



Positionierung zu studentischem Wohnraum in Heidelberg: Jetzt oder Nie!

Im November 2014 hat sich der Studierendenrat (StuRa) unter dem Motto "Wir wollen das gute Leben" schon einmal zum Thema bezahlbarer Wohnraum positioniert. Mit der folgenden Stellungnahme schließt er an diese Grundsatzpositionierung an, um aktuelle wohnräumliche Entwicklungen in Heidelberg aus Sicht der Studierenden zu bewerten und verschiedene Akteure zur Zusammenarbeit einzuladen.

„Mietpreise für Studenten steigen rasant“, „Mietpreis-Wahnsinn: WG-Zimmer für Studenten noch teurer“, „Tausende Studierende sind zu Semesterbeginn ohne Wohnung“: Es sind Schlagzeilen wie diese, die von Studierenden zumeist nur noch resigniert hingenommen werden, so selbstverständlich sind sie geworden. Heidelberg spielt in diesen Schreckensmeldungen häufig eine prominente Rolle, ist die hiesige Wohnsituation doch **immer noch einen Tick schlimmer als in den meisten anderen deutschen Uni-Städten.**

Im Studentenwohnpreisindex des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) beispielsweise zählt Heidelberg Jahr für Jahr zur Spitzengruppe. Das Forschungsinstitut Empirica kommt in seiner jüngsten Erhebung zu einem ganz ähnlichen Ergebnis, und selbst in Sachen Stromkosten hat es die Neckarstadt unlängst auf Platz 5 von 76 deutschen Uni-Städten geschafft. Das Studierendenwerk Heidelberg rechnet vor, dass Studierende auf dem privaten Wohnungsmarkt für ein WG-Zimmer monatlich 250 bis 350 Euro und für ein Ein-Zimmer-Apartment 450 Euro und mehr einkalkulieren müssen. Diese Kalkulation erscheint durchaus realistisch, sagt allerdings nichts über den gebotenen Wohnstandard aus (etwa den Zustand der sanitären Anlagen) und bezieht alle Stadtteile in die Berechnung mit ein, ganz ungeachtet ihrer Entfernung und Anbindung zu den verschiedenen Campi. Je näher an der Uni man jedoch wohnen möchte, etwa um vom Fahrplan der Bussen & Bahnen unabhängig zu sein, desto mehr muss man zahlen – das wissen alle, die mal kurzzeitig davon träumten, in die Altstadt zu ziehen. WG-Zimmer für 500 Euro aufwärts sind hier eher die Regel denn die Ausnahme.

Im Klartext heißt das: Mit der Wohnpauschale von 250 Euro, die das BAföG für Studierende vorsieht, lässt sich das studentische Wohnen in Heidelberg nicht bezahlen. **Die Mietrealität hat sich von den Modellen des Bundes und den finanziellen Möglichkeiten der Studierenden längst entkoppelt.** Wer nicht zu den glücklichen 13 Prozent gehört, die in einem Wohnheim des Studierendenwerks unterkommen (wobei auch hier zahlreiche Zimmer über 250 Euro kosten), hat ein gewaltiges Problem. Kein Wunder also, dass schätzungsweise die Hälfte aller Studierenden gar nicht in Heidelberg lebt, wofür "auch das begrenzte Angebot an nachfragegerechten Wohnungen ursächlich" ist, wie es in der Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2030 heißt.

Studierendenrat

der Universität Heidelberg

Tel.: +49(0)6221/54 2456

Fax.: +49(0)6221/54 2457



Natürlich haben mit den hohen Miet- und Nebenkosten nicht nur Studierende zu kämpfen. Gerade auch junge Familien, Rentner*innen und Geflüchtete stehen vor dem Problem, dass es in Heidelberg an allen Ecken an bezahlbarem Wohnraum fehlt. Und obwohl man im Grunde das gleiche Anliegen hat und somit eigentlich politische Bündnispartner*innen sein müsste, begegnet man sich auf dem Mietmarkt als Konkurrent*innen und wird gegeneinander ausgespielt – obwohl dies ausdrücklich das Letzte ist, was wir als Studierende wollen.

