

**Vorlage für die Sitzung des Senats am 23.09.2025**

**Planungskosten für ein Neubauvorhaben am Wohnpark Luisental zur Schaffung neuer Studierendenwohnheimplätze**

**A. Problem**

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Studierende stellt ein zentrales Ziel des Bremischen Senats dar. Der Wohnungsmarkt in Bremen ist insbesondere für Studierende angespannt. Es mangelt an ausreichend preisgünstigem Wohnraum in hochschulnaher Lage, während die Mietpreise für Wohnungen und WG-Zimmer kontinuierlich steigen. Dies führt zu einer erheblichen finanziellen Belastung der Studierenden. Gleichzeitig sind die Kapazitäten in den bestehenden Wohnheimen des Studierendenwerks Bremen (StW) begrenzt.

Vor diesem Hintergrund hat die Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft (SUKW) das Studierendenwerk beauftragt, eine Machbarkeitsstudie für den Neubau eines Wohnheims am Standort Luisental durchzuführen. Die vorliegenden Ergebnisse bestätigen die grundsätzliche Realisierbarkeit des Projekts mit 56 zusätzlichen Wohnheimplätzen. Eine begleitende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zeigt zudem, dass das Vorhaben – trotz Einbindung von Bundes- und Landesfördermitteln – ohne einen zusätzlichen Projektzuschuss von der Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft nicht wirtschaftlich tragfähig ist. Ein solcher Zuschuss ist notwendig, um dauerhaft sozialverträgliche Mieten sicherzustellen, die sich an den finanziellen Möglichkeiten der Studierenden orientieren.

**B. Lösung**

Die Neubauförderung „Junges Wohnen“ für Studierende und Auszubildende wurde als eigener Förderweg in die Neubauförderung des Wohnraumförderungsprogramm (WRP) 2024 integriert und 2025 fortgeschrieben. Ziel ist es, die für den Programmbaukasten „Junges Wohnen“ seitens des Bundesbauministeriums bereitgestellten Mittel in Abstimmung mit der Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft und für das Auszubildendenwohnen mit der Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration vollumfänglich für das Studierenden- bzw. Auszubildendenwohnen im Land Bremen einzusetzen. Ab dem Wohnraumförderungsprogramm 2025 kann zwischen dem Effizienzhausstandard 40 und 55 gewählt werden. Danach richtet sich die Zuschusshöhe.

Für das laufende Förderprogramm wurde das Neubauvorhaben „Luisental IV“ am Standort Luisental (Bremen Horn) mit Schaffung von 56 zusätzlichen Wohnheimplätzen vorgemerkt. Damit wird das bereits erschlossene Studenten-Quartier erweitert. Das Projekt leistet einen Beitrag zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnsituation von Studierenden in Bremen. Es eröffnet zugleich die Möglichkeit, Mittel aus dem Förderprogramm „Junges Wohnen“ effektiv einzusetzen. Insgesamt trägt das Vorhaben

in erheblichem Maße zur Umsetzung der wohnungspolitischen Zielsetzungen des Senats bei und stellt einen wichtigen Baustein zur Entspannung des studentischen Wohnungsmarkts dar.

Das Fördervolumen im Programmbaustein „Junges Wohnen“ beträgt 5 Mio. EUR für Darlehen und rd. 2 Mio. EUR für Zuschüsse. Mit dem Neubauvorhaben „Luisental IV“ würde das Darlehen in vollem Umfang ausgeschöpft und die Zuschüsse in Höhe von 1.288 TEUR gebunden. Die Gesamtkosten (Planungs- und Baukosten) für das Neubauprojekt werden aktuell auf rund 7.790 TEUR geschätzt. Die Deckungslücke soll durch Zuschüsse in Höhe von 1.500 TEUR von der Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft geschlossen werden.

