

## **Wir kommen um zu bleiben - für mehr bezahlbaren Wohnraum**

*Beschlossen auf dem Bundeskoordinierungstreffen vom 09.-11. November 2012 in Berlin*

### **Unsere Turnhalle - deine Unterkunft!**

2012 wird die Zahl der Studienanfängerinnen weiter steigen. Neben überfüllten Seminaren, Vorlesungen und allgemeiner Hochschul-Infrastruktur (wie Gebäude, Mensen, Hochschulsport etc.), verschärft sich die Problematik an den Hochschulen vor allem durch ein weiteres Thema: Es gibt vielerorts nicht genügend bezahlbaren Wohnraum. Die schon in den letzten Jahren immer wieder mit der Problematik konfrontierten Kommunen und Studierendenwerke, sind auf den Andrang der Neuzugänge nicht vorbereitet. So hat sich laut dem Wohnungsbericht 2012 des Deutschen Studentenwerk (DSW) die Quote durch Abdeckung der Wohnheimplätze in den alten Bundesländern von knapp 11 auf 10,3% verschlechtert. Das liegt vor allem auch daran, dass es immer mehr StudienanfängerInnen gibt. Der Kampf um einen Wohnheimplatz verschärft sich somit zunehmend, und wird, nach Berücksichtigung bestimmter sozialer Kriterien wie den Erhalt von BAföG, das Studieren mit Kind oder das Studieren mit Behinderung bei den restlichen Verbleibenden vereinzelt sogar durchs Los entschieden.

Auch bei öffentlichen, aber besonders bei privaten Mietimmobilien ist eine immer stärkere Preisteuerung festzustellen. Neben eventuellen Studiengebühren, Verwaltungsgebühren, Lehrmittelausgaben und der allgemeinen Teuerung des Lebensunterhalts führt gerade das dazu, dass Studierende immer häufiger in finanzielle Notlagen geraten oder gar nicht erst ein Studium beginnen. Dabei darf es nicht sein, dass Schwierigkeiten, ein Studium zu finanzieren, dazu führen, dass ein Studium nicht aufgenommen wird. Viele Studierende, die sich für ein Studium entscheiden, müssen gar ihren Studienort von den Mietpreisen in Hochschul-Städten abhängig machen oder ggf. bei den Eltern wohnen bleiben.

So ist Wohnungsnot vielerorts reales Szenario, das immer wieder zu Semesterbeginn in Turnhallen-Notunterkünften gipfelt.

### **Eure Krise - Unser Problem!**

Dabei ist das Problem nicht selbstgemacht. Vor 40 Jahren hat die von Willy Brandt geführte sozial-liberale Regierung die Städtebauförderung als Gemeinschaftsaufgabe von Bund und Ländern eingeführt. 2012 wurden die jährlichen Gelder hierfür um 70% auf 28,5 Millionen Euro von der schwarz-gelben Koalition zusammengestrichen. Der Umstand der chronische Unterfinanzierung öffentlicher Einrichtungen und auf kommunaler Ebene, welche aus der andauernden Finanzkrise, fehlgeleiteter Steuerpolitik und politisch verordneten Spardiktaten resultiert, ist bekannt und lässt nicht auf eine baldige Besserung der Situation hoffen. Sozialer und studentischer Wohnbau wird für öffentliche Träger wie Kommunen oder Studierendenwerke, nur noch schwer bezahlbar und wirkt sich auf die Mietpreise aus.

Dass der freie Markt nichts selbst regelt, zeigt sich an der Wohnraumproblematik per excellence. Vor allem die niedrigen Zinsen lassen AnlegerInnen in Immobilien investieren und treiben damit die Preise in die Höhe. Eine entscheidende Rolle spielt dabei die Privatisierung öffentlichen Wohnraums, die Spekulation Tür und Tor öffnet. Neben Privatpersonen decken sich auch Versicherungen, Pensionsfonds, Stiftungen oder sonstige institutionelle InvestorInnen in großem Stil mit Wohnungen und Häusern ein. So spricht die Deutsche Bundesbank in ihrem Monatsbericht von 2012 von einer „kräftigen Verteuerung“ von Wohnimmobilien, die Preise stiegen 2010 noch um 2,5% und 2011 bereits um 5,5%.