Nimmt man alleine die Kommunikation und Außendarstellung der Stadt Heidelberg als Maßstab, erhält man den Eindruck, dass sie das Problem eigentlich erkannt hat. „Die Stadt Heidelberg will das Menschenrecht auf Wohnung sichern. Unter Konzentration ihrer Anstrengungen auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt will sie die Wohnversorgung insbesondere für Personen, die ihren Arbeits-/Lebensmittelpunkt in Heidelberg haben, sichern“, heißt es im Stadtentwicklungsplan 2015. Auf der städtischen Website erfährt man, dass bei der Erschließung neuer Wohngebiete „die Entwicklung von preisgünstigem Wohnraum Priorität“ genieße. Und in der Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2030 werden Studierende sogar als die "wichtigsten Nachfrager von Wohnraum in Heidelberg" identifiziert und darauf hingewiesen, dass ihre Anzahl auch in Zukunft nicht zurückgehen wird. In diesem Sinne könnte man zur Auffassung gelangen: Hier geschieht etwas. Hier läuft etwas in die richtige Richtung. Die Wohnsituation für Studierende wird in unmittelbarer Zukunft besser.

Dieses Bewusstsein für die studentische Wohnungsnot käme auch insofern gerade rechtzeitig, als sich Heidelberg in einer einzigartigen Position befindet: Mit der Bahnstadt wird ein völlig neuer Stadtteil erschlossen, auf den Konversionsflächen wird Platz in der doppelten Größe der Altstadt frei, und obendrein findet von 2013 bis 2022 in Heidelberg auch noch die Internationale Bauausstellung statt. Von einem derartigen Zusammenspiel aus riesigen gestaltbaren Flächen und dem nötigen Know-how können ähnlich geplagte Uni-Städte allenfalls träumen. Das Motto der Stunde kann also nur lauten: Jetzt oder Nie. Wenn jetzt nicht das Problem adressiert und gelöst wird, wann dann?

Von der vermeintlichen Priorisierung von bezahlbarem Wohnraum ist allerdings nicht mehr allzu viel zu sehen, sobald man auf die konkreten Projekte blickt. Das vielleicht drastischste Beispiel dieser Art ist die Bahnstadt. Von privaten Anbietern wurden dort zwei luxuriöse "Wohnheime" errichtet, deren Mietpreise sich zwischen 400 und 1145 Euro bewegen. Es sagt einiges über den Heidelberger Mietmarkt aus, dass sich hier trotzdem genügend verzweifelte Studierende einquartieren, bevor sie in einem anderen Stadtteil etwas Preiswerteres finden. Eines dieser Apartment-Häuser ist augenscheinlich sogar vollständig vermietet. Die städtische Mietwohnraumförderung für die Bahnstadt wiederum ist zwar prinzipiell eine gute Idee. Der monatliche Mietzuschuss kann jedoch nicht für Wohnungen beantragt werden, die zur "Sondernutzung wie studentisches Wohnen" ausgewiesen sind. Dadurch geht das Programm faktisch an den Bedürfnissen der Studierenden vorbei, was irgendwie auch wieder symptomatisch ist. Denn auch wenn man natürlich



anmerken muss, dass die Bahnstadt noch nicht fertig ist, die passenden Wohnungen vielleicht einfach noch gebaut werden, und der indirekte Effekt auf den Wohnungsmarkt nicht zu unterschätzen ist: **Gemessen an dem, was hier hätte sein können, sehen wir die Bahnstadt bislang als einen städtebaulichen Fehlschlag an – wie so viele andere Heidelberger*innen auch.**

Ob sich dieser Fehler auf den Konversionsflächen wiederholt, ist aus unserer Sicht noch nicht eindeutig zu sagen. Es gibt ermutigende Anzeichen, allen voran natürlich das Collegium Academicum (CA), wo quasi als Akt studentischer Selbsthilfe ein selbstveraltetes Wohnheim mit 220 Plätzen entsteht. Dieses absolute Leuchtturmprojekt wird auf dem Gelände des ehemaligen US Hospital umgesetzt. Auch was im Mark-Twain-Village geschieht, ist unterm Strich erfreulich: Hier entstehen 1300 Miet- und Eigentumswohnungen, wobei immerhin circa 350 für eine Kaltmiete von unter acht Euro pro Quadratmeter und 175 sogar für weniger als 5,50 Euro pro Quadratmeter angeboten werden sollen. Direkt oder indirekt wird auch das die studentische Wohnungsnot entspannen. Zumal auch die gemeinschaftlich organisierten Wohnprojekte "Hagebutze" und "Konvisionär" unsere Sympathien genießen.

