

19. Wahlperiode

## **Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Tobias Schulze und Niklas Schenker (LINKE)**

vom 14. September 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. September 2023)

zum Thema:

**Neubau von Wohnungen für Studierende durch die landeseigenen  
Wohnungsunternehmen**

und **Antwort** vom 04. Oktober 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 05. Okt. 2023)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Tobias Schulze und Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)  
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 16741

vom 14. September 2023

über Neubau von Wohnungen für Studierende durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen

---

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) degewo AG (degewo), GESOBAU AG (GESOBAU), Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag), HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE), STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SUL), WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) und die Berlinovo um Stellungnahmen gebeten. Die Stellungnahmen zu einzelnen Teilaspekten wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Vorbemerkung der Verwaltung:

Studierende haben die Möglichkeit, im gesamten Bestand der landeseigenen Wohnungsunternehmen und der Berlinovo Wohnungen anzumieten. Die nachfolgenden Beantwortungen beziehen sich deshalb nur auf Wohnplatz-Angebote, die ausschließlich der Mietergruppe ‚Studierende, Schülerinnen und Schüler sowie Auszubildende‘ unterbreitet werden.

Frage 1:

Wie viele Wohneinheiten für Studierende befinden sich im Bestand bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) sowie der Berlinovo? (Bitte nach Unternehmen und Bezirken auflisten.)

Antwort zu 1:

Gemäß Senatsbeschluss vom 12.02.2019 erfolgt eine Erfassung der Mietergruppe „Studierende, Schüler/innen bzw. Auszubildende“ bei den LWU durch den BBU – Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.. Es werden in einem halbjährlichen Rhythmus die Planungen zur Schaffung von Wohnplätzen für Studierende erfasst. Diese Erfassung erfolgt in der Einheit ‚Wohnplätze‘ und inkludiert, wenn zutreffend, auch die Mietergruppen Schülerinnen und Schüler bzw. Auszubildende. Die LWU haben zusätzlich zu dieser Erfassung Aussagen zum aktuell vorliegenden Bestand der Wohnungen und/oder Wohnplätze Anzahl für Studierende und Auszubildende getroffen, die in nachfolgender Tabelle zusammengefasst sind.

	Anzahl Plätze (Anzahl Wohnungen)					
	Degewo	Gesobau	Gewobag	Howoge	SUL	Berlinovo
Charlottenburg-Wilmersdorf		k.A. (24)				
Friedrichshain-Kreuzberg						
Lichtenberg					4	279 (230)
Marzahn-Hellersdorf	112 (56)	84				
Mitte		158 (62)	256			
Neukölln					43	
Pankow						727 (634)
Reinickendorf						556 (548)
Steglitz-Zehlendorf	109 (57)					
Treptow-Köpenick				216 (216)	54	594 (492)
	221 (113)	242 (86)	256 (k.A)	216 (216)	101 (k.A.)	2.156 (1904)

Die WBM verfügt mit Stichtag 30.6.2023 über keine Wohnplätze für Studierende.

Frage 2.:

Werden diese Wohneinheiten ausschließlich an Studierende vermietet und wenn ja, wie kontrollieren die Gesellschaften jeweils in welchem Rhythmus den Studierendenstatus (bitte auflisten)?

Antwort zu 2:

Die einzelnen Wohnungsunternehmen haben nachfolgende Angaben gemacht:

degewo: Die in der o.g. Tabelle angegebenen Wohnungen werden ausschließlich an Studierende oder Auszubildende vermietet. Die Mietenden müssen jährlich einen Nachweis erbringen, dass das Ausbildungs- oder Studentenverhältnis weiterhin besteht.

GESOBAU: Es gibt ein Belegungskonzept mit rollierender Vermietung. Die Verträge werden ausschließlich befristet (2-3 Jahre) und nur mit Immatrikulationsnachweis Berlin/Brandenburg an Studierende abgeschlossen.

Gewobag: Das Objekt Amrumer Straße wird ausschließlich an Studierende vermietet; das Objekt Bremer/Wickefstraße an Studierende und Auszubildende. Alle 6 Monate muss die Immatrikulationsbescheinigung oder der Ausbildungsvertrag vorgelegt werden.

HOWOGE: Die Wohneinheiten werden ausschließlich an Studierende und Auszubildende vermietet. Nur bei Einzug wird der Ausbildungsvertrag bzw. die Immatrikulationsvereinbarung abgefragt, da keine befristeten Mietverträge abgeschlossen werden.

