

Studentisches Wohnen

Die BuFaK WiSo fordert die aktuell prekäre Situation für Studierende auf dem Wohnungsmarkt zu verbessern. Hierbei sind sowohl Bund, Länder sowie Städte und Kommunen gefordert bezahlbaren Wohnraum für Studierende zu erschaffen.

Auch nach der Erhöhung der Wohnpauschale des BAföG-Satzes auf 325€ stellen wir fest, dass in vielen Städten das Wohnen für Studierende zu diesem Preis nicht möglich ist. Daher schlägt die BuFaK WiSo folgende Handlungen vor, um bezahlbaren studentischen Wohnraum zu erschaffen.

Förderung von Wohnheimausbau

Aktuell ist von der Regierung nicht geplant die finanziellen Mittel für die Studierendenwerke zu erhöhen. Dies verschärft die prekäre Lage in Universitätsstädten, da die Studierendenwerke zunächst den Bestand sanieren müssen. Auch für Neubauten sind aktuell keine Förderungen geplant. Stattdessen wird der Bau von Wohnheimen an private Stellen überlassen, was für die BuFaK WiSo keine Option ist, da so keine solidarische Förderung der Mieten möglich ist. Darüber hinaus liegen die Mieten in privaten Studierendenwohnheimen oftmals über der Wohngeldpauschale des BAföG-Satzes.

Die BuFaK fordert daher wiederkehrende Einmalzahlungen des Bundes, der Länder sowie der Städte und Kommunen, um den angesammelten Sanierungsstau der vergangenen Jahrzehnte im Wohnbereich zu beseitigen. Die Sanierungskosten dürfen weder durch eine Erhöhung des Studierendenschaftsbeitrages auf alle Studierenden noch durch eine Mietsteigerung auf die Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnheime umgelegt werden. Durch wiederkehrende Einmalzahlungen können strukturelle Verluste in den Studierendenwerken verhindert werden.

Die BuFaK WiSo fordert zudem die Unterstützung des Baus von neuem Wohnraum in Höhe von 40.000€ pro Wohnplatz vom Bund oder den Ländern, wie bereits in Bayern in Höhe von 32.000€ etabliert und fordert finanzierbaren, günstigen Wohnraum für Studierende ein sowie eine Begrenzung der monatlichen Mieten der Studierenden- und Studentenwerke. (Vgl. Langfristige Finanzierung der Studierenden- und Studentenwerke durch Bund oder Länder sicherstellen, Winter-BuFaK Dortmund 2018)

Sharing flats (Airbnb)

Airbnb als Teil der Sharing Economy bedient sich an bestehenden Ressourcen und vermarktet sie auf einem neuen Markt, der nicht der Öffentlichkeit zum Wohnen zugänglich ist. Hierbei wird vor allem versucht aus der Kurzzeitvermietung für Touristen Kapital zu schlagen. Somit werden Wohnungen teurer als Feriendomizil vermietet und stehen nicht mehr zur Nutzung als Wohnraum zur Verfügung. Negative Effekte solcher Entwicklungen lassen sich weltweit in Großstädten, aber auch schon in angesagten Gegenden beobachten. Die einkommensschwachen Studierenden werden aus ihrem Viertel verdrängt und müssen sich neue bezahlbare Gebiete in ihrer Stadt suchen. Seit einiger Zeit bedienen sich Kommunen an Zweckentfremdungsverbots-Satzungen, die lokal angepasst werden. Die BuFaK WiSo fordert die Kommunen auf, sich der aktuellen Situation durch illegale Ferienwohnungen bewusst zu werden und dem Bedarf entsprechend zu reagieren, um die Zweckentfremdung des Wohnraums und damit verbundenen Mietpreissteigerungen einzudämmen. Mögliche Vorgehensweisen zeigen die Städte Barcelona und Dresden, welche entweder durch das Registrieren der Unterkünfte die Auswirkungen dieser auf den Wohnungsmarkt regulieren können oder eine Beherbergungssteuer erheben, welche im Optimalfall dem Wohnungsbau wieder zugeführt wird.

