



Studentisches Wohnen – Nachfrage und Angebot

Düsseldorf, November 2018

Fragestellungen

Der Hochschulstandort Nordrhein-Westfalen hat in den letzten Jahren ein starkes Wachstum bei den Studierendenzahlen erfahren. Die daraus folgende erhöhte studentische Wohnungsnachfrage übt zusätzlichen Druck auf die bereits angespannten Wohnungsmärkte aus.

Die nachfolgende Analyse beschäftigt sich mit folgenden Fragestellungen:

- Wo und wie wohnen die Studierenden?
- Bieten die Hochschulstädte ausreichend bezahlbaren Wohnraum für die Studierenden?
- Welche Faktoren beeinflussen die Studierenden bei der Wohnungssuche?
- Wie verhält sich das Angebot an studentischem Wohnraum zur studentischen Wohnungsnachfrage?

Die Präsentation gliedert sich entsprechend wie folgt: 

Gliederung

1. Nachfrage nach studentischem Wohnraum

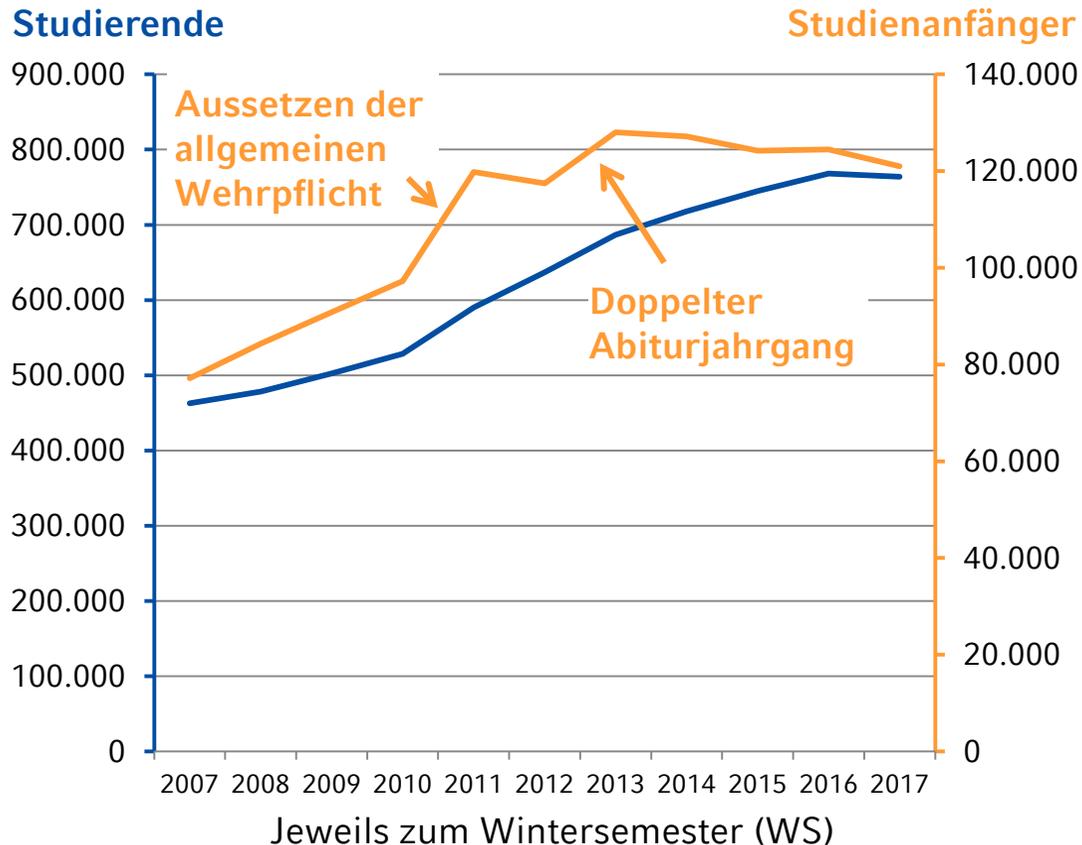
- Entwicklung der Studierendenzahlen
- Anteil der Studierenden an der Gesamtbevölkerung
- Wohnsituation und Wohnwünsche der Studierenden