SUL: Die Studierenden müssen jedes Semester ihre gültigen Immatrikulationen nachweisen.

Berlinovo: Es wird nur an Vollzeitstudierende der staatlich anerkannten Hochschulen und Universitäten (Standort Berlin und Potsdam) vermietet. Hierzu werden auf die Studienzeit befristete Verträge geschlossen. Die Studierenden sind vertraglich verpflichtet, ihre Semesterbescheinigungen zum Semesterbeginn einzureichen.

Frage 3.:

Wie viele Wohneinheiten für Studierende wurden durch die LWU sowie der Berlinovo in den einzelnen Jahren seit 2016 neu gebaut und wie viele sollen bis 2026 entstehen? (Bitte nach Unternehmen und Bezirken auflisten.)

Antwort zu 3:

Die degewo, GESOBAU und die STADT UND LAND geben an, dass derzeit über die bereits fertiggestellten Wohnplätze bzw. Wohnungen (vgl. Antwort zu Frage 1) keine weiteren Projekte in Planung sind.

Die Gewobag plant über die unter Antwort zu Frage 1 angegebenen neu errichteten Wohnplätze hinaus weitere 184 Wohnplätze im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf.

Die HOWOGE gibt an, dass die unter Antwort zu Frage 1 angegebenen 216 Wohneinheiten seit 2016 neu gebaut wurden. Bis Ende 2026 werden weitere 339 Wohneinheiten für Studierende und Auszubildende fertiggestellt. Davon befinden sich 19 Einheiten in Friedrichshain-Kreuzberg, 280 Einheiten in Treptow-Köpenick und 40 Einheiten in Pankow.

Die Berlinovo stellt die bisher errichteten und geplanten Wohnungen bzw. Wohnplätze wie folgt dar:

	fertiggestellte Neubauten 01/2016 - 07/2023		geplante Fertigstellungen 08/2023 - 12/2026	
	Mieteinheit	Plätze	Mieteinheit	Plätze
Charlottenburg-Wilmersdorf			140	140
Lichtenberg	230	279	1.146	1.667
Mitte			605	605
Neukölln			50	105
Pankow	634	727		
Reinickendorf	217	217	64	84
Spandau			311	311
Treptow-Köpenick	492	594	372	380
Summe	1.573	1.817	2.688	3.292

Frage 4:

Zu welchem durchschnittlichen Mietpreis pro Quadratmeter werden nach 2016 fertiggestellte Wohneinheiten für Studierende aktuell angeboten? (Bitte nach Unternehmen und jeweils in Nettokalt- sowie Bruttowarmmiete angeben)

- a. Sofern hierzu keine Kenntnisse vorliegen: wie kontrolliert der Senat, dass die LWU und die Berlinovo bei ihren durchschnittlichen Mietpreisen für Studierende leistbare Wohnungen anbieten?

Antwort zu 4:

Die Gesellschaften haben zu den durchschnittlichen Mietpreisen folgende Angaben gemacht:

degewo: Wohneinheiten für Studierende werden im Zuge von Förderprogrammen zu anfänglichen Bruttowarmmieten von 300 €/mtl. je Einheit angeboten. Der Mietpreis pro Quadratmeter variiert je nach Belegung einer Wohneinheit.

GESOBAU: Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf liegen die durchschnittlichen Mieten bei 310,70 €/Monat (Nettokalt (NK)) bzw. 490,71 €/Monat (Bruttowarm (BW)), im Bezirk Mitte bei 221,36 €/Monat (NK) bzw. 312,76 €/Monat (BW) und im Bezirk Charlottenburg/Wilmersdorf bei 234,90 €/Monat (NK) 320,09 €/Monat (BW).

Gewobag: Im Durchschnitt werden die unter Antwort zu Frage 1 genannten Objekte zu 385 €/Einheit bruttowarm vermietet, dies entspricht rund 13 €/qm bruttowarm.

HOWOGE: Die Wohneinheiten werden zu Inklusivmieten angeboten und vermietet, daher ist eine Aufteilung nach Nettokalt- und Bruttowarmmiete nicht möglich. Die Inklusivmieten liegen zwischen 15 €/m<sup>2</sup> und 21,75 €/m<sup>2</sup>.

Berlinovo: Die Bruttowarmmiete in Objekten für Studierende, die seit 2016 fertiggestellt wurden, beträgt aktuell durchschnittlich 23,98 €/qm, die Nettokaltmiete beträgt durchschnittlich 16,96 €/qm. Die durchschnittliche Bruttowarmmiete pro Platz/Monat beträgt 440 €.

