

Wohnen? Ja wo denn?

Wohnen von Studenten in Bockenheim.

Studenten als Teil der Stadtteilbevölkerung - und Kultur

Neue Entwicklungen auf dem studentischen Wohnungsmarkt ?

Material Wohnheimrundgang, Dienstag 9. Oktober 17 Uhr, Treffpunkt KOZ

Stellungnahme der Initiative Zukunft Bockenheim / Stadtteilbüro Bockenheim / Leipziger Straße 91
anlässlich der Kampagne „Mieten ja wat denn“ im Oktober 2012
www.zukunft-bockenheim.de // kontakt@zukunft-bockenheim.de

Versorgung von Studierenden in Frankfurt, hier Schwerpunkt Bockenheim. Was hat das mit dem Stadtteil und seinen Perspektiven zu tun?

1. Versorgung mit Wohnheimen und die Entwicklung von Angeboten für studentisches Wohnen.

In Frankfurt a.M. gibt es 29 Wohnheime für Studenten, die insgesamt 3.614 Wohnheimplätze ergeben. Bei 51.631 Studierenden ergibt das eine Unterbringungsquote von 7,0 %. Unstrittig ist die WohnNotsituation von Studenten bundes, landes- und stadtweit.

Von den 29 Studentenwohnheimen in Frankfurt, die statistisch 2011 ausgewiesen wurden, befinden sich eine beträchtliche Zahl in Bockenheim und Westend.

Beethovenplatz 4 (37), Bockenheimer Landstraße 135 (82), Fröbelstraße 6 - 8 (36), Ginnheimer Landstraße 40 (286), Ginnheimer Landstraße 42 (445), Homburger Straße 30 (22), Jügelstraße 1 (60), Kleine Seestraße 11 (25), Schloßstraße 119 (41)

Das sind immerhin insgesamt **1034** Wohnheimplätze, die alleine vom Studentenwerk in Bockenheim angeboten werden. Die Preise bewegen sich von 220 bis 380 Euro, je nach Ausstattung und Größe (Gesamtmiete). Die Wohnformen ist in den kleineren Häusern überwiegend in WGs, auch in den großen Häusern an der Ginnheimer Straße sind etwa zu einem Drittel 3er und 4 WG-formen möglich. Die Zimmer haben teilweise nur 10 qm. Neben den Angeboten des Studentenwerks finden sich auch noch Wohnheimplätze anderer Anbieter, wie der Betreiber/Eigentümer Verein: „Azania e.V.“, in der Friesengasse 23-25. Pro Wohnheimplatz . 250 Euro warm. 20 Plätze die ebenso die WG anbieten.

Diese Wohnheime, die klar als Wohnheime deklariert sind, also zur Bedingung des Wohnens in dem Wohnheim das Studium / Immatrikulation haben, bewegen sich wie der Soziale Wohnungsbau außerhalb der Preisfindung über den freien Wohnungsmarkt und Angebot und Nachfrage auf dem zur Zeit angeheizten Wohnungsmarkt. Die Mieten sind Kostenmieten. Der Sinn des Betreibens der Wohnheime besteht im Anspruch möglichst vielen Menschen klassen – sozial unabhängig die Möglichkeit eines Studiums zu geben, bzw. Studienhemmnisse zu beseitigen. Die Wohnheime entlasten den Wohnungsmarkt im Stadtteil, dadurch das zumindest ein Teil der Studenten sich hier versorgen kann und nicht in Konkurrenz um den günstigen Wohnraum im Stadtteil (soweit überhaupt noch vorhanden) treten muss.

