den Hochschulen, im Hulsberg-Quartier, in der Neustadt, in Findorff, in der Überseestadt oder am Schiffbauerweg in Gröpelingen.**

Der Senat hat städtische Liegenschaften auf ihre Eignung für den Sozialen Wohnungsbau hin überprüft und ist zu folgendem Ergebnis gekommen:

Zum Studentischen Wohnen sind im Rahmen des Bündnisses für Wohnen zwei Pilotprojekte zur Prüfung verabredet worden, mit denen zusätzliche Studierendenwohnungen geschaffen werden könnten. Es handelt sich um ein städtisches Grundstück am Hohentorsplatz (Neustadt) und ein im wirtschaftlichen Eigentum der Universität befindliches Grundstück an der Emmy-Noether-Straße (Nähe Universität). Hier sollen in Zusammenarbeit zwischen Bau- und Wissenschaftsressort und dem Studentenwerk Modelle erarbeitet werden, die die heutigen Wohnbedürfnisse der Studierenden erfüllen und die das Angebot des Studentenwerks mit seinen Studierendenwohnheimen sinnvoll ergänzen.

Darüber hinaus stehen in der Nähe der Überseestadt die Grundstücke im Waller Wied und am Hansator zur Verfügung. Zum Waller Wied hat das Studentenwerk abschließend erklärt, dass der Bau eines Studierendenwohnheims bzw. von Studierendenwohnungen für das Studentenwerk an diesem Standort wirtschaftlich nicht umzusetzen ist.

Um die Wohnungsversorgung von Studierenden zu verbessern, werden zurzeit neben den oben genannten Pilotprojekten des Bündnisses für Wohnen für ein Grundstück am Hansator Gespräche zwischen der Wirtschaftsförderung Bremen, dem Bauressort und einem privaten Investor geführt, die die Möglichkeiten einer gemischten Bebauung mit Büros und kleinen, für Studierende geeigneten, Wohnungen ausloten sollen. Außerdem ist auf dem Gelände des ehemaligen Postamts 5 ein Projekt studentischen Wohnens geplant. Das Bebauungsplanverfahren ist in Vorbereitung. Im Übrigen wird auf die Antwort zu Frage 5 verwiesen.

Hinsichtlich der im öffentlichen Eigentum befindlichen Grundstücke ist die aktuell stark steigende Zahl von Flüchtlingen zu berücksichtigen. Es ist deshalb auch immer zu prüfen, ob die betreffende Liegenschaft für eine Unterbringung von Flüchtlingen geeignet ist. Bei bebauten Grundstücken muss bei der Entscheidungsfindung berücksichtigt werden, dass eine Nutzung als Wohnraum für Flüchtlinge in aller Regel ohne massiven Eingriff in die Bausubstanz kurzfristig möglich ist. Aus solchen Erwägungen heraus soll der in der Anfrage genannte Standort am Schiffbauerweg zunächst für diesen Zweck genutzt werden.

Die Planungen für die voraussichtlich ab dem Jahr 2017 beginnende Bebauung des Neuen Hulsberg-Viertels sind noch nicht abgeschlossen. Bei der weiteren Entwicklung dieses Quartiers werden die Wohnbedürfnisse von Studierenden ebenfalls berücksichtigt.

Die Stadt Bremerhaven plant ein studentisches Wohnprojekt Stadtumbaugebiet Lehe. Dazu werden derzeit Grundstücke mit stark sanierungsbedürftigen Gebäuden aufgekauft. Sie sollen in Kooperation mit Wohnungsgesellschaften und privaten Investoren für diesen Zweck hergerichtet werden.

**Zu 5: Die Bürgerschaft (Landtag) fordert den Senat auf, zu prüfen, wie durch flexibles Bauen und Diversitätskonzepte die Wohnmöglichkeiten für Studierende mit Wohnangeboten für Flüchtlinge, mit Wohnen und Arbeiten für Existenzgründerinnen/Existenzgründer, mit generationenübergreifendem Wohnen und Wohnraum für junge Familien kombiniert oder/und mittelfristig ergänzt werden können.**

Für die Umsetzung von Diversitätskonzepten ist unabdingbare Voraussetzung, dass der Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen nutzbar ist. Das bedeutet, dass die Wohnbedürfnisse von jungen und älteren Menschen, von Singles, Paaren und Familien, von lernenden und berufstätigen Menschen und von Menschen mit verschiedenen Nationalitäten berücksichtigt werden müssen.

Welche Ergänzungen zu dem neuen Wohnraum für Studierende sinnvoll sind, richtet sich nach den Rahmenbedingungen des Standorts. Für Bauflächen, die z.B. in der Nähe der Überseestadt oder in der Nähe des Technologieparks liegen, kommen Kombinationen von Wohnen und Arbeiten in Frage, wo auch Existenzgründer und Existenzgründerinnen einen ersten Standort finden können. Ruhigere Wohnstandorte bieten sich für generationsübergreifende Projekte sowohl mit Familien als auch mit älteren Menschen an. Bei einer gleichzeitigen Ansiedlung von Flüchtlingen wiederum ist ein ausreichendes Integrationsangebot Voraussetzung. Der Senat wird diese Chancen bei der Entwicklung von Wohnangeboten für Studierende berücksichtigen.

Ein gutes Beispiel für generationenübergreifendes Wohnen ist das Projekt „Wohnen für Hilfe – gemeinsam.zuhause“. Die Sozialsenatorin hat dieses Programm initiiert. In dem Projekt kooperiert ein Verbund aus dem Sozialressort, dem Studentenwerk Bremen, den ASten von Universität und Hochschule Bremen sowie der Paritätischen Gesellschaft, der Gewoba und Haus & Grund mit dem Ziel, wohnungssuchende Studierende und Seniorinnen und Senioren zusammen zu bringen. Das Projekt ist bisher nur zögerlich angenommen worden.

Ältere Menschen, die über leer stehende Räume verfügen, vermieten ein oder zwei Zimmer an Studierende und erhalten als Gegenleistung etwas Unterstützung im Alltag. Es geht dabei um mietfreies Wohnen für junge Menschen, die bereit sind, ein bisschen mit anzupacken – nicht bei pflegerischen Leistungen, sondern in Form kleinerer Handreichungen im Haushalt, bei Besorgungen oder vielleicht am Computer. Detailfragen regelt ein Vertrag, bei der Ausarbeitung helfen das Projektteam der Paritätischen Gesellschaft Bremen sowie das Studentenwerk Bremen.