Die im Vergleich zum klassischen Wohnungsbau höhere Miete pro qm ist in den durch die Nettokaltmiete zu refinanzierenden höheren Baukosten begründet, da bei der Errichtung von funktionalen und möblierten Studierendenapartments für jedes Apartment ein eigener Versorgungsschacht für das eigene Bad und die Pantryküche hergestellt wird. Außerdem ist der gebäudetechnische Anteil bezogen auf die qm-Nutzfläche wesentlich höher als beim klassischen Wohnungsbau. Zudem werden Gemeinschaftsflächen zur Verfügung gestellt und bewirtschaftet, für die keine gesonderten Kosten bei den Studierenden anfallen, deren Herstellung jedoch Einfluss auf die Höhe der Investitionskosten hat. Die Bruttowarmmieten pro Platz liegen im Vergleich zu anderen Anbietern im Land Berlin im unteren Preissegment.

Zu 4a)

Gemäß Kooperationsvereinbarung zwischen den landeseigenen Wohnungsunternehmen und dem Land Berlin von 2017 sowie Art. 2 §§ 2 und 3 des WoVG Berlin können Mieterinnen und Mieter der landeseigenen Wohnungsunternehmen die sogenannte Leistbarkeitsversprechen geltend machen und eine Absenkung der Mietkosten auf derzeit 30% (mit Abschluss der neuen Kooperationsvereinbarung auf 27%) des Haushaltseinkommens absenken. Studierende genießen diese Möglichkeit bei Vorliegen der notwendigen Voraussetzungen ebenfalls.

Frage 5.:

Welche Vorgaben über energetische Standards werden vorgeschrieben und eingehalten? Welchen Effizienzhausstandard müssen Neubauwohnungen einhalten?

Antwort zu 5:

Grundsätzlich werden in den Gebäuden die aktuellen gesetzlichen Mindeststandards eingehalten. Darüber hinaus prüfen die Gesellschaften bei allen Neubauvorhaben grundsätzlich die Umsetzung höherer Standards (z.B. EH 40).

Im Zuge der Ausschreibung werden Optionen zur Verbesserung (z.B. BEG 40 EE anstatt BEG 55) angefragt und bei vorhandener Wirtschaftlichkeit beauftragt.

Die energetischen Standards werden durch das Gebäudeenergiegesetz vorgeschrieben und eingehalten. Die KfW-Effizienzhausstandards gehen über die Forderungen des GEG hinaus und müssen bei einer Inanspruchnahme der Förderung eingehalten werden.

Frage 6.:

Welche Möblierungszuschläge werden vorgenommen?

Antwort zu 6:

degewo: Die anfänglichen Möblierungszuschläge von Wohneinheiten für Studierende liegen zwischen 20 – 50 €/mtl. je Einheit.

GESOBAU: Im Projekt Hellersdorf beinhaltet die monatliche Miete neben den Vorauszahlungen für kalte und warme Betriebskosten, auch Vorauszahlungen für Mieterstrom sowie eine Internet und TV-Pauschale.

Gewobag: Die beiden Objekte in Mitte (vgl. Antwort zu Frage 1) wurden teilmöbliert (u.a. mit Küchen) ausgestattet.

HOWOGE: Es werden keine Möblierungszuschläge erhoben, da es sich um Inklusivmieten handelt (vgl. Antwort zu Frage 4).

SUL: Es werden keine Möblierungszuschläge erhoben.

Berlinovo: In der Nettokaltmiete ist ein Möblierungszuschlag von durchschnittlich 2,30 €/qm (= ca. 42 € pro Platz) enthalten.

Frage 7.:

Laut Senatsbeschluss müssen die Mietpreise der durch die LWU und die Berlinovo angebotenen Wohnungen für Studierende auf die Wohnbedürfnisse und finanziellen Verhältnisse von Studierenden angepasst sein (vgl. Antwort auf Frage 7, Drucksache 19 /11 757). Welcher durchschnittliche Mietpreis pro Quadratmeter bzw. welche Kaltmiete für eine Wohnung entspricht dies nach Einschätzung des Senats vor dem Hintergrund, dass das Bundesausbildungsförderungsgesetz (BAföG) eine Wohnkostenpauschale von 360 Euro im Monat vorsieht?

Antwort zu 7:

Es wird auf die Antwort zu Frage 4a verwiesen.

