

# Gegen die zulassungs- beschränkte Stadt

Ein studentischer Blick auf  
Wohnungsnot





## Ein studentischer Blick auf Wohnungsnot

Einleitung		Rendite – Wohnberechtigungsschein – Wohngeld	
Studentische Wohnungsnot und Gentrifizierung	4	Wohnungslosigkeit	37
Kapitel I	9	Kapitel IV	
Die politische Ökonomie des Wohnungsmarkts		Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt	38
Anlageobjekt – Bürgschaft	13	Kapitel V	
Gentrifizierung		Wohnheim ist nicht gleich Wohnheim	44
Kapitel II	16	Kapitel VI	
»Exzellente« studieren, prekär leben		Fazit und Forderungen	51
Mietbelastungsquote	24	Impressum	
Mietpreisbremse			56
Mietspiegel			
Prekarisierung	25		
Reproduktionsarbeit			
Kapitel III	26		
Die Wohnungsnot in Zahlen			

Einleitung

# Studentische Wohnungsnot und Gentrifi- zierung

Es ist besser  
unsere Jugend  
besetzt Leere Häuser  
als fremde Länder

Das Thema Wohnen ist seit einigen Jahren in aller Munde. Denn alle haben etwas zu berichten – sei es von der ewigen Wohnungssuche, der letzten Mieterhöhung oder dem neuesten Ärger mit der Hausverwaltung. So viele sind mit diesen missliebigen Erfahrungen vertraut, dass längst allen klar ist, dass es sich dabei nicht um Einzelschicksale, sondern um ein gesamtgesellschaftliches Problem handelt.

Als Bezeichnung für dieses Problem hat sich der Begriff der Gentrifizierung durchgesetzt. Er meint eine profitorientierte Aufwertung von Stadtteilen, die eine Verdrängung einkommensschwächerer durch einkommensstärkere Haushalte zur Folge hat. Wir Studierenden haben in der bisherigen Entwicklung eine unglückliche Doppelrolle gespielt. Besonders in ihren Anfängen erblickten die Immobilienunternehmen in uns eine Chance, die Mieten zu erhöhen. Denn z.B. eine fünfköpfige Studi-WG, in der alle Beteiligten eigene, wenn auch kleine Einkommen vorweisen können, kann in vielen Fällen eine höhere Miete aufbringen, als etwa eine fünfköpfige Familie, in der nur ein oder zwei Familienmitglieder erwerbstätig sind. Und auch die Eröffnung von Bars und Cafés für das verhältnismäßig zahlungskräftige Studierendenmilieu konnte von den Eigentümer\*innen unter dem Stichwort der »Kiezlage« im »Szeneviertel« als Argument für noch weitere Mieterhöhungen instrumentalisiert werden.

Dieser Zusammenhang brachte viele Menschen dazu, zu glauben, wir Studierenden wären die letztendlichen Nutznießer der Gentrifizierung. Die geläufige Erzählung sah vor, dass wir erst in günstige Wohnungen einziehen, später mit unseren Hochschulabschlüssen einträgliche Jobs annehmen und mit unserem vielen Geld das Preisniveau in unseren Gegenden hochtreiben würden.

Inzwischen aber zeigt sich, dass die Erhöhung der Mieten die Steigerung unserer Einkommen in den meisten Fällen überholt hat. Längst haben wir selbst mit für uns untragbaren Mieten zu kämpfen, müssen zum Teil unsere Wohnungen verlassen, weil unsere Hausverwaltungen Luxussanierungen vornehmen, die wir uns nicht leisten können, oder finden von vornherein keine Wohnungen, die zugleich unseren Bedürfnissen und unseren finanziellen Möglichkeiten entsprechen. Die Gentrifizierung frisst ihre Kinder.

Die Arbeitsgruppe Wohnen (AG Wohnen) der Landes-Astenkonferenz Berlin hat sich 2017 in Reaktion auf die um sich greifende studentische Wohnungsnot gegründet. Wir haben Notunterkünfte zum Semesterstart gefordert; dem Berliner StudierendenWERK auf den Zahn gefühlt; kommerzielle Wohnheime und ihr Geschäftsmodell untersucht; Erfahrungsberichte über Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt eingeholt und die Berliner Studierenden nach ihren Wohnverhältnissen und ihrer Zufriedenheit damit befragt. Im Folgenden wollen wir unsere Erkenntnisse zusammentragen und uns damit auseinandersetzen, wie Studierende als eine von vielen gesellschaftlichen Gruppen von Gentrifizierung betroffen sind.

Seite 9

Im ersten Kapitel betrachten wir dazu die ökonomische Verwertbarkeit von Wohnraum sowie die politischen Entscheidungen, die der explosiven Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt Tür und Tor geöffnet haben.

Seite 16

Im zweiten Kapitel setzen wir uns damit auseinander, wie es dem Berliner Senat in der Wohnungspolitik misslingt, für bezahlbaren Wohnraum zu sorgen, und wie er in der Wissenschaftspolitik seine Aufgabe vernachlässigt, studentisches Wohnen zu fördern.

Seite 26

Im dritten Kapitel werten wir die Umfrage zur Zufriedenheit der Berliner Studierenden mit ihren Wohnverhältnissen aus, die wir im Januar und Februar 2019 durchgeführt haben.

Seite 38

Im vierten Kapitel lassen wir Studierende zu Wort kommen, die uns von ihren Erfahrungen mit verschiedenen Formen von Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt berichtet haben.

Seite 44

Im fünften Kapitel zeigen wir, wie Betreiber\*innen von Mikroapartments Extraprofite aus der studentischen Wohnungsnot schlagen, und kontrastieren diese ausbeuterischen Wohnformen mit Modellen, die der persönlichen Selbstbestimmung Raum lassen und dem Trend zur Vereinzelung entgegenwirken.

Seite 51

Und im sechsten Kapitel formulieren wir schließlich Forderungen, die mit der studentischen und allgemeinen Wohnungsnot aufräumen sollen.

Im Wissen darüber, dass sich das Agieren von uns Studierenden auf dem Wohnungsmarkt in der Vergangenheit oft zu Ungunsten anderer einkommensschwacher Gruppen ausgewirkt hat, wollen wir sicherstellen, dass wir uns in unserem Agieren in der Politik in keiner Weise gegen diese anderen Gruppen ausspielen lassen. Wenn

wir Wohnraum weiterhin als Gegenstand des Konkurrenzkampfes behandeln, kommt das auf lange Sicht nur den Immobilienunternehmen, nicht aber uns Bewohner\*innen der Stadt zugute. Wenn wir uns hingegen verbünden und selbstbestimmtes Wohnen für alle als das Ziel unseres gemeinsamen, sozialen und politischen Kampfes ins Auge fassen, können wir eine Stadt hervorbringen, die über Teilhabe funktioniert und keine Ausschlüsse mehr produziert.



# Kapitel I

## Die politische Ökonomie des Wohnungs- markts

Von überbezahlten Mieten und heruntergekommenen Wohnungen über unseriöse Angebote und lange Warteschlangen bei Besichtigungen bis hin zu befristeten Untermietverträgen – alles weist darauf hin, dass sich die Wohnungskrise zu einem unhaltbaren Zustand zuspitzt. Betroffen sind wir alle – sowohl Alt-Berliner\*innen, die die Wohnungen und Wohnviertel verlassen müssen, in denen sie zum Teil jahrzehntelang gelebt haben, als auch Neu-Berliner\*innen, die sich mit unzumutbarer Konkurrenz und dreisten Hausverwaltungen herumschlagen müssen. Inzwischen sind neuvermietete Wohnungen in innerstädtischen Bezirken nur noch für einkommensstarke Haushalte bezahlbar.

Allgemein gilt: je höher das Einkommen, desto sicherer die Wohnverhältnisse. Für einen Großteil der Mieter\*innen, deren Löhne und Sozialleistungen stagnieren, bedeutet jedoch die Preisexplosion auf dem Wohnungsmarkt eine zunehmende Gefahr, verdrängt zu werden: Weil sie die stetig steigenden Mieten nicht mehr aufbringen können, sind Menschen mit geringeren Einkommen gezwungen, an den Stadtrand zu ziehen. Kein Wunder, dass der Anspruch auf bezahlbaren, innerstädtischen Wohnraum als die soziale Frage der Gegenwart verhandelt wird.

Auch wir Studierenden bekommen diese Entwicklung vermehrt zu spüren: So sind die unzähligen WG-Castings hoffnungslos überlaufen und die Studiwohnheime restlos überfüllt. Zum Teil warten wir mehrere Semester auf die geförderten Zimmer des StudierendenWERKs – und nicht selten vergeblich. Zu Beginn jedes Wintersemesters müssen diejenigen unter uns, die keine Wohnung finden konnten und über keine Kontakte in der Stadt verfügen, in Turnhallen, Notunterkünften oder Hostels übernachten. Für einige stellt sich ein über-

teuertes, von Privatunternehmen betriebenes Mikroapartment als die einzige Lösung dar (siehe Kapitel V). Wie hat es zu dieser massiven Verschlechterung der Wohnungssituation kommen können?

### Politische Entscheidungen und Marktmechanismen

Zum einen lässt sich die gescheiterte staatliche Wohnungspolitik benennen. So war der rot-rote Berliner Senat von 2002 bis 2010 verantwortlich für die Privatisierung von 140.000 landeseigenen Wohnungen. Zusätzlich wurde das Baurecht liberalisiert und der soziale Wohnungsbau eingeschränkt. Anstelle einer sozialen Wohnungspolitik wurde also eine Bauförderung praktiziert, die nicht den Mieter\*innen, sondern den Gewinnen von Privatunternehmen zugute kam. Um die gegenwärtige Situation auf dem Wohnungsmarkt zu verstehen, ist es jedoch unabdingbar, auch die marktwirtschaftlichen Mechanismen zu betrachten, die für diese Politik den Rahmen setzen.