2. Studenten in Bockenheim und soziale Mischung. Bockenheim hat etwa 33 000 Einwohner.(Statistik 2010) Die Einwohner zwischen 18 und 25 Jahren in Bockenheim sind 2848 Personen, ab 25 bis 35 Personen leben hier 8380 Menschen dieser Altersgruppe. Alleine die über tausend Studenten, die in den Wohnheimen in Bockenheim / Westend (Beethovenplatz) machen einen großen Anteil der Menschen in diesen Altersgruppen aus. Viele Studenten leben ausserdem hier in noch günstigen Altbauwohnungen, oft auch in Wohngemeinschaften. Die Studenten prägen den Stadtteil sehr stark mit und tragen zu der guten sozialen Mischung des Stadtteils ganz erheblich bei. Der Umzug der Universität bedeutet nicht, dass die Studenten den Stadtteil verlassen. Die geografische Nähe zum Campus Westend und die noch mal wesentlich höheren Mieten im Westend macht Bockenheim nach wie vor zum „natürlichen Wohnort“ der Studenten. Der sozialen Intaktheit des Stadtteils würde dies auch guttun. Das Funktionieren einer Stadtteilgesellschaft hängt vor allen Dingen von einer guten sozialen und demografischen Mischung ab. Die Studenten gehören jedoch auch mit zu den Gruppen im Stadtteil, die durch Sanierung und Modernisierung und durch die „Aufwertung“ des Stadtteils unter anderem durch den Mietspiegel der Stadt verdrängt werden. Mit dem Mietspiegel 2010 wurden durch die Stadt Frankfurt zwei neue Innenstadtlagen 1 und 2 eingeführt. Mit spekulativen Aufschlägen, ohne jede Gegenleistung seitens der Vermieter von 1,29 Euro und 2,40 Euro wird die Gentrifizierung, die auch eine Verdrängung der Studenten in diesen Gebieten mit sich bringt vorangetrieben. Gleichzeitig weist Bockenheim eine unterdurchschnittliche Versorgung mit Wohnbauten aus dem sozialen Wohnungsbau aus.

Ausblick auf die Studenten der Hochschule für Musik und Darstellende Kunst. Auch wenn der Prozess des Umzugs der Hochschule für Musik und Darstellende Kunst auf den Campus Bockenheim auch in der Planung nur schleppend vorankommt, ist mittelfristig damit zu rechnen, dass circa 1000 Studenten dieser Hochschule

in Bockenheim studieren werden.

Sowohl die Studenten der Goethe Universität, wie auch der HfMDK brauchen jeden Wohnheimplatz in Bockenheim. Der Erhalt aller Wohnheimplätze, ausdrücklich zu nennen, die Wohnheimplätze auf dem Campus selber: Bockenheimer Landstraße und im Studierendenhaus, ist dringend notwendig. Beide standen auf der Abrissliste der Stadtplanung, der Abriss des Wohnheims an der Bockenheimer Landstraße, 80 Wohnheimplätze in einem Denkmalsgeschützten Kramerbau müssen selbstverständlich erhalten werden.

3. Privater Wohnungsmarkt für Studenten auf neuen Wegen. Die Kategorie Wohnheime: Von „Smart Living“ zu „Headquarter“ über A“park“ ments und Quartier etc. zum „MicroLiving“

Seit der Immobilienmarkt boomt und das Interesse an Anlagen in Betongold zunimmt, hat sich das Investieren in Bauen und Weiterverkaufen, die im Planungszustand noch Studentenwohnheime hießen und jetzt in Bauten des Microliving sich hier stürmisch entwickelt. In Bockenheim wurde eine richtige Bresche geschlagen. Nach dem der Stadtteil in den letzten Jahren überwiegend in Lückenbebauung mit Eigentumswohnungen bebaut wurde, sind nun drei neue Miet-Bauten entstanden, die so beworben werden:

„Moderne Micro-Apartments in Frankfurt am Main / Bockenheim

■ Ideal für Singles, Pendler, Berufseinsteiger und Studenten

■ Building Green for a sustainable Lifestyle

Microliving steht für einen modernen, fortschrittlichen Lifestyle. Das Konzept hat sich in Weltmetropolen wie New York, HongKong oder auch London längst durchgesetzt. Zentrales, möbliertes Wohnen zu einem bezahlbaren Preis.“

Der „bezahlbare Preis“ besteht im Schnitt bei einem unteren Preis bei 20 qm bei 480 Euro. (A“parc“ments), 450 Euro für 17 bis 18 m² im „Headquarter“ in der Adalbertstraße (bis 610 Euro / Listenpreis)

In Frankfurt Bockenheim sind folgende „Microliving“ Anlagen entstanden:

Frankfurt City A“park“ments

164 Micro Apartments, mit durchschnittlich 20 qm

4250 m² Gesamtwohnfläche

1.745 m² Grundstücksfläche

32 Tiefgaragenplätze, KfW E755 nach Enev2009

Salavador Allende Straße 1/ Bockenheim am Westbahnhof

60486 Bockenheim

Quartier etc.

181 Wohneinheiten, durchschnittlichen Wohnfläche von 23 m² pro Wohneinheit

4870 m² Gesamtwohnfläche

1 830 m² Grundstücksfläche

60 Tiefgaragenplätze, KfW E70 nach Enev2009

Ederstraße / 60486 Bockenheim

Headquarter

264 Wohneinheiten

Größe ab 17 qm bis 35 qm

Adalbertstraße 44 (früheres Verwaltungsgericht)

Preise von 450 Euro (17 m²) bis 610 Euro (35 qm)

60487 Bockenheim

Hier sind also **insgesamt 609** neue Wohneinheiten in Bockenheim entstanden.

Neben dem Preis unterscheidet dieses Microliving sich von den bisherigen studentischen Lebensformen in Wohnheimen und WGs, dass ein Kontakt der Menschen miteinander, die dort leben nicht vorgesehen ist. Es gibt nur Einzelappartements, die Ausstattung ist hier komplett vorgegeben. Miniküche, Minibad inklusive.

Ein Teil von Studenten und der hohe Anteil der Pendler in die Stadt Frankfurt wird hier für Abnahme sorgen. Durch diese Bau- und Wohnformen entsteht keine Soziale Kultur und keine Nachbarschaften in den Stadtteilen. Hier wer-

den Ghettos für gut Verdienender und von Haus aus gut versorgte Studenten geschaffen. Wie die FAZ anmerkte „Appartements mit Gleisanschluss“ – das ist aber erst mal der einzige Anschluss.

Der Kritik an diesen Bauten wird entgegengehalten, so sei doch wenigstens ein Teil der Studenten (eben die die sich das leisten könnten) versorgt, und könnten für die anderen Studenten nicht in Konkurrenz um die billigen Plätze treten. Aber: Es gibt keine Konkurrenz, weil günstiger Wohnraum gar nicht entsteht, sondern nur diese teuren Investmentobjekte.

Unsere Kritik richtet sich dagegen, dass der Wohnraum für Studenten zum Spekulationsobjekt wird, weil die öffentliche Hand hier zu wenig tut. Der Rückzug der Öffentlichen Bauherren aus dem Bau von Studentenwohnheimen ist ein Rückzug aus der Chancengleichheit von Bildung für Bürger unterschiedlicher sozialer Schichten. Eine günstige Wohnraumversorgung ist nicht im Interesse von Privatinvestoren. Hier wird jetzt investiert und eine hohe Rendite erzielt. Es geht nicht um Versorgung. Diese Immobilienform löst die Wohnungsnot gar nicht.

Stadtteilbezug

Die drei neuen Wohnanlagen mit ihren 609 Wohneinheiten folgen dem neuen Trend in der Stadtentwicklung nach Veränderung der Stadtteile in Richtung Entmischung und bedeutet feine Ausgrenzung von Studenten ohne wohl situierten Hintergrund. Die Chancengleichheit der Studienbedingungen ist ohne das Angebot von bezahlbarem Wohnraum um einen weiteren existentiellen Schritt zurückgenommen.

Neben dem Bau von Eigentumswohnungen, die verstärkt in Bockenheim geschaffen werden und die häufig auch lediglich als Anlageobjekte im gegenwärtigen Immobilienhype gebaut werden und wo Investmentgesichtspunkte und nicht Versorgungsgesichtspunkte die wesentliche Rolle spielen – entstehen mit diesen neuen Immobilienformen und Wohnformen, die in einer Zwischenzone zwischen Hotels, Pensionen und Boarding Häusern (die ebenfalls temporäres Wohnen bedienen) und Mietswohnhäusern positioniert sind. Auf engem Raum als Zweitwohnung oder auch als Erstwohnung temporär genutzt (oft auch über Firmen angemietet), wird hier überwiegend kein wirklicher Wohn- und Sozialbezug entstehen.

