

1000 € Belohnung

Studentin sucht dringend eine 1 Zim...
Schwabing oder Moosach. Die W...
Wohnfläche mind. 25m². Meine Eltern...
Vertrag unterzeichnen...
bei erfolgreichen...

WO WOHNEN? EINE NEUE SOZIALE FRAGE



▲ Achim Meyer auf der Heyde, 63, ist Generalsekretär des Deutschen Studentenwerks, in welchem Verband die 58 Studentenwerke zusammengeschlossen sind

Zu wenig preisgünstiger Wohnraum für Studierende: Ein Essay über Politikversagen, Marktgeschehen, Bildungsföderalismus und die relative Folgenlosigkeit amtlicher Prognosen.

„Studibude verzweifelt gesucht“, „Wohnraum größtes Problem für Erstsemester“, „Studentenwerk eröffnet Notunterkunft“: Solche Schlagzeilen lesen wir mit unschöner Regelmäßigkeit zum Beginn eines jeden Wintersemesters. Manchmal thematisieren die Medien schon ab August, wie schwierig es für Studierende ist, in deutschen Hochschulstädten noch preisgünstigen Wohnraum zu finden. Aber das Ganze ist keine mediale Routine der Berichterstattung. Wir haben es mit einem ernsthaften Problem zu tun; ich behaupte sogar, mit einer neuen sozialen Frage: Preisgünstiger, bezahlbarer Wohnraum für Studierende ist dramatisch knapp geworden.

Natürlich stehen hier die Studierenden im Fokus. Aber es geht nicht nur um die Studierenden allein – übrigens derzeit eine doch recht große Gruppe von 2,8 Millionen Menschen. Auch für Geringverdienende, junge Familien, Geflüchtete mit Bleibeperspektive, überhaupt alle, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, ist diese Ressource ein äußerst knappes Gut geworden. Mittel- und langfristig könnte sich diese Knappheit von preisgünstigem Wohnraum zu einem Thema mit sozialer Sprengkraft entwickeln, im Westen der Republik eher und stärker als in den neuen Bundesländern, wo die Wohnungsmärkte tendenziell eher entspannter sind.

Zurück zu den Studierenden. Die Zeitung „Welt am Sonntag“ wagte im April dieses Jahres die These, ein Studium könne sich in Zukunft nur noch

leisten, wer reiche Eltern hat – die ihrem Nachwuchs die Miete sponsern. Kein ganz abwegiger Gedanke. Ein in dieser Zeitschrift naheliegendes Beispiel zur Illustration: München. Die Isarmetropole ist ein „Hotspot“ im negativen Sinne; hier etwas Günstiges zu finden, ist für Studierende fast unmöglich. Das zum Wintersemester 2016/2017 von der Bundesregierung erhöhte BAföG sieht für bedürftige Studierende eine Wohnkostenpauschale von 250 Euro vor – wer als Studentin oder Student damit auf dem freien Wohnungsmarkt in München etwas finden will, muss lange suchen. Sind wir wirklich überrascht? Kann man sich ernsthaft empören? Nein. Nichts von dem, was ich hier schildere, kommt überraschend.

Dass die Zahl der Studierenden stark ansteigen und auf hohem Niveau verharren werde, hat selbst eine für ihre Vorsicht so bekannte Institution wie die Kultusministerkonferenz (KMK) mehrfach prognostiziert. Bund und Länder haben seit Ende der 1990er Jahre gemeinsam darauf reagiert und über ihre gemeinsamen Hochschulpakete die Studienplatzkapazitäten massiv ausgebaut. Sehr gut! Nur: Die staatlich geförderten Wohnheimkapazitäten für Studierende wuchsen nicht annähernd mit. Sehr schlecht! Während die Zahl der staatlich geförderten Studienplätze seit dem Jahr 2008 um 42 Prozent anstieg, wuchs die Zahl der staatlich (nur von den Bundesländern!) geförderten Wohnheimplätze für Studierende um gerade einmal 5,5 Prozent. Derzeit reichen die staatlich geförderten Wohnheimkapazitäten von

rund 240.000 Plätzen – davon 189.500 bei den Studentenwerken – nicht einmal mehr für zehn Prozent der Studierenden. Selbst wenn die Studierendenzahl in den kommenden Jahrzehnten sinken sollte, ist mittel- und langfristig nicht mit einer Entspannung der Wohnungsmärkte zu rechnen.

