



Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Andreas Lotte SPD**
vom 24.08.2015

Studentenwohnheimförderung

In den vergangenen Jahren wurden im Münchner Stadtteil Freimann in großem Umfang Studentenheime errichtet, zum Teil mit öffentlicher Förderung, weitere sind geplant. Für das Heim in der Heinrich-Groh-Straße wurden vom Investor jetzt die Zuschüsse vorzeitig zurückgezahlt und die Verträge mit gedeckelten Mieten gekündigt. Der Presse ist zu entnehmen, dass der Investor die Wohnungen nun auf dem freien Markt zu wesentlich höheren Mieten anbieten will. Dabei liegt m. E. der Verdacht nahe, dass dann auch an nicht-studentische Wohnungssuchende vermietet werden soll. Nach Beobachtungen Freimanner Bürger trifft dieser Missbrauchsverdacht auch auf weitere Studentenheime im Stadtteil zu.

Ich frage die Staatsregierung:

1. a) In welcher Höhe wurden staatliche Fördermittel zur Errichtung des Studentenwohnheims an der Heinrich-Groh-Straße verwendet?
b) Wurden vom Investor staatliche Fördermittel vorzeitig zurückgezahlt?
2. a) Wie viele Fördermittel werden bayernweit (aufgeschlüsselt nach Bauträger und Regierungsbezirk) in den Bau von Studentenwohnheimen investiert?
b) Wie viele Fördermittel für den Bau von Studentenwohnheimen werden bayernweit (aufgeschlüsselt nach Bauträger und Regierungsbezirk) vorzeitig zurückgezahlt?
3. a) Wie verhindern die Förderrichtlinien, dass private Unternehmen Studentenwohnheimplätze missbräulich an nicht-studentische Wohnungssuchende vergeben?
b) Wie viele Fälle (aufgeschlüsselt nach Unternehmen) sind bekannt, in denen Falschvermietungen vorgenommen wurden?
c) Inwieweit erlauben das Baurecht und die Förderrichtlinien die langfristige Festschreibung auf den Zielkreis studentischer Wohnungssuchender?

Antwort

des Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr
vom 14.10.2015

1. a) In welcher Höhe wurden staatliche Fördermittel zur Errichtung des Studentenwohnheims an der Heinrich-Groh-Straße verwendet?

Für die Errichtung des Wohnheims für Studierende in der Heinrich-Groh-Straße 17 mit 59 Plätzen und Tiefgarage wurde mit Bewilligungsbescheid der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr vom 12. Dezember 2007 ein leistungsfreies Bau-darlehen in Höhe von insgesamt 2.050.000 Euro bewilligt.

b) Wurden vom Investor staatliche Fördermittel vorzeitig zurückgezahlt?

Der Investor hat am 29. Januar 2014 (Geldeingang bei der BayernLabo) einen Darlehensbetrag in Höhe von 1.886.000 Euro zurückbezahlt. Ein Betrag von 164.000 Euro war durch den jährlich gewährten Kapitalnachlass von 2 v. H. während der Zeit der bestimmungsgemäßen Belegung von vier Jahren bereits erlassen worden.

2. a) Wie viele Fördermittel werden bayernweit (aufgeschlüsselt nach Bauträger und Regierungsbezirk) in den Bau von Studentenwohnheimen investiert?

Im Jahr des Wohnungsbaus 2014 standen im Bayerischen Staatshaushalt 27,5 Millionen Euro für die Förderung von Wohnraum für Studierende zur Verfügung. Wegen des dringenden Bedarfs an preiswertem Wohnraum für Studierende wurde die im Staatshaushalt eingeräumte Befugnis genutzt, diesen Betrag um weitere 10 Millionen Euro zulasten des Bayerischen Wohnungsbauprogramms aufzustocken. Im Doppelhaushalt 2015/2016 stehen jeweils 22,5 Millionen Euro zur Verfügung und damit pro Jahr 5 Millionen Euro mehr als in den Jahren vor 2014. Auch 2015 werden wiederum 10 Millionen Euro aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm das Förderkontingent für Studentenwohnheime verstärken.

Im Jahr 2014 wurden insgesamt 18.167.000 Euro Fördermittel an die Studentenwerke vergeben und 19.333.000 Euro an Wohnungsunternehmen und sonstige private Bauherren. Auf die Hochschulstädte in den einzelnen Regierungsbezirken (inkl. den drei großen Städten München, Augsburg und Nürnberg) entfallen dabei folgende Beträge:

Unterfranken	4.048.900 €	(Aschaffenburg)
Oberfranken	6.774.400 €	(Bayreuth und Bamberg)
Mittelfranken	7.463.500 €	(Erlangen und Nürnberg)
Schwaben	4.060.900 €	(Augsburg)
Oberpfalz	341.200 €	(Regensburg, Weiden)
Niederbayern	7.466.000 €	(Landshut, Deggendorf)
Oberbayern	7.345.100 €	(München, Rosenheim)

b) Wie viele Fördermittel für den Bau von Studentenwohnheimen werden bayernweit (aufgeschlüsselt nach Bauträger und Regierungsbezirk) vorzeitig zurückgezahlt?

