

Bereich M: Studentischer Wohnraum

Beschluss M2_20

1 **M2_20 Mikro-Appartements und Luxuswohnheime** 2 **stoppen - Unterstützung für Studierendenwerke** 3 **statt Gewinnmaximierung mit studentischer** 4 **Wohnungsnot**

5 Viele Studis kennen es, bei der Wohnungssuche scrollt man nicht selten daran vorbei: Anzeigen für Ein-
6 Zimmer-Wohnungen, die wie sterile Ferienwohnungen anmuten, mit Extras wie Co-Working-Space, Auto-
7 Tiefgarage, Reinigungsservice und Pförtner daher kommen und vor allem eins sind: Sehr, sehr teuer.
8 Abgesehen davon, dass die meisten Studis wohl eher einen sicheren Bib-Platz, Fahrradständer, WG-
9 Putzpläne und alle paar Monate ein neues Klingelschild brauchen: Was steckt hinter diesen
10 sogenannten "Mikro-Appartements" und wieso gibt es in den letzten Jahren immer mehr davon?

11 **Das Geschäftsmodell: Studentische Wohnungsnot**

12 Seit der Einführung der Mietpreisbremse und der gleichzeitig einsetzenden neuen Dimension der
13 Wohnungskrise in deutschen Großstädten hat sich die Praxis der Mikro-Appartements als deutlicher
14 Trend auf dem Wohnungsmarkt herausgebildet. Eigentümer nutzen hierbei eine Gesetzeslücke, laut der
15 bei bereits möblierten Wohnungen weder die Mietpreisbremse noch der Mietspiegel zum Vergleich der
16 Mieten angewendet werden können. Der eigentliche Sinn dahinter war, die Kosten für Möblierung und
17 Dienstleistungen für die Mieter*innen zu decken.

18 Der Kern des Problems: Mittlerweile wird diese Lücke im Gesetz im großen Stil genutzt, um die
19 Mietpreisbremse bewusst zu umgehen. Es wird dann deutlich mehr Miete verlangt, als für die Deckung
20 der Kosten für Möblierung etc. anfallen. Die Gewinnspanne ist riesig und die Attraktivität für
21 Investor*innen dadurch hoch.

22 Diese Ausnahmeregelungen waren für Nutzer*innen wie Montagearbeiter*innen oder Young Professionals
23 gedacht, die kurzzeitig eine möblierte Unterkunft brauchen. Mikro-Appartements haben sich mittlerweile
24 aber vor allem zur "Notlösung" für Studierende entwickelt, die aus Verzweiflung darauf zurückgreifen
25 müssen: Zum Semesterbeginn eine Wohnung finden ist noch schwerer als sowieso schon, und die
26 Hürden werden immer größer: Lange Wartelisten für die Wohnheime der Studierendenwerke, endlose
27 WG-Castings, kaum soziale Kontakte und oft zusätzliche Sprachbarrieren, wie zB für Erasmus-
28 Studierende.

29 Für viele Studis bleibt da nur der letzte Ausweg, ein Mikro-Appartement zu beziehen, das sie sich
30 eigentlich nicht leisten können.

31 Doch das ist nicht der einzige Kniff. Investor*innen verschaffen sich weitere Vorteile durch den Bau von
32 privaten Studierendenwohnheimen, die sie mangels Zweckbindung - hier die Vermietung an Studierende
33 - auch an Geschäftsleute vermieten können. Dadurch wird die Chance von Studierenden mit einem
34 durchschnittlichen Einkommen auf einen Platz in diesen Wohnheimen zusätzlich verringert. Die privaten
35 Wohnheime, die öffentliche Fördergelder erhalten, sollten deshalb eine Zweckbindung bei der Verteilung
36 der Wohnheimplätze auferlegt bekommen.