Unter Wissenschaftler\*innen gibt es zwei Erklärungsmodelle für die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt. Dem ersten, klassischen Modell zufolge ist es die Nachfrage, die den Marktpreis der Angebote reguliert: wenn die Nachfrage steigt, erhöht das automatisch die Preise. Bezogen auf den Wohnungsmarkt würde das bedeuten, dass durch die verstärkte Wohnungsnachfrage von Neu-Berliner\*innen das Wohnungsangebot geschrumpft und die Mieten gestiegen seien. Die erhöhte Nachfrage wird dabei mit der Attraktivität urbaner Lebensentwürfe und der Konzentration von Anstellungsmöglichkeiten in den Städten begründet, die allerdings wiederum durch gezielte politische Imagekampagnen à la »be Berlin« vorangetrieben wurde. So wird die Hauptstadt mit den folgenden Worten beworben: »Die Vielfalt,

die Gegensätze, das Miteinander, das Kunterbunte, das Kreative, das Verrückte und auch das Normale – [...] Ob Künstler oder Geschäftsfrau, waschechter Berliner oder Neuankömmling, Kiezpflanze oder Hipster. Weil es geht in Berlin.« Die wirtschaftliche Aufwertung, der diese schönen Worte dienen sollen, untergräbt jedoch zugleich die Freiheit, Vielfalt und Offenheit, die sie bewerben.

Eine Erklärung, die alles von der Nachfrage ableitet, lässt jedoch die entscheidende Rolle außer Acht, die Immobilieninvestitionen und Renditeerwartungen bei der Preisentwicklung spielen. Das zweite, alternative Erklärungsmodell hingegen versucht, diese Aspekte in die Analyse miteinzubeziehen. Dabei zeigt sich, dass die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt nicht einfach auf das Verhalten seitens der Wohnungssuchenden (Nachfrage), sondern ganz wesentlich auf das profitorientierte Handeln privater Immobilienunternehmen (Angebot) zurückzuführen ist. Denn eine erhöhte Nachfrage allein erzeugt keineswegs einen Zwang für die Immobilienbesitzer\*innen, die Preise zu erhöhen – sie gibt ihnen lediglich die Möglichkeit, dies zu tun. Was sie dazu zwingt, ist das herrschende Profitmotiv.

So hat es in den letzten Jahren einen Zuwachs an Investitionen und Spekulation im Immobiliensektor gegeben. Mit der Wirtschafts- und Finanzkrise ab 2007 kam es nämlich zu einem Verlust des Vertrauens in die Kapitalmärkte. Gleichzeitig war das profitträchtige Geschäft mit der Produktion von Waren des Konsums bereits hochgradig mit Investitionen gesättigt, während der Immobilienmarkt noch relativ offen war. Die obendrein politisch geförderte Investition in Immobilien erschien den Akteur\*innen auf den Finanzmärkten nun als verhältnismäßig sichere und langfristige, wenn auch im ersten Moment weniger profitable Anlagemöglichkeit.

## Anlageobjekt

---

Als Anlageobjekte werden Immobilien bezeichnet, die nicht für die eigene private Nutzung gekauft werden. Immobilien als Kapitalanlage zu erwerben dient dazu, sie zu vermieten und somit Gewinne durch Mieteinnahmen zu erwirtschaften. Hierzu zählen sowohl gewerbliche Immobilien als auch private Immobilien wie Eigentumswohnungen oder Mietshäuser.

## Bürgschaft

---

Eine Bürgschaft ist ein einseitiger Vertrag, durch den sich eine bürgende Person gegenüber der Vermieter\*in verpflichtet, im Falle einer Zahlungsunfähigkeit für die Schulden der Person, die den Mietvertrag schließt, einzustehen.

## Gentrifizierung

---

Gentrifizierung ist ein in der Stadtforschung angewandter Begriff, der einen sozialen Umstrukturierungsprozess eines Stadtteils beschreibt. Dabei handelt es sich um eine Veränderung eines Wohnumfelds sowohl durch die Verdrängung einkommensschwächerer durch einkommensstärkere Bevölkerungsschichten (in aller Regel einhergehend mit Restaurierungs- und Umbautätigkeiten) als auch die Verdrängung von weniger kapitalträchtigen Betrieben durch stärker kapitalträchtige Unternehmen.

Doch auch das Problem mangelnder Profitabilität ließ sich beheben – und zwar durch die Steigerung der Mieteinnahmen.

### Methoden der Profitmaximierung

---

Um den Renditeerwartungen des investierten Kapitals zu entsprechen, entwickeln die einzelnen Immobilienunternehmen verschiedene Strategien, die jedoch mit negativen Folgen für die Mieter\*innen verbunden sind. Zum Beispiel werden Modernisierungsmaßnahmen auf den Mietpreis aufgeschlagen, Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt oder Gebäude gleich komplett abgerissen und durch besser vermarktbarere Neubauten ersetzt.

Ein Paradebeispiel für die kapitalistische Verwertung von Wohnraum ist die marktführende börsennotierte Immobiliengesellschaft Deutsche Wohnen, welche 1998 als Tochterunternehmen der Deutschen Bank gegründet wurde. Die Deutsche Wohnen besitzt 160.700 Wohneinheiten, davon 110.000 Wohnungen in Berlin, und ist eine der größten privaten Vermieter\*innen Deutschlands. Sie ist somit eine wirkungsmächtige mietenpolitische Akteurin in der Frage um den (Berliner) Mietspiegel und betätigt sich in der Normalisierung enorm hoher Mietpreise.

Zu den Methoden der Profitmaximierung, welche die Deutsche Wohnen anwendet, gehört z.B., günstige Wohnungen zu kaufen und diese, ohne sie instandgesetzt zu haben, auf dem Niveau des aktuellen Mietspiegels zu vermieten. Auch werden Instandsetzungen (bei Heizungsausfällen, kaputten Fahrstühlen etc.) so lange zurückgehalten, bis die Wohnungen verkommen sind und umfassender Modernisierung bedürfen. Auf diese Weise können die Mieten massiv erhöht und dabei die Miet-

preisbremse umgangen werden. Energetische Modernisierungen werden als ein weiterer Vorwand für Mieterhöhungen genutzt. Der Versuch, vor Gericht gegen den Berliner Mietspiegel zu klagen und diesen aufzuheben, gehört ebenfalls zum alltäglichen Geschäft der Deutsche Wohnen. Zudem verfolgt sie das Ziel, ein neues, vermögendes Mieter\*innenklimentel anzuwerben und macht keinen Halt vor Kündigungen bei auslaufenden Mietverträgen. Auch bei verzögerten Mietzahlungen, für die in einigen Fällen z.B. das Jobcenter verantwortlich ist, schreckt die Deutsche Wohnen nicht vor Zwangsräumungen als der brutalsten Form der Verdrängung zurück.

Am Beispiel der Deutsche Wohnen wird deutlich, wie sehr private Investor\*innen das Geschehen auf dem Wohnungsmarkt bestimmen und dabei verschiedene Formen der Verdrängung befördern, durch die Menschen ihrer Lebensgrundlage beraubt werden.



## Kapitel II

# »Exzellente« studieren, pre- kär leben

Für die allgemeine Wohnungspolitik ist in Berlin der Senat für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) zuständig. Damit läge es in seiner Verantwortung, dafür zu sorgen, dass bezahlbarer Wohnraum für alle bereit steht – auch für Studis, die größtenteils nur über geringe Einkommen verfügen. Da die besonderen Anforderungen studentischen Wohnens auch durch die Gegebenheiten des Studiums bestimmt sind, ist es zusätzlich dem Senat für Wissenschaft und Forschung (SenWissForsch) anvertraut. In diesem Sinne ist das studentische Wohnen neben dem Zugang zu Beratungsstellen, gesundheitlicher Versorgung und dem öffentlichen Nahverkehr als Teil der sozialen Grundlagen des Wissenschaftsbetriebs zu verstehen. Wissenschaftspolitik müsste demnach zu sehen, dass mit dem Ausbau der Hochschulen stets auch ein Ausbau von Wohnheimplätzen einhergeht.

So wie der SenSW Einfluss auf den allgemeinen Wohnungsmarkt ausüben kann, so hat der SenWissForsch verschiedene Möglichkeiten, auf den studentischen Wohnungsmarkt einzuwirken. Während der SenSW Sozialwohnungen bauen kann, kann der SenWissForsch Studiwohnheime bauen. Beides wurde jedoch lange Zeit vernachlässigt, sodass in Berlin sowohl die Zahl der Sozialwohnungen als auch die Zahl der Wohnheimplätze trotz wachsender Einwohner\*innenzahl gesunken ist. So wie der SenSW einkommensschwachen Haushalten die Miete bezuschussen kann, können Studierende, die aus solchen Haushalten kommen, BAföG erhalten. Im Folgenden wollen wir uns ansehen, was der Berliner Senat für studentisches Wohnen tut, was er nicht tut und was das für Konsequenzen hat.

In Berlin ist das Berliner StudierendenWERK (studWERK) für die sozialen Belange von Studierenden verantwortlich – und damit auch für die Verwaltung von Wohnheimen. Studierendenwerke wurden ursprünglich als Selbsthilfeeinrichtungen von Studis gegründet, um sich kollektiv und unabhängig um ihre sozialen Belange zu kümmern. Mittlerweile gibt es sie in allen Bundesländern, wo sie durch die jeweiligen Hochschulgesetze geregelt sind.

