

Studie des Beirats Wohnen zur Entwicklung der Mieten in den Wohnanlagen des Studierendenwerks Hamburg

STUDIARENDEWERK
HAMBURG



Raoul Klein¹, M. Sc. Daniel Niehaus², Prof. Dr. Hilmar
Grundmann³ und Dipl. Ing. Berthold Höllmann⁴

¹Bewohner der Wohnanlage Hagenbeckstraße

²Protector der Wohnanlage Harburg und Harburger Häuser

³Vors. Beirat Wohnen, Protector der Wohnanlagen Hagenbeckstraße und Kiwitsmoor

⁴Stellv. Vors. Beirat Wohnen, Protector der Wohnanlage Margaretha-Rothe-Haus

12. Juni 2022

1. Die Bedeutung des Studierendenwerks Hamburg

Hamburg ist eine weltoffene, tolerante, interkulturelle Stadt. Diesem Selbstverständnis verschreibt sich die Stadt in der Präambel der Hamburgischen Verfassung.^[17] Dafür stehen nicht zuletzt das Studierendenwerk und seine Wohnanlagen, in der junge Erwachsene aus ganz unterschiedlichen Kulturen und Ethnien Tür an Tür mit großem Gewinn für alle zusammenleben, sehr zum Wohlergehen und Ansehen dieser Stadt und ihrer Bewohner. Dafür steht auch, dass das Studierendenwerk darum bemüht ist, weitere Aufgaben zu übernehmen, die den Menschen dieser Stadt zugutekommen, wie zum Beispiel die Einrichtung von Mensen, Kindertagesstätten oder die finanzielle Unterstützung von Studierenden.

1.1 Die Rolle des Beirats Wohnen im Kontext des studentischen Wohnens in der Hansestadt Hamburg

Der Beirat Wohnen berät das Studierendenwerk in Fragen des studentischen Wohnen, mit besonderem Fokus auf die Wohnanlagen des Studierendenwerks. Grundlage der Arbeit des Beirats Wohnen ist das Statut für die Selbstverwaltung in Wohnanlagen des Studierendenwerks Hamburg vom 16. April 2008^[14].

Mitglieder des Beirats Wohnen sind neben den beiden vom Aufsichtsrat zu bestimmenden Vorsitzenden Vertreter/innen der studentischen Selbstverwaltungen und die Protektor:innen und Protektoren der Wohnanlagen. Zu den in den Statuten definierten Aufgaben dieses Gremiums gehören unter anderem:

- die Abgabe von Empfehlungen zum Wirtschaftsplan für den Leistungsbereich „Studentisches Wohnen“ an den Aufsichtsrat
- die Abgabe von Stellungnahmen zur sozialen Lage und zur Wohnsituation der Studierenden an die Geschäftsführung und/oder an den Aufsichtsrat

Die Abgabe der Empfehlung zum Wirtschaftsplan, das heißt in der Regel die Empfehlung des von der Geschäftsführung aufgestellten Wirtschaftsplans an den Aufsichtsrat fällt dem Gremium jedoch von mal zu mal schwerer, da sich die aus den wirtschaftlichen Notwendigkeiten des Studierendenwerks ergebenden Mietforderungen und die finanzielle Leistungsfähigkeit der Studierenden sich immer weiter auseinander entwickeln. Daher hat sich der Beirat Wohnen entschlossen, die Stellungnahme zur sozialen Lage der Studierenden mit Fokus auf die wirtschaftlichen Belange an den Senat der Freien und Hansestadt Hamburg zu richten. Der Beirat Wohnen ist fest davon überzeugt, dass es die Aufgabe der Stadt Hamburg ist, das Studierendenwerk so zu unterstützen, dass Studierende gleich welcher kulturellen und sozialen Herkunft die Möglichkeit gegeben wird, sich ohne wirtschaftliche Probleme auf ihr Studium zu konzentrieren.

Das Studierendenwerk Hamburg erkennt nämlich in der Auseinandersetzung mit seiner Geschichte selbst an, seine Vorgängerorganisation, die Hamburger Studentenhilfe,

38 1922 unter Mitwirkung von Studierenden mit dem Anspruch gegründet worden ist, „Bil-
39 dung für alle“ unabhängig von ihrer finanziellen Lage zu ermöglichen. Auch die Uni-
40 versität Hamburg (UHH), an welche die Hamburger Studentenhilfe angegliedert war,
41 wurde als Konsequenz der November-Revolution 1918 und auf Basis dieses Anspruches
42 gegründet^[1].

43 Kredite und Zuschüsse für Neubauten und Renovierungsmaßnahmen sollten deshalb
44 so gestaltet werden, dass Studierende, die das Glück haben, in einer Wohnanlage des
45 Studierendenwerks zu wohnen, mit der nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz
46 bereitgestellten Unterstützung ihr Leben bestreiten können.

47 **2. Entwicklung der Wohnsituation von Studierenden** 48 **zwischen 1997 und 2021**

49 In den folgenden Kapiteln wollen wir Ihnen einen Überblick über die Entwicklung des
50 Wohnens in den Wohnanlagen des Studierendenwerks Hamburg zwischen 1997 und 2021
51 geben. Hierzu wird kurz die Entwicklung der Studierendenzahlen, damit einhergehend
52 die Unterbringungsquote für Studierende sowie die Schaffung neuer Wohneinheiten bis
53 2030 zu beleuchtet. Es findet ebenfalls eine Betrachtung der zeitlichen Mietentwicklung
54 der verfügbaren Wohneinheiten statt.

55 Aufgrund der Komplexität der Thematik erhebt dieses Papier keinen Anspruch auf Voll-
56ständigkeit. Stattdessen ist es primäres Ziel, einen Einblick in diese Thematik zu geben.
57 Insbesondere die Verfügbarkeit und die Organisation von belastbaren Daten hat sich
58 für die Arbeitsgruppe immer wieder als Herausforderung dargestellt. Für detaillierte
59 Informationen empfehlen wir, die entsprechenden Referenzen hinzuzuziehen.

60 **2.1 Entwicklung der Studierendenzahlen in der Hansestadt** 61 **Hamburg**

62 Ein wesentlicher Bestandteil des wirtschaftlichen Erfolges der deutschen Wirtschaft und
63 dem damit einhergehenden Wohlstand der Gesellschaft ist die Verfügbarkeit von gut
64 ausgebildeten Fachkräften geschuldet^[10]. Zurzeit stehen wir vor einer Vielzahl von glo-
65 balen Herausforderungen, zum Beispiel vor Ressourcenknappheit oder Klimawandel, die
66 unseren Wohlstand und unsere Gesundheit massiv gefährden. Um diesen Herausforde-
67 rungen entsprechen zu können, werden gut ausgebildete Fachkräfte benötigt, die auf ein
68 breites Spektrum von Fähigkeiten und Kompetenzen zurückgreifen können, um innova-
69 tive Lösungen zu erarbeiten. Ein Ort, diese Fähigkeiten und Kompetenzen zu erwerben,
70 sind die über 20 Hochschuleinrichtungen der Stadt Hamburg mit knapp über 116.000
71 Studierenden (Wintersemester 2021)^[12]. Grundlage für die Unterbringung von Studie-
72 renden in den Wohnanlagen des Studierendenwerks Hamburg legt der zweite Paragraf

73 des Studierendenwerkesgesetz fest ^[11]. In diesem Paragrafen ist festgelegt, dass das
 74 Studierendenwerk Hamburg für die Studierenden der Universität, der Hochschule für
 75 Angewandte Wissenschaften, der HafenCity Universität, der Universität für Baukunst
 76 und Metropolentwicklung, der Hochschule für bildende Künste, der Hochschule für Mu-
 77 sik und Theater, der Technischen Universität und der Bucerius Law School zuständig
 78 ist. Anhand der Abbildung 1 kann gezeigt werden, dass die Studierendenschaft dieser
 79 Hochschulen zwischen 2009 und 2019 von knapp 58.000 auf 73.000 angewachsen ist.

