

Deutscher Bundestag - Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen
Öffentliches Fachgespräch zum Thema studentisches Wohnen
am Mittwoch, den 9. September 2020

Stellungnahme

Für die Diskussion, wie der Bau von Wohnraum für Studierende in Deutschland gefördert werden kann, können folgende Empfehlungen aus den bisherigen Erkenntnissen des laufenden Modellvorhabenprogramms „Variowohnungen“ des Bundes gegeben werden:

Empfehlungen:

- 1. Fördermodelle entwickeln, die langfristig wirken und anpassbaren bezahlbaren Wohnraum auf Dauer bieten - auch über die Bedürfnisse des studentischen Wohnens hinaus.**
 - Auch wenn der Bedarf an studentischem Wohnraum vor allem in den Ballungszentren weiterhin steigt, ist nicht absehbar, wie sich der Mietmarkt bzw. die Nachfrage langfristig entwickeln wird. Aufgrund des generell hohen Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum in den Innenstädten sollten bei öffentlich geförderten Projekten von Anfang an Anpassungsmöglichkeiten des Wohnraums auf Bedürfnisse anderer Nutzergruppen berücksichtigt werden. Auch vor dem Hintergrund, dass Gebäude in der Regel über 30, 50 Jahre oder länger genutzt werden, sollten Förderprogramme den kurzfristigen Bedarf mit langfristigen, intelligenten Entwicklungsoptionen kombinieren.
 - Die geförderten Projekte wären so auszurichten, dass sie zwar von der Idee des studentischen Wohnens ausgehen, aber unterschiedliche Möglichkeiten für verschiedene Wohnformen bieten. Nicht nur der Bau von monostrukturellen Einzelapartments, sondern eine Mischung aus kleineren, zusammenschaltbaren Wohneinheiten und Mehrzimmer-Wohngemeinschaften sollte gefördert werden, die mit möglichst geringem Umbauaufwand auch künftig von Senioren oder jungen Familien genutzt werden könnten. Wohnungen für eine barrierefreie Nutzung vorzubereiten bzw. generell barrierearm besuchstauglich auszurichten, sollte dabei Standard sein.
 - Generell wird empfohlen, in jedem Projekt ein Mindestmaß an gemeinschaftlich genutzten Raum zu fordern, um individuelle Wohn- und Komfortbedürfnisse und gleichzeitig soziale und ressourcenschonende Gemeinschaftsinteressen ausgewogen zu berücksichtigen.
- 2. Fördermodelle so differenziert aufbauen, dass keine einheitlichen Fördersätze festgelegt werden, sondern die Förderhöhe individuell auf regionale Unterschiede bzw. örtliche Mietpiegel reagiert.**
 - Die Situation auf den Mietmärkten ist weder in allen Großstädten in Deutschland gleich, noch kann sie an der Größe einer Stadt festgemacht werden. Gerade in kleineren Hochschulstandorten mit wenig öffentlich geförderten Wohnheimen kann der Mietmarkt für Studierende genauso angespannt sein wie in manchen größeren Ballungszentren. Um einheitliche Anreizwirkungen in den örtlich verschiedenen Situationen zu erwirken, wird empfohlen die Förderhöhe an den lokalen Mietpiegel auszurichten.
 - Auch könnte die Förderhöhe von lokalen Randbedingungen (Nutzbarmachung von Restgrundstücken, die aufgrund schwieriger Zuschnitte, Immissionen oder Baugrundverhältnisse bisher nicht bebaut worden sind.) abhängig gemacht werden.

3. Anreize für vorgefertigte Bauweisen geben, um schnelle Bauzeiten und hohe Qualitätsstandards sicherzustellen.

- Zu beachten ist, dass Vorfertigung oder serielles Bauen nicht zwangsläufig zur Reduktion von Baukosten führt. Grundsätzlich werden mittlerweile bei fast jeder Baustelle vorgefertigte Bauteile (großformatige Steine, Teilfertigdecken, vorgefertigte Fassadenelemente etc.) verwendet. Einspar- bzw. Skaleneffekte von vorgefertigten bis hin zu modularen Bauweisen treten jedoch erst ab einer gewissen Projektgröße auf. Bei kleineren mehrgeschossigen Bauprojekten ergeben sich in der Regel keine Kosteneinsparungen bei Bauweisen mit einem hohen Vorfertigungsgrad.
- Eine frühe Einbindung von Baufirmen ist bei vorgefertigten Bauweisen essentiell. Wer vorgefertigte Bauteile entwickelt, muss die Eigenschaften der Materialien, die Produktionsbedingungen und -prozesse, aber auch die Kosten gut kennen. Digitale Planungs- und Fertigungsmethoden eröffnen dabei neue Möglichkeiten, jedoch kann nicht von ihrer flächendeckenden Anwendung ausgegangen werden.
- Im Interesse der öffentlichen Hand könnten aber derartige zukunftsweisende Methoden durch spezielle Anreize unterstützt werden. Die projektspezifische Automation von Bauprozessen ist ein Schlüssel zur langfristigen Eindämmung des Fachkräftemangels, der maßgeblich für die aktuelle baukonjunkturelle Lage und den teils massiven Preissteigerungen verantwortlich ist. Gleichzeitig können so qualitativ hochwertige Gebäude und ein hoher baukultureller Wert sichergestellt werden.

Hintergrund:

Bundesprogramm „Modellvorhaben zum nachhaltigen und bezahlbaren Bau von Variowohnungen“

- Im Rahmen des Innovationsprogramm „Zukunft Bau“ hat die Bundesregierung in der letzten Legislaturperiode im Jahr 2015 ein „Modellvorhaben zum nachhaltigen und bezahlbaren Bau von Variowohnungen“ initiiert.
- Ziel des Programms ist zu erkunden, welche Ansätze zu nachhaltigen, bezahlbaren und gleichzeitig qualitativ hochwertigen Wohnungen für Studierende und Auszubildende in einer kurzen Bauzeit führen. Durch wissenschaftliche Begleitungen wird der Bau von ausgewählten, zukunftsweisenden Modellprojekten im Neubau und Bestand untersucht und vor allem aktuelles Wissen über Bauprozesse offengelegt.
- Zentraler Aspekt des Modellvorhabenprogramms ist, dass variable, anpassbare Konzepte (Variowohnungen) gefördert werden und jedes Projekt ein Nachnutzungskonzept vorlegen muss. Die zunächst für Studierende und Auszubildende konzipierten Wohnungen sollen auch an die Bedürfnisse anderer Nutzergruppen anpassbar sein.
- Die wissenschaftliche Begleitung und Auswertung leitet aus den Erkenntnissen des Programms übertragbare Best-Practice Ansätze ab. In einer Planungshilfe werden Empfehlungen für den Bau bzw. Nutzung weiterer, studentischer Wohnbauprojekte zusammengefasst. Eine entsprechende Publikation wird in 2021 veröffentlicht.
- Es handelt sich nicht um ein Breitenförderprogramm oder investives Bauprogramm, sondern um die Förderung einzelner, innovativer, modellhafter Konzepte. Gegenstände der Förderungen sind ausschließlich Forschungsleistungen und Mehraufwendungen für Innovationen.
- Es werden insgesamt 18 Modellvorhaben gefördert, die eine große Bandbreite an verschiedenen Konzepten, Größenordnungen und Bauweisen im Neubau und Bestand abdecken. Insgesamt entstehen durch die 18 Modellvorhaben knapp 2.400 Wohneinheiten in 10 Bundesländern.
- Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung setzt das Programm im Auftrag des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat um. Weitere Informationen finden Sie unter: <https://www.zukunftbau.de/variowohnungen/>