Mit der Planung soll umgehend begonnen werden, da die Kostenberechnung im Rahmen der Entwurfsplanung (LPH 3) als Grundlage für die Anmeldung der Fördermittel dient. Um die Finanzierung der Planungsmittel sicherzustellen, sollen Mittel in Höhe von 500 TEUR genutzt werden, die bisher für die Weiterplanung des Projektes am Niedersachsendamm in 2025 veranschlagt sind.

Für das Bauvorhaben „Niedersachsendamm“ mit 200 Wohneinheiten (WE) wird nach Kostenfortschreibung ein Investitionsvolumen von mindestens 30 Mio. EUR erwartet. Die Fördermöglichkeiten im Programmbaustein „Junges Wohnen“ (WPR 2025) sind auf 75 WE beschränkt. Die Weiterverfolgung des Projektes Niedersachsendamm sollte daher auf der Grundlage der weiteren Verfügbarkeit von Fördermittel ab 2028 erneut geprüft werden.

Zur Schaffung von weiterem Wohnraum für Studierende werden derzeit Gespräche mit der BRESTADT geführt, in denen sich über die Möglichkeiten der Realisierung von Studentischem Wohnen im ehemaligen Parkhaus Mitte und ehemaligen Horten-Kaufhaus ausgetauscht wird. Die Gespräche werden kontinuierlich fortgeführt.

### **C. Alternativen**

Für die Planung des Projekts Luisental werden keine Alternativen vorgeschlagen. Die Schaffung von studentischem Wohnraum ist angesichts der angespannten Wohnraumsituation notwendig. Finanzierbare Alternativen stehen derzeit nicht zur Verfügung.

### **D. Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen / Genderprüfung / Klimacheck**

Für eine haltbare Kostenberechnung soll eine Entscheidungsunterlage Bau (EW-Bau) beauftragt werden. Dafür wird dem Studierendenwerk ein Planungskostenzuschuss in Höhe von 1,5 Mio. EUR zur Verfügung gestellt.

Die aktualisierte Wirtschaftlichkeitsuntersuchung des Studierendenwerkes kalkuliert folgende vorläufige Finanzierung der Baumaßnahme:

Förderdarlehen (zinslos, 30 Jahre Laufzeit):	5,0 Mio. EUR
Zuschuss „Junges Wohnen“ SBMS:	1,29 Mio. EUR (23 TEUR pro WE)
Planungskosten- Zuschuss (SUKW):	1,5 Mio. EUR
<b>Geschätzte Gesamtbaukosten:</b>	<b>7,79 Mio. EUR</b>

Die Mittel in Höhe von 500 TEUR in 2025 sind auf der Haushaltstelle 0273.894 16-0 „An das Studierendenwerk für den Neubau Studierendenwohnheim Niedersachsensdamm“ veranschlagt und gesperrt. Zwecks neuer Priorisierung und aufgrund fehlender Finanzierungsmöglichkeiten des Projektes Niedersachsensdamm sollen die Mittel entsperrt und bei der neu einzurichtenden Haushaltstelle 0273.894 18-7 „An das Studierendenwerk für die Baumaßnahme Studierendenwohnheim Luisental IV“ nachbewilligt werden.

Das zinslose Darlehen soll aus den Mieteinnahmen sowie dem Verkauf einer abgängigen Immobilie über 30 Jahre getilgt werden.

Zur haushaltsrechtlichen Absicherung der Finanzierung ist in den Jahren 2026-2027 die Erteilung einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung bei der Hst. 0273.894 18-7 „An das Studierendenwerk für die Baumaßnahme Studierendenwohnheim Luisental IV“ in Höhe von 1.000 TEUR mit Abdeckung von je 500 TEUR in 2026 und 2027 erforderlich. Der Planungskostenzuschuss in den kommenden Haushalten 2026 und 2027 ist im Haushaltsentwurf des Wissenschaftsressorts unter Einhaltung der Eckwerte berücksichtigt. Die barmittelmäßige Abdeckung der Verpflichtungsermächtigung erfolgt aus veranschlagten Mitteln 2026/2027 bei selbiger Haushaltsstelle. Zum Ausgleich für die zusätzlich zu erteilende Verpflichtungsermächtigung darf die bei der Hst. 0995/971 11-9 „Global veranschlagte Verpflichtungsermächtigung“ nicht in Anspruch genommen werden.

#### Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Die Planung und Umsetzung der Maßnahme bindet personelle Ressourcen des Studierendenwerks Bremen sowie bei der Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft. Dies erfolgt im Rahmen des vorhandenen Personals.

#### Gender-Prüfung

Das Neubauvorhaben Luisenthal IV wird von allen Geschlechtern gleichermaßen zur Vermietung zur Verfügung gestellt. In der Planung werden Genderspezifika berücksichtigt.

#### Klimacheck:

Die Beschlüsse in der Senatsvorlage führen voraussichtlich zu einer Zunahme der Treibhausgasemissionen um bis zu 50 t CO<sub>2</sub>e jährlich und haben daher negative Auswirkungen auf den Klimaschutz.

In der Bewirtschaftung des Gebäudes kommt es zu geringfügigen CO<sub>2</sub>-Emissionen. Zu betonen ist, dass der Neubau mit dem Effizienzstandard 55+ geplant wird. Darüber hinaus wird der Neubau nach den aktuellen Baustandards und äußerst flächeneffizient geplant. Der Betrieb des Neubaus führt zu weniger CO<sub>2</sub>-Emissionen als der Betrieb des Bestandsgebäudes.

#### **E. Beteiligung/ Abstimmung**

Die Vorlage ist mit dem Senator für Finanzen, der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung und der Senatskanzlei abgestimmt.

## **F. Öffentlichkeitsarbeit/ Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz**

Die Vorlage ist für die Öffentlichkeit geeignet und soll in das zentrale Informationsregister nach dem Informationsfreiheitsgesetz eingestellt werden. Zu berücksichtigende datenschutzrechtliche Belange bestehen nicht.

## **G. Beschluss**

1. Der Senat stimmt dem Vorhaben „Luisental IV“ mit Schaffung von 56 neuen Wohnheimplätzen zu und begrüßt die Bestrebungen zur Beantragung der Fördermittel aus dem Wohnraumförderungsprogramm „Junges Wohnen“.
2. Der Senat stimmt der dargestellten Nachbewilligung bei der neu einzurichtenden Hst. 0273.894 18-7 „An das Studierendenwerk für die Baumaßnahme Studierendenwohnheim Luisental IV“ in Höhe von 500 TEUR in **2025** sowie dem Eingehen einer entsprechenden zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung bei der selben Hst. i.H.v. insg. 1.000 TEUR (Abdeckung von je 500 TEUR in **2026** und **2027**) zu.
3. Der Senat fordert die Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft auf, auf der Grundlage zukünftig zur Verfügung stehender Fördermittel eine Realisierung des Studierendenwohnheims Niedersachsendam ab 2028 erneut zu prüfen.
4. Der Senat bittet die Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft, den Bedarf sowie weitere Realisierungsmöglichkeiten für Studentisches Wohnen in Bremerhaven zu prüfen und zeitnah Gespräche mit möglichen Kooperationspartnern aufzunehmen.
5. Der Senat bittet die Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft die Zustimmung des Ausschusses für Wissenschaft, Medien, Datenschutz, Informationsfreiheit und Digitalisierung und über den Senator für Finanzen die haushaltsrechtlichen Ermächtigungen im Haushalts- und Finanzausschuss einzuholen.