Frage 8.:

Die Gesobau verweist auf ihrer Internetseite (<https://www.gesobau.de/wohnungsbau/neubauprojekte/quartierstadtgut-hellersdorf/gesocampus-hellersdorf/>) darauf, dass sie Wohneinheiten ab 24 Quadratmeter für Studierende zu einem Mietpreis ab 480 Euro im Monat vermietet. Demnach liegt die Kaltmiete weit über der durchschnittlichen Kaltmiete von regulären Mietwohneinheiten, die durch die LWU fertiggestellt werden. Stimmt der Senat der Einschätzung zu, dass die hier aufgerufenen Mietpreise den finanziellen Verhältnissen der meisten Studierenden in Berlin nicht entsprechen?

Antwort zu 8:

Die GESOBAU gibt hierzu an: Die Angebotsmieten im Projekt Hellersdorf orientieren sich unter Berücksichtigung einer zielgruppengerechten Produktausstattung (Einbauküchen, großzügige möblierte Gemeinschaftsflächen, TV- und Internetversorgung) an der BAföG-Wohnpauschale. Ohne Berücksichtigung der Zusatzleistungen (TV- und Internet sowie VZ Mieterstrom), aber mit - an die Energiesituation - angepassten Betriebskosten liegen die Mieten im Durchschnitt rund 60 € über der BAföG-Wohnpauschale (360 €/Studierenden).

Für Studierende gilt zur Neuvermietung und bei Bestandsmieterhöhungen die 30%-Einkommensgrenze unter Einschluss des Einkommens etwaiger Bürgen oder zusätzlicher Vertragspartner.

Frage 9:

Welche Fördermittel konnten die LWU und die Berlinovo für seit 2016 neu geschaffene Wohneinheiten für Studierende in Anspruch nehmen und für wie viele Wohneinheiten wurden welche Fördermittel tatsächlich in Anspruch genommen?

Antwort zu 9:

Die degewo gibt hierzu an, dass im Rahmen des Neubauvorhabens Ludwig-Renn-Str. 56-64 (ger.) in 12687 Berlin ein Zuschuss gewährt wurde. Dort wurden für die Studenten-/Auszubildendenwohnungen neben den KfW-Fördermitteln auch Fördermittel in Höhe von 1.665.500,00 € für den Bau aus dem Bundesprogramm "Modellvorhaben zum nachhaltigen und bezahlbaren Bau von Variowohnungen" (Bundesförderung) in Anspruch genommen.

Bei der Berlinovo konnten für 528 Wohneinheiten (2 Neubauprojekte) für die Einhaltung des Effizienzstandards „KfW-Effizienzhaus 55“ über das Förderprogramm 153 (Energieeffizient Bauen) KfW-Darlehen und entsprechende Tilgungszuschüsse genutzt werden. Für weitere studentische Bauvorhaben sind KfW-Tilgungszuschüsse und BEG-Zuschüsse zugesagt und werden nach Baufertigstellung abgerufen.

Frage 10.:

Wann wird der Senat eine Förderrichtlinie für das Förderprogramm „Junges Wohnen“ vorlegen und wann soll diese nach Planung des Senats inkrafttreten?

Antwort zu 10:

Die Verwaltungsvorschriften zur Förderung des studentischen Wohnens und Wohnens für Auszubildende (Junges-WohnenRL 2023) befinden sich im Mitzeichnungsverfahren und werden nach anschließender Beteiligung des Rechnungshofs von Berlin dem Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses von Berlin vorgelegt. Nach Kenntnisnahme des Hauptausschusses treten diese mit Veröffentlichung im Amtsblatt von Berlin in Kraft.

Frage 11:

Zu welchen Konditionen (Mietpreis pro Quadratmeter, Zielgruppe des Anspruchsberechtigtenkreises etc.) sollen Wohneinheiten aus dem Förderprogramm angeboten werden?

Frage 12.:

Der Bau von wie vielen Wohneinheiten durch welche Fördernehmer soll mit dem Programm „Junges Wohnen“ in welchem zeitlichen Horizont gefördert werden?

Frage 13.:

Inwiefern kann die Inanspruchnahme des Förderprogramms mit welchen anderen Förderprogrammen kombiniert werden?

Antwort zu Fragen 11 bis 13:

Da sich die Verwaltungsvorschriften zur Förderung des studentischen Wohnens und Wohnens für Auszubildende (Junges-WohnenRL 2023) im Mitzeichnungsverfahren befinden, kann bezüglich inhaltlichen Angaben keine abschließende Beantwortung erfolgen.

Berlin, den 04.10.2023

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen