



Szene aus einem Video, das eine Aktion gegen einen Luxus-Wohnkomplex für Studierende in Berlin-Wedding dokumentiert.

# Die Wohnungslose Elite

## Zur Wohnungslosigkeit der Berliner Studierenden in Zeiten der #BrainCity Berlin

Barrikada Rosarot (2018)

<sup>1</sup> Duwe, Paul F. „Viele wohnen erst mal im Hostel“. Der Tagesspiegel Online, 23. Januar 2018. Zugegriffen 19. August 2018. <https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/wohnungsmangel-bei-studenten-viele-wohnen-erst-mal-im-hotel/20864990.html>.

<sup>2</sup> Nur in Hamburg haben Studierende im Schnitt höhere monatliche Einnahmen als in Berlin. Middendorff, Elke, Beate ApolinarSKI, Karsten Becker, Philipp Bornkessel, Tasso Brandt, Sonja Heißenberg, und Jonas Poskowsky. „Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Deutschland 2016 - 21. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks durchgeführt vom Deutschen Zentrum für Hochschul- und Wissenschaftsforschung“, Juli 2017, S.40.

Mit Anfang des Wintersemesters werden die Schlangen zur Besichtigung von Wohnungen mindestens etwa so lang wie die vor dem Berghain. Doch während die Türpolitik des Berghains noch aus Zeiten stammt, in denen Berlin „arm aber sexy“ war, so ist Berlin heute vor allem für Investoren sexy, wobei Berlins Studierende regelrecht verarmen.

### Studi sein, flüssig sein, cool sein

Der Grund, warum wir zur Besichtigung einer gammeligem Wohnung mit dem maximalen Beat eines tropfenden Wasserhahn genauso lange wie am Berghain anstehen, liegt zunächst einmal in dem Problem mit der Miete. Die Preise für neuvermietete WG-Zimmer steigen jährlich um etwa 30€ in Berlin und lagen im Jahr 2017 bei 430€ im Monat. Wer den Bafög Wohnsatz von 250€ im Monat erhält, kann eigentlich nur noch auf ein Zimmer in einem der Berliner Wohnheime des Studierenden Werks hoffen. Auf 10.000 Plätze kommen da aktuell 5.000 Personen auf der Warteliste<sup>1</sup>. Nicht gemeint sind damit die neuste Marktlücke für Investoren – private Studi-Wohnheime. Diese werben mit einem metropolischem Lifestyle und nehmen zwischen 500€ bis 1200€ Miete für die bereits möblierten Zimmer, wobei auch Yuppies (Young Urban Professionals) in ihre Zielgruppe fallen, denn die Bezeichnung „Student Apartement“ ist lediglich ein Marketing Strategie. Während die wenigsten Bock haben, in diese Luxus Ghettos zu ziehen, sind viele von uns gezwungen, sich einen Job zu holen um somit das teure WG-Zimmer zu mieten. Hier erklärt sich auch, warum Berlins Wirtschaft boomt und Berlins Studis des öfteren an Burn-Outs verzweifeln. Wie viele gar nicht erst ihr Studium

anfangen oder sich nicht erlauben können, in Berlin zu wohnen, zeigt sich allein daran, dass Berliner Studierende tatsächlich durchschnittlich die zweitreichsten in Deutschland sind bzw. sein müssen, um hier zu überleben.<sup>2</sup>

Doch auch die „Fähigkeit“ (Beruf Sohn/ Tochter) mehr als 450€ für ein Zimmer zu zahlen ist bei weitem keine Garantie eins zu bekommen. Dafür braucht es zunächst dann noch eine elterliche Bürgschaft (meistens über die gesamte Miete der Wohnung), sowie 3-fache Nettokaltmiete als Kautions. Auch wenn der Vermieter rechtlich gesehen nicht beides verlangen darf, so können Berlins Vermieter quasi alles verlangen. Und tun es auch. Da die Nachfrage im Vergleich zum Angebot so hoch ist, fragen Vermieter\*innen immer mittlerweile auch nach polizeilichem Führungszeugnis und Beschreibung über den Lebensalltag. Wer sich durch WG-Interviews quälen muss, kann nur hoffen, dass er\* oder sie\* weder neu in Berlin, noch aus dem Schwabenland kommt, noch kurzfristig hier ist – aber gleichzeitig doch bitte auf jeden Fall flüssig genug ist um die Miete zu zahlen und am besten auch noch problemlos vorerst illegal in der WG wohnen kann, weil die Ummeldung halt erst geht wenn der Vermieter\*innen der neuen Untervermietung auch zugestimmt hat. Falls er\*sie das überhaupt tun wird. Weil die meisten Vermieter\*innen nur noch Verträge vereinbaren, in denen Mietsteigerung entweder sowieso festgeschrieben sind, oder aber eine WG nicht als WG vermietet wird – und so mit jeder Person die einziehen soll ein komplett neuer Vertrag für die Wohnung gemacht werden muss – damit bei „Neuvermietung“ dann auch endlich mal wieder die Miete erhöht werden kann.