Der amtlich prognostizierte Anstieg der Studierendenzahl hat also Bund und Länder veranlasst, gemeinsam in zusätzliche Studienplätze zu investieren. Doch die gemeinsame Wissenschafts- und Hochschulförderung durch Bund und Länder hat einen blinden Fleck: das Soziale. Der Schweizer Schriftsteller Max Frisch schrieb 1965 über die Gastarbeiter, die Deutschland damals massiv anwarb: „Wir riefen Arbeitskräfte, und es kamen Menschen.“ Abgewandelt kann man sagen: Wir schaffen Studienplätze, und es kommen Menschen – Menschen, die wohnen wollen.

Eine gemeinsame Bund-Länder-Initiative für mehr Wohnheimplätze, also mehr preisgünstigen Wohnraum für Studierende, parallel zu den Hochschulpakten? Fehlannonce. Obwohl der Bund spätestens seit der Grundgesetzänderung von 2015 die Kompetenz hätte, Einrichtungen des deutschen Hochschulsystems – und dazu zähle ich die Studentenwerke – direkt zu fördern, hält sich die Bundesregierung bisher relativ vornehm zurück und verweist auf die angebliche Alleinzuständigkeit der Bundesländer für den Studentenwohnheimbau. Ausnahme: Das Bundesministerium für Umwelt, Bau, Naturschutz und Reaktorsicherheit hat ein 120-Millionen-Euro-Programm für sogenannte Vario- beziehungsweise Mikro-Wohnungen für Studierende und Auszubildende aufgelegt. Ein zu begrüßender Anfang, immerhin, aber wir reden hier von ganz anderen Dimensionen. Auch die weitere Aufstockung der Kompensationsmittel durch den Bund für den (bundesweiten) sozialen Wohnungsbau in den Ländern allein in 2017 auf 1,5 Mrd. Euro ist ein Schritt in die richtige Richtung, reicht aber ebenfalls bei Weitem nicht zur Deckung des Bedarfs im studentischen Wohnheimbau aus.

Unsere Rechnung geht so: Wir benötigen bundesweit mindestens 25.000 zusätzliche, preisgünstige, staatlich geförderte Wohnheimplätze. Veranschlagt man durchschnittliche Baukosten von rund 64.000 Euro pro Platz, ergibt sich ein Investitionsvolumen von 1,6 Milliarden Euro. Mindestens die Hälfte davon, also rund 800 Millionen Euro, muss als staatlicher Zuschuss von Bund und Ländern gemeinsam geleistet werden. Vorbild dafür: der Freistaat Bayern. Bayern fördert jeden Wohnheimplatz für Studierende mit 32.000 Euro. Die zweite Hälfte würden die Studentenwerke selbst stemmen können – in Erfüllung ihres gesetzlichen sozialen Auftrags, die Studierenden mit preisgünstigem Wohnraum zu versorgen.

Fakt ist: Nur mit staatlichen Zuschüssen können die Studentenwerke bei Neubauten sozialverträgliche, preisgünstige Mieten realisieren, die sich an der BAföG-Wohnkostenpauschale von derzeit 250 Euro im Monat orientieren. Der Staat sagt also einer bedürftigen Studentin beziehungsweise einem bedürftigen Studenten: 250 Euro fürs Wohnen müssen reichen. Wenn er das ernst meint, dann muss Wohnraum auf diesem Mietniveau staatlich gefördert und auch mit staatlichen Mitteln erhalten werden. Wir brauchen beides: Neubau und Sanierung. Der Sanierungsbedarf bei den Studentenwerken beläuft sich für die kommenden vier Jahre auf rund 1,3 Milliarden Euro.

Die Studentenwerke tun bereits jetzt sehr viel, auch wenn Bund und Länder sich noch immer nicht zu einer gemeinsamen Förderung haben durchringen können. Im Gegensatz zu privaten Investoren, die mit Macht in den Markt für studentisches Wohnen drängen und auf Rendite und teure Mieten setzen, haben die Studentenwerke allein in den vergangenen fünf Jahren rund 8.200 neue Wohnheimplätze geschaffen, rund 15.000 weitere sind in Planung oder bereits in Bau. Das stemmen die Studentenwerke in einigen Bundesländern wie eben Bayern, Baden-Württemberg, Hessen, Thüringen, Hamburg,

Bremen, Nordrhein-Westfalen teilweise mit (echten) Zuschüssen oder zinsverbilligten Darlehen aus Landes- oder Städtebauprogrammen – oder eben mit Eigenmitteln, meist ergänzt um Kreditfinanzierung. Diese Leistung ist beachtlich!