Das Berliner studWERK verwaltet derzeit 9.443 Wohnheimplätze. Zum Wintersemester 2018/19 gab es in Berlin 192.129 Studierende – die Wohnheime deckten damit 4,9% des Bedarfs an Wohnraum für Studis ab. Mit diesem Wert bildete Berlin im bundesweiten Vergleich das Schlusslicht – die durchschnittliche Versorgungsquote lag bei 9,6%. Die niedrige und stetig sinkende Versorgungsquote lässt sich dadurch erklären, dass dem Wachstum der Hochschulen nicht mit einem Ausbau der Wohnheimplätze entsprochen wurde, sondern – im Gegenteil – Plätze abgebaut wurden. So konnte das Berliner studWERK im Jahr 2006 noch 10.479 Plätze bereitstellen, während die Zahl an Studierenden zum Wintersemester 2006/07 bei nur 132.822 lag, was eine Versorgungsquote von immerhin 7,9% bedeutete.

Dabei war der Anstieg der Studierendenzahlen keineswegs unvorhergesehen, sondern geplant. Schließlich hatten Bund und Länder 2006 den ersten „Hochschulpakt“ abgeschlossen, der den Ausbau von Studienplätzen vorsah. Dass dieser Pakt keinen entsprechenden Ausbau der sozialen Infrastruktur (Wohnraum, gesundheitliche Versorgung, kostengünstiges Essen, Beratungsstellen, Kinderbetreuung) für Studierende enthielt, kritisierte

das Deutsche Studentenwerk (DSW) bereits 2007. Doch die Kritik wurde ignoriert und so nahm die Wohnungskrise in Berlin – wie auch in vielen anderen Großstädten – ihren Lauf.

Der Mangel an Wohnheimplätzen ist zunächst darauf zurückzuführen, dass das studWERK keine neuen Wohnheime mehr baut. Nach Aussagen des studWERKs ist Neubau derzeit aus Kostengründen ausgeschlossen. Seine Mietpreise orientieren sich nämlich an der BAföG-Wohnpauschale, die bis vor Kurzem bei 250€ lag. Jedoch wären die Kosten für Neukauf und Neubau nach eigenen Angaben schon 2009 so hoch gewesen, dass die Neumieten bei weit über 300€ im Monat gelegen hätten. Durch hohe Immobilienpreise und fehlende zusätzliche Finanzierung von Seiten der Politik ist es dem studWERK also schon seit längerem unmöglich, neu zu kaufen und zu bauen.

Mag es also für die mangelnde Auslastung mit Wohnheimplätzen in erster Linie ökonomische Gründe geben, so ist dafür doch auch die politische Entscheidung der Landesregierung mitverantwortlich, studentisches Wohnen nicht finanziell zu fördern. Würde die Politik Wohnen als Sozialgut verstehen – also als ein Gut, welches unabhängig von seinem Preis der Bevölkerung zur Verfügung stehen muss (wie z.B. Bildung oder gesundheitliche Versorgung) – dann könnte die Berliner Landesregierung selbst die steigenden Kosten übernehmen, um weiterhin preiswerten studentischen Wohnraum zu sichern. Dies ist jedoch nicht der Fall.

Nicht nur hätte das Land Berlin prinzipiell die Möglichkeit, selbst Grundstücke zu kaufen – auch läge es in der Macht der Landesregierung, den Anstieg der Bodenpreise zu verhindern. Eine solche Preiskontrolle käme dem Land dabei in zweierlei Hinsicht finanziell zugute:

Erstens würde der Erwerb von Immobilien und Grundstücken damit auch für es selbst günstiger. Und zweitens hätte es auch dort geringere Ausgaben, wo es sich selbst (etwa im Fall von Sozialhilfe- oder BAföG-Empfänger\*innen) an den Mietkosten beteiligt. Die Berliner Landesregierung geht das Problem jedoch nicht in dieser Weise an und schafft es so bis heute nicht, nachhaltige Lösungen umzusetzen.

Auf Druck der LandesAstenKonferenz (LAK) Berlin beschloss der SenWissForsch im Jahr 2014 den Bau von 5.000 neuen Wohnheimplätzen bis 2020. Gebaut wurden davon bis 2019 jedoch nur 185 Plätze. Während das studWERK lange Zeit die einzige staatliche Behörde war, die mit der Verwaltung von Studiwohnheimen betraut war, soll der Bau der 5.000 neuen Wohnheimplätze nun durch die Berlinovo GmbH sowie landeseigene Wohnungsbau-gesellschaften realisiert werden, was für uns Studis gleich mehrere Nachteile birgt. Zum einen wird den Studierenden damit die Mitwirkung an der Verwaltung ihres Wohnraums entzogen. Das studWERK unterliegt nämlich seinem Verwaltungsrat, der zu 50% mit Studierenden besetzt ist. Auch wird in Wohnheimen des studWERKS den Bewohner\*innen ermöglicht, die Heime zum Teil selbst zu verwalten. Dafür werden unter anderem Gemeinschafts-, Sport- und Clubräume kostenlos zur Verfügung gestellt. Berlinovo und Co. unterliegen diesen Auflagen hingegen nicht. So müssen die 5.000 Wohnheimplätze nicht einmal verbindlich an Studierende vermietet werden.

Darüber hinaus darf das studWERK als Anstalt öffentlichen Rechts keine profitorientierten Geschäfte betreiben. Berlinovo dagegen wurde gegründet, um Berlins Schulden abzubezahlen – ist also ein öffentliches Immobilienunternehmen, das aber nichtsdestotrotz den

Zweck hat, Überschüsse zu erwirtschaften. Konkret bedeutet das, dass Berlinovo ebenso vorgehen kann wie eine private Eigentümer\*in: mehr Miete verlangen, als die Kosten für die Bereitstellung des Wohnraums betragen, um Gewinn zu machen. Gebaut wird hier also nicht, um Studierenden Wohnraum zu bieten, sondern um Überschüsse für den öffentlichen Haushalt zu generieren.

Nur in einem Fall hat sich die Berliner Landesregierung dafür eingesetzt, dass mehr Geld für studentisches Wohnen ausgegeben wird – beim BAföG. So stellte sie 2018 im Bundesrat einen Antrag, die aus Bundesmitteln finanzierte BAföG-Wohnpauschale von 250€ Euro auf 325 Euro zu erhöhen. Sinnvoll ist diese Forderung aber nur bedingt: auch wenn dies eine kurzfristige Erleichterung für Studis bedeuten kann, so fließen auf diese Weise doch nur wieder öffentliche Gelder in die privaten Kassen der Vermieter\*innen. Es handelt sich also dabei um keine nachhaltige Lösung, sondern im schlimmsten Fall um eine, die den Mietspiegel weiter steigen lässt.

Dass der SenWissForsch (bzw. der Berliner Senat im Allgemeinen) Wohnen als Wirtschaftsgut und nicht als Sozialgut sieht, zeigt sich auch daran, dass er dem studWERK im letzten Jahrzehnt nicht eine einzige dem Land oder den Bezirken gehörende Immobilie überließ – wohingegen der FU Berlin 2017 kostenfrei ein leerstehendes Krankenhaus zur Verfügung gestellt wurde, um einen Start-Up-Campus (FUBIC) einzurichten. Während bei Projekten wie FUBIC etwa durch Start-Up-Finanzierungshilfen wiederum Steuergelder in private Firmen fließen, wird der Ausbau der sozialen Infrastruktur weiterhin vernachlässigt, worunter am meisten Studierende mit niedrigen Einkommen zu leiden haben.

Es ist also nicht nur fraglich, wie der SenWissForsch mit der studentischen Wohnungskrise umzugehen gedenkt, sondern ob er die Gewährleistung von bezahlbarem Wohnraum für Studierende überhaupt als einen Bestandteil von Wissenschaftspolitik ansieht. Dabei wäre allein diese Betrachtungsweise der Sache angemessen – schließlich bedeuten steigende Mieten und Wohnraumknappheit nicht einfach nur eine persönliche Belastung für Studis, sondern stellen darüber hinaus auch eine Gefahr für den gleichberechtigten Zugang zum Bildungssystem dar.

## Mietbelastungsquote

---

Die Mietbelastungsquote berechnet sich aus dem Verhältnis von Bruttokaltmiete zu Nettoeinkommen. 30% werden als Höchstgrenze für eine angemessene Mietbelastung angesehen.

## Mietpreisbremse

---

Der Quadratmetermietpreis einer Wohnung darf in der Regel nicht mehr als 10% über der im aktuellen Mietspiegel angegebenen Vergleichsmiete liegen – außer bei Neubau, Modernisierungen und bereits über dem Mietspiegel liegenden Bestandsmieten.

## Mietspiegel

---

Der Mietspiegel informiert über das Mietpreisniveau in einer Stadt. Kernstück ist die Mietpreistabelle, in der für Wohnungen ähnlicher Beschaffenheit und Größe die ortsüblichen Mieten als Preise pro Quadratmeter Wohnfläche aufgelistet sind. Dazu werden sowohl die durchschnittlichen Mieten als auch Mietpreisspannen ausgewiesen.

## Prekarisierung

---

Prekarisierung ist ein Begriff aus der Arbeitssoziologie und beschreibt die stetige Zunahme der Zahl von Arbeitsplätzen mit so geringer Einkommenssicherheit, dass Betroffene ihre Existenz nicht mehr bestreiten können. Neben mangelnder Arbeitsplatzsicherheit, niedrigen Löhnen, Teilzeitbeschäftigung, befristeten Verträgen sowie mangelndem Kündigungsschutz gehört auch fehlende Interessenvertretung (keine gewerkschaftliche Bindung bzw. fehlender Betriebsrat) zu den strukturellen Ursachen der Prekarisierung.

## Reproduktionsarbeit

---

Reproduktion bedeutet das Wiederherstellen oder Aufrechterhalten von uns selbst, anderen Menschen und der Gesellschaft. Reproduktionsarbeit ist dann solche, die es uns möglich macht, jeden Morgen wieder arbeiten (oder zur Uni) zu gehen und auf gesellschaftlicher Ebene dafür sorgt, dass es immer neue Menschen gibt, die arbeiten gehen. In der Regel sind Reproduktionsarbeiten schlecht oder gar unbezahlt. Aufgrund der historischen Zuteilung der Reproduktionsarbeit zum weiblichen Geschlecht sind es noch heute überwiegend Frauen, die für sie verantwortlich sind. So geht mit der finanziellen Abwertung von Reproduktionsarbeit auch eine gesellschaftliche Diskriminierung von Reproduktionsarbeiter\*innen einher.