[1]

Nachverdichtung im Innenbereich

Die BuFaK WiSo sieht ein kommunales Monitoring von innerstädtischen Freiflächen als Potential, um Wohnraum in beliebten und für Studierende geeignete Vierteln zu schaffen. Hierbei würden bereits bestehende rechtliche Instrumente genutzt werden, um schließlich eine effiziente Nutzung der urbanen Flächen zu erzielen. Dies kann durch das Schließen von Baulücken, eine Blockrandbebauung, das Aufstocken vorhandener

Bauten, die Hinterlandbebauung sowie den Abriss von Bauten zur Errichtung neuer, größerer Gebäude geschehen. Vorteilhaft ist vor allem die Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur. So müssen nicht erst neue Gebiete erschlossen werden und die vorhandene Infrastruktur kann in ihren Fixkosten einfach auf eine höhere Anzahl Einwohner umgelegt werden. Diese Maßnahmen helfen also auch, die Kosten der Mieter zu reduzieren und somit erschwinglich für Studierende zu gestalten.

Umnutzung von bestehenden Gebäuden

Viele öffentlich genutzte Gebäude, die ihrem ursprünglichen Nutzungszweck nicht mehr dienen, werden abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Gute Beispiele hierfür sind die Schließung von Kasernen und Krankenhäusern. Die öffentliche Hand soll in solchen Fällen mit oberster Priorität die Eignung der Gebäude zum studentischen/sozialen Wohnen prüfen, so dass diese nach Umbau bzw. Kernsanierung weiter genutzt werden können. Sollten sich die Gebäude nicht für eine Weiternutzung eignen, muss bei einer möglichen Änderung der Flächenwidmung die Schaffung günstigen Wohnraums per Auflage gesichert werden.

Private Wohnheime

Studenten sind attraktive Mieter, sodass immer mehr private Investoren studentische Wohnprojekte/Wohnheime bauen.

Die BuFaK WiSo fordert, dass die Genehmigungen für solche Bauprojekte an die Bedingung gekoppelt sind, dass die Mietpreise nicht signifikant höher sein dürfen als die örtlichen Mietpreise der Wohnheime der Studierendenwerke.

Wohngeldpauschale

Mit Freude nimmt die BuFaK WiSo die Erhöhung der Wohnpauschale des BAföG-Satzes auf 325€ zur Kenntnis. Leider muss festgestellt werden, dass vieler Orts diese Anpassung jedoch noch immer nicht reicht, um Wohnraum zu finanzieren. Selbst geförderte Studierendenwohnheime in Großstädten liegen teilweise über 400€ monatlich. Auf dem privaten Wohnungsmarkt ist die Differenz zwischen Mietpreis und Wohnpauschale oftmals noch dramatischer. Zudem sind die Plätze in Studierendenwohnheimen stark beschränkt. Im Jahr 2016 lag die Abdeckungsquote für studentische Wohnungen durch

die Studierendenwerke bundesweit gerade einmal bei 12%. Hier sieht die BuFaK WiSo weiterhin Handlungsbedarf (Vgl. Novellierung des BAföG, Winter-BuFaK 2019, Jena)

Um einen realistischen BAföG-Satz zu gewährleisten, fordert die BuFaK WiSo den Betrag und dessen Bestandteile dynamisch an steigende Lebensunterhaltungskosten und Mieten anzupassen. Hierbei könnte es helfen die Wohnpauschale nicht pauschal durch eine Höchstgrenze zu deckeln, sondern diese Grenzen dynamisch an den Studienort anzupassen. Vorbild hierfür könnte die Wohngeldtabelle (§ 12 Abs. 1 WoGG) des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat sein. Alternativ zur Anpassung des BAföG-Satzes könnte man jedoch die Studierenden zur Wohngeldbewilligung zulassen und den Ausschluss durch den Erhalt von Leistungen nach den §§ 56, 116 Absatz 3 oder § 122 des Dritten Buches Sozialgesetzbuch aufheben.

Die BuFaK WiSo fordert dazu auf, die genannten Maßnahmen schnellstmöglich umzusetzen, um die Finanzierbarkeit studentischen Wohnraums zu gewährleisten.

[1] <https://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/sharing-plattformen-tourismus-metropolen-gehen-gegen-airbnb-und-co-vor/24696304.html?ticket=ST-56234354-7ToiwPIAqjquxBYiAkbs-ap6>

Winter -BuFaK 2019 in Jena: Verabschiedung