

HOCHSCHULEN

Die Stadt erwartet eine Entspannung bei der Quartiersuche

Noch nie so viele Studenten

BOOM An den Hochschulen sind aktuell 31 860 Menschen eingeschrieben.

REGENSBURG. Niemals hat es in Regensburg so viele Studenten gegeben wie im bald zu Ende gehenden Wintersemester 2014/15. Aktuell sind laut Gerlinde Frammelsberger, der Geschäftsführerin des Studentenwerks Niederbayern/Oberpfalz, an den Regensburger Hochschulen 31 860 Studierende immatrikuliert. Die Zahl ist gegenüber dem Vorjahr nochmals um mehr als 1000 gewachsen. Damit hat sich die Studierendenzahl seit dem Wintersemester 2010/11 – dem Jahr vor dem doppelten Abiturjahrgang – um rund ein Viertel erhöht.

Främmelsberger nennt im Hinblick auf den sehr gefragten Wohnraum geringfügig andere Zahlen als die Stadt. Den Studierenden stehen demnach aktuell 3697 öffentlich geförderte Wohnplätze zur Verfügung. 2010 waren es nur drei weniger. „Die Verbesserung des Angebots an Wohnraum für Studierende erfolgte in Regensburg ausschließlich über private Investoren, die die Mietpreise frei festlegen können – im Unterschied zu öffentlich geförderten Wohnanlagen, wo die Miethöhe gesetzlich geregelt ist“, sagt die Leiterin des Studentenwerks.

1300 Bewerber für 400 Zimmer

Für einen öffentlich geförderten Wohnplatz mussten die Studierenden in Regensburg im Zimmerbestand des Studentenwerks im Jahr 2014 durchschnittlich 208 Euro aufwenden, inklusive Nebenkosten und Internetanschluss. 2010 waren durchschnittlich 192 Euro zu berappen. Diese Wohnplätze können deshalb ausschließlich an sozial bedürftige Studierende vergeben werden. Das sind in der Regel BAföG-Empfänger und ausländische Studierende (derzeit 2260), die auf dem privaten Wohnungsmarkt benachteiligt sind. Nach Angaben von Främmelsberger bewerben sich rund 1300 Studierende für rund 400 Zimmer, die das Studentenwerk je Semester vermieten kann.

Das Studentenwerk Niederbayern/Oberpfalz hat eine eigene Auswertung der Lebensverhältnisse der Studierenden in Auftrag gegeben und auf seiner Internetseite veröffentlicht. Demnach haben 33 Prozent der Regensburger Studenten weniger als 700 Euro im Monat zur Verfügung, 23 Prozent erhalten BAföG, aber nur 11,5 Prozent können in öffentlich geförderten Wohnanlagen wohnen.

Främmelsberger: „Das zeigt deutlich, dass der Neubau von öffentlich geförderten Wohnplätzen dringend notwendig ist. Die Studierenden, die sich die im Vergleich zum Bundesdurchschnitt um 35 Euro teureren Mieten auf dem privaten Wohnungsmarkt nicht leisten können, helfen sich durch gemeinschaftliche Wohnformen.“

Schere zwischen „arm“ und „reich“

Eruiert wurde auch, wie und mit wem Studenten leben. 31 Prozent wohnen in einer Wohngemeinschaft, rund zehn Prozent wohnen mit einem Partner zusammen, und fast ein Viertel der Studierenden wohnt weiterhin bei den Eltern. 18,3 Prozent der Studierenden leben in einer eigenen Wohnung, knapp 20 Prozent in einer Wohnanlage für Studierende. „Das passt zu unserer Erhebung, dass 22 Prozent der Studierenden mehr als 1000 Euro pro Monat zur Verfügung haben und sich dann auch entsprechende Mieten leisten können“, so Främmelsberger. Für diese Zielgruppe sei das Angebot in Regensburg inzwischen gesättigt. (nl)



Neue Studentenwohnungen an der Kumpfmühlstraße: Die Flut an solchen, von Anlegern mit Rendite-Erwartungen finanzierten Bauten will die Stadt langsam eindämmen – weil der Markt dafür gesättigt erscheint. Foto: mt

Studentenbuden: „Markt ist ausgereizt“

WOHNEN Die Stadt sagt, Anleger-Modelle privater Investoren gibt es mittlerweile genug. Geförderter und damit günstiger Wohnraum fehlt aber nach wie vor.

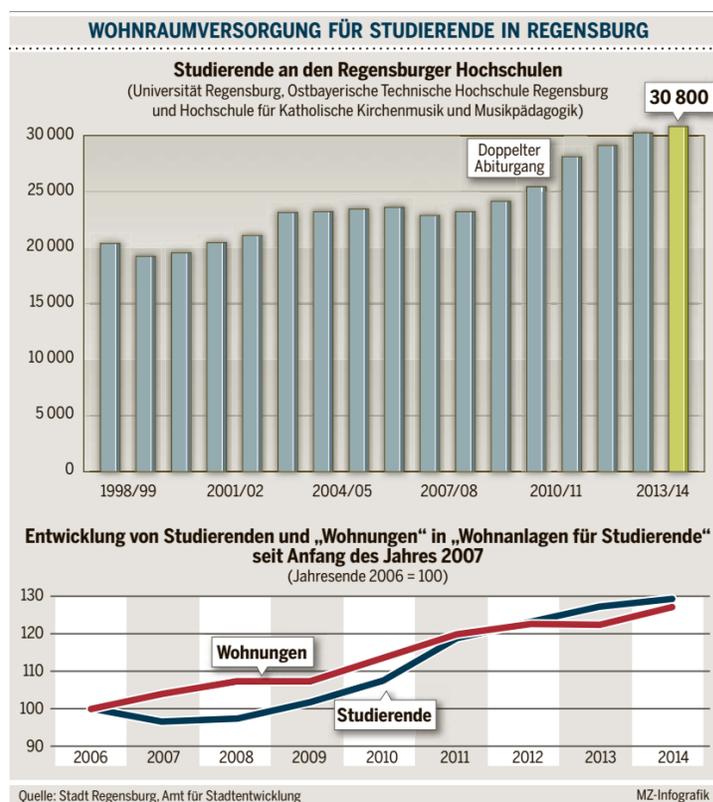
VON NORBERT LÖSCH, MZ

REGENSBURG. Nach Überzeugung der Stadtverwaltung entspannt sich die bislang mehr als prekäre Situation beim Wohnungsangebot für Studenten zusehends. Deswegen sollen reine „Bettenburgen“ für Studierende, sprich Wohnanlagen, die ausschließlich von Anlegern finanzierte Kleinwohnungen für diese Klientel vorsehen, nicht mehr unbegrenzt aus dem Boden schießen. Das ist das Ergebnis einer Diskussion im Stadtplanungsausschuss des Stadtrats, der eine aktuelle Bestandsaufnahme zugrunde lag.

Anton Sedlmeier, Leiter des Amts für Stadtentwicklung, stellte den Bericht zur aktuellen und erwarteten Lage bei der Wohnraumversorgung Studierenden im Ausschuss vor. Den knapp 31 000 Studenten in Regensburg stehen demnach derzeit etwa 7680 Plätze in Wohnanlagen für Studierende zur Verfügung, davon rund 4050 in öffentlich geförderten und etwa 1730 in privaten Wohnheimen. Etwa 1900 Appartements befinden sich in privaten Eigentumswohnanlagen. Weitere etwa 430 Zimmer beziehungsweise Appartements sind bereits genehmigt oder im Bau.

Hunderte weiterer Wohnungen

Hinzu kommen noch etwa 900 geplante, aber noch nicht genehmigte Wohnungen, davon rund 300 öffentlich geförderte. Diese werden vom Studentenwerk und vom Evangelischen Siedlungswerk auf dem Gelände der ehemaligen Nibelungenkaserne gebaut. Etwa 450 Kleinwohnungen mit Zielrichtung studentisches Wohnen sind zudem von einem privaten Investor im neuen Stadtteilzentrum Königswiesen Nord geplant. Fertig ist mittlerweile eine weitere Anlage unmittelbar an der Stadtgrenze, die „Studentenstadt Pentling“ mit weiteren 280 Einheiten.