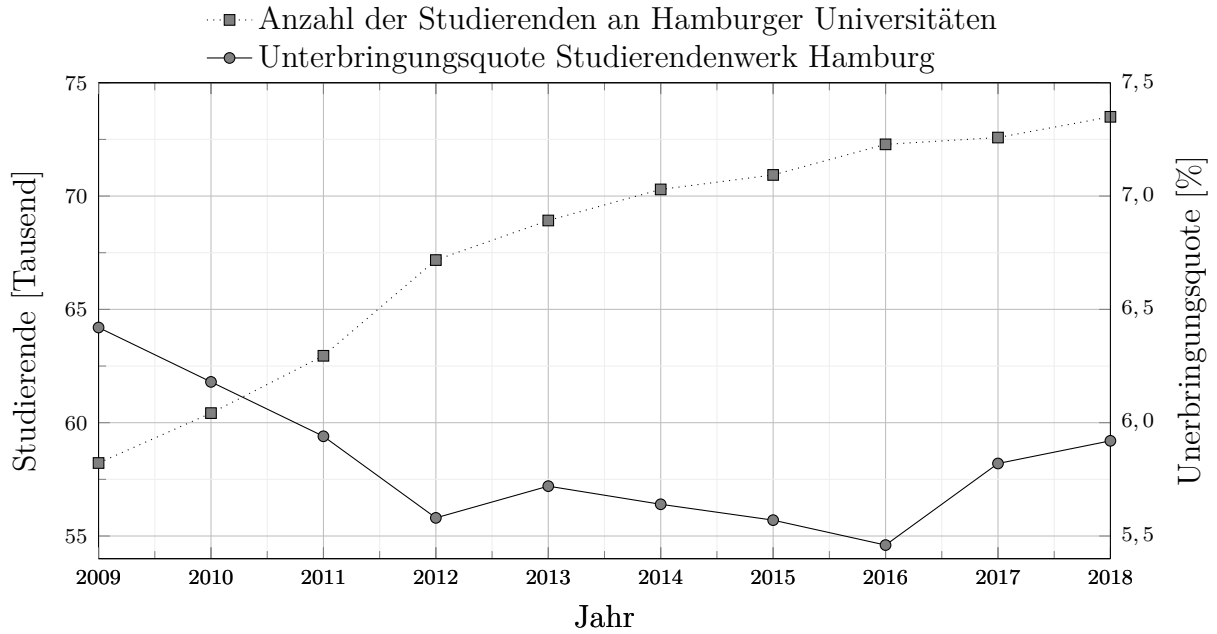


Abbildung 1: Anzahl der eingeschriebenen Studierenden vom WiSe 09/10 bis WiSe 18/19 an den Hochschulen, die durch das Studierendenwerk betreut werden ^[16].

80 Ein Aspekt, der die Entwicklung der Studierendenzahlen maßgeblich beeinflusst und
 81 die Attraktivität des Studienstandortes Hamburg reduziert, sind die Lebenshaltungskosten,
 82 die wesentlich durch die Mietpreisentwicklung bestimmt werden. Es lässt sich
 83 festhalten, dass die meisten Studiengänge als Vollzeitstudium vorgesehen sind und einer
 84 beruflichen Tätigkeit zur Deckung der Lebenshaltungskosten nur bedingt nachgegangen
 85 werden kann. Eine weitere Möglichkeit, die Lebenshaltungskosten während des Studiums
 86 zu finanzieren, besteht in dem Bezug einer staatlichen Bildungsförderung im Rahmen
 87 des Bundesausbildungsförderungsgesetz (BAföG).

88 2.2 Unterbringungsquote und Schaffung von neuen Wohneinheiten 89 bis 2030

90 Durch die Möglichkeit einer Unterbringung in einem der 26 Wohnanlagen des Studie-
 91 rendenwerkes soll für Studierende eine bezahlbare Wohnalternative zum privaten Woh-

92 nungsmarkt geboten werden und somit die Aufnahme eines Studiums erleichtert oder gar
93 erst ermöglicht werden. In der Abbildung 1 ist neben der Studierendenanzahl auch der
94 zeitliche Verlauf der Unterbringungsquote dargestellt. Die Unterbringungsquote gibt an,
95 wie viel Wohnraum in den Wohnanlagen des Studierendenwerkes in Bezug auf die Stu-
96 dierendenschaft verfügbar steht. Die Abbildung zeigt deutlich, dass die Quote über den
97 zeitlichen Verlauf sinkt und im WiSe 18/19 einen Wert von 5,9 % erreicht. Dieser Wert
98 liegt deutlich unter dem nationalen Durchschnitt von 9,4 %^[21]. Eine Unterbringungsquo-
99 te von 30 % (gefördert durch Bund und Länder), wie sie im Düsseldorfer Wohnheimplan
100 von 1958 als ideal angesehen wurde, liegt somit weit entfernt. In Anbetracht der stetig
101 wachsenden Zahl der Studierenden ist zudem mit einer weiter sinkenden Unterbrin-
102 gungsquote zu rechnen, wenn hier keine signifikante Änderung eintritt. Die Notwendig-
103 keit dieses günstigen Wohnraumes geht auch aus der Antwort des Hamburger Senats
104 auf eine kleine Anfrage der CDU Abgeordneten Herrn Ovens, Frau Stöver und Herrn
105 Hamann vom 01.12.2016 hervor (21/6931). In ihr wird belegt, dass die Auslastung der
106 Wohnanlagen langfristig bei ungefähr 99 % liegt^[6].

107 Durch eine Änderung des Studierendenwerkgesetzes hat die Hamburger Bürgerschaft
108 im Jahr 2019 versucht, dieser Entwicklung entgegenzuwirken. Entsprechend wurde die
109 Schaffung von weiteren 2.000 Wohneinheiten bis 2030 beschlossen und Auszubildenden
110 die Möglichkeit eingeräumt, ebenfalls eine Wohneinheit in den Wohnanlagen des Studie-
111 rendenwerks zu beziehen^[13]. Seit dem Beschluss durch die Hamburger Bürgerschaft im
112 Jahr 2019 hat sich allerdings wenig verändert. Vielmehr wird einer weit größeren Gruppe
113 die Möglichkeit geboten, sich auf die stark begrenzte Anzahl an Wohneinheiten in den
114 Wohnanlagen des Studierendenwerkes zu bewerben.