## Kapitel III

# Die Wohnungsnot in Zahlen

Im Zeitraum vom 15. Januar bis zum 21. Februar 2019 haben wir eine Umfrage unter den Berliner Studierenden bezüglich ihrer Wohnverhältnisse durchgeführt. Es nahmen 8.905 Personen teil, wobei die höchsten Teilnahmezahlen an jenen Hochschulen zustande kamen, an denen die Studierenden direkt von ihren ASTen über die Umfrage informiert werden konnten. Das sind die Ergebnisse:

### Wohnen oder Nichtwohnen

---

Mit 77,6% wohnt die überwältigende Mehrheit der befragten Studierenden in gewöhnlichen Mietshäusern. 6,6% der Befragten leben in Wohnheimen des studWERKS, 3,7% in Studiwohnheimen privater Träger. Ein kleiner, jedoch besorgniserregender Prozentsatz von 0,1% gab an, in einem Hostel oder Hotel unterzukommen. Dabei handelt es sich zwar um nur 13 unserer 8.905 Befragten – hochgerechnet auf die Gesamtzahl der Studierenden in Berlin wären das jedoch rund 280 Personen. Neben dem dauerhaften Übernachten auf einem Sofa bei Freund\*innen ist das Unterkommen in einem Hostel eine von vielen Erscheinungsformen studentischer Wohnungslosigkeit, die nicht so sehr von unmittelbarer Obdachlosigkeit geprägt ist als vielmehr davon, sich längerfristig mit Notlösungen behelfen zu müssen.

### Das nötige Kleingeld

---

Selbstverständlich gibt es auch unter Studierenden Unterschiede hinsichtlich der finanziellen Mittel, die ihnen zur Verfügung stehen. Dabei überwiegen mittlere und niedrige Einkommen insgesamt deutlich gegenüber höheren Einkommen. Mit 50,1% bilden die mittleren Einkom-

men von 700–1.200 Euro die größte Gruppe. Ganze 39,9% gaben an, ihren Lebensunterhalt von einem Einkommen von weniger als 700 Euro im Monat bestreiten zu müssen. Dagegen sind es mit 9,9% verhältnismäßig wenige, die über ein monatliches Einkommen von über 1.200€ Euro verfügen (Abb. 1). Wie die Ergebnisse unserer Umfrage zeigen, geht mit den unterschiedlichen Einkommen außerdem eine ungleiche Verteilung der verschiedenen Ärgernisse einher, die der Wohnungsmarkt für uns bereithält.

### Die Mieten durch die Decke

---

Diejenigen, die in regulären Mietwohnungen leben, zahlen im Durchschnitt 455€ Euro Miete im Monat. Im Kontrast dazu ist die Zimmermiete in Wohnheimen des studWERKs mit durchschnittlich 283€ Euro deutlich günstiger. An dieser Differenz von beinahe 40% lässt sich ablesen, wie sehr die Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt außer Kontrolle geraten ist. Ferner hat die Mietenexplosion die absurde Situation zur Folge, dass es sogar billiger sein kann, in einem Hostel oder Hotel zu übernachten: hier beträgt der Durchschnittswert 343 Euro im Monat, was rund 11€ Euro pro Nacht entspricht. Dass es eine Kostenersparnis bedeuten kann, in einer touristischen Kurzzeitunterkunft zu wohnen, ist nicht nur ein Armutszeugnis für den Berliner Wohnungsmarkt – vor allem ist es eine Zumutung für diejenigen, die sich zu diesem Schritt gezwungen sehen und in der Folge erhebliche Einbußen in Sachen Privatsphäre hinnehmen müssen.

### Über die Verhältnisse mieten

---

Im Vergleich von Einkommen und Mietkosten wird sicht-

bar, dass letztere für die allermeisten Studierenden einen unverhältnismäßig großen Anteil ihrer gesamten Lebenshaltungskosten ausmachen: So geben 89,6% der Befragten mehr als 30% ihres Einkommens für Miete aus, was als kritische Belastungsgrenze gilt – wer mehr zahlt, dem bleibt zu wenig Geld für andere Lebenshaltungskosten (Verpflegung, Krankenversicherung, Handyvertrag, Semestergebühren etc.). An einem anderen Vergleichswert zeigt sich, dass die Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt auch die Wirksamkeit staatlicher Förderung beeinträchtigt: So würde der erst kürzlich auf 325€ Euro angehobene Betrag der BAföG-Wohnpauschale in 77,4% der Fälle nicht dafür ausreichen, die Mietkosten zu decken.

### Auf der Suche

---

Unsere Umfrage hat ergeben, dass Studierende mit niedrigeren Einkommen längere Zeit für die Wohnungssuche benötigen, als Studis, die einen größeren finanziellen Spielraum haben (Abb.2). 19,9% jener, die Angaben zur Suchzeit gemacht haben, haben sechs oder mehr Monate – also ein Semester oder länger – nach ihrer aktuellen Unterkunft suchen müssen. Dabei sind wiederum Studierende, denen weniger als 700 Euro im Monat zur Verfügung stehen, mit 25,1% überdurchschnittlich häufig von diesem Problem betroffen. Da anderenfalls die Aufnahme des Studiums vereitelt würde, macht es eine derart langanhaltende Wohnungssuche notwendig, sich mit einer Notlösung wie einem Hostel oder auch einem Sofa bei Freund\*innen zu behelfen. Mag diese prekäre Art und Weise des Unterkommens als dauerhafte Wohnform auch sehr selten sein, so ist sie als mehr oder weniger lange Episode nur allzu vielen Studierenden bekannt:

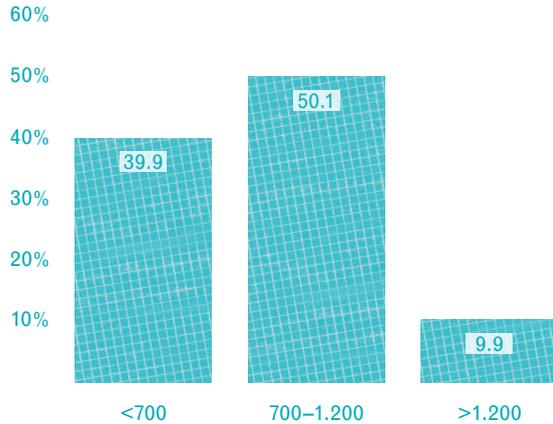


Abb 1 Einkommensklassen (in Euro) unter Studierenden

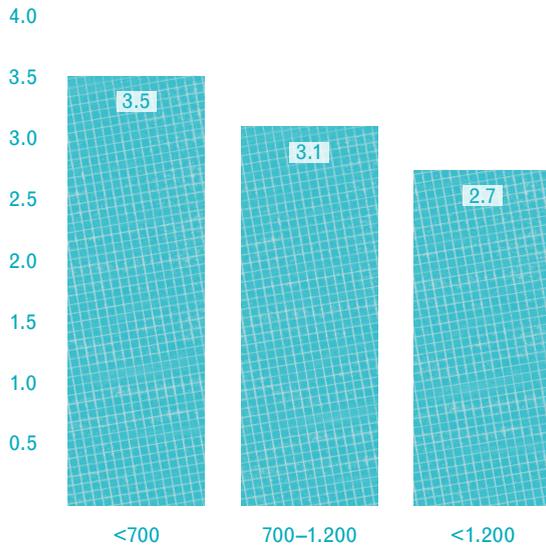


Abb 2 Durchschnittliche Suchzeit in Semestern nach Einkommensklasse (in Euro)

immerhin 14,2% der Befragten gaben an, während der Zeit ihres Studiums in Berlin eine solche Erfahrung von Wohnungslosigkeit gemacht zu haben.

### Auch mal allein sein

Im Gesamtdurchschnitt gaben 4,3% an, gegenwärtig kein Zimmer für sich allein zu haben und sich diesen Raum aus Kostengründen mit anderen Personen zu teilen. Wie zu erwarten, trifft dies jedoch in erhöhtem Maße auf Personen mit geringeren Einkommen zu. Unter Studierenden, denen weniger als 700€ Euro im Monat zur Verfügung stehen, sind es ganze 6,7%, die sich ihr Zimmer aus Kostengründen teilen – sie sind also überdurchschnittlich oft von diesem Problem betroffen. Studierende mit einem monatlichen Einkommen von 700–1.200€ Euro liegen mit 3,9% knapp unterhalb des Durchschnitts. Bei Studis, die ein Einkommen von mehr als 1.200€ Euro im Monat beziehen, ist dieses Problem hingegen praktisch nicht vorhanden – der Anteil beläuft sich auf weitaus weniger als 0,1%.