37

38 Ein Traum für Investor*innen

39 Schon die nackten Zahlen zeigen, dass es sich hierbei um ein sehr beliebtes Geschäftsmodell handelt:
40 Allein von 2010 bis 2018 wurden in Deutschlands Großstädten 45.000 Plätze in Luxuswohnungen im
41 Kleinformat gebaut. Zum Vergleich: Die Wohnheime der Studierendenwerke sind im selben Zeitraum
42 um lediglich knapp 18.000 Plätze gewachsen, also nicht einmal halb so viel. Das entscheidende ist
43 jedoch: Im selben Zeitraum ist die Zahl der Studierenden um sage und schreibe 597.000 (!) angestiegen.

44 Ist es nicht also gut, dass private Investor*innen so aktiv sind? Das Problem hierbei: Sie kaufen
45 Grundstücke auf, die auch von Studierendenwerken bebaut werden könnten. Durch die teuren
46 Grundstückspreise und den Druck der Investor*innen, hohe Renditen erzielen zu müssen, sind die
47 Preisunterschiede enorm. In Berlin beispielsweise kostet ein Wohnheimplatz des Studierendenwerkes
48 200-300 Euro, bei privaten Wohnheimen ist es das 2- bis 3-fache. In den teuersten Studi-Städten sind es
49 nicht selten sogar 800€ pro Monat, fast ein ganzer Bafög-Satz.

50 Auch wenn sie mit ihrem Image vorgaukeln, im Sinne der Studierenden zu handeln, existieren private
51 Wohnheime aus einem Grund: Wegen ihrer Rentabilität, die Gesetzeslücken und Wohnungsnot ausnutzt.

52 Ein weiterer Aspekt des "Geschäftsmodells Mikro-Appartements" besteht darin, dass
53 Baugenehmigungen auch ohne anteilige Sozialwohnungen erteilt werden, weil vorgegeben wird,
54 studentischen Wohnraum zu errichten. Investor*innen sparen sich dadurch viele Kosten und die
55 Verpflichtung, auch günstige Zimmer anzubieten.

56 Wohnraum ist aber nicht gleich Wohnraum! Die Appartements für 20-30 Euro pro Quadratmeter richten
57 mehr Schaden als Nutzen an, denn sie verhindern, dass auf den sowieso schon knappen Grundstücken
58 auch bezahlbarer Wohnraum entsteht und verschärfen damit Verdrängungsprozesse. Zudem spielt die
59 gegenwärtige Praxis Studierende und finanziell schwächere Mietende auf der Suche nach bezahlbarem
60 Wohnraum gegeneinander aus und ignoriert den Trend der zunehmenden Kommodifizierung von
61 Wohnraum."

62 Wir brauchen keine Städte, in denen "der Markt" die Verteilung von studentischem Wohnraum regelt,
63 sondern müssen insbesondere bezahlbaren Wohnraum schaffen und sichern. Daher sind feste
64 Vorgaben für sozialen Wohnungsbau auch für Mikro-Appartements und eine Zweckbindung dringend
65 notwendig.

66 Was ist das für ein Studi-Life?!

67 Viele politische Entscheidungsträger*innen ziehen sich aus der Verantwortung und ruhen sich darauf
68 aus, dass auf dem Papier ja "Wohnungen für Studierende" gebaut werden. Sie sitzen damit der
69 Erzählung von Investor*innen auf, dieses Geschäftsmodell wäre im Sinne der Studierenden. Doch ist es
70 das?

71 • Die kapitalistische Verwertung des studentischen Lebensmodells widerspricht unserem
72 Anspruch von gerechten Bildungschancen und individueller Entfaltung. Die Freiheit, sein Leben
73 und damit auch seinen eigenen Wohnraum zu gestalten wird den Studis genommen.
74 "Käfighaltung" in identischen Appartements, aneinandergereiht, kann kein Ersatz dafür sein.

75 • Auch das typische studentische Zusammenleben in einer Wohngemeinschaft, welches viele
76 Studis wählen, wird geschwächt. Zusammenleben von Menschen verschiedener Herkunft, das
77 Schließen neuer Kontakte: Ein wichtiger sozialer Aspekt des Studierendenlebens fällt weg. Man
78 stelle sich nur mal vor, Mikro-Appartements wären die vorherrschende Wohnungsart: Wo
79 würden eigentlich noch WG-Partys stattfinden?

