



**Betreff:**  
Initiativgespräche zum studentischen Wohnen

öffentlich

**bezüglich**  
DS Nr.: 16/SVV/0204

Erstellungsdatum	17.01.2017
Eingang 922:	17.01.2017

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung	Gremium
25.01.2017	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

**Inhalt der Mitteilung:**

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Am 4. November 2016 fand ein Gespräch zwischen dem Geschäftsbereich 4 in Vertretung für den Oberbürgermeister sowie Vertreterinnen und Vertretern der Potsdamer Hochschulen, dem Studentenwerk und der Studierendenvertretungen statt (Bezug DS 16/SVV/0195).

Zum Ergebnis wird in einer gesonderten Mitteilungsvorlage für die Stadtverordnetenversammlung im Januar 2017 berichtet.

Auch auf der Grundlage dieses Erfahrungsaustausches schlägt die Landeshauptstadt Potsdam der Interministeriellen Arbeitsgruppe „Integrierte Standortentwicklung“ (IMAG) im Zuge des Statusberichtes zum Regionalen Wachstumskern Potsdam im Januar 2017 die neue Schlüsselmaßnahme „Neubau Studentenwohnheim in der Potsdamer Mitte“ vor (siehe gesonderte Mitteilungsvorlage zum Bericht des Regionalen Wachstumskernes Potsdam).

Ziel der Maßnahme ist der Bau eines neuen Studentenwohnheimes in der Potsdamer Mitte zum Ausbau des Angebotes studentischen Wohnraums in Potsdam. Die Landeshauptstadt beabsichtigt, das Vergabeverfahren für das östlich an das Bildungsforum angrenzende Grundstück „Am Kanal 45/Kaiserstraße 3/4“ (Grundstücksgröße 749 m<sup>2</sup>, mögliche Geschossfläche ca. 2.135 m<sup>2</sup> lt. Grundstückspass, Anlage zu 16/SVV/0269) so zu gestalten, dass dauerhaft bezahlbares Wohnen für Studierende verbindliches Ziel ist. Es ist eine Konzeptvergabe zum Festpreis geplant. Nach eigener Auskunft verfügt das Studentenwerk aber derzeit nicht über die Mittel, zusätzliche Angebote für studentisches Wohnen zu schaffen. Daher sollte das Studentenwerk durch das Land in die Lage versetzt werden, sich an diesem Ausschreibungsverfahren zu beteiligen und das Gebäude zu realisieren.

**Fortsetzung der Mitteilung Seite 3**

**Finanzielle Auswirkungen?**

Ja

Nein

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als **Pflichtanlage** beizufügen.

**Fazit finanzielle Auswirkungen:**

Oberbürgermeister
-------------------

Geschäftsbereich 1
--------------------

Geschäftsbereich 2
--------------------

Geschäftsbereich 3
--------------------

Geschäftsbereich 4
--------------------

--

--

## **Fortsetzung der Mitteilung:**

Die Diskussion des Themas „Studentisches Wohnen“ mit der Wohnungswirtschaft sollte im Rahmen des regelmäßigen „Investorentreffens Wohnungsneubau“ im November 2016 erfolgen. Dieses Treffen musste leider ausfallen und ist auf den Mai 2017 verlegt worden. Hierzu werden auch Vertreter der Hochschulen und Studierendenvertreter eingeladen. Die Stadtverordnetenversammlung wird anschließend über die Ergebnisse informiert.

Nach Beschluss 16/SVV/0204 sollten Vorschläge erarbeitet werden, „wie Projekte, die im Rahmen der Planung als Bauprojekte für studentisches Wohnen deklariert wurden, im Nachgang auch vorrangig für diese Zielgruppe genutzt werden“.