# STUDENTISCHES WOHNEN LUISENTAL



## Anlage: Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Vorlage: Planungskosten für ein Neubauvorhaben am Wohnpark Luisental zur Schaffung neuer Studierendenwohnheimplätze

Datum: 25.08.2025

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

Planungskosten für ein Neubauvorhaben am Wohnpark Luisental zur Schaffung neuer Studierendenwohnheimplätze

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für Projekte mit  einzelwirtschaftlichen  gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen

Methode der Berechnung (siehe Anlage)

Rentabilitäts/Kostenvergleichsrechnung  Barwertberechnung  Kosten-Nutzen-Analyse  
 Bewertung mit standardisiertem gesamtwirtschaftlichen Berechnungstool

Ggf. ergänzende Bewertungen (siehe Anlage)

Nutzwertanalyse  ÖPP/PPP Eignungstest  Sensitivitätsanalyse  Sonstige (Erläuterung)

Anfangsjahr der Berechnung: 2025

Betrachtungszeitraum (Jahre): 30 Jahre Unterstellter Kalkulationszinssatz:

Geprüfte Alternativen (siehe auch beigefügte Berechnung)

Nr.	Benennung der Alternativen	Rang
1	Neubau Luisental IV (56 WE) mit Wohnbauförderung	1
2	Neubau Luisental IV (56 WE) ohne Wohnbauförderung	2
3	Keine Schaffung von neuen Studierendenwohnheimplätzen	3

### Ergebnis

Es wird die Alternative 1 „Neubau Luisental IV (56 WE) mit Wohnbauförderung“ empfohlen, da mit dem Sonderprogramm „Junges Wohnen“ über 80% der Herstellungskosten mit den Fördermitteln abgesichert werden.

### Weitergehende Erläuterungen

#### Zu 1: diese Alternative wird empfohlen.

Für das Förderprogramm „Junges Wohnen“ stehen für das Land Bremen insgesamt rund 6,2 Mio. € zur Verfügung (5 Mio. € Darlehen und 1,2 Mio. € Zuschuss). Um das Projekt für den Fördernehmer und Betreiber Studierendenwerk wirtschaftlich darzustellen, wird zur Finanzierung des Neubauvorhabens ein weiterer Zuschuss in Höhe von 1,5 Mio. € aus dem Wissenschaftshaushalt bereitgestellt. Nach der Tilgung des Darlehens aus Mietentnahmen und dem Verkauf einer abgängigen Immobilie kann ein positiver Cashflow in Höhe von 9 T€ erreicht werden.

#### Zu 2: diese Variante wird nicht empfohlen

Diese Variante ist aus Haushaltssicht nicht darstellbar. Eine Kreditaufnahme durch das Studierendenwerk Bremen ist aufgrund bereits bestehender Kredite für das Wohnheim „Emmy“ (2022) ausgeschlossen. Die Hausbank hat dazu eine Absage erteilt.

#### Zu 3: diese Variante wird nicht empfohlen.

Ein angespannter Wohnungsmarkt macht es den Großstädten zunehmend schwieriger, bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit geringen Einkommen sicherzustellen. Besonders junge Menschen stellt dies vor große Herausforderungen, denn Studierende und Auszubildende müssen mit wenig Geld um Wohnraum in zentralen Lagen konkurrieren.

### Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

1. 2029	2.	n.
---------	----	----

### Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Maßeinheit	Zielkennzahl
1	Schaffung neuer Wohnheimplätze	Anzahl	56
2	Fertigstellung des Wohnheims	Jahr	2028/2029

**Anlage: Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)**

Anlage zur Vorlage: Planungskosten für ein Neubauvorhaben am Wohnpark Luisental zur Schaffung neuer Studierendenwohnheimplätze

Datum: 25.08.2025

n			
---	--	--	--

Baumaßnahmen mit Zuwendungen gem. VV 7 zu § 44 LHO:  die Schwellenwerte werden nicht überschritten /  
 die Schwellenwerte werden überschritten, die frühzeitige Beteiligung der zuständigen technischen bremischen  
Verwaltung gem. RLBau 4.2 ist am                      erfolgt.

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nicht durchgeführt, weil:

Ausführliche Begründung

--