- 80 • Wohngemeinschaften sind nicht nur ein guter Weg in Kontakt zu kommen, sondern bieten
81 darüber hinaus auch kostengünstige Gemeinschaftsräume. Der scheinbare "Luxus" der Mikro-
82 Apartments ist im Grunde nichts anderes als teure Prekarität. Gerade die Isolation durch die
83 Pandemie dürfte vielen gezeigt haben, dass es mehr als 20m² für ein gutes Leben braucht.
- 84 • Prognosen zur Zahl der Studierenden sagen abnehmende Zahlen ab 2030 voraus.
85 Angenommen, dies bewahrheitet sich: Wer soll die kleinen und teuren Zimmer dann nutzen? Für
86 junge Familien und Lebensgemeinschaften sind die Zimmer zu klein. Geschäftsleute würden
87 für kurzfristige Aufenthalte wohl eher auf Hotels und andere bedürfnisgerechte Wohnformen
88 zurückgreifen. Und Studierende würden bis dahin bestenfalls in neu erbauten und deutlich
89 günstigeren, öffentlich geförderten Wohnungen, wie die der Studierendenwerken, untergebracht
90 sein. Das heutige "Modell Mikro-Appartement" ist also (nicht nur klassistisch, sondern auch)
91 nicht nachhaltig.
- 92 • Hinzu kommt ein gesellschaftliches Problem. Gerade Studierende mit weniger sozialer
93 Anbindung müssen sich darauf einlassen, da sie wenig Kontakte haben, um WG-Plätze zu
94 finden. Wir sehen hier die Gefahr einer sozialen Abwärtsstrudels, die auch zur Vereinsamung
95 führen kann. Daneben sind Studierende bereits heute starken psychischen Belastungen
96 ausgesetzt sind. Diese können durch den Aufwand, die enormen Kosten der Apartments zu
97 stemmen, verstärkt werden. In einer derartigen Drucksituation kommen Studierende leicht an
98 ihre Grenzen.

99 **Konsequenzen für die Studierendenschaft**

100 Bei zunächst weiter steigenden Studierendenzahlen und einer Verknappung des bezahlbaren
101 Wohnraums wird die Verdrängung von finanziell schwächeren Studierenden weiter verstärkt. Bereits
102 jetzt pendeln viele - entweder von zu Hause oder von den Stadträndern - oder müssen sich gegen ein
103 Studium entscheiden. Dieser Trend wird durch Mikroappartements verstärkt, denn das studentische
104 Klientel ist klar: Man braucht finanzstarke Eltern - für Arbeiterkinder oder Bafög-Empfängerinnen ist da
105 kein Platz.

106 Für uns ist klar: Leben auf 20 qm ist kein "Trend" und schon gar nicht erstrebenswert, sondern Ausdruck
107 der Wohnungsnot und einer katastrophalen Wohnraumpolitik.

108 **Hilflose Studierendenwerke**

109 Die Unterbringungsquote der Studierendenwerke ist von 2010 bis 2018 von 11,64 Prozent aller
110 Studierenden auf nur noch 9,6 gesunken. 1991 lag sie sogar noch bei fast 15 Prozent. Hauptgrund
111 hierfür ist, dass die Wohnheimplätze stagnieren, während die Zahl der Studierenden schnell steigt.

112 Im Wettbewerb mit finanzstarken Investor*innen, die in der Regel hinter dem Bau von Mikro-
113 Apartments stecken, haben die gemeinnützigen Studierendenwerke kaum eine Chance beim Kauf von
114 Grundstücken. Dadurch entstehen auch kaum neue Wohnheimplätze. Wir kritisieren die ausbleibende
115 Hilfe der Politik beim Kampf um die Grundstücke sowie die mangelnde Finanzierung der
116 Studierendenwerke. Mangelnde finanzielle Sicherheit stellt generell ein riesiges Problem für die Werke
117 dar und damit auch für ihre Bauaktivitäten.