### Im Ring oder außerhalb?

In Hinblick auf die geographische Verteilung niedriger, mittlerer und höherer Einkommen zeigt sich eine Tendenz, wonach sich Studierende mit größerem finanziellen Spielraum eher noch eine innenstädtische Wohnlage leisten können, wohingegen jene von uns, die knapper bei Kasse sind, häufiger in Randbezirke ziehen müssen. So wohnt der Großteil der Studierenden mit einem Einkommen von weniger als 700€ Euro im Monat außerhalb des Rings (also in den Tarifbereichen B und C), während knapp die Hälfte der Studierenden mit Monatseinkommen über

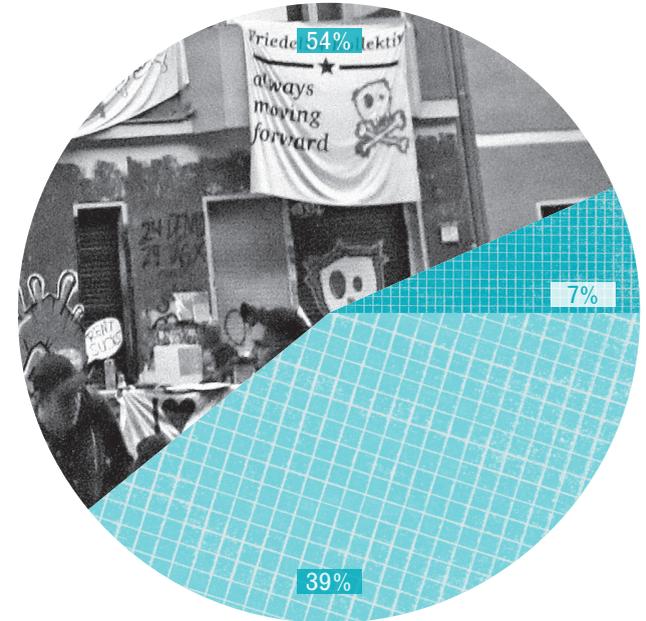
Abb 3 Tarifbereich vs. Einkommensklasse



Einkommen mehr als 700 Euro



Abb 4 Tarifbereich vs. Einkommensklasse



Einkommen weniger als 700 Euro



700 Euro innerhalb des Rings (im Tarifbereich A) wohnt (Abb. 3). Besonders deutlich werden die Auswirkungen des Einkommens bei den Anteilen derjenigen, die im Tarifbereich C wohnen: Während nur 2,3% der Studierenden mit mittleren und höheren Einkommen am Stadtrand wohnen, sind es bei den Studierenden mit geringeren Einkommen 6,6% (Abb. 4).

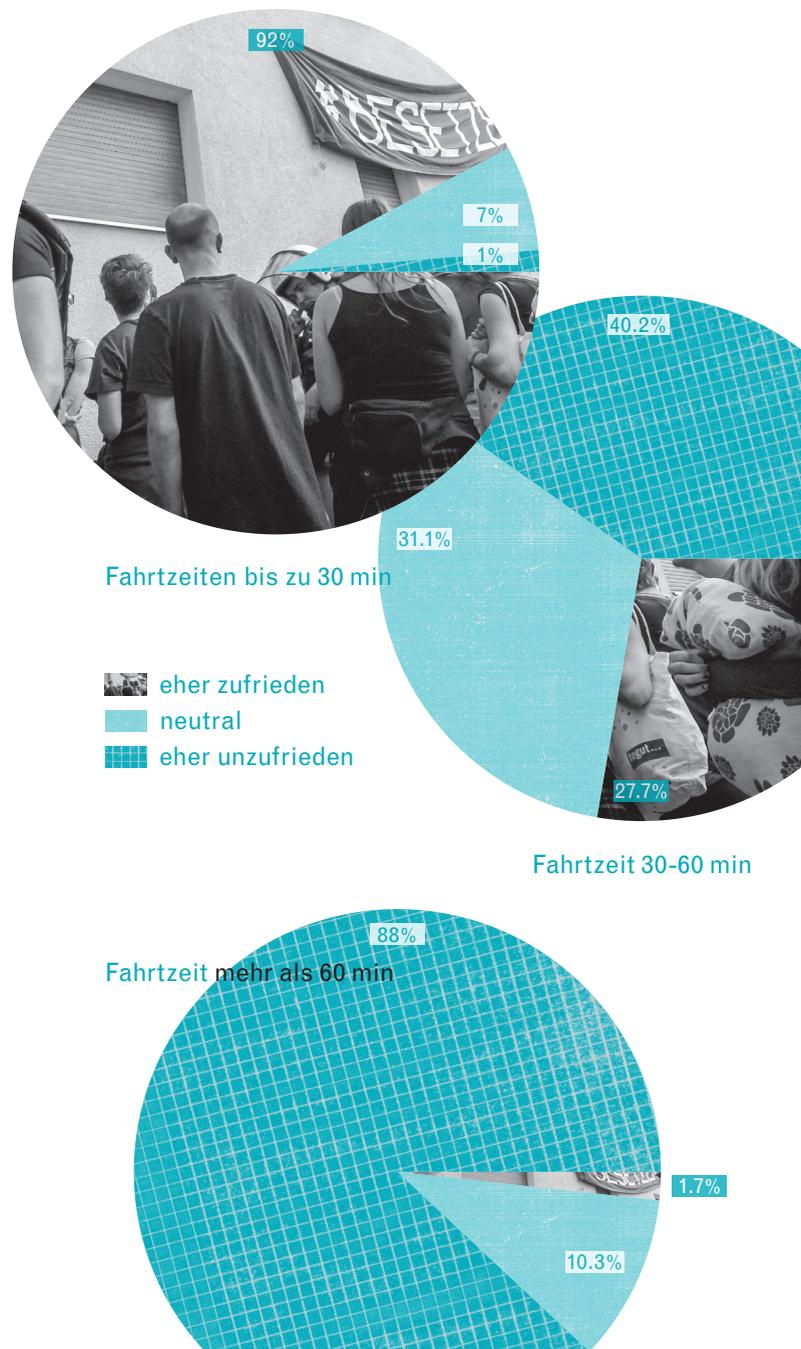
#### Nimm Dir ein Buch mit!

49% der Befragten gaben an, dass ihr Fahrtweg zur Uni weniger als 30 Minuten in Anspruch nimmt und zeigten sich mit einer überwältigenden Mehrheit mit dieser Situation »zufrieden« bis »sehr zufrieden«. Eine knappe Mehrheit von 51% der Studierenden benötigt hingegen länger als eine halbe Stunde und bewertet diesen Umstand in verschiedenen Abstufungen mehr und mehr negativ: Schon bei Fahrtwegen zwischen einer halben und einer Stunde überwiegen die unzufriedenen gegenüber den zufriedenen Stimmen. Studierende, die noch mehr Zeit für ihren Fahrtweg einplanen müssen, zeigten sich mit wiederum unmissverständlichen Mehrheiten »unzufrieden« bis »sehr unzufrieden« (Abb. 5).

#### Nein, auch das noch!

Abgesehen von dieserart Problemen, die mit der Wohnlage zusammenhängen, halten auch die Ausstattung der Wohnungen, die Konditionen der Mietverträge und das Verhalten der Hausverwaltungen und Vermieter\*innen eine große Bandbreite an möglichen Ärgernissen bereit: 28,7% der Befragten gaben an, dass der Zustand ihrer Wohnungen als »befriedigend« oder schlechter einzuschätzen sei, weil sie größere Mängel aufweisen, die

Abb 5 Fahrtzeit und Zufriedenheit von Studierenden mit Wohnung in Berlin



Sanierungsarbeiten erforderten. Zugleich berichteten 17,9% davon, dass sich ihre Hausverwaltungen davor drücken würden, solche Mängel zu beheben. 16,4% haben nur befristete Mietverträge. 16,2% haben eine Mietstaffelung im Vertrag, was ebenfalls potentiell limitierend auf ihre Möglichkeiten wirkt, in ihren Wohnungen zu bleiben, so lange sie wollen. 6,2% waren bereits von unzulässigen Mieterhöhungen betroffen. 14,7% leben in teilmöblierten Wohnungen, was ihre Mieter\*innenrechte sowie ihre Freiheit einschränkt, ihre Wohnverhältnisse nach ihren Vorstellungen einzurichten und zu gestalten. 7,5% haben die Erfahrung gemacht, dass eine Untervermietung nicht von der Hausverwaltung genehmigt wurde. Bei 4,9% wurde der Hauptmieter\*innenwechsel abgelehnt. Es zeichnet sich also ab, dass Vermieter\*innen und Hausverwaltungen in vielen Fällen Kosten meiden, jedoch keine Mühen scheuen, wenn sie Gelegenheit sehen, die Mieten zu erhöhen.

Alles in allem zeigt sich: Ein Großteil der Berliner Studierenden gibt einen unverhältnismäßig hohen Anteil ihrer Einkommen für Mieten aus und verbringt zugleich unverhältnismäßig lange Zeit auf der Wohnungssuche. Viele haben schließlich dennoch mit Mängeln in ihren Wohnungen zu kämpfen. Wer sich eine innenstädtische Lage nicht mehr leisten kann, muss sich außerdem häufiger mit missliebigen, langen Fahrtwegen abfinden. Und sind es auch derzeit noch verhältnismäßig wenige, die sich aus Kostengründen dauerhaft mit Notlösungen behelfen müssen – sofern sich die derzeitige Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt weiter fortsetzt, dürfte das bald auf mehr und mehr von uns zutreffen.

---

## Rendite

Die Rendite bezeichnet den jährlichen Gesamtertrag einer Geldanlage als Prozentsatz des investierten Kapitals.

---

## Wohnberechtigungsschein

Der WBS ist ein amtlicher Nachweis über die Berechtigung, in einer Sozialwohnung wohnen zu dürfen und muss beim Einzug in eine Sozialwohnung nachgewiesen werden.

---

## Wohngeld

Wohngeld ist eine staatliche Unterstützung für Bürger\*innen, die aufgrund geringen Einkommens einen Zuschuss zur Miete benötigen. Die Höhe des Wohngelds errechnet sich aus der Anzahl der Familienmitglieder, die zum Haushalt gehören, dem Familieneinkommen und der zu berücksichtigenden Miete.

---

## Wohnungslosigkeit

Als wohnungslos gelten Menschen, die in Einrichtungen wohnen, in denen die Aufenthaltsdauer begrenzt ist und keine dauerhaften Wohnplätze zur Verfügung stehen (z.B. Übergangwohnheime, Notunterkünfte und Herbergen).



