

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Laura Neugebauer (GRÜNE)

vom 23. Mai 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. Mai 2024)

zum Thema:

**Vermietung von studentischem Wohnraum der landeseigenen
Wohnungsbaugesellschaft WBM an Privathochschule**

und **Antwort** vom 7. Juni 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. Juni 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Laura Neugebauer (GRÜNE)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/19192

vom 23. Mai 2024

über Vermietung von studentischem Wohnraum der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft
WBM an Privathochschule

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 das landeseigene Wohnungsunternehmen (LWU) WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahmen zu den Teilaspekten wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Zu welchem Zeitpunkt hat der Senat darüber Kenntnis erlangt, dass die neugebauten studentischen Wohnungen an der Fischerinsel an die Privathochschule ESMT vermietet werden würden?

Frage 2:

Welche weiteren Bewerbungen gab es für die Anmietung der neugebauten studentischen Wohnungen?

Frage 3:

Nach welchen Kriterien wurde zwischen den Bewerber*innen um den Wohnraum ausgewählt?

Frage 4:

Was haben Senat und/oder WBM unternommen, um am nun an die ESMT vermieteten Standort studentisches Wohnen für andere Zielgruppen zu schaffen und diese Zielgruppen vor Vergabe an die ESMT gezielt anzusprechen?

Antwort zu 1 bis 4:

Die Wohnungs- und Gewerberaumvermietung innerhalb des Objektes liegt im Verantwortungsbereich der WBM. Für die studentischen Wohnungen erfolgte die gezielte Ansprache von geeigneten Generalmietern ab Anfang Juni 2023. Neben der ESMT hat die WBM weitere Bildungsträger aktiv angesprochen, u.a. das Studierendenwerk, das VIA Bildungszentrum für Pflegeberufe, die Berliner Feuerwehr- und Rettungsdienst-Akademie sowie die Polizeiakademie in Berlin. Letztendlich hat sich nach sorgfältiger Prüfung und unter Berücksichtigung aller entscheidungsrelevanten Parameter die ESMT Berlin durchgesetzt. Bei dem studentischen Wohnen handelt es sich nicht um öffentlich geförderten Wohnraum.

Frage 5:

Werden die von der Privathochschule ESMT angemieteten Wohnungen in künftigen Abfragen und Statistiken des Senats für studentisches Wohnen in Berlin als studentischer Wohnraum erfasst?

Antwort zu 5:

Das Objekt ist Bestandteil der Statistiken bezüglich der seit 2013/2014 vom Senat verfolgten Zielsetzung (letztmals mit den Richtlinien der Regierungspolitik vom 16.05.2023), zusätzliche 5.000 Wohnplätze für Studierende zu bauen. Das Objekt wird mit 36 studentischen Wohnplätzen geführt.

Frage 6:

Welche Kriterien muss studentischer Wohnraum in Berlin für den Senat erfüllen, um das Angebot an studentischem Wohnen für möglichst alle Studierenden zu verbessern?

Antwort zu 6:

Der Senat unterscheidet zwischen staatlich gefördertem studentischem Wohnraum und frei finanziertem studentischem Wohnraum. Für alle staatlich geförderten Vorhaben muss studentischer Wohnraum die Kriterien der sozialen Wohnraumförderung nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) erfüllen. Weitere wünschenswerte Kriterien für alle Bauträger (gefördert und nicht gefördert) wären die Bindungsfrist für die Dauer des Studiums und der jährliche Nachweis der Immatrikulationsbescheinigung.

Frage 7:

Welche Bauprojekte der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, der Berlinovo und des Studierendenwerks wurden oder werden in dieser Legislaturperiode voraussichtlich abgeschlossen und wie viele Studierende können hierdurch zusätzlich mit Wohnraum versorgt werden (bitte auflisten und zusätzlich Größe der Wohneinheiten, Miete/m² und durchschnittliche Gesamtmiete für eine Wohneinheit angeben.)?