115 Des Weiteren stockt die Erweiterung des Wohnraumangebots um die oben genann-
116 ten 2000 zusätzlichen Wohneinheiten. Wie der Wirtschaftsplan der Abteilung Wohnen
117 des Studierendenwerks Hamburg zeigt, konnten im Jahr 2020 durch die Sanierung des
118 Esther-Bejarano-Hauses am Grandweg in Lokstedt lediglich 23 zusätzliche Wohneinhei-
119 ten geschaffen werden. Seit 2020 stagniert die Zahl der verfügbaren Wohneinheiten bei
120 4424. Konkrete Projekte, die durch die Änderung des Studierendenwerkgesetzes ange-
121 schoben wurden, sind zumeist noch im Beginn der Planungsphase. Bei Projekten wie bei
122 „The Tide“ in der HafenCity mit 367 Wohneinheiten, die bereits weiter fortgeschritten
123 sind, haben sich massive Finanzierungsprobleme gezeigt. Beim Bau dieser Wohnanlage
124 wurden mit Mitteln aus der Bundesförderung für effiziente Gebäude gerechnet. Sie sind
125 allerdings zu Beginn des Jahres 2022 abrupt eingestellt worden^[19]. Ebenfalls sind die
126 Verwerfung auf dem Materialmarkt durch die Corona- und Ukraine Krise so erheblich,
127 dass eine Budgetierung von neuen Bauprojekten nur schwer durchzuführen ist.

128 Aus der Antwort des Hamburger Senats auf eine kleine Anfrage der CDU-Abgeordneten
129 Frau Dr. Frieling vom 31.01.2022 (22/7192)^[8] geht hervor, dass die Schaffung von neuen
130 Wohneinheiten in den kommenden Jahren primär durch die Umwidmung von bestehen-
131 den Räumen und einer Nachverdichtung auf den bereits genutzten Grundstücken erfolgen
132 soll beziehungsweise erfolgt ist. Diese Entwicklung ist äußerst kritisch zu beurteilen, da es

133 sich bei den Wohnanlagen bereits um eine hochverdichtete Wohnform handelt. Hochver-
134 dichtete Wohnformen bieten immer ein enormes Konfliktpotential, insbesondere wenn
135 Menschen aus verschiedenen Kulturen und Ethnien aufeinander treffen. In den Wohnan-
136 lagen existieren deshalb Kultur- und Gemeinschaftsräume, die einen sozialen Bereich für
137 alle Bewohner:innen darstellen und einen gesellschaftlichen und kulturellen Austausch
138 in verschiedensten Wegen und Formen ermöglichen. Die Räume sind ein wirkungsvol-
139 les Mittel, um Konflikte zu reduzieren und gemeinschaftliches Wohnen sicherzustellen.
140 Während Nachverdichtungen also den Bedarf nach Kultur- und Gemeinschaftsräumen
141 erhöhen, wirken die oftmals einhergehenden Umwidmungen der Befriedigung dieses Be-
142 darfs entgegen.

143 Als konkrete Beispiele in der näheren Vergangenheit lassen sich hier die Seminarräume im
144 Margarethe-Rothe-Haus oder das Esther-Bejarano-Haus benennen. Im Esther-Bejarano-
145 Haus wurde eine studentische Bar in eine Zweier-Wohngemeinschaft umgewandelt und
146 diese in einen großen Versammlungssaal integriert. Weitere Pläne zur Schaffung weite-
147 ren Wohnraumes besteht zukünftig durch die Nachverdichtungen auf den Grundstücken
148 der Burse, des Gustav-Radbruch-Hauses, des Emil-Wolf-Hauses und des Rudolf-Laun-
149 Hauses.

150 Insbesondere für die Nachverdichtung auf dem Gelände des Rudolf-Laun-Hauses ist der
151 Abriss der Sporthalle sowie der angrenzenden Protektor:innenwohnung angedacht. Die
152 durch mehrere Wohnanlagen genutzte Halle entfällt zugunsten eines Neubaus mit Ein-
153 zelappartments.

154 **2.3 Mietpreisentwicklung in den Wohnanlagen des** 155 **Studierendenwerks Hamburg**

156 Ein wesentlicher Gründungsaspekt des Studierendenwerkes ist die kostengünstige Un-
157 terbringung finanziell schwächer gestellter Studierender, um somit jedem, unabhängig
158 von seiner Herkunft, die Aufnahme eines Studiums zu ermöglichen. Dementsprechend
159 spielt neben dem verfügbaren Wohnraum auch die preisliche Gestaltung der Mieten eine
160 entscheidende Rolle.

161 Um einen Eindruck über die Entwicklung der Mieten in den Wohnanlagen des Stu-
162 dierendenwerkes Hamburg zu vermitteln, sind in der nachfolgenden Abbildung 2 die
163 Entwicklungen des monatlichen studentischen Einkommens (€/Monat), der Mietpreise
164 im privaten Wohnungssektor (Netto-Kaltmiete, €/m²) und der durchschnittlichen Miet-
165 preise für ein Zimmer in einer Wohnanlage des Studierendenwerkes (Netto-Kaltmiete,
166 €/Monat) von 1997 bis 2021 dargestellt. Um die preisliche Änderung miteinander ver-
167 gleichen zu können, wurde eine indexierte und inflationsbereinigte Darstellung gewählt.
168 Zu den verwendeten Zahlen sind folgende Anmerkungen zu machen:

- 169 • Die Datensätze der Sozialerhebung des Deutschen Zentrum für Hochschul- und
170 Wissenschaftsforschung berücksichtigen ebenfalls die Bezüge aus dem BAföG.

- Die für die Nettokaltmieten ermittelten Werte stammen aus den Wirtschaftsplänen des Studierendenwerks Hamburg. Bei den Werten sind unter anderem Kosten enthalten, die bei üblicher Mietkalkulation umlagefähige Nebenkosten sind, z. B. umlagefähige Anteile an den Kosten für Hausverwaltertätigkeiten und Modernisierungsinvestitionen.
- Die öffentlichen Zuschüsse sind in den Wirtschaftsjahren unterschiedlich hoch, so dass auch die jeweils über die Mieteinnahmen zu erzielende Netto-Kaltmiete in der Höhe schwankt. Dies ist zum Beispiel in der Abbildung 2 in den Jahren 2015 und 2018 deutlich zu erkennen.