2. Angebot studentischen Wohnraums

- Verhältnis von kleinen Haushalten zu kleinen Wohnungen
- Angebotene 1-Zimmer-Wohnungen
- Preisentwicklung von 1-Zimmer-Wohnungen und WG-Zimmern
- Wohnheimplätze in Studierendenwohnheimen

3. Fazit

Entwicklung der Studierendenzahlen



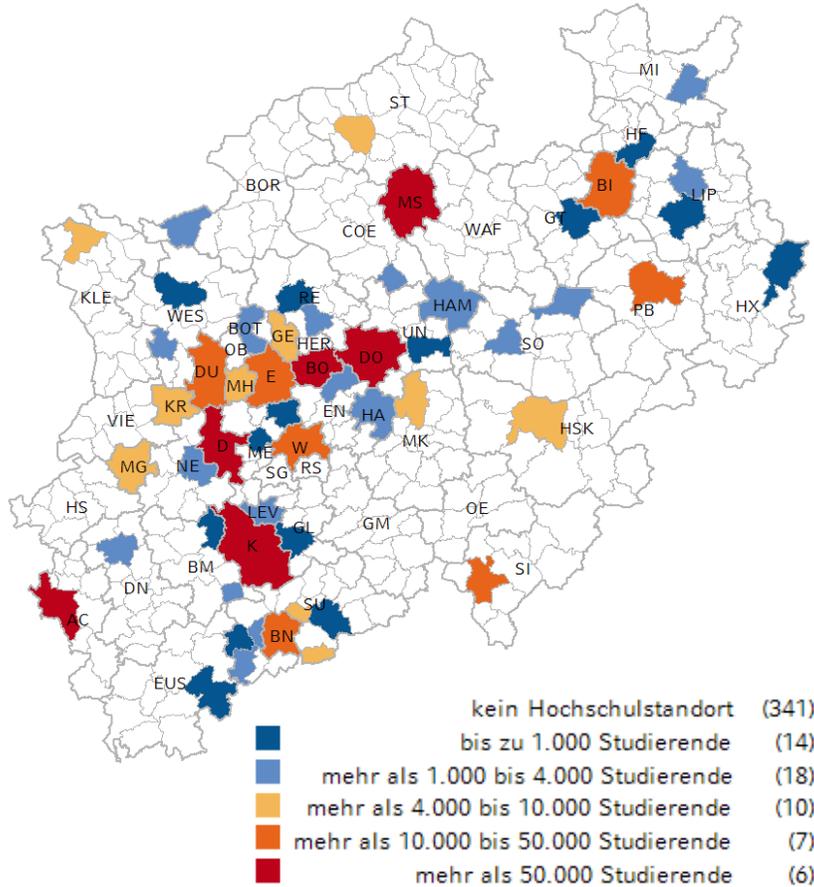
Daten: IT.NRW

- An 55 Standorten in Nordrhein-Westfalen studieren insgesamt rund 764.000 Studierende (Stand WS 2017/18)
- Die Studierendenzahlen sind kontinuierlich gestiegen: Die durchschnittliche jährliche Wachstumsquote der letzten 10 Jahre liegt bei 5,1% p.a.
- Die Zahl der Studienanfänger ist von 2010 bis 2013 deutlich gestiegen und seitdem auf einem konstanten Niveau

Nachfrage nach studentischem Wohnraum

Vielfältige Hochschullandschaft

Anzahl der Studierenden im WS 2016/17

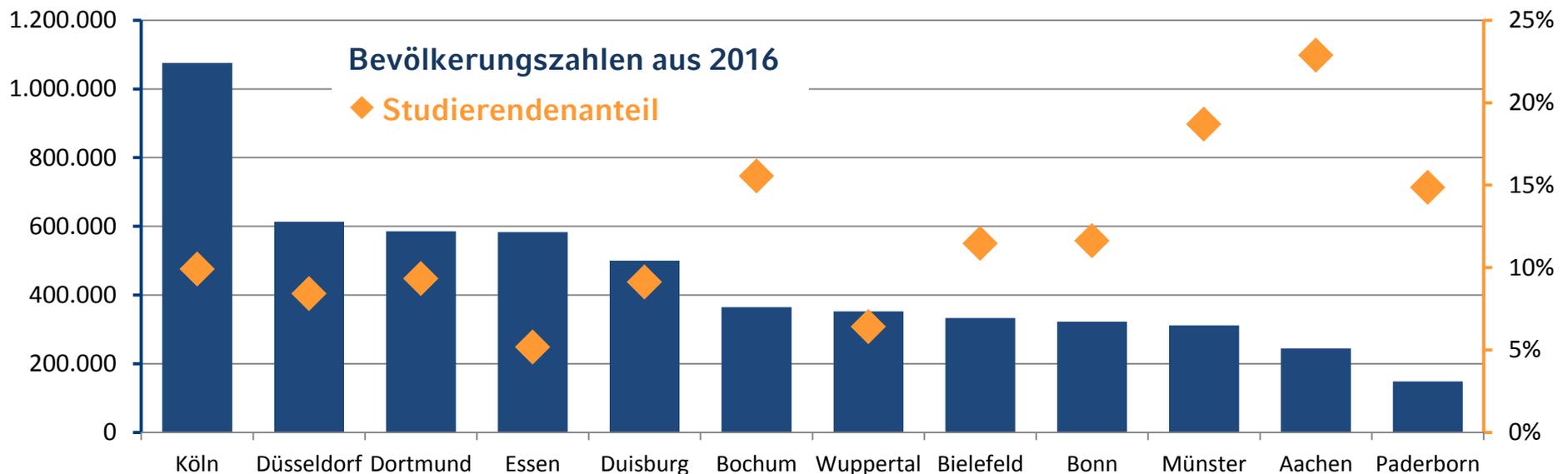


Daten: IT.NRW

- Jeder zweite Studierende in Nordrhein-Westfalen studiert in einer der 6 größten Hochschulstädte in Nordrhein-Westfalen
- Neben den Universitätsstädten Aachen und Münster konzentrieren sich die größten Hochschulstädte auf die Rheinschiene sowie das Ruhrgebiet
- Die Zahlen zur Entwicklung der Studierendenzahlen von 2010 bis 2016 machen deutlich: Von den großen Hochschulstädten sind Essen (+18,8%), Düsseldorf (+10,6%) und Dortmund (+6,4%) am stärksten gewachsen

Anteil der Studierenden an der Gesamtbevölkerung

- Zur Einordnung und zum Vergleich wird hier zunächst angenommen, dass alle Studierenden am Hochschulstandort wohnen
- Bezogen auf die 12 größten Hochschulstandorte: Je größer die Stadt, desto niedriger der Anteil der Studierenden
- Die höchsten Studierendenanteile werden in Aachen (22,9%), Münster (18,7%), Bochum (15,6%) und Paderborn (14,8%) erreicht