# Kapitel IV Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt

Zum Wintersemester 2017/18 haben wir persönliche Erfahrungsberichte akuter studentischer Wohnungsnot angefragt. Daraufhin erreichte uns eine Reihe von Berichten, in denen insbesondere Diskriminierungserfahrungen geschildert wurden. Im Folgenden wollen wir anhand dieser Schilderungen die Zusammenhänge prekärer (Nicht-)Wohnsituationen und gesellschaftlicher Diskriminierungsstrukturen beleuchten. Dabei wurden sämtliche Namen von uns abgewandelt.

»Ich kam mir vor, wie in einer schlechten Castingshow!«  
(Letta)

Für Wohnungssuchende in Berlin ist die »schlechte Castingshow«, von der die FU-Studentin Letta berichtet, leider allzu oft bittere Realität. Beim bereits unwahrscheinlichen Fall einer Einladung zur Besichtigung beginnt das Pluspunktesammeln bei der Hausverwaltung, um auf die Favorit\*innenliste zu kommen – für den ersehnten Einzug ins Finale. Dabei bleiben viele von uns auf der Strecke. Denn mit dem Anstieg der Mietpreise nehmen auch soziale Ausschlüsse zu. Kein »deutsch« klingender Nachname? Kein (miteinziehender) Partner zum Kind? Kein »gesichertes« Einkommen? Keine Bürgschaft? Kein geschnieligtes Auftreten bei der Besichtigung? Kein deutscher Pass? Zu queer, zu jung, zu dunkle Haut, zu religiös? Die Wohnung ist leider schon vergeben!

Der Wohnberechtigungsschein oder:  
die deutsche Kleinfamilie

Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt bedeutet die Benachteiligung bei der Suche nach Wohnraum aufgrund der Zuordnung zu gesellschaftlich wirksamen Gruppen-

konstruktionen. Dabei unterscheidet das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) zwischen unmittelbarer Diskriminierung mit einem direkten Bezug zu Diskriminierungsmerkmalen (wie Geschlecht, Hautfarbe, sexueller Orientierung, Religion, Klasse etc.) und mittelbarer bzw. indirekter Diskriminierung, bei der auf das Einhalten scheinbar neutraler Vorschriften und Regelungen bestanden wird, die jedoch diskriminierend wirken können. Zum Beispiel können einige für die Anmietung einer Wohnung benötigte Unterlagen für Angehörige bestimmter Gruppen schwerer zu bekommen sein als für andere. Auf diese Weise werden bestimmte Personen strukturell bei der Wohnungssuche benachteiligt.

Ein Beispiel: Die FU-Studentin Amber ist in der 17. Schwangerschaftswoche und wohnt in einem 9m<sup>2</sup> großen WG-Zimmer. Gemeinsam mit ihrem Freund sucht sie eine bezahlbare Wohnung. Doch den dringend benötigten Wohnberechtigungsschein (WBS) bekommen die beiden wohl nicht. Ambers Freund muss dafür nämlich eine »unbegrenzte Aufenthaltsgenehmigung« vorweisen – doch diese hat er nicht. Dafür benötigt er wiederum ein »gesichertes« Einkommen. Bis die beiden wissen, ob sein Azubi-BAföG unter diese Kategorie fällt, wird es für diese Wohnung bereits zu spät sein.

Bei genauem Hinsehen wird kenntlich, dass der WBS nicht nur eine rassistische Praxis darstellt, sondern auch darüber hinaus der Regulierung von Wohnverhältnissen dient. Zum gemeinsamen Wohnen berechtigt sind nämlich entweder verwandte Personen oder Paare, die in einer »auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft« leben, »die keine weiteren Bindungen gleicher Art zulässt« und »über eine reine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft hinausgeht«. WGs, queere Familien mit mehr als zwei Elternteilen und polyamore Beziehungen sind

also keine Wohn- und Lebensgemeinschaften, die der Staat unterstützen möchte.

Die monogame Kleinfamilie ist damit weiterhin Norm und Basis der nationalstaatlichen Bevölkerungspolitik. Dass sie das in den vergangenen Jahrhunderten gewesen ist, hat sich auch in architektonischen Formen niedergeschlagen, unter denen unkonventionelle Wohnformen und größere WG-Konstellationen heute leiden: Als geringverdienende Studis wohnen wir zum Teil in Durchgangszimmern oder in als Kinderzimmer konzipierten 8m<sup>2</sup>-Räumen.

### Wen sucht WG-Gesucht?

---

So ist es nicht verwunderlich, dass viele von uns gar nicht mehr nach eigenen Wohnungen suchen, sondern nach Zimmern in bestehenden WGs. Denn dabei, so die Hoffnung, müsste es ja weniger geschäftsmäßig und bürokratisch zugehen. Doch auch auf Portalen wie WG-Gesucht herrschen diskriminierende Auswahlmechanismen vor und die Casting-Situationen lassen nicht selten an berufsvorbereitende Selbstpräsentationsworkshops denken. Wer gesucht wird, ist vielen Anzeigen klar zu entnehmen: jung, aber nicht zu jung, sondern erwachsen, wenn auch nicht zu alt, hip, alternativ – Weltenbummler\*innen mit vielen interessanten Hobbys neben dem Studium. Auch wenn die Anzeigen oft auf Deutsch und Englisch aufgegeben sind, kann sich beim Casting herausstellen, dass geringe Deutschkenntnisse doch ein Problem darstellen.

Unzählige Anfragen bei WG-Gesucht und kaum eine Rückmeldung – diese Erfahrung hat auch Ari gemacht: »Die einzigen, die mir dort geschrieben haben, waren alte, komische Männer, die eher auf der Suche nach einer

Partnerin waren als nach einem WG-Mitbewohner.« Und auch Letta berichtet von »dubiosen Angeboten, deren Intention sich eindeutig auf den zweiten Teil eines Wohnverhältnisses bezieht«. Auch die Übernahme von Reproduktionsarbeit im Haushalt als zusätzliche Leistung neben der Miete ist eine Angebotsform.

In der Wohnungsnot spiegeln sich strukturelle Probleme einer Gesellschaft wider, die auf Ausbeutung, Abwertung und Ausschluss errichtet ist. Wer dabei profitiert und wer davon einen Nachteil hat, entscheidet sich immer noch entlang von Ungleichheitsverhältnissen, die sich anhand verschränkter und wechselwirkender Kategorien wie Klasse, Geschlecht, Nationalität, Sexualität, Alter etc. bestimmen.

Diejenigen, denen der Zugang zum Wohnungsmarkt verwehrt bleibt, finden sich in einem prekarisierenden Strudel wieder: So hat Semi auf seiner Wohnungssuche nur Absagen erhalten. Seine einzige Möglichkeit, zu Semesterbeginn ein Dach über dem Kopf zu haben, war ein »illegales« Mietverhältnis. Als »Nicht-Deutscher« werde ihn keine Hausverwaltung nehmen, sagte ihm sein Vermieter. Semis Wohnung ist in einem schrecklichen Zustand – was aber seinen Vermieter nicht davon abgehalten hat, die Miete zu erhöhen. Eine Meldebescheinigung kann er unter diesen Umständen nicht erhalten – damit auch kein Bankkonto eröffnen, keine Schufa und keine inländische Telefonnummer beziehen. So hat der Ausschluss aus dem formellen Wohnungsmarkt eine ganze Reihe weiterer Ausschlüsse zur Folge.

Ein Hostelbett ist kein Zuhause!

Wer keine Wohnung und kein WG-Zimmer bekommen hat, ist schon durch zwei Raster gefallen. Was bleibt an Alter-

nativen? Couchsurfen bei Freund\*innen; das Gästebett bei Verwandten. Und ohne Connections? Ein Hostelbett in Berlin ist nicht nur teuer – es ist auch kein Zuhause. Die zunehmend entscherten Wohnverhältnisse schaffen prekäre Zustände bis hin zur Obdachlosigkeit: Juan, der seit einem Jahr erfolglos auf der Warteliste für einen Wohnheimplatz steht, musste bereits zwei Nächte auf der Straße schlafen, weil er nicht anders untergekommen ist. Die ASH-Studentin Jessa muss ihre WG räumen, weil die Vermieter Eigenbedarf angemeldet und rechtlich durchgesetzt haben: »Der Kampf um die Wohnung war psychisch extrem belastend und oftmals der Grund, weshalb ich den Seminaren fernblieb.« Für Jessa ist ihre persönliche Situation eine politische Angelegenheit und Teil der sozialen Wohnungsfrage: »Die Tatsache, dass studentische Notunterkünfte gefordert werden müssen, finde ich wirklich erschreckend. Wohnraum ist eines der wichtigsten Grundbedürfnisse eines jeden Menschen und sollte keine Ware sein!«

## Kapitel V

# Wohnheim ist nicht gleich Wohn- heim

Insbesondere für internationale Studierende, die nur für ein oder zwei Auslandssemester nach Berlin kommen und auf dem regulären Wohnungsmarkt diversen Diskriminierungsmechanismen ausgesetzt sind, aber auch allgemein für Studis, die noch keine oder wenige Kontakte in der Stadt haben, stellen Wohnheime eine nahe-liegende Alternative dar. Unter dem Label des Studiwohnheims sind jedoch ganz verschiedene Wohnformen versammelt, die in Sachen Gemeinschaftlichkeit und Selbstbestimmung zum Teil erheblich variieren. Im Folgenden wollen wir zwei solche Wohnformen gegenüberstellen, die in diesen Hinsichten unterschiedlicher kaum sein könnten: profitorientierte Renditewohnheime einerseits – selbstverwaltete Studiwohnheime andererseits.