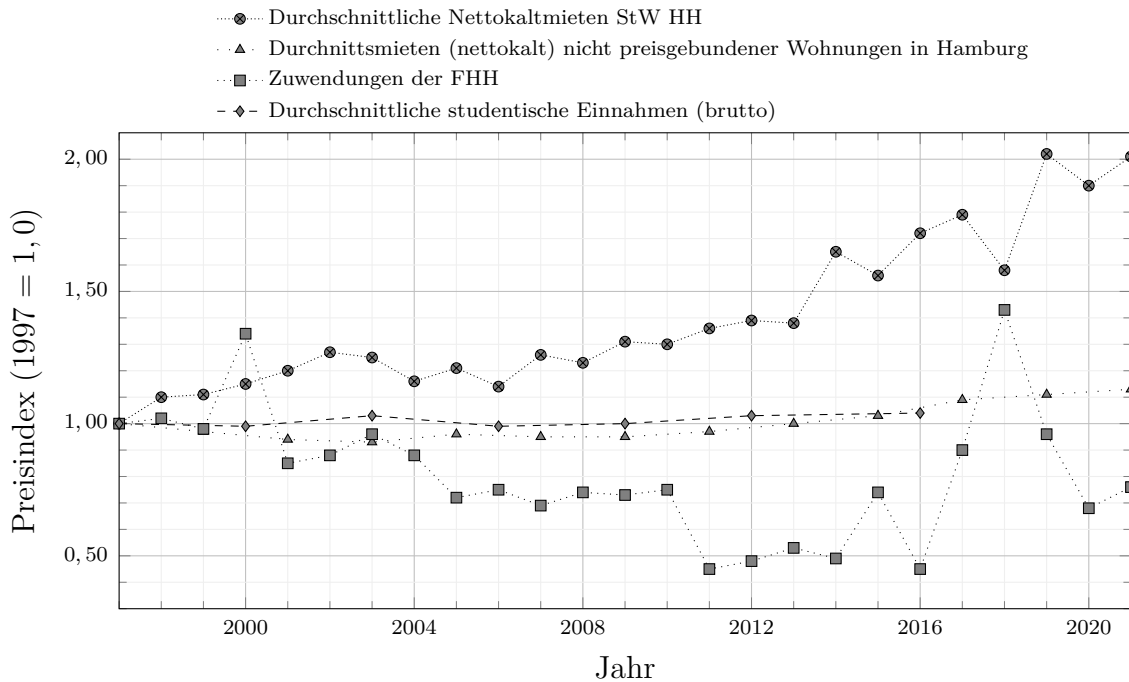


Abbildung 2: Indexierte und inflationsbereinigte zeitliche Entwicklung der durchschnittlichen Wohnheim- und Wohnungsmieten^[9] in Hamburg sowie der Durchschnitt des studentischen Einkommens^[4] zwischen 1997 und 2021

Auf Basis der Daten der Sozialerhebungen des Deutschen Zentrums für Hochschul- und Wissenschaftsforschung lässt sich feststellen, dass das durchschnittliche studentische Einkommen zwischen 1997 von 649 € auf knapp 880 € im Jahr 2016 gestiegen ist^[4]. Unter Berücksichtigung der Inflationsrate lässt sich somit für den oben genannten Zeitraum eine Steigerung von 4 % feststellen. Neben der Entwicklung des studentischen Einkommens ist ebenfalls die Entwicklung der Durchschnittsmieten nicht-preisgebundener Wohnungen in Hamburg anhand des Mietspiegels dargestellt. Während 1997 ein Mietpreis von 5,77 €/m² galt, ist dieser Mietpreis bis 2021 auf einen Wert von knapp 9,29 €/m² gestiegen. Inflationsbereinigt entspricht dies einer Steigerung von knapp 13 %. Diese Diskrepanz zwischen der Entwicklung des Einkommens und den Mieten in Hamburg kann durchaus bei einkommensschwachen Studierenden als kritisch betrachtet werden.

191 Dementsprechend besteht die Hoffnung, dass sich die Entwicklung der Mieten in den
192 Wohnanlagen des Studierendenwerks an den studentischen Einkommen orientiert. Wie
193 die Abbildung 2 zeigt, scheint sich jedoch die durchschnittliche Netto-Kaltmiete in den
194 Wohnanlagen des Studierendenwerks vollständig entkoppelt vom studentischen Einkom-
195 men zu entwickeln. Während 1997 eine Netto-Kaltmiete von 68,41 €/Monat entrichtet
196 werden musste, betrug dieser Wert 2021 182,65 €/Monat. Wird diese Entwicklung inflati-
197 onsbereinigt betrachtet, ergibt dies für den untersuchten Zeitraum eine **Verdoppelung**
198 **der Netto-Kaltmiete**.

199 Den Wirtschaftsplänen des Studierendenwerks kann ebenfalls die Nutzfläche für einfa-
200 che Zimmer entnommen werden. Sie liegt zwischen 19 und 23 m³. Diese Fläche setzt
201 sich zusammen aus der Nutzfläche des eigenen Zimmers mit einer Nutzfläche zwischen 9
202 und 12 m² zuzüglich einer Fläche von 10 bis 12 m², die aus einer anteiligen Nutzung der
203 Gemeinschaftsflächen resultiert. Somit kann der Mietpreis auf den Quadratmeter her-
204 untergebrochen werden. Der Quadratmeterpreis liegt hierbei zwischen 7,9 und 9,5 €/m².
205 Dieser Wert kann aufgrund der oben genannten Anmerkungen nur bedingt mit dem
206 Mietspiegel in Hamburg verglichen werden, liefert aber dennoch einen Anhaltspunkt.

207 Ein weiterer Aspekt, der im Zuge der Daten-Analyse ersichtlich wurde, ist die zeitli-
208 che Entwicklung der öffentlichen Förderung. Diese Entwicklung weist scheinbar einen
209 antiproportionalen Zusammenhang zu den Mieten auf. Im Jahr 1997 lagen die öffentli-
210 chen Zuwendungen bei 49,74 €/Platz. Zwischenzeitlich sind die Zuwendungen auf knapp
211 30 €/Platz gefallen und lagen im Jahr 2021 wieder bei 50,61 €/Platz. Dieser Wert ent-
212 spricht einem Index von 0,76.

213 Ein weiterer Aspekt, der im Zusammenhang mit der Mietentwicklung zu beleuchten ist,
214 ist die zunehmende Diversifikation der Mieten. Wie auch aus der Antwort des Hambur-
215 ger Senats auf eine kleine Anfrage des Grünen-Abgeordneten Herrn Duge (20/13386)^[5]
216 hervorgeht, hat das Studierendenwerk Hamburg bis September 2014 für die Mehrzahl
217 seiner Wohnanlagen in gleicher Höhe eine Durchschnittsmiete inklusive aller Betriebskos-
218 ten (Bruttowarmmiete) erhoben. Beispielhaft für diese Entwicklung ist der hier gemeinte
219 Zusammenhang in der nachfolgenden Abbildung 3.

220 Die Grafik zeigt deutlich, dass für 2.808 der 3.723 Wohneinheiten (ca. 70 %) ein Mietpreis
221 von bis zu 185 € festgelegt wurde. Der im BAföG enthaltene Mietsatz inkl. Mietzuschuss
222 lag im Jahr 2005 bei 153 €. Für 917 Wohneinheiten wurde ein höherer Mietpreis festge-
223 legt, davon 210 Zimmer, die deutlich größer eingestuft wurden, 375 Zimmer aus angemie-
224 teten Wohnanlagen (Berliner Tor und Triftstraße), 165 Zimmer für Programmstudenten
225 sowie 167 Übergangszimmer.

226 Im Oktober 2014 wurde eine stärkere Differenzierung des Mietpreises ausgehend von der
227 Lage sowie des baulichen und wohnlichen Standards der Wohnanlagen durchgeführt.
228 Die Arbeitsgruppe hätte gerne den Verlauf dieser Entwicklung untersucht. Das Studie-
229 rendenwerk Hamburg sah sich jedoch nur in der Lage, die Mietpreise für das aktuelle
230 Kalenderjahr zur Verfügung zu stellen. Diese Daten sind in der nachfolgenden Abbildung
231 4 für das Jahr 2022 dargestellt.