Bei den restlichen Flächen hingegen überwiegen die Bedenken bzw. Fragezeichen. Die Patton Barracks sind als Gewerbegebiet vorgesehen, beim Airfield deutet sich Ähnliches an, und just das Patrick-Henry-Village (PHV) – also die größte aller Konversionsflächen – ist gegenwärtig noch eine einzige Wundertüte. Den vorgestellten Plänen und Überlegungen lässt sich so gut wie alles entnehmen, sowohl eine Art "Corporate Campus" mit entsprechend horrenden Mieten als auch eine familienfreundliche suburbane "Gartenstadt", die indirekt die Nachfrage nach zentraler gelegenem Wohnraum entspannen könnte. Ohne hier voreilig Denkverbote aussprechen zu wollen: Es wäre ein fatales Signal, wenn ausgerechnet bei der größten aller Konversionsflächen die angebliche Priorisierung von preisgünstigem Wohnraum plötzlich in Vergessenheit geraten sollte. Vorbehaltlich der Umsiedlung bzw. des Neubaus universitärer Einrichtungen in diesem Areal ist das PHV für Studierende jedoch eher von indirektem Interesse. Vom Campus Altstadt oder dem Neuenheimer Feld ist es schließlich einen Tick zu weit entlegen..

Die allergrößten Sorgen bereitet uns ohnehin, was mit dem studentischen Wohnraum geschieht, der jetzt schon auf den Konversionsflächen beheimatet ist. Die Pachtverträge für den Wohncampus Holbeinring/Sickingenstraße (640 Plätze) und die beiden Wohnheime im Mark-Twain-Village (128 Plätze) laufen 2021 bzw. 2023 aus. Rund ein Sechstel aller Wohnheimplätze des Studierendenwerks sind somit in Gefahr. Falls dieser Wohnraum wegfällt, würde das die studentische Wohnungsnot in einer Weise verschärfen, die der CA-Neubau alleine unmöglich auffangen kann. Zumal ohnehin in Vergessenheit zu geraten scheint, dass es im Mark-Twain-Village ursprünglich nicht zwei, sondern vier studentische Wohnheime geben sollte (ein Versäumnis, für dessen Korrektur es jetzt vermutlich zu spät ist). **Falls sich unsere Befürchtungen bewahrheiten und nicht doch noch zum ganz großen Wurf angesetzt wird, deutet sich also auch bei den Konversionsflächen ein ernüchterndes Fazit an.**



Ähnlich durchwachsen sieht es beim Rest der Stadt aus. Im Neuenheimer Feld schafft das Studierendenwerk in nächster Zeit insgesamt 132 neue Plätze, indem es die Wohnheime INF 686-696 um je ein Geschoss aufstockt. Quasi im Gegenzug wurde jedoch die Pachtung des Schlierbacher Schiffs (94 Zimmer) aufgegeben, da die geforderten neuen Mietkonditionen "mit dem sozialen Auftrag des Studierendenwerks nicht mehr vereinbar" gewesen wären, wie eine Sprecherin erklärte. Für die verbliebenen studentischen Mieter verheißt das mittelfristig nichts Gutes. Inwieweit hier auch in Zukunft bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht, bleibt also abzuwarten. Auch in Sachen Oberer Fauler Pelz ist Skepsis angebracht: Direkt hinter dem ehemaligen Gefängnis in der Altstadt soll zwar bis 2025 auf einer 1000 Quadratmeter großen Brachfläche ein Wohnheim des Studierendenwerks entstehen. Rektor Bernhard Eitel ließ jedoch schon durchblicken, er wünsche sich "vor allem Plätze für Kurzzeitstudenten, die nur für ein konkretes Forschungsprogramm für einige Monate nach Heidelberg kommen", und wolle das Erdgeschoss dieses Wohnheims universitär nutzen, so wie den eigentlichen Gefängnisbau auch. Der ganz große Durchbruch ist also auch hier nicht zu erwarten. Nichts deutet darauf hin, dass auch nur einem Teil der rund 19.000 Studierenden, die für ihr Studium nach Heidelberg pendeln müssen, dieses Schicksal in Zukunft erspart bleibt.

Es sei denn, es ändert sich doch noch etwas. Die Verfasste Studierendenschaft der Universität Heidelberg ruft vor diesem Hintergrund dazu auf, diese einmalige Chance nicht wegzuwerfen und endlich etwas gegen die studentische Wohnungsnot zu unternehmen. Das Bewusstsein für diese Problematik ist nachweislich da, insofern kann es für uns nicht mehr darum gehen, zusätzliche Überzeugungsarbeit zu leisten. Was jetzt noch fehlt, ist vielmehr die konkrete Umsetzung dieser lobenswerten Vorsätze.