Antwort zu 7:

Durch das Studierendenwerk und Berlinovo werden in dieser Legislaturperiode voraussichtlich Bauprojekte für die Versorgung mit zusätzlich 4.788 studentischen Wohnheimplätzen bzw. studentischen Appartements abgeschlossen. Bis zum Jahr 2023 konnte die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH 2.388 Wohneinheiten für Studierende fertigstellen. Die Versorgungsquote konnte von 6,83% im Jahr 2022 auf 7,27% im Jahr 2023 gesteigert werden.

Die Gesamtzahl der fertiggestellten, im Bau befindlichen und geplanten Wohnplätze für Studierende durch die LWU beträgt 3.643 Wohnplätze. Bis zum 31.12.2023 konnten insgesamt 1.695 Wohnplätze realisiert bzw. fertiggestellt werden. Die restlichen 1.939 Wohnplätze sollen voraussichtlich bis 2028 fertiggestellt werden. 501 Wohnungen befinden sich im Bau und 1.438 sind in der Planung. Die LWU verfolgen weiterhin intensiv die Umsetzung der vereinbarten Zielsetzungen und die Erschließung weiterer möglicher Grundstücke zur Schaffung studentischen Wohnraums. Freiwerdende Wohnungen der LWU dienen auch der Wohnraumversorgung von Studierenden. Die LWU erfassen die Studierenden nicht als eigene Mietergruppe, vielmehr finden sie sich in der Mietergruppe „Schülerinnen und Schüler, Studierende und Auszubildende“ als Teilmenge wieder. Entsprechend des Reportings zum 31.12.2023 erfolgten in 2023 durch die LWU 918 Neuvermietungen an Schülerinnen und Schüler sowie Studierende und Auszubildende. Die Größe der Wohneinheiten variiert je nach WG-Zimmer oder Einzelappartement zwischen 12 qm und 18 qm. Der durchschnittliche Mietpreis beträgt beim Studierendenwerk 347 € (brutto warm, Stand 09/2023) bzw. 390 € (brutto warm) bei Berlinovo. In den Mietkosten ist die vollständige Ausstattung mit Möblierung und Internet enthalten.

Frage 8:

Wird der Senat nach eigener Auffassung durch die oben genannten Projekte und insbesondere durch den nun vermieteten Neubau auf der Fischerinsel allgemein dem Bedarf nach studentischem Wohnraum insbesondere angesichts der angespannten Situation am Mietmarkt gerecht?

Frage 9:

Welche Auswirkungen hat der Mangel an studentischem Wohnraum aus Sicht des Senats kurz-, mittel und langfristig auf die Entwicklung des Wissenschaftsstandorts?

Antwort zu 8 und 9:

Berlin besitzt als Studienstandort sowohl national als auch international große Anziehungskraft. Im Wintersemester 2023/2024 waren laut Hochschulstatistik des Bundesamtes für Statistik 197.074 Studierende an den Berliner Universitäten und Hochschulen für angewandte Wissenschaften immatrikuliert. Strukturelle Auswirkungen auf die Entwicklung des Wissenschaftsstandorts Berlin sind durch einen inzwischen leichten Rückgang der Studierendenzahlen zu beobachten. Im Vergleich zum Vorjahr WS 2022/23 ist die Anzahl der

Studierenden um ca. 2 % gesunken, im Vergleich zum WS 2021/22 sogar um 3,5%, verbleibt aber insgesamt auf hohem Niveau.

Laut Statistischem Bundesamt kommt von den zurzeit insgesamt rund 2,9 Mio. Studierenden in Deutschland weiterhin jeder Zehnte nach Berlin. Die Wohnraumsituation ist und bleibt daher für Berliner Studierende äußerst angespannt. Die Versorgungsquote konnte aber von 6,83% im Jahr 2022 auf 7,27% im Jahr 2023 gesteigert werden.

Berlin, den 07.06.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen