

# Auf Kosten der anderen

## Möblierte Ein-Zimmer-Wohnungen in privaten Studierendenwohnheimen für die einen – Verdrängung für den Rest?

Anfang April hat das Sommersemester in Berlin begonnen. Viele brauchen dringend eine Unterkunft. Investoren haben schon längst erkannt: Mit den Studierenden lässt sich Geld machen.

Von Samuela Nickel

Endlose WG-Castings, maßlos überfüllte Studierendenwohnheime, unbezahlbare Wohnungen in miserablen Zustand – Berlin ist eine umkämpfte Stadt. Der Mietmarkt in der Hauptstadt ist unübersichtlich und angespannt. Alteingesessene Berliner und Berlinerinnen konkurrieren mit Zugezogenen aus dem Um- oder Ausland – und bei vier Universitäten und zwölf Hochschulen auch mit stetig mehr Studierenden. Die Situation ist so bekannt wie grotesk.

Nun kommen in vielen europäischen Großstädten wie London, Amsterdam und Wien sogenannte Student Apartments hinzu. Diese temporären Unterkünfte sind kleine möblierte Zimmer mit Bad und Küchenzeile, die aussehen wie Mikro-Ferienwohnungen. Sie bieten Wohnen auf Zeit in austauschbaren Räumen und lassen die Grenzen zwischen Wohnung und Hotel verschwimmen. Die Einrichtung ist eigentlich wie in jedem Studierendenwohnheim: Schreibtisch, Bett, Einbauschränke und dazu noch eine Küchenzeile mit Kochfeld und Kühlschrank.

Dazu bieten die privaten Anbieter von Objekten wie »The Fizz«, »Youniq« oder »NeonWood« jedoch auch Concierge-Service, eine Dachterrasse, ein hausinternes Fitnessstudio, Waschsalon oder Gemeinschaftsräume zum Lernen. Und verlangen für die Zimmer für den Berliner Mietmarkt überdurchschnittlich hohe Mieten. Das private Wohnheim »The Fizz« in Mitte etwa bietet Zimmer zwischen 17 und 32 Quadratmeter für einen durchschnittlichen Monatsmietpreis von 700 Euro an, das »NeonWood« 18 Quadratmeter große Einzimmer-Wohnungen ab 635 Euro.

Das Prinzip der Student Apartments ist Folgendes: Die Investoren erwerben eine Immobilie oder ein Grundstück, bauen die Studierendenwohnheime und verkaufen diese dann als Anlage. Betreiberfirmen vermieten diese daraufhin als Studentenwohnungen. Entwicklungen aus Großbritannien zeigen jedoch, dass dies kein endloser Boom ist. Dort mussten Betreiber solcher Student Apartments 2013 Insolvenz anmelden: Wegen des Anstiegs der Studiengebühren fiel eine große Anzahl der Studierenden wieder weg.

Im Wedding in Berlin regte sich schon beim Baubeginn vom Studierenden-Wohnkomplex »Youniq« Protest. Die Bewohner des Stadtteils haben in den letzten Jahren mit steigenden Mieten zu kämpfen. Das private Wohnheim an der Müllerstraße schien da einen Nerv getroffen zu haben, kurz nach der Eröffnung im November 2017 flogen erste Farbbeutel. Im Februar kam dann der zweite »Neuanstrich«, diesmal mit Bekennervideo von »Wedding 65 – Still not lovin' Gentrification!«. Darin ist ein Einkaufswagen voller Farbeimer zu sehen, einige verummte Gestalten, die zuvor vier Feuerlöscher und Luftballons mit Farbe gefüllt haben. Mit den Feuerlöschern wurde dann die Fassade des Studierendenwohnheims großflächig vollgespritzt, noch ein paar Farbbeutel hinterher, dann Blaulicht. Vom Dach eines benachbarten Gebäudes malern die selbst ernannten Gentrifizierungsgegner mit langen Farbrollern »Wohnraum ist keine Ware« an die Fassade und fordern im Video bezahlbaren Wohnraum für alle.

Statt für Entspannung auf dem Berliner Mietmarkt zu sorgen, weil ein Teil der Studierenden Unterschlupf findet, treiben die privaten Studierendenwohnheime die Mietpreise weiter nach oben, sagt Julian\* von der Initiative »Hände weg vom Wedding«. Die möblierten Apartments bedienten laut der Initiative überhaupt nicht den überlasteten Mietmarkt, da sie eher Anlageobjekte seien. »Darin wohnen zwar auch Menschen, aber es geht vor allem um hohe Rendite für die Investoren«, sagt Julian. Die Bezeichnung Studierendenapartments gaukele laut dem Ak-



Foto: 123rf/lasseedesigns

tivistischen zwar vor, die privaten Wohnheime täten etwas gegen die Wohnungsnot der Studierenden, tatsächlich lägen die Mietpreise allerdings weit über dem BAföG-Satz.