Doch das immer perverser betriebene Spekulations- und Zockgebaren auf den Immobilienmärkten kennt vor allem VerliererInnen, jedoch kaum GewinnerInnen: Was für die einen Markt zu Vermögenssteigerung ist, bedeutet für Studierende und sozial Schwache das elementar notwendige Dach über dem Kopf - wenn man überhaupt eines findet, das man sich leisten kann.

So wird auch der vorhandene Wohnungsbestand mittlerweile bevorzugt privilegiert vermittelt, MaklerInnen und MaklerInnengebühren entscheiden, wer sich was leisten kann und darf. Eine Courtage von 2,38 Kaltmieten gilt mittlerweile als ein Gesetz, das nie geschrieben wurde, auf das sich aber MaklerInnen berufen. Und ein perfektes Instrument um die Vermietung einer Wohnung, die Entwicklung eines Stadtteils oder gar eines ganzen Wohnungsmarkt aus Sicht der KapitaleignerInnen zu steuern. Besonders Studierende werden durch die erhöhte Mobilität die das Bachelor/Master System mit sich bringt im Studium und den damit resultierenden verkürzten Mietsverhältnissen durch MaklerInnencourtage getroffen.

Somit ist auch Gentrifizierung längst kein auf Metropolregionen beschränktes Phänomen mehr, wir erleben ebenso, dass in kleineren Städten bezahlbarer Wohnraum immer weiter aus den Zentren in weniger attraktive äußere Stadtteile oder Vororte verdrängt wird. Der Begriff Gentrifizierung wird heute vor allem dazu genutzt, politisch-gesellschaftliche Konflikte wie die immer stärker werdenden soziale Spaltung der Gesellschaft zu skizzieren. Um ein nicht-Handeln zu legitimieren, wird die Gentrifizierung seitens Politik immer wieder geleugnet. Wir wollen gar nicht infrage stellen, dass städtebaulich erforderliche oder wünschenswerte Erneuerungsprozesse durchgeführt werden, aber genauso wenig wollen wir die Verdrängung von Menschen aus den Kernbereichen der Städte aus finanziellen Gründen.

Auf der anderen Seite haben sich viele Rahmenbedingungen in den letzten Jahren zu einer theoretisch grundsätzlichen Verbesserung des Wohnmarktes ergeben: Durch den demographischen Wandel ist auch ein Umdenken in der Förderung von alternativen Wohnformen unumgänglich. Mehr-Generationen-Häuser gehören vielerorts schon zum Alltag und sollten verstärkt staatlich gefördert werden. Des Weiteren sollten aber auch andere alternative Wohnformen, wie das selbst verwaltete Wohnen oder Wohngenossenschaften vermehrt staatlich gefördert eingerichtet werden. Zudem sollten beispielsweise auch inklusive Wohnprojekte weiter ausgebaut werden und speziell gefördert werden. Hier muss vermehrt die

Aufmerksamkeit auf öffentliche Trägerschaft gelegt werden, um nachhaltig bezahlbaren Wohnraum zu sichern.

Dabei kann man vielerorts auf verfügbare Gebäudekomplexe zurückgreifen: Durch die Bundeswehrreform etwa wurden bundesweit unzählige ehemalige militärische Wohn- und Stützpunkte zu zivilen Zwecken in die Bundesvermögensverwaltung zurückgeführt. Durch die Umnutzung alter Kasernen und ähnlicher Objekte soll neuer Wohnraum geschaffen werden. Deshalb ist eine forcierte Konversionspolitik unumgänglich. Zudem stellt dies eine große Chance für Bund, Länder und Kommunen dar, günstigen Wohnraum zu schaffen.

Zur Erfüllung dieser und weitaus mehr Aufgaben der öffentlichen Daseinsfürsorge fordern wir Juso-Hochschulgruppen seit langer Zeit deren bedarfsgerechte Finanzierung. Die Städte und Studierendenwerke sind gesetzlich dazu verpflichtet, für Menschen mit eingeschränktem finanziellen Vermögen staatlich subventionierte Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Sozialer Wohnbau in benötigter Menge wird erst dann zufriedenstellend realisiert werden können, wenn Kommunen und Studierendenwerke ausfinanziert sind und durch Bund und Länder mit staatlichen Wohnbauprogrammen unterstützt werden. Wir fordern die sofortige Rücknahme der Kürzungen im Bund-Länder-Städtebauprogramm und dessen konsequente bedarfsgerechte Aufstockung. Auch die Ausgaben für Studierendenwerke dürfen von den Ländern nicht immer weiter gekürzt werden, sondern müssen aufgestockt werden. Insbesondere der Wohnheimbau muss im Rahmen eines Hochschulpaktes 2020 durch ein Bund-Länder-Programm finanziert werden. Sozialwohnungs- und Wohnheimbau stellen für uns jedoch keinen Selbstzweck dar, sondern nehmen eine entscheidende Rolle im makroökonomischen Gefüge des Wohnungsmarkts wahr. Dadurch, dass sie das Angebot an Wohnraum erweitern, wird auch in Privatwohnungen die Preissteigerung gedämpft. Es muss sichergestellt werden, dass die Mieten für Wohnheimplätze bundesweit gleichbleibend niedrig sind. Dazu müssen sich die Studierendenwerke verpflichten. Entsprechendes muss für Wohnbaugesellschaften gelten. Öffentlicher Wohnraum muss genutzt werden, um Einfluss auf die allgemeine Preisentwicklung zu nehmen. Damit dieser Einfluss nicht verloren geht, lehnen wir eine Veräußerung dieser Gesellschaften an private Hände strikt ab.

Im privaten Eigentumsbereich fordern wir, dass gegen spekulativ geplante Leerstände restriktiv vorgegangen wird. Der Rechtsgrundsatz „Eigentum verpflichtet“ bedeutet nicht, dass man mit dem eigenen Haus und Grund ohne Genehmigung tun und lassen kann, was man will. Sollten große Wohnbestände trotz einer Wohnungsnot in einer Stadt aus spekulativem Hintergrund frei stehen, fordern wir Instrumente wie eine Zweckentfremdungssatzung, um diesem Missstand Einhalt zu gebieten. Eine derartige Satzung macht nicht nur Leerstände, sondern auch Umwandlung von Wohn- in Gewerberaum genehmigungspflichtig. Verstöße werden rechtlich geahndet. Dies hindert nicht nur Immobilien-SpekulantInnen am Zocken, sondern verschafft der Kommune auch eine gute Übersicht über den Wohnbestand. Darüber hinaus fordern wir, dass bei Objekten, die mehr als zwei Jahre leer stehen, das Nutzungsrecht an die Kommune übergeht. Weiterhin fordern

wir, dass sich Kommunen für den Erhalt alternativer Wohnprojekte (sogenannte „Hausbesetzungen“) einsetzen, wenn diese bereits dauerhaft bestehen. Des Weiteren fordern wir, dass Kommunen die Möglichkeit erhalten, das Umwandeln von Miet- zu Eigentumswohnungen einzuschränken.

Wir wollen durch eine Änderung im Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermRG) auch eine gerechtere Wohnungsvermittlung erreichen. Da MaklerInnen bei der Wohnungsvermittlung kein nennenswerter Aufwand gegenüber potentiellen Interessierten entsteht und sich der gebotene Service auf EigentümerInnen nicht auf MieterInnen bezieht, ist die derzeitige MaklerInnenprovision ungerecht. De facto wird aber vielerorts die maximale MaklerInnen-Honorierung von 2,38 Kaltmieten auf die neue MieterInnen übertragen. Wir stehen in diesem Fall für das BestellerInnenprinzip ein, also der/die AuftraggeberIn einer Leistung auch die daraus entstehenden Kosten zu tragen hat und eine vertragliche Abwälzung auf den Wohnungssuchenden unwirksam ist. Dies soll sowohl für Miet- als auch Eigentumswohnungen gelten.

Desweiteren fordern wir die Einführung von gesetzlichen Mietspiegeln, welche von öffentlichen Trägern erhoben werden, denn nur so kann sichergestellt werden, dass ein Mindestmaß an Transparenz auf dem Immobilienmarkt herrscht. Auch werden dadurch feste Preissteigerungsraten verhindert, es wird verhindert, dass WohnungseigentümerInnen willkürlich Mieterhöhungen durchführen und auch Absprachen im großen Stil mit Eigentumsgesellschaften wird somit entgegengewirkt.

Wir Juso-Hochschulgruppen wollen eine Wohnraumpolitik, die sich am Gemeinwohl und nicht am Markt orientiert. Wir sehen Bund, Länder und Kommunen gleichsam in der Aufgabe, für dieses Grundbedürfnis des Menschen sorgen zu tragen und zu seiner Erfüllung auf allen Ebenen mit allen Mitteln aktiv zu werden.