Dazu kann bereits jetzt festgestellt werden:

1. Planungsrechtliche Regelungen: Diese ermöglichen zwar die Fixierung von bestimmten Wohnungsgrößen, z.B. über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber zur späteren Bewohnerschaft. Gebäude mit kleinen Wohnungen können dann auch durch andere Bewohner als Studierende bewohnt werden. Bebauungspläne in anderen Städten, die „Studentenwohnen“ mit Bezug auf §9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB festsetzen, sind in der Regel (vorhabenbezogene) Bebauungspläne für Wohnheime des Studentenwerkes. Es ist unwahrscheinlich, dass andere Bauherren als das Studentenwerk eine solche Festsetzung akzeptieren würden, ohne dass sie mit einer Förderung zum Ausgleich wirtschaftlicher Nachteile verbunden wäre – zur Förderung s. Nr. 4.
2. Baugenehmigungsverfahren: Bei Genehmigungen von Gebäuden außerhalb von Bebauungsplänen, also auf der Grundlage von §34 oder 35 BauGB, sind keine Festlegungen auf spätere Bewohnergruppen, also z.B. Studierende, möglich.
3. Bebauung durch das Studentenwerk: Wird ein Gebäude als Studentenwohnheim durch das Studentenwerk errichtet, steht dieses auch dauerhaft Studierenden zur Verfügung. Allerdings stehen diese Wohnheime eben auch ausschließlich dieser Personengruppe zur Verfügung, andere junge Menschen in der Ausbildungs- oder Berufseinstiegsphase (z.B. Auszubildende) können dort nicht einziehen.
4. Mietpreis- und Belegungsbindungen: Diese sichern während der Laufzeit im geförderten Wohnungsneubau in der Regel für 20 Jahre den Zugang zu den gebundenen Wohnungen und entsprechend den Förderbedingungen auch Mieten unter dem Marktniveau. Diese Bindungen umfassen auch Benennungsrechte, die durch die Landeshauptstadt Potsdam für Haushalte mit einem Wohnberechtigungsschein (WBS) ausgeübt werden. Auch Studierende und ihre Haushaltsangehörigen zählen zu den Zielgruppen der Wohnraumförderung (§ 27 (2) i.V.m. § 18 Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) und können über einen WBS Zugang zu diesen mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen erhalten.  
Wohnungen in geförderten Vorhaben können zudem bestimmten Haushalten (Zielgruppen) in der Förderzusage vorbehalten werden (§ 27 (5) WoFG), also z.B. Familien oder älteren Haushalten. Für Studierende ist dies angesichts der genannten langen Bindungszeiträume im geförderten Wohnungsbau nicht sinnvoll. Hier ist das Risiko der „Fehlbelegung“ hoch, wenn sich nach Abschluss des Studiums die Einkommenssituation ändert, aber die Miete auf niedrigem Niveau bleibt. Preiswerter Wohnraum steht dann nachfolgenden Studierendenjahrgängen nicht zur Verfügung.  
Für die Wohnraumversorgung von Studierenden besser geeignet sind daher Bindungen, die auf Grundlage von Kooperationsvereinbarungen im Wohnungsbestand zum Einsatz kommen. Sie umfassen kürzere Bindungszeiträume (3 bis 10 Jahre) und sind flexibel innerhalb der Bestände der Kooperationspartner einsetzbar, beispielsweise in den Wohnungen der ProPotsdam.

In Brandenburg ist der Neubau von Wohnanlagen des Studentenwerks von der Wohnungsbauförderung bislang ausgeschlossen, da es sich dabei um eine Sonderwohnform handelt, die Studierenden ausschließlich als Unterkunft für die Zeit ihrer Immatrikulation und

nicht zur dauerhaften Wohnungsverorgung dient und nicht-immatrikulierte Personen keinen Zugang zu diesen Wohnungen haben.

Wie in anderen Bundesländern ließe sich auch in Brandenburg durch ein eigenes Wohnraumfördergesetz das Thema „Studentisches Wohnen“ in die jeweiligen Landes-Wohnungsbaugesetze eingliedern – dann wäre die entsprechende Förderung auch für das Studentenwerk und andere Träger von Wohnheimen zugänglich. In Brandenburg gibt es allerdings bislang keine Gesetzesinitiative für solch ein Landes-Wohnungsbaugesetz.

Im Fazit erscheint derzeit allein die Möglichkeit 3 und in der beschriebenen Differenzierung Möglichkeit 4 geeignet, um das studentische Wohnen dauerhaft und wirksam zu sichern. Im Falle einer Regelung in einem Landes-Fördergesetz sind auch weitere Konstellationen vorstellbar.