118 Verstärkt wird die Lage der Studierendenwerke in diesem Jahr auch durch die Corona-Pandemie. Sie
119 sorgt dafür, dass eine Vielzahl von Studierenden ihr Studium nun nicht wie üblich vor Ort ausführen
120 können. Entsprechend wurden schlagartig viele Zimmer frei, die bei einem größtenteils online
121 abgehaltenen Semester auch nicht wie üblich neu belegt werden. Die fehlenden Einnahmen bringen die
122 Studierendenwerke in Bedrängnis, da sie als gemeinnützige Organisationen kaum Rücklagen bilden

123 können. Gerade jetzt müssen die Länder also dringend aushelfen, um das Problem studentischen
124 Wohnen nicht zusätzlich voranzutreiben.

125 Nebenbei weigern sich viele Länder den Studierendenwerken die Kreditwürdigkeit zuzusprechen, um bei
126 Kreditausfällen nicht in die Pflicht genommen zu werden. Dieses Vorgehen ist unverantwortlich. Es
127 drängt die Studierendenwerke in eine Zwangslage, durch die sie gezwungen sind, ihre Beiträge
128 anzuheben, um ihre Kosten decken zu können. Dadurch können sie ihrem Auftrag, gemeinnützig zu sein,
129 nicht umfassen nachkommen.

130 **Länder müssen aktiver werden**

131 Es ist nicht hinzunehmen, dass im Zeitraum vom Wintersemester 2004/2005 bis 2017/2018 in ganz
132 Deutschland nur ca. 20.000 öffentliche Wohnheimplätze geschaffen wurden. Die Politik kann sich nicht
133 nur auf die Investitionsfreude Privater verlassen, um das Wohnungsproblem zu lösen. "Privat vor Staat"
134 ist für uns als Juso-Hochschulgruppen zur Lösung der Wohnungskrise nicht akzeptabel. Die Länder
135 sollten deshalb einen erheblichen Teil der vom Bund für sozialen Wohnungsbau gewährten Fördermittel
136 für die Jahre 2020/2021 in studentischen Wohnraum in öffentlicher Trägerschaft oder öffentlicher
137 Förderung investieren.

138 Das Deutsche Studierendenwerk fordert schon seit Jahren einen Hochschulsozialpakt, durch den die
139 längst überfälligen Sanierungen neben Neubau vorangetrieben werden.

140 **Besondere Dinglichkeit angesichts der Corona-Pandemie**

141 Auch die in Folge der Corona-Pandemie frei werdenden Wohnheimplätze privater und öffentlicher
142 Träger dürfen von den Ländern nicht als Anlass zur Untätigkeit genommen werden. Ganz im Gegenteil.
143 Gerade jetzt sollten die Länder versuchen, Wege für die Planung und den Bau neuen studentischen,
144 öffentlich geförderten Wohnraums frei zu machen. Wird hier zu lange gezögert, ist zu erwarten, dass die
145 Länder bei den Problemen, die es nach der während und nach der Pandemie zu bewältigen gilt, mit dem
146 Bau nicht hinterherkommen werden. Außerdem bleibt der Wohnungsmarkt auch während der Pandemie
147 angespannt. Die seit Jahren von Studierendenwerken getätigte Forderung nach mehr Geld für Neubau
148 und Sanierungen hat deshalb nicht an Dringlichkeit verloren.

149 Für Mikro-Appartements stellt die Corona-Pandemie ebenfalls ein Problem dar, der üblich hohe Zuzug
150 von Erstsemestern blieb im letzten und in diesem Semester aus. Die langfristigen Folgen sind laut
151 Marktanalytiker*innen noch unklar. Und erneut zeigt sich, wie brüchig ein Modell ist, dass auf eine
152 bestimmte Gesellschaftsgruppe zugeschnitten ist, deren Einkommensverhältnisse aber bei weitem
153 verfehlt. Studierendenwohnheime der Studierendenwerke haben sich hingegen über Jahrzehnte als
154 bedarfsgerechte Form studentischen Wohnens bewährt. In diese und andere gemeinnützige
155 Wohnheime sollten die Länder deshalb investieren und das studentische Wohnen nicht der Willkür des
156 Marktes überlassen.