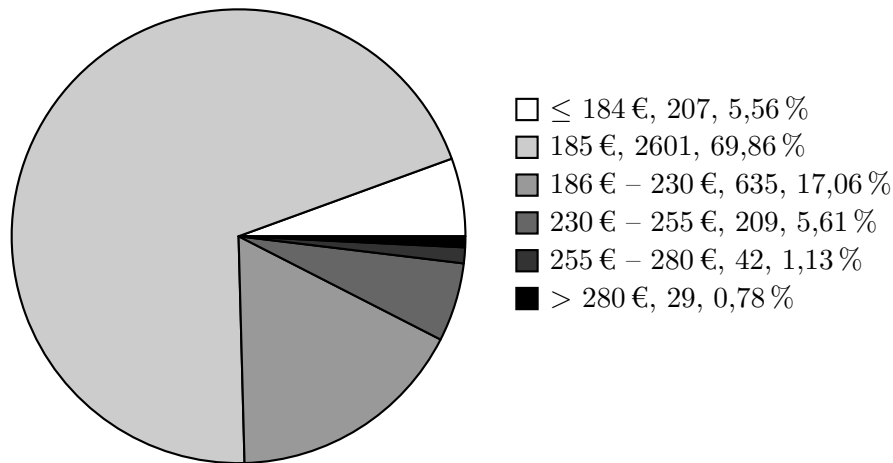


Abbildung 3: Die Verteilung der Mietpreise auf alle verfügbaren Wohneinheiten für das Jahr 2005^[2]

232 Wie zu erwarten ist eine deutliche Verbreiterung des Mietpreisspektrums zu beobachten.
 233 Aus der Antwort des Hamburger Senats auf die kleine Anfrage der Linken-Abgeordneten
 234 Frau Dr. Rose (22/5656)^[7] geht hervor, dass die Mieten von 2.532 der 4.431 der Wohnein-
 235 heiten (57,1 %) vor der Mieterhöhung zum 01.10.2021 unterhalb der BAföG-Pauschale
 236 für Wohnkosten von monatlich 325 € lagen^[18]. Mit der turnusmäßigen Anpassung der
 237 Mietsätze für die Wohnanlagen, wie in der Abbildung 4 ersichtlich, ist der Anteil auf
 238 2132 von 4418 Wohneinheiten (48,3 %) gesunken.

239 Dies könnte zunächst im Vergleich zu der Lage im Jahr 2005 als positive Entwicklung
 240 gewertet werden. Diese Entwicklung ist aber nicht auf die Preisgestaltung des Studie-
 241 renenwerk Hamburg zurückzuführen, sondern auf die Anhebungen der im BAföG ent-
 242 haltenen Mietpauschalen in den Jahren 2010 (224 €), 2016 (250 €) und 2019 (325 €).
 243 Da es sich bei dem BAföG um ein Bundesgesetz handelt und die darin festgelegten Be-
 244 träge bundesweit gelten, ergibt sich zwangsläufig die Frage nach einem Vergleich mit
 245 den Durchschnittsmieten in anderen Studenten- und Studierendenwerken. Einen An-
 246 haltspunkt hierfür liefert ein Zahlenspiegel des Deutschen Studentenwerkes für das Jahr
 247 2019/2020^[15].

248 Innerhalb des Zahlenspiegels werden die Durchschnittsmieten von 57 Studierendenwer-
 249 ken miteinander verglichen. Über alle deutschlandweit betrachteten Wohneinheiten für
 250 Studierende ergibt sich eine Durchschnittsmiete von 262,98 €/Monat. Die für die Ham-
 251 burger Wohnanlagen angegebene Durchschnittsmiete von 301 €/Monat weißt im Ver-
 252 gleich zu den anderen Studierendenwerken den fünfthöchsten Wert auf. Auch Städte,
 253 wie München (298,80 €/Monat), Frankfurt am Main (294,30 €/Monat) oder Stuttgart
 254 (291,16 €/Monat), die einen ähnlich angespannten Wohnungsmarkt aufweisen, liegt die
 255 Durchschnittsmiete in den Wohnanlagen unter dem Wert der Hamburger Wohnanla-
 256 gen.

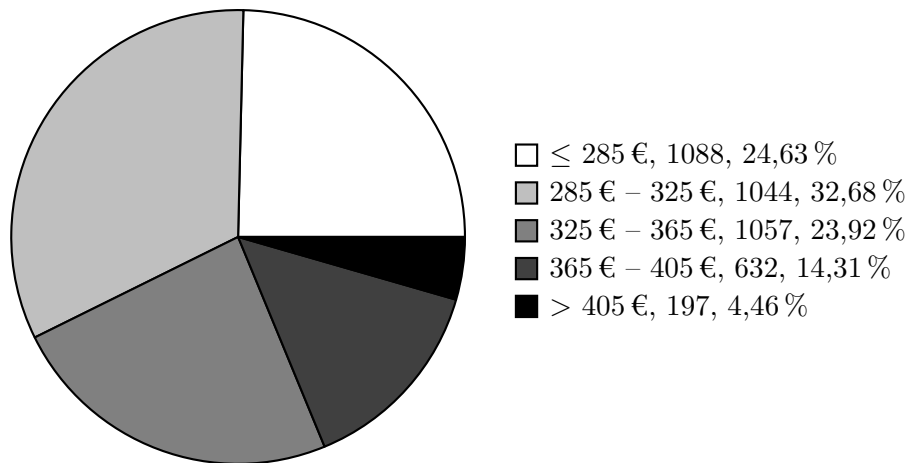


Abbildung 4: Die Verteilung der Mietpreise auf alle verfügbaren Wohneinheiten für das Jahr 2022^[3]

257 Obwohl in dieser kleinen Studie nur zwei Momentaufnahmen betrachtet werden können,
 258 lassen sich dennoch mögliche Entwicklungen aufzeigen. So zeigt ein genauer Blick auf
 259 die differenzierte Mietpreisbetrachtung für das Jahr 2022, dass insbesondere für sanierte
 260 (z. B. Grandweg oder Rahlstedt) und neu gebaute Wohnanlagen (z. B. Sophie-Schoop-
 261 Haus oder das Helmut-Schmidt-Studierendenhaus) Mietpreise gefordert werden, die z. T.
 262 deutlich über der Mietpauschale aus dem BAföG liegen. So werden für die neu gebau-
 263 ten Wohnanlagen Mieten zwischen 355 und 399 € gefordert. In Anbetracht der forcierten
 264 Sanierungsprojekte und des möglichen Neubaus von weiteren Anlagen ist davon auszuge-
 265 hen, dass der Anteil der Wohneinheiten, die durch die BAföG-Mietpauschale finanzierbar
 266 sind, wieder deutlich abnehmen wird.

267 Zusätzlich besteht die Gefahr einer Segregation aufgrund der sozialökonomischen Her-
 268 kunft. Insbesondere Studierende, die aus sozial schwachen Strukturen kommen, werden
 269 dann voraussichtlich in Wohnanlagen Unterkunft finden, die aufgrund ihrer Lage und des
 270 baulichen Zustandes in eine Preiskategorie fallen, die möglicherweise noch mit BAföG
 271 bezahlbar sind. Auch die Anpassung des BAföG um 5 % wird zu keiner Entspannung
 272 führen. Dies umso mehr da die Erhöhung mit einer Mietpreiserhöhung einhergeht, die
 273 ausgelöst wird durch die erhebliche Steigerung der Energiekosten im Zuge der Ukraine-
 274 krise.

