



**Deutscher Mieterbund**  
Nordrhein-Westfalen e.V.

## **Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes NRW e.V.**

**zur Anhörung des Ausschusses für Heimat, Kommunales,  
Bauen und Wohnen am 05. April 2019:**

### **Studentisches Wohnen für die Zukunft in Nord- rhein-Westfalen stärken und Perspektiven ent- wickeln!**

**Antrag der Fraktion der CDU und der FDP,  
Drucksache 17/4799**

Ansprechpartner:

Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V.  
Hans-Jochem Witzke, Vorsitzender  
RA'in Silke Gottschalk, Geschäftsführerin  
Kreuzstraße 60, 40210 Düsseldorf  
Tel.: 0211/586009-0, Fax: 0211/586009-29, Mobil: 0171/8694219

Der Deutsche Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V. (DMB NRW) ist die Dachorganisation für 50 Mietervereine. Er vertritt die wohnungspolitischen Interessen der Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen. Über eine Mio. Mieter vertrauen auf die Rechtsberatung der Mietervereine.

Laut Wohnungsmarktbericht der NRW.BANK lag die Zahl der Studierenden im Wintersemester 2017 bei insgesamt rund 764.000. Dabei sind die Studierendenzahlen kontinuierlich gestiegen: Die durchschnittliche jährliche Wachstumsquote der letzten zehn Jahre liegt bei 5,1 % p.a. Die Zahl der Studienanfänger ist von 2010 bis 2013 deutlich gestiegen und seitdem auf einem konstanten Niveau.

Studierende suchen in der Regel nach kleinen preiswerten Wohnungen in zentraler Lage. Nach einer Berechnung des statistischen Landesamts (IT.NRW) ist in den Städten mit Hochschulstandort in NRW ein Missverhältnis zwischen der Zahl von kleinen Wohnungen und der Anzahl von Ein-Personen-Haushalten festzustellen. So steht in allen Hochschulstädten der Rheinschiene und in Duisburg für knapp jeden zweiten Ein-Personen-Haushalt eine kleine Wohnung zur Verfügung.

Neben dem Problem der fehlenden Verfügbarkeit, sind diese Wohnungen auch häufig für Studierende nicht bezahlbar, dies gilt insbesondere für Standorte wie Köln und Düsseldorf. Die Mietpreise für Ein-Zimmer Wohnungen sind aber nicht nur an diesen Standorten, sondern flächendeckend in ganz NRW in der Vergangenheit deutlich gestiegen, wobei der Preisanstieg im Ruhrgebiet erst später, ab dem Jahr 2014 einsetzte.

Der massive Bedarf kann auch nicht durch die bestehenden Wohnheimplätze aufgefangen werden. In NRW gibt es rund 50.800 Wohnheimplätze für Studierende. Damit ist das Wohnheimplatzangebot gering: Die Unterbringungsquote liegt in den meisten Städten bei unter 10 Prozent.

Werden Wohnheimplätze von privaten Anbietern angeboten, sind diese häufig deutlich teurer, als die des Studentenwerks.

Vor diesem Hintergrund begrüßen wir die Forderung der Antragssteller, Grundstücke und Gebäude, die sich im Eigentum des Landes NRW befinden, und sich für Zwecke des studentischen Wohnens eignen, zu aktivieren und zu prüfen, wie sie diesem Zweck kostengünstig zugeführt werden können.

Darüber hinaus fordern wir die Erstellung eines Wohnflächenkatasters für NRW und den BLB damit die Baulandentwicklung und Wohnraumförderung für studentisches Wohnen effektiv ineinander greifen und geeignete Flächen dem mietpreisgebundenen Wohnungsbau zugeführt werden können.

Außerdem empfehlen wir der Landesregierung, gemeinsam mit den Kommunen, für eine soziale Bauflächenpolitik im Land zu sorgen, damit Flächengenerierung und Bauleitplanung für mehr bezahlbaren und mietpreisgebundenen Wohnraum auch für Studierende erfolgen können. Dafür bedarf es vor allem der Aufstellung fachlich fundierter, regelmäßig aktualisierter Konzepte zur Wohnraumversorgung. Das Thema „bezahlbares Wohnen“ einschließlich des Problems der Verdrängung von einkommensschwachen Mieterhaushalten muss dabei einen besonderen Schwerpunkt bilden.

Solche Konzepte müssen auch beinhalten, dass kommunale Grundstücke für den sozialen Wohnungsbau insbesondere durch gemeinnützige Träger/Unternehmen vergünstigt bereitgestellt werden. Statt Grundstückverkäufen sollte auch die Erbpacht angeboten werden.

Deshalb unterstützen wir auch die Gründung von Initiativen seitens der Landesregierung zur Verfügbarmachung von Grundstücken auch für den studentischen Wohnungsbau.

Notwendige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen von Wohnheimplätzen sind in der Vergangenheit aufgrund der schlechten finanziellen Ausstattung zahlreicher Studierendenwerke unterblieben. Wir unterstützen deshalb die Initiative zur Überprüfung der Substanz dieser Gebäude. Gleiches gilt für die Erstellung eines Gutachtens über den Sanierungs- und Instandhaltungstau in den Studierendenunterkünften der Studierendenwerke.

Der Antrag sollte aber über eine Überprüfung und Berichterstattung an den Landtag hinausgehen. Mit dem Ergebnis dieser Überprüfung verbunden muss die Umsetzung dringend erforderlicher konkreter Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sein.

Der Antragsteller beauftragt die Landesregierung, dass die Fördergrundsätze der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen laufend auf Aktualisierungsbedarfe hin überprüft werden. Der öffentlich-geförderte Wohnungsbau ist ein geeignetes Instrument zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Dennoch zeigt die Erfahrung aus der Vergangenheit, dass die bisherigen Förderprogramme zur Wohnraumförderung zugunsten der Studierendenwerke, nicht stark nachgefragt wurden. So wurden Fördergelder nur in geringem Umfang abgerufen. Hintergrund könnte sein, dass die Studierendenwerke keine finanziellen Risiken auf sich nehmen wollen, indem sie als Kreditnehmer für Studierende fungieren. Der Antragsteller sollte also Förderanreize schaffen, die in der Realität auch dazu geeignet sind, dass sie vollumfänglich abgerufen werden.

Dafür wünschen wir uns und beim Thema „studentisches Wohnen“ insgesamt, mehr konkrete Maßnahmen, die tatsächlich zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum für Studierende beitragen können. Die hier angekündigten Überprüfungen sind sicherlich erforderlich, führen aber nicht unmittelbar zur Entspannung der Situation auf den Wohnungsmärkten, insbesondere nicht für Studierende.