157 Das Bundeskoordinierungstreffen der Juso-Hochschulgruppen möge daher beschließen:

158 Die Praxis gewinnmaximierender Mikro-Appartements muss unterbunden werden. Dazu sollen folgende
159 Instrumente genutzt werden:

- 160 • Mietpreisbremse: Schluss mit "Möbel statt Mietpreisbremse" - Eine Novellierung der
161 Mietpreisbremse muss kommen, damit diese endlich auch bei möblierten Wohnungen greift.
- 162 • Sozialwohnungen: Auch unter Studierenden gibt es Bedarf für sozialen Wohnungsbau.
163 Investor*innen müssen verpflichtet werden, auch beim Bau privater Wohnheime einen gewissen
164 Anteil als Sozialwohnungen auszuweisen.

- 165 • Zweckbindung: Flächendeckende Zweckbindung bei öffentlicher Förderung privater
166 Studierendenwohnheime müssen festgelegt werden, damit der Wohnraum auch wirklich Studis
167 zukommt.
- 168 • Mietendeckel: Ein bundesweiter Mietendeckel ist das wirksamste Mittel, um die steigenden
169 Mieten auch für Studierende in allen Städten zu stoppen. Dadurch wird Zeit für den Neubau von
170 bezahlbarem Wohnraum gewonnen und Wohnraumspekulationen ein Riegel vorgeschoben.
- 171 Private Wohnheime treiben die Mieten nach oben. Wohnheime der Studierendenwerke bieten dagegen
172 Wohnraum für alle. Daher müssen die Studierendenwerke als Antwort auf private Mikro-Appartements
173 gestärkt werden:
- 174 • Eigeninitiative: Nicht mehr tatenlos zuschauen: Die deutschen Großstädte brauchen eine aktive
175 Bodenpolitik von Bund, Ländern und Kommunen: Bodenfonds zum Kauf von Grundstücken
176 bspw. in Uni-Nähe, die gemeinwohlorientiert weitervergeben werden sollen, u.a. an
177 Studierendenwerke.
- 178 • Grundstücksvergabe: Grundstücke, die bereits im Eigentum der öffentlichen Hand sind, müssen
179 gemeinwohlorientiert vergeben werden, z.B. an Studierendenwerke. Auch die Vergabe per
180 Erbbaurecht ist eine sinnvolle Möglichkeit, um Grundstücke für Studierendenwerke verfügbar
181 zu machen.
- 182 • Investitionen: Wir fordern, dass ein Teil der vom Bund für sozialen Wohnungsbau gewährten
183 eine Milliarde Euro von den Ländern auch in studentisches Wohnen investiert wird und dieser
184 zusätzlich aufgestockt wird. Diese Gelder sollen vorrangig öffentlichen/gemeinnützigen
185 Trägern zugehen, die in den Neubau und die Sanierung öffentlich geförderter Wohnheime
186 investieren. Zusätzlich sollen mit diesen Mitteln auch die Städte bei der Durchsetzung ihrer
187 Vorkaufsrechte unterstützt werden.
- 188 • Hochschulsozialpakt: Wir unterstützen die Forderungen des deutschen Studierendenwerks vom
189 27.11.2019. Bund und Länder müssen endlich auf die Studierendenwerke zukommen und im
190 Rahmen eines Hochschulsozialpakts die Finanzierung der Studierendenwerke sicherstellen
191 sowie den Studierendenwerken die Kreditwürdigkeit zusprechen. Dies ist dringend notwendig,
192 damit Unterbringungsquoten erhöht werden können.
- 193 • Zusätzlich bedarf es weiterhin dringend einer Erhöhung der BAföG-Wohnpauschale. Mit den
194 derzeit gewährten 325€ können die meisten Studierenden ihre hohen Mietkosten nicht decken.
195 Darüber hinaus muss die Möglichkeit bestehen, die Wohnpauschale in besonders
196 angespannten Regionen nach oben hin zu korrigieren.