275 **3. Forderungen an den Hamburger Senat**

276 Anhand des vorangegangenen Abschnitts konnten wir aufzeigen, dass das Studieren-
 277 denwerk der ihr obliegenden Aufgabe, den Studierenden der Hansestadt Hamburg kos-
 278 tengünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, nur noch in bedingtem Maße nach-
 279 kommen kann. Hierbei lassen sich zwei Hauptfaktoren identifizieren. Zum einen spiegelt

280 sich die stark gestiegenen Studierendenzahlen der letzten 10 Jahre nicht im verfügba-
281 ren Wohnraum in den Wohnanlagen des Studierendenwerks wider. Zum anderen werden
282 die Bau- und Sanierungskosten der Wohnanlagen auf Mieten für die Studierenden um-
283 gelegt. Dies führt zu einer Preissteigerung, die eine alleinige Finanzierung über BAföG
284 nicht mehr möglich macht. Insbesondere Studierende aus sozial benachteiligten Familien
285 könnte ein Studium in Hamburg aufgrund der eigenen finanziellen Möglichkeiten auch
286 unter der Berücksichtigung von BAföG verwehrt bleiben.









287 Wir fordern den Senat der Hansestadt Hamburg deshalb auf, die Mieten für alle Zimmer
288 in den Wohnanlagen, unabhängig von ihrer Lage und ihrer Ausstattung so zu gestal-
289 ten, dass sie für durch BAföG finanziell unterstützte Studierende und Auszubildende
290 bezahlbar sind!

291 Wir empfehlen deshalb die Grundfinanzierung des Studierendenwerkes zu erhöhen. Dabei
292 verweisen wir auf den Beschluss der Hamburger Bürgerschaft aus dem Jahr 2019^[13], der
293 vorsieht, dass der Bau neuer Wohneinheiten stärker forciert und vorangetrieben wird.
294 Zwar werden dem Studierendenwerk vergünstigte Konditionen bei der Beschaffung von
295 Baugrund eingeräumt, dennoch sollte auch die vollständige Überlassung von Baugrund
296 oder Bestandsimmobilien in Betracht gezogen werden.

297 Ein weiterer Faktor, der die Schaffung von studentischem Wohnraum maßgeblich be-
298 hindert, ist die erhebliche und plötzliche Steigerung der Bau- und Materialkosten. Hier
299 muss unseres Erachtens dringend eine Anpassung der Förderrichtlinien erfolgen.

300 Abschließend wollen wir darauf hinweisen, dass die Schaffung und Erhaltung von Ge-
301 meinschaftsräumen essenziell für alle Wohnanlagen in Hamburg ist. Nicht zuletzt des-
302 wegen, weil die Gemeinschafts- und Kulturräume den Grundstein für den sozialen und
303 kulturellen Austausch bilden. Sie sind unabdingbar für ein friedliches und für alle Seiten
304 fruchtbares Miteinander verschiedener Kulturen und Ethnien auch auf engstem Raum.
305 Dementsprechend beobachten wir die derzeitige Schaffung von zusätzlichem Wohnraum
306 durch Nachverdichtungen aufmerksam und kritisch. Wir warnen explizit vor einer zu
307 hohen Nachverdichtung der bereits bestehenden Wohnanlagen.

Literatur

- 309 [1] *75 Jahre Studentenwerk Hamburg. „Service für Studierende“, 1922–1997.* 1997. URL:
 310 https://www.studierendenwerk-hamburg.de/fileadmin/user_upload/STW_Hamburg/UEber_Uns/Unternehmensgeschichte/1997_Stw_Hamburg_75_Jahre_Broschuere.pdf (besucht am 25.03.2022). 
- 313 [2] Studentenwerk Hamburg AöR. „Wirtschaftsplan Studentenwerk Abteilung Wohnen“. 2004.
- 315 [3] Studentenwerk Hamburg AöR. „Wirtschaftsplan Studentenwerk Abteilung Wohnen“. 2021.
- 317 [4] *Die wirtschaftlich und soziale Lage der Studierenden in Deutschland 2016.* 2016. URL: https://www.dzhw.eu/pdf/sozialerhebung/21/Soz21_hauptbericht_barrierefrei.pdf (besucht am 12.06.2022). 
- 320 [5] *Drucksache 20/13386: Schriftliche Kleine Anfrage des Abgeordneten Olaf Duge (Grüne) vom 17.10.14 und Antwort des Senats; Betr.: Alle Jahre wieder – Studierendenwohnungen: Bilanz 2011 bis 2014?* 24. Okt. 2014. URL: <https://www.buergerschaft-hh.de/ParlDok/dokument/46739/alle-jahre-wieder-%E2%80%93-studierendenwohnungen-bilanz-2011-bis-2014.pdf> (besucht am 10.06.2022). 
- 325 [6] *Drucksache 21/6931: Schriftliche Kleine Anfrage der Abgeordneten Carsten Ovens, Birgit Stöver und Jörg Hamann (CDU) vom 01.12.16 und Antwort des Senats; Betr.: Studentisches Wohnen in Hamburg: Wie ist die Wohnsituation von Auszubildenden und Studenten?* 9. Dez. 2016. URL: <https://www.buergerschaft-hh.de/ParlDok/dokument/55513/studentisches-wohnen-in-hamburg-wie-ist-die-wohnsituation-von-auszubildenden-und-studenten-.pdf> (besucht am 25.03.2022). 
- 331 [7] *Drucksache 22/5656: Schriftliche Kleine Anfrage der Abgeordneten Dr. Stephanie Rose (DIE LINKE) vom 02.09.21 und Antwort des Senats; Betr.: Unterkünfte- und Heizkosten im BAföG, SGB II, SGB XII und AsylbLG.* 10. Sep. 2021. URL: https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/77097/unterkunfts_und_heizkosten_im_bafoeg_sgb_ii_sgb_xii_und_asylblg.pdf (besucht am 16.04.2022). 
- 336 [8] *Drucksache 22/7192: Schriftliche Kleine Anfrage der Abgeordneten Dr. Anke Frieling (CDU) vom 31.01.22 und Antwort des Senats; Betr.: Wohnen für Studierende in Hamburg.* 8. Feb. 2022. URL: https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/78754/wohnen_fuer_studierende_in_hamburg.pdf (besucht am 16.04.2022). 
- 340 [9] *Entwicklung der Durchschnittsmieten (nettokalt) nicht preisgebundener Wohnungen in Hamburg anhand des Mietenspiegels von 1995 bis 2021.* 2021. URL: <https://www.mieterverein-hamburg.de/de/aktuelles/statistiken-wohnen-hamburg/> (besucht am 27.03.2022). 
- 344 [10] Wolfgang Franz. “Hanushek, Eric A., Ludger Woessmann: The Knowledge Capital of Nations Education and the Economics of Growth.” In: *Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik* 236.1 (2016), pp. 145–147. DOI: doi:10.1515/jbnst-2015-1006. URL: <https://doi.org/10.1515/jbnst-2015-1006>. 