### Der einen Not ist der anderen Profit

---

Neon Wood, The Fizz, Campus Viva – solch klangvolle Namen bereichern neuerdings den Berliner Wohnungsmarkt. Dahinter stecken sogenannte Mikroapartments, die aus einem oder zwei möblierten Zimmern mit Bad bestehen, sodass sie ohne größeren Aufwand bezogen und auch wieder verlassen werden können. Diese befinden sich in Wohnheimkomplexen, die je nach Anbieter\*in z.B. über Aufenthaltsräume mit Unterhaltungsmöglichkeiten, Gemeinschafts- und Waschküchen oder Fitnessräume sowie Co-Working Spaces und manchmal sogar über einen Concierge (d.h. eine Empfangsperson im Eingangsbereich) verfügen. Fernsehen und Internet sind entweder inklusive oder zubuchbar, genauso wie Waschienservice und Zimmerreinigung.

Solche Wohnheime bieten also ein fixes Rundum-Sorglos-Paket – für diejenigen, die es sich leisten können. Denn die Quadratmeterpreise inkl. Nebenkosten

und Mobilien bewegen sich zwischen 15,65 (Niederschöneweide) und 49,12€ (Wedding) – das ergibt Mieten von 450 bis 900€ für ein Zimmer mit Bad; bei zwei Zimmern reichen die Kosten sogar bis in den vierstelligen Bereich. Um die empfohlene Höchstgrenze der Mietbelastung von 30% des Nettoeinkommens nicht zu überschreiten, müsste eine Person, die sich bspw. das günstigste Zimmer im Neon Wood am Frankfurter Tor für 599 Euro leisten will, knapp 2.000€ im Monat verdienen.

Aufgrund der herrschenden Wohnungsnot müssen jedoch auch Studierende mit geringeren Einkommen auf die überbelegten Mikroapartments zurückgreifen, wenn ihre Wohnungssuche nicht rechtzeitig zum Semesterstart erfolgreich gewesen ist. Das hat dann zur Folge, dass sie einen unverhältnismäßig großen Anteil ihres Einkommens für die Miete ausgeben und/oder sich einen Nebenjob suchen müssen.

Den Anbieter\*innen solcher Mikroapartments geht es aber auch gar nicht in erster Linie um die Bedürfnisse ihrer Mieter\*innen – geschweige denn darum, Wohnraum zu sozialverträglichen Preisen zur Verfügung zu stellen – sondern um größtmögliche Renditen bei kleinstmöglichen Risiken für ihre Anleger\*innen. So versprechen Immobilieninvestor\*innen im Geschäft mit dem sog. Student Housing eine »attraktive Kapitalanlage mit nachhaltiger Rendite« (i Live Holding II GmbH) oder, in anderen Worten: »maximale Wertschöpfung« (Homepoint Vermögensverwaltung). Die Wohnungsnot unter Studierenden stellt aus ihrer Sicht kein zu lösendes Problem dar, sondern einen willkommenen Anlass zur Profitmaximierung. Daraus machen die Investor\*innen auch überhaupt kein Geheimnis: In ihrer Eigenwerbung und ihren Marktanalysen verweisen sie sowohl auf den vom »Megatrend Wissensgesellschaft« getriebenen Anstieg der

Erstsemesterzahlen als auch auf die Marktlücke, die der Rückbau bzw. unzureichende Ausbau von öffentlich geförderten Wohnheimkapazitäten geschaffen hat (siehe Kapitel II).

Ausschlaggebend für den Erfolg des Investitionskonzepts Renditewohnheim ist jedoch die Tatsache, dass der Markt für möbliertes Wohnen ein weitgehend deregulierter Rechtsraum ist, in dem die meisten Mechanismen des Mieter\*innenschutzes nicht greifen. So sind möblierte Wohnungen sowohl von der Mietpreisbremse als auch vom Verbot der Befristung von Mietverträgen ausgenommen, was die Vermieter\*innen zu regelmäßigen und ungehinderten Mieterhöhungen befähigt. Und auch die gesetzliche Bindung an die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Berliner Mietspiegel kann über die völlig intransparenten Möblierungszuschläge umgangen werden, was die hohen Mietpreise in Wohnheimen wie dem Neon Wood erklärt.

Außerdem unterliegen diese Wohnheime auch weniger strengen Auflagen als jene des studWERKS. So bekommen Investor\*innen Genehmigungen für den Bau von Studierendenapartments, ohne aber dazu verpflichtet zu werden, die Wohneinheiten dann auch wirklich an Studierende zu vermieten. So sind Renditewohnheime letztendlich rein profitgeleitete Bauprojekte, die zur Verdrängung beitragen, indem sie die Entrechtung von Mieter\*innen voran treiben und gleichzeitig Bauland einnehmen, auf dem Wohnraum zu Preisen entstehen könnte, die sich Studierende und andere einkommensschwache Personengruppen auch wirklich leisten könnten. Damit sind sie auch ein Paradebeispiel dafür, dass Bauen auch zur Verdrängung beisteuern kann anstatt die Wohnungskrise zu lindern.

Jedoch sind Renditewohnheime nicht allein aufgrund hoher Mieten und befristeter Verträge kritikwürdig. Außerdem nutzen sie den Wunsch nach Gemeinschaft und sozialem Anschluss für ihr Geschäftsmodell aus, indem sie mit dem Schlagwort der »Community« und Konzepten des »Co-Livings« für sich werben, diese sozialen Bedürfnisse in Wirklichkeit jedoch überhaupt nicht befriedigen können. So täuschen standardisierte, von Angestellten organisierte »Community-Events« wie »Fußball schauen« oder »Playstation spielen« nur leidlich darüber hinweg, dass diese Wohnheime weder die Möglichkeit bieten, sich seine Mitbewohner\*innen selbst auszusuchen, noch, das eigene Lebensumfeld gemeinschaftlich zu gestalten.

Dagegen gibt es durchaus Wohnmodelle, die ein größeres Maß an gemeinschaftlicher Selbstbestimmung und Selbstverwaltung vorsehen. Selbstverwaltung bedeutet, dass sämtliche Entscheidungen bzgl. des Hauses von den Bewohner\*innen selbst getroffen und die anfallenden Aufgaben gemeinsam bewältigt werden: von der Treppenhausreinigung über die Nutzung gemeinschaftlicher Räume bis hin zur Bewerksstellung kleinerer Reparaturen und Umbauten am Haus. Meistens organisieren sich Hauskollektive über basisdemokratische Strukturen: so gibt es regelmäßige Vollversammlungen, auf denen die Bewohner\*innen über ihr Zusammenleben beraten, Entscheidungen für die Zukunft treffen und Aufgaben verteilen, die dann zumeist von kleineren Arbeitsgruppen (AGs) erledigt werden. Viele Hausprojekte betreiben außerdem Räumlichkeiten wie z.B. Kiezläden oder Tresen, die auch externen Personen offen stehen, und schaffen damit einen öffentlichen sozialen Raum für den Kiez.

Ein solches Hausprojekt ist auch das alternative studentische Wohnprojekt Bettenhaus Marburg, das seit 1984 besteht. Das Bettenhaus Marburg umfasst 56 Bewohner\*innen in 11 Wohngemeinschaften und verfügt über seine eigene Kita. Ihren Anspruch an das Zusammenleben charakterisieren die Bewohner\*innen selbst als emanzipatorisch, antisexistisch, antirassistisch und basisdemokratisch. Ihr Selbstverständnis von 2012 zeugt von den Problemen und Möglichkeiten kollektiven Wohnens, den Voraussetzungen der Selbstverwaltung sowie der Herausforderung, die es bedeutet, einen künstlerischen und politischen Freiraum auch für Nicht-Bewohner\*innen darzustellen. Explizit studentische Hausprojekte dieser Art gibt es nur wenige in Deutschland: etwa die Rote Straße in Göttingen oder das studWERK-Wohnheim in der Reichenberger Straße in Berlin.

Es ist zwar nicht von der Hand zu weisen, dass eine umfangreichere Selbstorganisation in einem Hausprojekt wie dem Bettenhaus Marburg auch größeren Aufwand für die Bewohner\*innen und höhere Anforderungen an alle Beteiligten bedeutet. So erachten die Bewohner\*innen des Bettenhauses »ein gewisses Maß an sozialer Kompetenz und Eigenverantwortlichkeit« als Voraussetzung für das Zusammenleben, denn: »Das Bettenhaus ist selbstorganisiert, aber es organisiert sich nicht von selbst!« Mit dem zusätzlichen Aufwand und den erhöhten Anforderungen ist dann allerdings auch ein größeres Maß an Freiheit in der Gestaltung der eigenen Wohnverhältnisse verbunden, das etwa möblierte Renditewohnheime mit vorgefertigten Bespaßungsprogrammen völlig vermissen lassen.

Letztendlich ist es diese Möglichkeit, die eigene Wohnsituation nach den eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen einrichten zu können, auf die es bei der Frage

nach gutem Wohnen ankommt. Gegenwärtig haben wir die Situation, dass unsere Geldbeutel allzu viel an unseren Wohnverhältnissen mitzureden haben und wir uns zum Teil gar nicht leisten können, was wir bräuchten und was wir uns wünschten. So können sich manche, die ihr Leben gerne mehr mit anderen Menschen teilen und von daher z.B. lieber in einer geselligen WG mit Freund\*innen zusammenwohnen würden, nur ein Zimmer in einem Wohnheim leisten, in dem sich das Maß an Geselligkeit in Grenzen hält. Zugleich gibt es andere, die gerne mehr für sich wären, sich aber keine eigene Wohnung oder sogar kein eigenes Zimmer leisten können. Kommerzielle Wohnformen wie Renditewohnheime, die sich gegenwärtig im Aufschwung befinden, stellen dafür keine Lösung dar, sondern intensivieren sogar noch das Problem. Denn Gemeinschaft ist für sie kein Wert an sich – Profit hingegen schon. Wollen wir gut, selbstbestimmt und günstig leben, so müssen wir selbst für unsere Bedürfnisse eintreten, die Profitinteressen zurückdrängen und unser Wohnen selbst organisieren.