Wir appellieren aus diesem Grunde an die Heidelberger Hochschulen, allen voran natürlich die Ruprecht-Karls-Universität, sich in städtebaulichen Fragen deutlich stärker für ihre Studierenden einzusetzen. Das Rektorat findet bei Entscheidungsträger*innen nun einmal mehr Gehör als die Studierendenschaft, wie u.a. das Beispiel Oberer Fauler Pelz beweist. Sich für studentischen Wohnraum zu engagieren, geschähe dabei in ihrem ureigenen Interesse: Ständiges Pendeln, niedrige Lebensqualität bzw. existenzielle Ängste machen sich früher oder später auch in Form von schlechteren Studienleistungen bemerkbar, was so gar nicht zum elitären Selbstverständnis der Ruperta Carola passt. Und nur noch diejenigen anzuziehen, deren Eltern selbst vierstelligen Mieten problemlos bezahlen könnten, kann und darf ebenfalls nicht das Ziel einer Universität sein.

Wir appellieren ferner an das Studierendenwerk, auf den Konversionsflächen mutiger in Erscheinung zu treten. Das Bemühen um private Vermieter*innen, das zu Beginn jedes Wintersemesters im Fokus steht, ist zweifelsohne wichtig und wirksam. Bezahlbaren und auf Dauer gesicherten Wohnraum kann jedoch nur geben, wenn das Studierendenwerk selbst als Pächter, Käufer oder gar Bauherr in Erscheinung tritt, was auf den Konversionsflächen in einzigartiger Weise möglich wäre. Was zudem auf gar keinen Fall zugelassen



werden darf, ist der Wegfall der bereits bestehenden 768 Wohnheimplätze. Hier frühzeitig Tatsachen zu schaffen (und zugleich den miserablen Umgang mit den studentischen Mieter*innen zu verbessern), muss auf der Agenda des Studierendenwerks ganz oben stehen.

Wir appellieren außerdem an den Oberbürgermeister, die Stadtverwaltung bzw. den Gemeinderat, den Empfehlungen ihrer eigenen Gutachten und Positionspapiere endlich nachzukommen. „Zur Erweiterung des Angebots bietet es sich an, auf geeigneten (innenstadtnahen) Konversionsflächen den Bau von Studierendenwohnanlagen oder die Umnutzung ehemals militärisch genutzter Gebäude zu ermöglichen. Auch die Nutzung von Alliierten-Wohnungen für studentische Wohngemeinschaften ist eine Möglichkeit, der Nachfrage entgegen zu kommen und zu einer sozialen Mischung der Konversionsquartiere beizutragen“, heißt es unmissverständlich in der Wohnraumsbedarfsanalyse Heidelberg 2030. Es wird Zeit, dass man diese Überlegung nicht nur auf dem Papier, sondern in konkreten Bauvorhaben wiederfindet.

Dass reine Absichtserklärungen nichts bringen, soll jedoch nicht nur für diese drei Akteure gelten, sondern auch für uns als Verfasste Studierendenschaft. Auch wir sehen uns in der Bringschuld. In den ersten fünf Jahren seit der Wiedereinführung der VS waren wir in erster Linie mit der Konstituierung und Selbstfindung beschäftigt, sodass lokalpolitische Bemühungen zu kurz kamen. Auch das soll sich nun ändern. Wir mögen zwar weder über dieselben baurechtlichen Möglichkeiten noch über einen vergleichbaren Personal- und Verwaltungsapparat wie die anderen Akteure verfügen. **Alleine mit Blick auf die Universität haben wir jedoch 30.000 Studierende hinter uns, also den Großteil des anerkannt "wichtigsten Nachfrager[s] von Wohnraum in Heidelberg"**. Wir haben den gesetzlichen Auftrag, uns für die "sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Belange" dieser Studierenden einzusetzen, und wir haben die entsprechenden Mittel und Wege sowie das nötige Know-how, um ihre Interessen zur Sprache zu bringen. All dies möchten wir nun in die Waagschale werfen, um eine wirklich zukunftsfähige Lösung herbeizuführen, und nicht tatenlos dabei zusehen, wie die studentische Wohnungsnot in Heidelberg zementiert wird.

In diesem Sinne suchen wir den Schulterschluss mit der Universität, der Stadt und dem Studierendenwerk. Die Gelegenheit ist einzigartig, der Zeitpunkt noch nicht zu spät. Sorgen wir also gemeinsam dafür, dass endlich genügend bezahlbarer Wohnraum entsteht und "studentische Wohnungsnot" ein Wort ist, das die Heidelberger Studierenden der Zukunft nur noch aus den Nachrichten kennen – und nicht selbst erleben müssen.