Die vorzeitige Rückzahlung von Fördermitteln stellt die Ausnahme dar. In den wenigen Fällen seit 2005 handelte es sich um Darlehensrestbeträge für sehr alte und stark abgewohnte Wohnheimgebäude aus der Zeit von 1960 bis 1978, bei denen auch der überwiegende Bindungszeitraum bereits abgelaufen war. Ein mit dem Wohnheim in der Heinrich-Groh-Straße vergleichbarer Fall, bei dem schon nach kurzer Zeit das Darlehen zurückgeführt wurde, liegt nicht vor.

Vorzeitig zurückbezahlte Fördermittel ab 2005:

Regierungsbezirk	Wohnheim in/WPI.	gefördert	Rückzahlung
Oberpfalz	Regensburg Merkurstr. 29 46 Wohnplätze	1964/1978	2007
Mittelfranken	Erlangen, Drausnickstr. 39 71 Wohnplätze	1961	2008
	Erlangen Fahrstr. 15 26 Wohnplätze	1961	2012
Oberbayern	Eichstätt Rosental 1 38 Wohnheimplätze	1964/1972	2009/2010
	München Kaulbachstr. 29 a 70 Wohnheimplätze	1960/1961	2011

Der Rückzahlungsbetrag für die vorgenannten Fälle betrug insgesamt 142.700 Euro.

3. a) Wie verhindern die Förderrichtlinien, dass private Unternehmen Studentenwohnheimplätze missbräulich an nicht-studentische Wohnungssuchende vergeben?

Die aktuellen Förderrichtlinien (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 7. Dezember 2011, AllMBl 2011, S. 654, geändert mit Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, AllMBl S. 264) sehen in Nr. 7 „Belegungsbindungen“ Überprüfungen der bestimmungsgemäßen Belegung vor, und zwar durch die nach § 1 Abs. 2 der Verordnung zur Durchführung des Wohnungsrechts und des Besonderen Städtebaurechts – DVWoR zuständige Stelle. Das ist die Kreisverwaltungsbehörde, die große Kreis-

stadt oder die Gemeinde, der durch Rechtsverordnung des Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr die Aufgaben der Unteren Bauaufsichtsbehörde vollständig übertragen sind. Im Fall eines Verstoßes ist sie berechtigt, eine Geldleistung entsprechend Art. 22 Abs. 1 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes – BayWoFG zu erheben.

b) Wie viele Fälle (aufgeschlüsselt nach Unternehmen) sind bekannt, in denen Falschvermietungen vorgenommen wurden?

Dem Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr sind keine derartigen Fälle bekannt.

c) Inwieweit erlauben das Baurecht und die Förderrichtlinien die langfristige Festschreibung auf den Zielkreis studentischer Wohnungssuchender?

Die Baugenehmigung ist ein antragsgebundener Verwaltungsakt. Mit dem Bauantrag gibt der Bauherr dem Vorhaben seine Zweckbestimmung z. B. als Studentenwohnheim. Auf dieser Grundlage beurteilt die zuständige Bauaufsichtsbehörde die Zulässigkeit des Vorhabens. Eine Änderung der genehmigten Nutzung ist dann erforderlich, wenn durch die neue Nutzung andere öffentlich-rechtliche Anforderungen gelten als für die bisherige Nutzung. Ob das der Fall ist, muss die zuständige Untere Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall beurteilen. Ob eine geänderte neue Nutzung eines Vorhabens zulässig ist, muss nach den dafür einschlägigen Vorschriften beurteilt werden. Hierzu zählen insbesondere auch Vorschriften des Bauplanungsrechts, wie insbesondere gemeindliche Bebauungspläne.

In Bebauungsplänen können Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB festgesetzt werden, mit der Folge, dass auf ihnen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind – hierzu können auch studentische Wohnungen zählen, die hinsichtlich Ausgestaltung und Ausstattung spezifischen Standards entsprechend den Wohnbedürfnissen Studierender unterliegen. Ferner besteht die Möglichkeit für Gemeinden, in Zusammenhang mit konkreten Vorhaben die entsprechende Nutzung von Flächen für studentisches Wohnen durch städtebauliche Verträge gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB spezifisch zu steuern.

In Nr. 7 „Belegungsbindungen“ der Förderrichtlinien wird sowohl der Kreis der wohnberechtigten Studierenden (Bedürftigkeit) als auch die Dauer der Belegungsbindung festgelegt. Der Bewilligungsbescheid über die staatlichen Fördermittel enthält gleichlautende Regelungen.