Wedding hat laut der Stadtteilinitiative in den letzten Jahren einen intensiven Aufwertungsprozess durchlebt. Die Mietsteigerungen seien bei vielen Bewohnern viel präsenter als in anderen Kiezen, da Bekannte aus dem direkten Umfeld geräumt werden. Möglicherweise sei das ein Grund, warum gerade im Wedding so massiv gegen die Student Apartments demonstriert wird wie in keinem anderen Berliner Bezirk.

Zielgruppe der privaten Studierendenwohnheime sind einerseits der Nachwuchs der gut verdienenden Babyboomer-Generation, sowie Studierende, die kurzfristig eine Wohnung brauchen, andererseits aber auch prekarierte Menschen, die keine andere

Wohnung auf dem angespannten Mietmarkt finden und so für die Miete auch Kredite aufnehmen oder sich Zweitjobs suchen, so die Wedding Stadtteilinitiative. Dem Studierenden Can\* aus der Türkei geht es ähnlich. Er beklagt sich über den hohen Preis für die sehr kleinen Zimmer, gerade das Waschen sei zu teuer: Vier Euro pro Waschgang. Can wohnt in einem möblierten Mikroapartment in Friedrichshain. Er würde gerne woanders wohnen. Als er aber nach Berlin zog, musste alles sehr schnell gehen, auch aufgrund anfänglicher Visaprobleme. Er merkte schnell, dass er auf dem Mietmarkt kaum Chancen hat, schnell etwas zu finden. Die Miete für das Zimmer hat er aufgesplittet: Die eine Hälfte zahlt er, die andere seine Eltern.

Die Wohnungslosigkeit vieler Studierender ist in Berlin ein Thema geworden: Viele ziehen zu Semester-

ebenso durch eigene Bauprojekte neuen Wohnraum für Studierende zu schaffen: 2018 wurden durch Nachverdichtung und Umbaumaßnahmen 17 neue Plätze geschaffen, 2017 waren es 29 Plätze. Bislang konnte das Studierendenwerk keine Kredite aufnehmen, um Wohnheime zu bauen. Da gebe es nun aber, laut Jana Judisch, der Sprecherin des Studierendenwerks, Bewegung: Man habe derzeit Aussicht auf einen Kredit bei der IBB. Auch beim Studierendenwerk ist man sich einig: Es muss in Berlin definitiv etwas passieren, um nachhaltig Wohnraum für Studierende zu schaffen. Wichtig sei dabei, dass dieser Wohnraum von der Zielgruppe auch bezahlt werden kann.

Die Berliner Studierendenvertretungen (ASten) haben im April eine Wohnpolitische Kampagne ins Leben gerufen. Laut Berichten der Landes-Astenkonferenz Berlin (LAK Berlin), des Zusammenschlusses der ASten, leben Studierende zu Beginn der Semester über Wochen und Monate in Hostels, bei Freunden oder auch auf Campingplätzen. »Die Zahl der Studierenden, die sich vor allem zum Wintersemester an ihren AStA wenden, weil sie keinen Wohnraum finden, hat zugenommen«, sagt Beryl Böhmer von LAK Berlin. Die meisten wohnungslosen Studierenden seien jedoch nicht von akuter Obdachlosigkeit bedroht. Oft ließen sie sich aber auf Wohnsituationen ein, die nachteilig seien, beispielsweise auf Wohnungen in Potsdam und Berliner Vororten. Auch von Studierenden, die in Bungalows, auf Campingplätzen oder Kleingartenanlagen vorübergehenden Unterschlupf gefunden haben oder von dem Fall eines Studenten, der zwischenzeitlich in der Ringbahn schlafen musste, erzählt Böhmer.

Unbekannt sei auch die Zahl der Menschen, die ihr Studium gar nicht erst beginnen, weil sie keinen Wohnort finden. »Es kann nicht sein, dass es für Wohnkonzepte wie die Student Apartments Baugenehmigungen gibt«, sagt Böhmer. Denn die Preise lägen deutlich über dem durchschnittlichen Einkommen von Studierenden. Die Berliner ASten sehen zunehmend den privaten Immobilienmarkt als Auslöser der Wohnkrise unter Studierenden. »Es geht nicht, dass die einen auf Kosten der anderen studieren«, so Böhmer.

Die Anbieter der privaten Wohnheime werben damit, dass bei ihnen Wohnraum unkompliziert und schnell angemietet werden kann: ohne versteckte Kosten, ohne bürokratische Akrobatik. Stärker könnte der Kontrast zu der sonstigen monate- bis jahrelangen Wohnungssuche, inklusive Massenbesichtigungstermine, nicht sein. Die Anbieter der Mikroapartments bieten auch Wohnraum für Nicht-Studenten an – für junge Berufseinsteiger, die nur kurzweilig an ihrem Arbeitsort sind und diesen häufig wechseln. Laut Böhmer ein Anzeichen dafür, dass die privaten Wohnheime gar nicht mit Studierenden ausgelastet sind.

Bei der Initiative »Hände weg vom Wedding« haben sich im Zuge der Kampagne »Verdrängung beginnt hier«, die sich kritisch mit dem Bau der möblierten Apartments beschäftigt, auch Studierende aus diesen privaten Wohnheimen gemeldet. Sie haben signalisiert, dass sie selbst als Problem sehen, dort zu wohnen, und schnell wegziehen wollen, sagt Julian. Die Schuld an der miserablen Mietlage im Kiez und in der Stadt den Studierenden zuzuschreiben, ändert nichts, denn die meisten sind auf die Notlösungen angewiesen. Schnell wurde klar: »Wir wollen nicht die Menschen kritisieren, die dort einziehen, sondern jene, die aus einem Grundbedürfnis der Menschen Profit schlagen.« Die Initiative protestiere vor allem gegen die Anlageform dieser möblierten Mikrowohnungen.

In Deutschland kam es 2011 durch die Verkürzung der Gymnasialzeit auf acht Jahre und den Wegfall der Wehrpflicht und somit auch des Zivildienstes zu einem Anstieg der Anzahl Studierender. Doch kann es auch wieder zunehmend schwieriger sein, diesen teuren Wohnraum loszuwerden. Sobald sich der Mietmarkt entspannt, suchen sich viele eine günstigere Bleibe

\*Namen geändert



Leben trotz Studium?!

Studieren – das ist nicht nur Wissenserwerb, Vorbereitung auf den Beruf, ein neuer Lebensabschnitt. Es ist auch ein großer Crashtest, denn alles muss neu sortiert werden. Wie finden Studierende eine bezahlbare Wohnung? Wer finanziert ihre Ausbildung? Wie machen ihnen Stress und Leistungsdruck zu schaffen? Was bedeutet es, zu studieren und gleichzeitig ein Kind großzuziehen? Wie geht es dem universitären Prekariat, das einen erheblichen Teil der Hochschulausbildung trägt? Wie sind die Jobaussichten nach dem Abschluss? Diesen und anderen Fragen gehen wir in einer nd-Serie nach – jeden Mittwoch.

Mehr zur Serie: [dasND.de/studierende](http://dasND.de/studierende)

Grafik: fotolia/juhrozian

»Wir wollen nicht die Menschen kritisieren, die dort einziehen, sondern jene, die aus einem Grundbedürfnis der Menschen Profit schlagen.«

Initiative »Hände weg vom Wedding«

## Zahlen und Fakten

- Derzeit sind über 180 000 Studierende in Berlin immatrikuliert. Das Studierendenwerk Berlin bietet in 22 Wohnheimen stadtweit 9427 Wohnplätze an.
- Laut einer Umfrage der Deutschen Studentenwerke 2016 haben Studierende durchschnittlich 918 Euro monatlich zur Verfügung; ihre größten Ausgaben sind dabei mit ungefähr 323 Euro die Wohnkosten; 86 Prozent der Studierenden werden finanziell von ihren Eltern unterstützt, 61 Prozent sind erwerbstätig und verdienen damit durchschnittlich 384 Euro; 18 Prozent der Studierenden erhalten BAföG, durchschnittlich 435 Euro im Monat.
- Beispiele für sogenannte Student Apartments:
  - Das »Youniq« in der Müllerstraße (Wedding) hat zum Wintersemester 2017/18 eröffnet und gehört zur Corestate Capital Group; seit 2009 konzentriert sich diese auf »studentisches Wohnen«.
  - Das Wohnheim »The Fizz« in der Köpenicker Straße (Mitte) hat zum WS 2014 eröffnet und gehört zur International Campus AG in München. Diese plant den Bau eines weiteren Studierendenwohnheims in Berlin
  - Das »NeonWood« an der Warschauer Straße (Friedrichshain) gehört zur Cresco Capital. Diese eröffnet derzeit einen zweiten Wohnkomplex in der Brunnenstraße (Wedding). nd