„Insgesamt stünde damit für etwa ein Drittel aller an den Regensburger Hochschulen Studierenden ein speziell auf diese Zielgruppe ausgerichtetes Wohnungsangebot zur Verfügung“, heißt es in dem Papier der Verwaltung, die auch auf das Angebot privater Vermieter in Stadt und Umland verweist. Bis 2011, als ein doppelter Abiturjahrgang die Hochschulen stürmte, hat die Wachstumskurve bei den Wohnungen stets über derjenigen der Studierenden gelegen. Diese Entwicklung hat sich mittlerweile umgekehrt (siehe auch Grafik). „Aufgrund der aktuellen Zuwächse an Wohnraum für Studierende nähern sich beide Kurven seit 2013 wieder an. Es ist davon auszugehen, dass dieser Trend wegen der intensiven Neubautätigkeit anhalten wird“, stellt die Stadt dazu fest. Die vorliegenden Zahlen würden keinen Hinweis auf schwerwiegende Defizite bei der Versorgung der Regensburger Studierenden mit Wohnheimplätzen geben.

Eher stellt sich mittlerweile die Frage, ob weitere rein auf Studenten ausgerichtete Wohnanlagen noch marktgerecht und im Sinn einer verträglichen Stadtentwicklung wünschenswert sind. Das zuständige Amt tendiert hier eher zu einem „Nein“. Gestützt wird diese Einschätzung von großen Immobilienunternehmen, die laut Anton Sedlmeier „den Markt für studentisches Wohnen in Regensburg als ausgereizt betrachten“.

Die Stadt will gegensteuern

Bevor es gar zu einer Überhitzung des einschlägigen Markts kommt, soll gegensteuert werden. Das Stadtentwicklungsamts empfiehlt, schon bei aktuellen und künftigen Bebauungsplänen die Reißleine zu ziehen. So könne in begründeten Fällen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude festgesetzt und damit die durchschnittliche Wohnungsgröße gesteuert werden.

Ein weiteres Steuerungsinstrument

DER MARKTREPORT

Der Immobiliendienstleister CBRE hat einen Marktreport zum studentischen Wohnen in Deutschland 2014/15 veröffentlicht. Für Regensburg sieht der Report „keinen zusätzlichen Investitionsbedarf“. Diese Einschätzung wird folgendermaßen begründet: „Aufgrund einer im Städtevergleich sehr niedrigen Leerstandsrate sowie eines hohen Mietniveaus eignet sich Regensburg grundsätzlich als Investitionsstandort für Studierendenwohnheim im gehobenen Segment. Das in der Stadt eher niedrige durchschnittliche Einkommen der Studierenden sowie der aktuell hohe Bestand von Wohnheimplätzen im gehobenen Segment hemmen jedoch den Bedarf an zusätzlichem studentischen Wohnraum in diesem Bereich.“

So waren nach einer Befragung der CBRE in Regensburg im Jahr 2013 nur 18,9 Prozent der Studierenden bereit, mehr als 400 Euro pro Monat für Miete zu bezahlen. Die Bereitschaft, mehr als 500 Euro Mietkosten aufzubringen, brachten nur noch 3,4 Prozent der befragten Studierenden auf. Dafür wollen sie aber auch mehr als ein Einzelappartament.

sei das Ausschließen bestimmter Wohnungsarten bei der Vergabe städtischer Grundstücke. Das sei zuletzt für Bauquartiere auf dem Nibelungenkaserne-Areal bereits praktiziert worden.

OB Joachim Wolbergs sagte, die Stadt habe grundsätzlich eine neutrale Haltung gegenüber Wohnbauprojekten. Bei entsprechenden Hinweisen sollte die Bautätigkeit aber so gesteuert werden, „dass nichts überdreht wird“. „Wir gängeln niemanden, aber wir machen das auch zum Schutz von Investoren“, so Wolbergs.

Mehrere Redebeiträge zielten vor allem auf die Bezahlbarkeit studentischen Wohnraums ab. Margit Kunc (Grüne) verwies darauf, dass beim öffentlich geförderten Bau von Studentenheimen der Freistaat und nicht die Kommune in der Pflicht stehe. SPD-Fraktionschef Norbert Hartl sagte, es gebe aktuell wieder ein entsprechendes Förderprogramm des Landes, das für Regensburg genutzt werden sollte.