Auch eine Doppelnutzung der Appartements ist durchaus möglich (diese Option ist auch mit einem Mietzuschlag z.B. bei Headquarter bei den „größeren“ Appartements möglich) eine moderne Form des Bettgängers bei vermeintlich gutbezahlten Angestellten, wo aber auch oft der Schein trügt. Auch im Banken und Dienstleistungsbereich gibt es zahlreiche prekäre Arbeitsverhältnisse.

Mit dem Angebot an teuren Singlewohnungen setzt sich der Trend in Bockenheim fort: statistisch sichtbar im Ansteigen des Einkommens pro Vollzeitbeschäftigten. Den „Bockenheimern“ geht es nicht finanziell besser, sondern die unteren und mittleren Einkommenbeziehern werden verdrängt.

Ökonomisch kommt hinzu, dass die Mieten bei den „normalen“ Studenten-Wohnheimen, ebenso wie die Mieten des Sozialen Wohnungsbaus, nicht in die Findung des Mietspiegels Frankfurt einfließen.

Nachfragen beim Wohnungsamt ergaben, dass diese Anlagen in den Mietspiegel einfließen können. Da die Quadratmeterpreise mit 20 Euro beginnend, weit über den Mietspiegelpreisen liegen, werden diese Bauten zumindest im gegenwärtigen System der Mietspiegel mit 600 Wohneinheiten durchaus ins Gewicht fallen. Auch so tragen sie zur Entmischung der Sozialen Struktur des Stadtteils bei.

4. Fazit

Bockenheim als Wohnort von Studenten zu erhalten macht Sinn für Studenten wie für die Bevölkerungsstruktur in Bockenheim insgesamt.

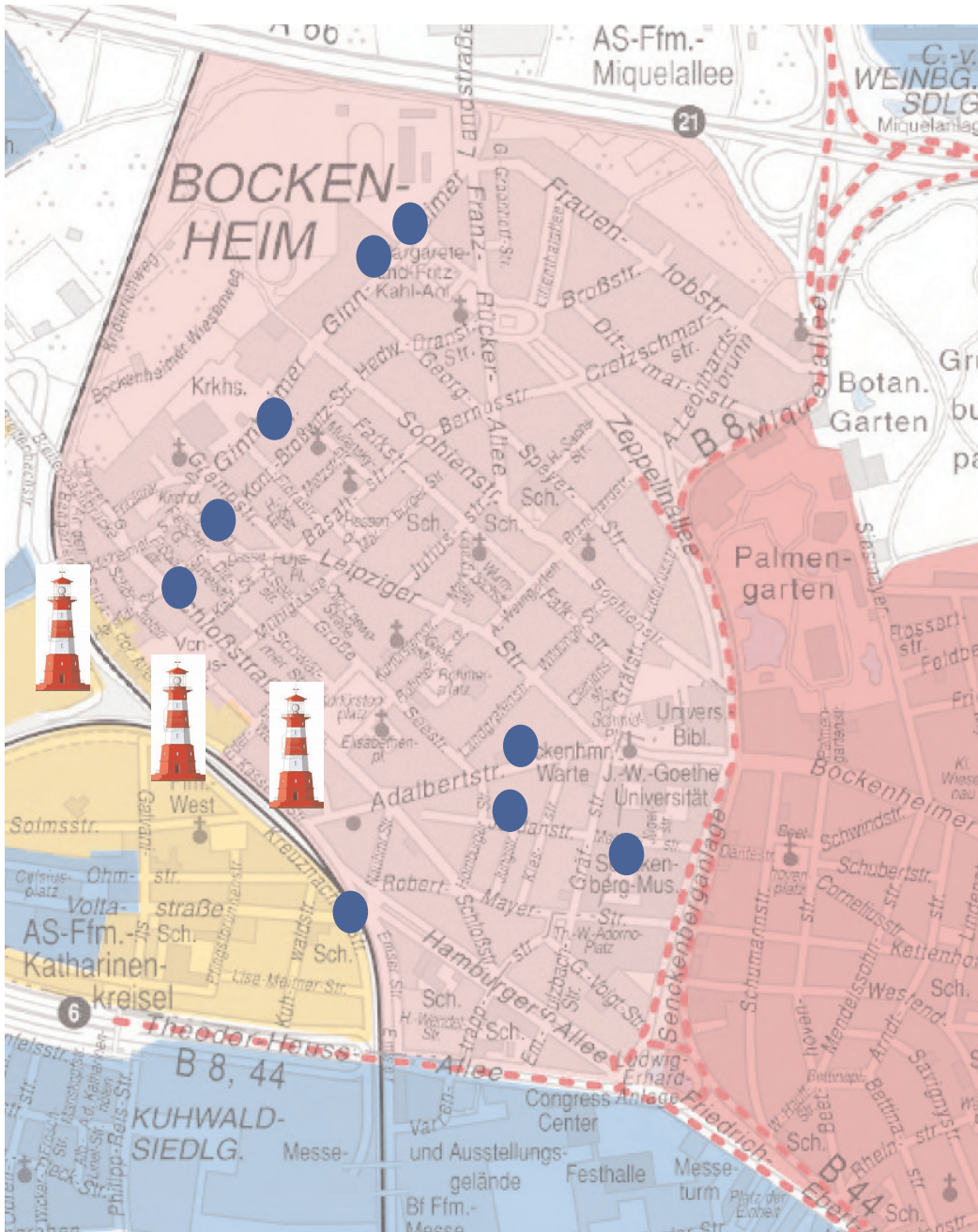
Die Wohnheime in Bockenheim werden alle erhalten. Kein Abriss von Wohnheimen!