## Kapitel VI Fazit und Forderungen



In den vorigen Kapiteln haben wir die studentische Wohnungsnot in der Großstadt ins Auge gefasst. Dabei wurde deutlich, vor welchen Problemen wir Studis aktuell stehen und in der Zukunft stehen könnten. Eine Vielzahl verschiedener Faktoren entscheidet darüber, wie gut wir wohnen, leben und damit auch studieren können. Wer in Berlin wo, wieviel und zu welchem Preis Platz findet – so hat sich gezeigt – ist eine politische Frage. Die zulassungsbeschränkte Stadt setzt ihre eigenen NCs. Wer wird zugelassen?

#### Eine Frage des Geldes

---

Die Wohnungsfrage ist eine Frage sozialer Missstände. Auch in der studentischen Wohnungsnot spiegelt sich die Problematik ungleicher gesellschaftlicher Teilhabe wieder. Denn welche Möglichkeiten wir haben, über unser eigenes Leben zu bestimmen und die Einrichtung der Gesellschaft mitzubestimmen, ist abhängig von der Verteilung von Einkommen und Eigentum.

#### Eine Frage der Identität

---

Unsere soziale Herkunft, unser Geschlecht und unser Aussehen sind Kriterien für gesellschaftliche Ein- und Ausschlüsse und bestimmen folglich auch über unseren Zugang zu städtischen Angeboten. Ausschluss beginnt eben nicht erst mit der Verdrängung an den Stadtrand, sondern spielt sich zu jeder Zeit im städtischen Alltag ab. So werden z.B. an öffentlichen Orten rassistische Polizeikontrollen durchgeführt; es entstehen geschlossene Wohnkomplexe reicher Menschen mit Sicherheitspersonal; Jugend- und Frauenzentren werden geschlossen etc. Ob an der Uni oder in der Stadt: Zulas-

sungsbeschränkungen bedeuten ebensoviele Diskriminierungen.

#### Eine Frage ums Ganze

---

Sich mit der studentischen Wohnungsnot zu beschäftigen – so haben wir festgestellt –, geht nicht, ohne den Blick auf umfassendere gesellschaftliche Zusammenhänge zu richten. Dass die Stadt Ausschlüsse produziert, liegt nicht an der Stadt an sich, sondern an der Art und Weise, in der das städtische Geschehen von Marktlogik und Profitinteresse bestimmt wird. Wie wir uns zueinander verhalten und wie wir wohnen sollte sich jedoch nicht an den Profiten von Privatunternehmen ausrichten, sondern an unseren Bedürfnissen orientiert sein. Mag der Weg von der zulassungsbeschränkten Stadt zum schönen Leben auch noch lang sein, so ist er es doch wert, angegangen zu werden.

#### Eine Frage auf dem Campus

---

Wie wir wohnen und wie viel Stress uns unsere Wohnverhältnisse bereiten, beeinflusst uns auch im Studium. Umgekehrt wirkt sich auch Stress im Studium und bei der Arbeit darauf aus, wie viel Energie wir dafür aufbringen können, unser Wohnen nach unseren Vorstellungen zu gestalten. Das Thema Wohnen gehört auf den Campus. Hier können wir uns über die üblen Erfahrungen austauschen, die wir als Einzelne auf dem Wohnungsmarkt erleiden – hier können wir dieser Vereinzelung aber auch entfliehen, indem wir uns organisieren und unsere gemeinsamen Interessen formulieren.

In diesem Sinne fordern wir:

---

1. Keine weiteren Baugenehmigungen für Renditewohnheime, die aus der Wohnungskrise lediglich Profit schlagen, anstatt die Not zu lindern, und mit ihren hohen Zimmermieten zu einer weiteren Eskalation der Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt beitragen.
2. Das Aufhalten und ferner das Zurücknehmen der Mietsteigerungen auf dem privaten Wohnungsmarkt durch die Beschränkung der Möglichkeiten, Immobilien als Anlageobjekte zu nutzen.
3. Die Vergesellschaftung von Immobilien, die entgegen dem öffentlichen Interesse zum Zweck privater Renditen betrieben werden.
4. Die Übertragung städtischer Liegenschaften an das studierendenWERK zum Zweck der Einrichtung neuer Wohnheimpälte in öffentlicher Hand – unter Gewährleistung studentischer Mitbestimmung und Selbstverwaltung sowie unter Berücksichtigung heterogener und alternativer Wohnkonzepte.
5. Das Recht auf Wohnen und seine Verankerung im Grundgesetz, sodass es nicht mehr eine Ware, sondern ein Sozialgut darstellt, das allen Menschen zusteht.

Für eine Stadt für Alle –  
gegen die zulassungsbeschränkte Stadt!



## Gegen die zulassungsbeschränkte Stadt – Ein studentischer Blick auf Wohnungsnot

September 2019, Berlin

### Herausgabe und Redaktion

LandesAstenKoferenz Berlin

Arbeitsgruppe Wohnen

c/o AStA TU

Straße des 17. Juni 135

Sekretariat TK2

10623 Berlin

wohnen@lak-berlin.de

### Lektorat

Thomas Zimmermann

### Layout

Elisa Schiller

### Bilder

S. 9, 26 | Oliver Feldhaus / Umbruch Bildarchiv

S. 4 | Michael Kipp / Umbruch Bildarchiv

S. 16, 38, 44, 51 | heba / Umbruch Bildarchiv

Cover (außen und innen) | Kolja A. Richard

### Druck und Endfertigung

Druckerei des AStA FU

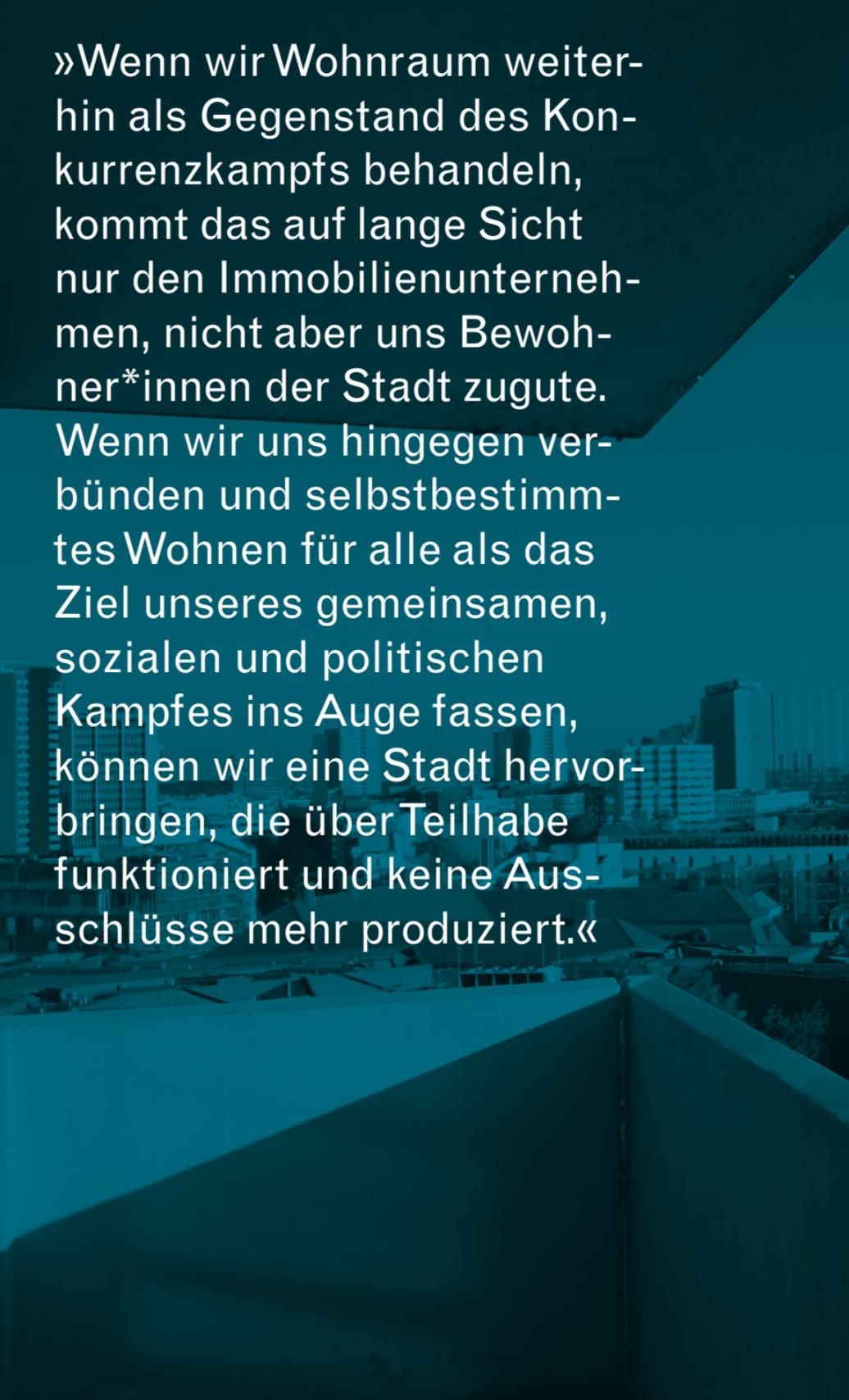


AStA  
UdK  
Berlin



Allgemeiner  
Studierendenausschuss  
Technische Universität Berlin





»Wenn wir Wohnraum weiterhin als Gegenstand des Konkurrenzkampfs behandeln, kommt das auf lange Sicht nur den Immobilienunternehmen, nicht aber uns Bewohner\*innen der Stadt zugute. Wenn wir uns hingegen verbünden und selbstbestimmtes Wohnen für alle als das Ziel unseres gemeinsamen, sozialen und politischen Kampfes ins Auge fassen, können wir eine Stadt hervorbringen, die über Teilhabe funktioniert und keine Ausschlüsse mehr produziert.«