- 348 [11] *Gesetz über das Studierendenwerk Hamburg (Studierendenwerkgesetz –StWG)*. 6. Dez.
349 2020. URL: [https://www.stwhh.de/fileadmin/user_upload/STW_Hamburg/_](https://www.stwhh.de/fileadmin/user_upload/STW_Hamburg/_Downloads/Ueber_das_STW_Hamburg/StW_Rechtliche_Grundlagen_Homepage_2021_04_20.pdf)
350 [Downloads/Ueber_das_STW_Hamburg/StW_Rechtliche_Grundlagen_Homepage_2021_](https://www.stwhh.de/fileadmin/user_upload/STW_Hamburg/_Downloads/Ueber_das_STW_Hamburg/StW_Rechtliche_Grundlagen_Homepage_2021_04_20.pdf)
351 [04_20.pdf](https://www.stwhh.de/fileadmin/user_upload/STW_Hamburg/_Downloads/Ueber_das_STW_Hamburg/StW_Rechtliche_Grundlagen_Homepage_2021_04_20.pdf) (besucht am 12.06.2022).
- 352 [12] *Hochschulen der Metropolregion in Hamburg*. 2022. URL: <https://metropolregion.hamburg.de/hochschulen/272070/hamburg/> (besucht am 25.03.2022).
- 354 [13] *Nachbewilligung nach §35 LHO sowie Anpassung des Stellenplans für den Ausbau der Wohnheimkapazitäten des Studierendenwerks Hamburg für Studierende und Auszubildende*. 2019. URL: https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/68250/haushaltsplan_2019_2020_einzelplan_3_2_haushaltsjahr_2020_nachbewilligung_nach_35_lho_sowie_anpassung_des_stellenplans_fuer_den_ausbau_der_wohnheimkap.pdf (besucht am 25.03.2022).
- 360 [14] *Statut für die Selbstverwaltung in Wohnanlagen des Studierendenwerks Hamburg vom 16.04.2008*. 2008. URL: https://www.studierendenwerk-hamburg.de/fileadmin/user_upload/Wohnen/Bewerbungsinformationen/Hausordnung/Statut04-2008.pdf (besucht am 26.03.2022).
- 364 [15] *Studenten- und Studierendenwerke im Zahlenspiegel 2019/2020*. 1. Aug. 2021. URL: https://www.studentenwerke.de/sites/default/files/210914_dsw_zsp2021_web.pdf (besucht am 11.06.2022).
- 367 [16] *Studierende nach Hochschularten und Hochschulen in Hamburg*. 2020. URL: <https://www.statistik-nord.de/zahlen-fakten/bildung-rechtspflege/hochschulen-wissenschaft> (besucht am 12.06.2022).
- 370 [17] *Verfassung der Freien und Hansestadt Hamburg*. 3. Juli 2012. URL: <https://www.hamburg.de/contentblob/1604280/5e354265cb3c0e3422f30f9184608d9d/data/verfassung-der-freien-und-hansestadt-hamburg-stand-2012.pdf> (besucht am 16.04.2022).
- 374 [18] *Was sind Bedarfssätze und wie hoch sind sie?* 2021. URL: https://www.xn--bafg-7qa.de/bafog/de/das-bafog-alle-infos-auf-einen-blick/foerderungsarten-und-foerderungshoehe/was-sind-bedarfssaetze-und-wie-hoch-sind-sie/was-sind-bedarfssaetze-und-wie-hoch-sind-sie_node.html (besucht am 28.03.2022).
- 378 [19] *Wieso der Wohnheim-Ausbau für Studierende und Azubis stockt*. 2022. URL: <https://www.abendblatt.de/hamburg/kommunales/article234554803/wohnen-hamburg-ausbau-von-wohnheimen-fuer-studierende-und-azubis-stockt.html> (besucht am 26.03.2022).
- 382 [20] *Wohnanlagen*. STW Hamburg. URL: <https://www.stwhh.de/wohnen/wohnanlagen> (besucht am 02.04.2022).
- 384 [21] *Wohnraum für Studierende Statistische Übersicht 2019*. 2019. URL: https://www.studentenwerke.de/sites/default/files/191118_dsw_wohnen19_web.pdf (besucht am 25.03.2022).



387 **A. Auswertung der Mietpreise in den Wohnanlagen des**
 388 **Studierendenwerks Hamburg**

389 **A.1 Struktur der Mieten 2005**

390 Dem Wirtschaftsplan der Abteilung Studentisches Wohnen des Studierendenwerk Hamburg^[2]
 391 haben wir die Mietpreise entnommen.

Eigene Häuser	Anzahl	Preis
	3723	
Normalzimmer möbliert	2599	185,00 €
Normalzimmer leer	158	180,00 €
mittelgroße Zimmer möbliert	122	223,00 €
mittelgroße Zimmer leer	36	218,00 €
großes Zimmer möbliert	36	247,00 €
große Zimmer leer	7	242,00 €
Bornstraße	47	158,00 €
Programmstudierende	165	221,00 €
großes EZ KST 730	1	329,50 €
Zweier-Appartement KST 730/750	4	216,00 €
Zweier-Appartement KST 750	2	160,60 €
Zweier-Appartement KST 770	2	200,40 €
Zweier-Appartement KST 880	2	240,30 €
Angemietete Häuser		
Normalzimmer möbliert KST 890	161	220,00 €
großes Zimmer möbliert KST 890	5	279,00 €
ICGS-Zimmer normal KST 890	54	255,00 €
ICGS-Zimmer groß KST 890	1	285,00 €
Normalzimmer möbliert KST 891	126	220,00 €
Einzelappartement normal möbliert	14	250,00 €
Einzelappartement groß möbliert	10	275,00 €
Zimmer 3er Apartment behindertengerecht	3	280,00 €
Einzelappartement behindertengerecht	1	600,00 €
Übergangszimmer		
	21	217,00 €
	84	246,00 €
	12	252,00 €
	13	263,00 €
	4	286,00 €
	11	277,00 €
	22	294,00 €
Durchschnittsmiete		196,03 €

weiter auf der nächsten Seite

weiter von der vorherigen Seite

Eigene Häuser	Anzahl	Preis
Standardabweichung		23,73 €
Standardabweichung (relativ)		12 %
Median		185

Tabelle 1: Mietstruktur 2005

392

393 A.2 Struktur der Mieten 2022

394 Dem Wirtschaftsplan der Abteilung Studentisches Wohnen des Studierendenwerk Hamburg^[3]
 395 und der Webseite der Abteilung Wohnen^[20] haben wir die zur Verfügung stehenden Zim-
 396 mer und Appartements und ihre Mietpreise entnommen.