Umso mehr, als die Baukosten in einigen Städten oder Regionen regelrecht in die Höhe schnellen. Gerade weil die Studentenwerke als gemeinnützige, nicht profitorientierte soziale Dienstleistungsunternehmen des staatlichen Bildungssektors für die Studierenden möglichst preisgünstige Mieten realisieren wollen, wird ihnen diese Aufgabe von vielen Faktoren erschwert: steigende Baukosten, bürokratische Auflagen, keine oder eine viel zu geringe Landesförderung, zu wenige Grundstücke.

Ein Beispiel: Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) hätte in ihrem Portfolio einige ehemalige Bundesliegenschaften, die sich als Unterkünfte für Studierende eignen würden. Nur: Die BImA, die wiederum dem Bundesministerium der Finanzen untersteht, darf ihre Liegenschaften in der Regel nur zum Höchstpreis verkaufen – und die Bundesregierung ist derzeit anscheinend nicht gewillt, das zu ändern oder für Studierende eine vergleichbare Ausnahme zu machen wie beim allgemeinen sozialen Wohnungsbau über die sogenannte Verbilligungsrichtlinie. Diese erlaubt es der BImA seit Anfang des Jahres, 2015 Konversionsgrundstücke verbilligt für Maßnahmen des sozialen Wohnungsbaus abzugeben – aber nur an Kommunen und deren Gesellschaften. Und das soll für Studierende nicht gelten? Der Verdacht drängt sich auf: Die schwarze Null im Haushalt ist wichtiger als mehr preisgünstiger Wohnraum für Studierende.

Ich finde, es grenzt an Politikversagen, wenn zusätzliche Studienplätze eine gemeinsame Priorität von Bund und Ländern sind, zusätzliche Wohnheimplätze aber ausschließlich in der Verantwortung der teilweise klammen Bundesländer oder dem Markt überlassen bleiben sollen.

Vielleicht ist diese Haltung der deutschen Politik aber auch schlicht das Erbe einer marktliberalen Haltung, die während der vergangenen zwei Jahrzehnte die Sicht auf das Politikfeld Wohnen bestimmt hat, nach dem Motto: „Lasst bloß die Kräfte des freien Marktes spielen, der Markt wird es schon richten“. Eine aktive, vorausschauende, soziale Wohnungsbaupolitik war allenfalls auf kommunaler Ebene zu finden. Die Bundesländer riefen die sogenannten Entflechtungsmittel, die ihnen im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung noch bis 2019 zugeordnet sind, beim Bund teilweise nicht einmal ab. Im Klartext: Selbst Bundesgeld in dreistelliger Millionenhöhe, das für den Sozialen Wohnungsbau bestimmt ist, blieb liegen. Und nun haben unter anderem Studierende in sehr vielen Hochschulstädten damit zu kämpfen, dass es der Markt, entgegen der lange herrschenden Meinung, eben nicht richtet.

Wir brauchen im Gegenteil anstelle von noch mehr Markt im Wohnungsbau wieder mehr Staat, mehr politischen Willen zur Gestaltung – für Studierende, gewiss, aber letztlich auch für all jene in unserer Gesellschaft, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind. Wir brauchen wieder eine aktive, gemeinsame soziale Wohnbaupolitik von Bund, Ländern und Kommunen. Diese Aufgabe kann, Bildungs- und Bau-Föderalismus hin oder her, nicht den Kommunen allein und auch nicht den Bundesländern allein überlassen bleiben.

Eine neue soziale Wohnungsbaupolitik muss jene Gruppen von Menschen in den Blick nehmen, die im freien Spiel der Marktkräfte immer mehr das Nachsehen haben. Die Studierenden sind eine dieser Gruppen. Sie werden nach ihrem Abschluss voraussichtlich weniger Probleme haben als Geringverdienende, sich auf den Wohnungsmärkten zu behaupten, weil Akademiker in der Regel überdurchschnittlich gut verdienen. Aber für die heutigen Studierenden ist das ein schwacher Trost.