Engagement der öffentlichen Hand in Stadt und Land zur Erstellung weiterer Wohnheimplätze.

Fördermittel für Bauherren müssen an Preisbindungen / Kostenmiete gebunden werden.

Auf dem Campus Bockenheim muss in hohem Umfang (50 Prozent) sozialen Wohnungsbau entstehen, um die entstehende Verdrängung und Segregation im Stadtteil zu verhindern.

Verteilung Wohnheime in Bockenheim und die drei neuen Leuchttürme des Life style Wohnens.



Hinterlegt ist die Mietspiegelkarte 2010 / 2012
Lagenzuschläge
Innenstadtgebiet 2
1,24 Euro /qm(2010),
1,29 Euro/qm(2012)
Innenstadtgebiet 1
1,87 Euro/qm(2010), 1,94
Euro/qm (2012)

Anregende Zitate der websites der Lifestyle Wohnheime

Study and style.

Das ging uns nicht mehr aus dem Kopf. Wir wollten das „Studentenwohnheim“ neu definieren und haben es auch getan. Mit dem HEADQUARTER in Frankfurt entsteht ein besonderer und angesagter Lebensraum für gute Köpfe, die urban, stylisch und funktional wohnen wollen. Mit 264 voll ausgestatteten Appartements, Community Places, modernen Aufzugsanlagen und Serviceleistungen. Und das alles für eine faire Flatrate und in bester Gesellschaft: Gute Köpfe unter einem Dach.

Only City.

Das erstgeborene HEADQUARTER ist genauso ein Stadtkind wie die folgenden geplanten Standorte auch. Denn welcher Student will nicht Tür an Tür mit der Uni und allen anderen Annehmlichkeiten leben, die eine Stadt zu bieten hat? Stadtrandzonen, in denen um 18.00 Uhr der Bürgersteig „hochgeklappt“ wird, sind für HEADQUARTER keine Location. Der Stadtteil profitiert von seiner direkten Nähe zum und dem Bankenviertel und entwickelte sich in den letzten 20 Jahren durch die City-West zu einem weiteren großen Wirtschaftsstandort Frankfurts. Der Stadtteil hat etwa 31.000 Einwohner und ist damit der bevölkerungsreichste Einzelstadtteil Frankfurts. Sowohl der geographische Mittelpunkt als auch der Flächenschwerpunkt Frankfurts befinden sich dort. Mit der Leipziger Straße befindet sich dort auch eine bekannte Einkaufsstraße Frankfurts.