Wohnanlage	Anzahl	Miete
710 – Grindelallee	4.418	
Normalzimmer möbliert	29	309,00 €
mittelgroße Zimmer möbliert	5	327,00 €
1er-App., beh.ger. ohne Kü.,	3	340,00 €
1er-App., beh.ger. mit Küche	4	405,00 €
706 - Neuwiedenthal		
Freshmenzimmer (klein)	4	299,00 €
Freshmenzimmer	22	340,00 €
Freshmenzimmer (mittelgroß)	11	359,00 €
Freshmenzimmer (groß)	2	413,00 €
720 - Emil-Wolff-Haus		
Normalzimmer möbliert	69	244,00 €
730 – Margaretha-Rothe-Haus		
<i>731 - A/B Haus</i>		
Normalzimmer möbliert	155	285,00 €
große Zimmer möbliert	17	355,00 €
Zweier-Appartement unmöbliert	1	629,00 €
<i>732 - C/D Haus - IFB</i>		
Einzelzimmer möbliert	303	315,00 €
740 – Grandweg		
1er Apartments	18	415,00 €
Einzelzimmer kl. in 2er WG	4	340,00 €
Einzelzimmer in 2er WG groß	17	385,00 €
Einzelzimmer in 2er WG klein	17	345,00 €
Einzelzimmer in 4er WG groß	32	385,00 €

weiter auf der nächsten Seite

weiter von der vorherigen Seite

Wohnanlage	Anzahl	Miete
Einzelzimmer in 4er WG klein	36	365,00 €
750 RLH		
Normalzimmer möbliert (13 qm)	13	346,00 €
große Zimmer möbliert (16 qm)	142	356,00 €
1er Apartments	21	396,00 €
1er Apartments für 2 Pers. (nur für Pärchen, da nur ein Raum)	3	500,00 €
761 – Unnastraße		
Normalzimmer möbliert	89	299,00 €
mittelgroße Zimmer möbliert	25	327,00 €
762 – Ottersbekallee		
Normalzimmer möbliert	62	299,00 €
770 – Hagenbeckstraße		
Normalzimmer möbliert	168	299,00 €
Normalzimmer unmöbliert	16	299,00 €
mittelgroße Zimmer möbliert	16	327,00 €
mittelgroße Zimmer unmöbliert	4	327,00 €
1er-App., KST 770	24	399,00 €
Zweier-Appartement KST 770	1	629,00 €
780 – Kiwittdmoor		
Normalzimmer	202	270,00 €
1er-App., KST 780	7	353,00 €
Kurzzeitzimmer	31	330,00 €
790 – Lokstedt		
Normalzimmer möbliert	74	327,00 €
Normalzimmer möbliert etw. größer	34	340,00 €
800 – Die Burse		
Normalzimmer möbliert	112	285,00 €
Einzelzimmer groß im 3er-APP	3	379,00 €
810 – Gustav-Radbruch-Haus		
<i>811-Hochhaus</i>		
Normalzimmer möbliert	331	315,00 €
<i>812-Vorderhaus</i>		
Normalzimmer möbliert	148	265,00 €
Kurzzeitzimmer	37	330,00 €
820 Harburg		
Normalzimmer möbliert	222	311,00 €
830 – Harburger Häuser		
<i>831 – Harburger Häuser Moorstr. 7</i>		
Normalzimmer unmöbliert	16	285,00 €
<i>832 – Harburger Häuser Moorstr. 15</i>		
Normalzimmer möbliert	5	285,00 €
Normalzimmer unmöbliert	37	285,00 €
mittelgroße Zimmer möbliert	4	327,00 €

weiter auf der nächsten Seite

weiter von der vorherigen Seite

Wohnanlage	Anzahl	Miete
mittelgroße Zimmer unmöbliert	14	327,00 €
große Zimmer möbliert	1	355,00 €
große Zimmer leer	1	355,00 €
<i>833 –Harburger Häuser Bunatwiete</i>		
Normalzimmer möbliert	51	285,00 €
mittelgroße Zimmer unmöbliert	1	327,00 €
große Zimmer leer	1	355,00 €
840 – EGH		
<i>841 – Georgi-Haus</i>		
1er Apartments für 2 Pers.	7	450,00 €
Einzelzimmer	61	327,00 €
Einzelzimmer (mittelgroß)	5	340,00 €
Einzelzimmer gr. in 2er WG	4	375,00 €
<i>842 – Europa-Haus</i>		
Einzelzimmer	98	327,00 €
Einzelzimmer (mittelgroß)	30	340,00 €
850 –Allermöhe		
Normalzimmer möbliert	184	285,00 €
Normalzimmer unmöbliert	41	285,00 €
mittelgroße Zimmer unmöbli	2	327,00 €
860 –Rahlstedt		
Normalzimmer möbliert	79	348,00 €
mittelgroße Zimmer	40	376,00 €
große Zimmer möbliert	19	398,00 €
870 Bornstraße		
Mietpreis qm bei Neuvermietung	43	8,49 €
880 Armgartstraße		
Normalzimmer möbliert	94	311,00 €
890 Berliner Tor		
Normalzimmer möbliert	222	327,00 €
Groß möbliert	6	399,00 €
2er App.	4	364,00 €
891 Triftstraße		
Normalzimmer möbliert	126	324,00 €
1 Zi App gr	10	394,00 €
1 Zi App kl	14	364,00 €
gr Zi 2er App	1	399,00 €
kl Zi 2er App	1	330,00 €
EZ im 3er App	3	399,00 €
892 –Amalie-Dietrich-Haus		
Normalzimmer möbl., 8 qm, KST 892	22	285,00 €
Normalzimmer möbl., 11 qm, KST 892	21	327,00 €
Zi. möbl. 16 qm, KST 892	4	385,00 €
Ausnahmen:		

weiter auf der nächsten Seite

weiter von der vorherigen Seite

Wohnanlage	Anzahl	Miete
Kleine Zimmer möbl., 7,5 qm, KST 892	3	270,00 €
893 Hammerbrook (IFB)		
Einzelzimmer möbliert	215	394,00 €
894 Helmut-Schmidt-Studierendenhaus		
Normalzimmer möbliert	64	395,00 €
1 Zimmer-Apartment	64	430,00 €
895 Sophie-Schoop-Haus		
1er App.	101	420,00 €
1Zi App mit Gemeinschaftsküche	76	400,00 €
Einzelzimmer möbliert	89	380,00 €
Durchschnittsmiete		325,97 €
Standardabweichung		43,50 €
Standardabweichung (relativ)		13 %
Median		315,00 €

Tabelle 2: Mietstruktur 2005

397

B. Studierendenzahlen Hamburg

398

Hochschule	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
UHH	36.423	37.158	38.073	40.476	41.019	41.481	41.430	42.372	42.852	43.212
TUHH	5.004	5.505	5.916	6.375	6.576	6.897	7.284	7.566	7.773	7.812
HAW	12.624	13.437	14.349	14.928	15.798	16.431	16.677	16.884	16.596	17.055
HfBK	732	789	825	885	870	852	879	903	918	918
HfMT	861	888	921	1.251	1.272	1.263	1.296	1.281	1.266	1.269
Bucerius LS	678	678	666	957	954	873	894	852	852	909
HCU	1.899	1.968	2.202	2.304	2.433	2.496	2.472	2.424	2.325	2.322
Summe	58.221	60.423	62.952	67.176	68.922	70.293	70.932	72.282	72.582	73.497
Wohnheimspl.	3.736	3.736	3.741	3.746	3.945	3.962	3.953	3.946	4.223	4.351
Unterbringungsq.	6,42 %	6,18 %	5,94 %	5,58 %	5,72 %	5,64 %	5,57 %	5,46 %	5,82 %	5,92 %

399