Was machen diejenigen von uns, die sich aufgemacht haben nach Berlin, aber nicht genügend Kapital mitbringen? Zwar will zunächst niemand bei der Oma im Mahrzahn-Hellersdorf wohnen und jeden Tag 2-3 Stunden Pendelzeit auf sich nehmen, aber spätestens ab November ist dass dann doch die bessere Option im Vergleich zum Zelt oder der Kleingartenanlage, auf die einige Studierende zurückgreifen müssen. Viele bleiben mittelfristig auch auf der Couch bei Freund\*innen hängen oder dem billigsten Hostel in ganz Berlin. Das Leben einer Berliner Student\*in? Morgens gehen wir in die Exzellenz\*-Universität, abends kriechen wir in unsere Löcher.

### Auch in Oxford gibts keine Sozialwohnungen...

Im Jahr 2007 wurde der erste Hochschulpakt zwischen Bund und Ländern verabschiedet, der den Anstieg der Studienanfänger\*innen finanziell absichern sollte. Der Bund stellte den Ländern mehr Geld zur Verfügung und diese vereinbarten mit den Hochschule, ihre Kapazitäten auszubauen um mehr Studierende aufzunehmen. Die Anzahl der Studierenden ist in Berlin seit 2008 von 135.000 Studierenden auf 187.000 Studierende im Jahr 2017 gestiegen. 2008 fingen 24.000 Menschen ihr Studium in Berlin an, 2017 waren es 36.000 Menschen<sup>3</sup>. Gleichzeitig ist die Anzahl an Wohnheimplätzen, die durch das StudierendenWERK Berlin bereit gestellt werden im gleichen Zeitraum konstant bei etwa 10.000 Plätzen geblieben.

Bereits im Jahr 2014 bemängelte die LandesAstenKonferenz (der Zusammenschluss der Asten der Berliner Hochschulen) das Problem der Wohnungslosigkeit. Der Senat beschloss kurzerhand, seine landeseigene Wohnungsbau-gesellschaft berlinovo doch bitte 5.000 Wohnheimplätze bauen zu lassen. Von den 5.000 Plätzen waren 2018 bereits 129 gebaut. Doch berlinovo ist nicht verpflichtet, diese Wohnungen an Studierende zu vermieten und so wird in den Anzeigen für die „Studentenapartements“ doch tatsächlich die Entfernung zu Berlins Flughäfen, nicht aber Berlins Hochschulen angezeigt<sup>4</sup>.

Das Berliner Studierende unter Wohnungslosigkeit leiden ist also nicht allein Resultat des angeblich nicht vorhersehbaren Anstiegs an Zuzüglern und spekulativem Kapital, welches dafür sorgt, dass diese Zuzügler doch bitte die wesentlich teureren Mieten der just erworbenen Immobilie abzahlen sollen. Nein, die Wohnungslosigkeit unter Berliner Studierenden ist Resultat dessen, dass der Senat die Grundversorgung mit Wohnraum für Studierende und all jenen, die vergleichsweise wenig Miete zahlen können, seit Jahren vernachlässigt. Zeitgleich fließt Geld in Prestige-Projekte wie zum Beispiel das „FU Berlin Innovation Centre“ (FUBIC)<sup>5</sup> um Berlin zur #BrainCityBerlin auszubauen (so nennt der Senat sein Wissenschaftsprojekt). Für solche Projekte stellte der Bezirk Steglitz-Zehlendorf der Universität dann auch kostenlos ein ehemaliges Militärhospital in unmittelbarer Nähe zum Campus zu Verfügung währenddessen die Bezirksverordnung eine Baugenehmigungen für das erste Zehlendorfer Luxus-Studi-Apartment vergab. Insgesamt lassen sich die Vorhaben im Senatsplan nachlesen, in dem es heißt, Berlin soll „Nationale Spitze“<sup>6</sup> werden was die Wissenschaft angeht. So heißt es im Kontext des FUBIC: „Als „deutsches Oxford“ galt Dahlem schon vor hundert Jahren“ - womit die Narrative sich auf eine Zeit

bezieht zu derer in der Ihnestr. 22, dem Gebäude des damaligen Kaiser-Wilhelm-Instituts für Anthropologie, Rassenforschung an menschlichen Schädeln betrieben wurde<sup>7</sup>. Vielleicht also nicht der beste Referenzpunkt um über führende Rollen in der Wissenschaft zu fantasieren...

### Studentification?

Dass Wohnungslosigkeit nicht allein ein Problem für Studierende ist wird auch deutlich an der sichtbar wachsenden Anzahl an Menschen die in Zelten in Berlins Parks, unter Brücken und Waldstücken wohnen. Insgesamt sind die lokalen Mieten seit 2010 um mehr als 70% gestiegen – so viel wie in keiner anderen Stadt der Welt<sup>8</sup>. Globale Spitze sind wir also bei der Mietsteigerung. Dabei ist die Stimmung in Berlin mittlerweile so angespannt, dass Studierende auch als „Gentrifizierer\*innen“ betitelt werden. Während es stimmt, dass die Mietsteigerung auch über Neuvermietungen ermöglicht werden, so fällt die Situation von Studierenden zu Anfang ihres Studiums doch immer zu Gunsten der Vermieter\*innen. Denn nicht nur interessiert es viele Vermieter\*innen nicht, dass ihre Mieterhöhung die eigenen Mieter\*innen verdrängt – nein, sie setzen sogar darauf, dass die Bevölkerung die zuzieht mehr zahlen wird. Bei dem Angebot bleibt keine Wahl. Dafür, dass Investor\*innen sich in der Gewissheit wiegen können, dass der Influx an Menschen insgesamt ein höheres Einkommen zur Verfügung hat, als solche, die verdrängt werden, ist an vielen Stellen durch die Politik erst ermöglicht worden. An der Stadtentwicklungsstrategie durch Gentrifizierung hält nicht allein der Senat fest, sondern auch die Hochschulen. Als der Asta der FU Berlin im Wintersemester 2017/18 im akademischen Senat danach fragte, ob das Präsidium bereit wäre, Gebäude für die Notunterkunft für Studierende bereit zustellen, verneinte das Präsidium dies<sup>9</sup>. Auf Anfrage der LAK prüft der Berliner Senat aktuell genau diese Möglichkeit. Während die Berliner Asten auf der einen Seite Wohnungslosigkeit oder gar Obdachlosigkeit unter Studierenden vermeiden wollen, so besteht bei temporären Notunterkünften gleichzeitig die Gefahr, dass sich ein Substandard bezüglich des Wohnen in der Stadt normalisiert.

### Es braut sich was zusammen

Doch hinnehmen wollen die Berliner Studierendenvertretungen diese Situation nicht länger. Als Reaktion auf die Wohnungslosigkeit bemühen sich die Asten innerhalb der LandesAstenKonferenz bereits seit Anfang des Jahres für eine mittelfristigen Lösungsansatz. So beteiligte sich die LAK an der berlinweiten Demo am 14. April 2018, zu der 25.000 Berliner\*innen auf die Straße gingen. Zudem gründete sich im April die Arbeitsgruppe Wohnen, die aktiv daran arbeitet, dass Problem der Wohnungslosigkeit unter Studierenden sichtbar zu machen und gemeinsame Forderungen herauszuarbeiten<sup>10</sup>. Ob das Thema genug Mobilisierungspotenzial hat, bei der aktuell politisch eher lethargischen Studierendenschaft, um ernsthaft Druck aufzubauen wird sich zeigen. Tatsächliche Erfolge im Kampf für eine sozialer Wohnpolitik erscheinen aber nur realistisch, wenn sich Studierende als Teil einer Mieter\*innen-Bewegung begreifen und zusammen mit den zahlreichen aktiven Initiativen in der Stadt kämpfen, anstatt im Hamsterrad des Studiums stecken zu bleiben.

<sup>3</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg. Hochschulen. Zeitreihen. (o.J.). Zugriffen 19. August 2018. <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/BasisZeitreiheGrafik/Zeit-Hochschulnasp?Pyp=400&Sageb=21003&creg=BBB&anzwer=7>.

<sup>4</sup> <https://www.berlinovo.de/apartment/1-zimmer-studentenapartment-der-anlage-storkower-stra-e-205-berlin-lichtenberg>.

<sup>5</sup> WISTA-MANAGEMENT GMBH. „WISTA-Innovations- und Gründerzentrum FUBIC - Services für Startups in Berlin Dahlem“. (o.J.). Zugriffen 19. August 2018. <https://suedwest.wista.de/>.

<sup>6</sup> Der Regierende Bürgermeister von Berlin - Senatskanzlei Wissenschaft und Forschung. „Leitlinien der Berliner Wissenschaftspolitik“, 14. November 2017. Zugriffen 19. August 2018. <https://www.berlin.de/sen/wissenschaft/politik/leitlinien/>.

<sup>7</sup> WISTA-MANAGEMENT GMBH. „WISTA-Innovations- und Gründerzentrum FUBIC - Services für Startups in Berlin Dahlem“. (o.J.). Zugriffen 19. August 2018. <https://suedwest.wista.de/>.

<sup>8</sup> Jürgens, Isabell. „In Berlin steigen die Immobilienpreise weltweit am stärksten“, 11. April 2018. Zugriffen 19. August 2018. <https://www.morgenpost.de/berlin/article213982443/In-Berlin-steigen-die-Immobilienpreise-weltweit-am-staerksten.html>.

<sup>9</sup> Sitzung des Akademischen Senats vom 18. Oktober 2017.

<sup>10</sup> Landes-Asten-Konferenz Berlin. „Studentische Wohnungsnot in Berlin“, 12. Juni 2018. Zugriffen 19. August 2018. <https://www.lak-berlin.de/wohnen/>.