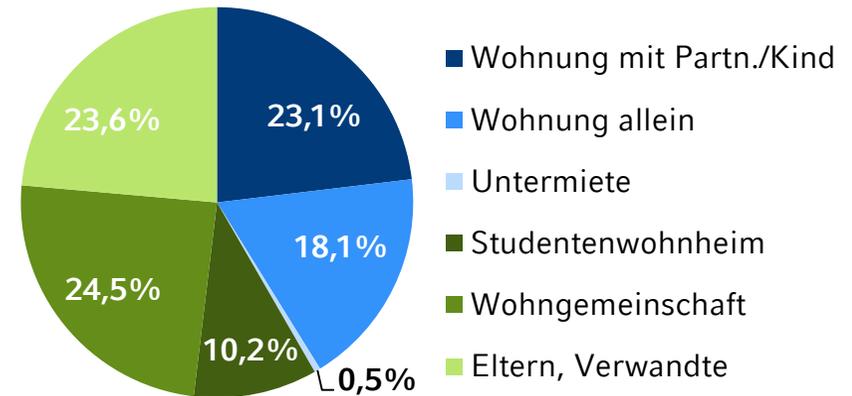


Quelle: IT.NRW

Wohnsituation der Studierenden

- Die 21. Sozialerhebung des Deutschen Studierendenwerks gibt Aufschluss über die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Nordrhein-Westfalen
- Die häufigsten Wohnformen der Studierenden sind jeweils zu einem Viertel das Wohnen bei den Eltern/Verwandten, die Wohngemeinschaft sowie die Wohnung mit dem Partner und/oder Kind
- Die Studierenden wohnen nicht ausschließlich am Hochschulstandort: 38% der Studierenden pendeln zur Hochschule
- Studierende geben durchschnittlich 333€ und damit ein Drittel ihres Einkommens für das Wohnen aus

Wohnformen der Studierenden



- Studierende, die alleine, in einer Wohngemeinschaft oder mit einem Partner zusammen leben, sind mit ihrer Wohnsituation am zufriedensten
- Knapp jeder zweite Studierende, der mit seinen Eltern zusammenwohnt, ist mit dieser Wohnform **unzufrieden**

Daten: 21. Sozialerhebung des Deutschen Studierendenwerks, hier Daten für Nordrhein-Westfalen

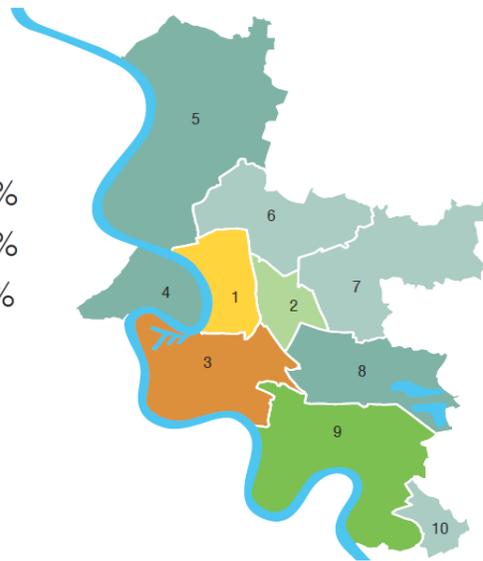
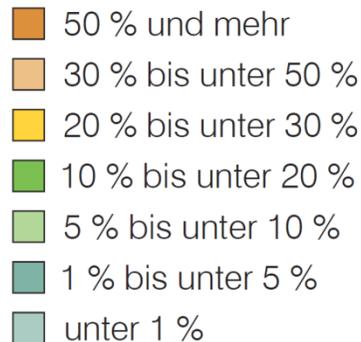
Anforderungen bei der Wohnungssuche

Folgende Kriterien sind für Studierende bei der Wohnungssuche wesentlich:

1. Eine angemessene **Wohnraumgröße** (68%)
2. Eine gute **Verkehrsanbindung** (67%)
3. Die **Nähe zur Hochschule** (62%)
4. Günstige **Mietpreise** (62%)

Daten: 21. Sozialerhebung des Deutschen Studierendenwerks

Wunschbezirke der Studierenden in Düsseldorf



Gemäß einer Umfrage von CBRE liegen die Wunschbezirke der Studierenden in den 6 größten Hochschulstädten im Stadtzentrum.

Hier am Beispiel Düsseldorf: Der Stadtbezirk 3 ist aufgrund der Kombination aus Stadt- und Hochschulnähe am beliebtesten.

Daten: CBRE Marktbericht 2018

Wohnformen von Studierenden

Studierende suchen...

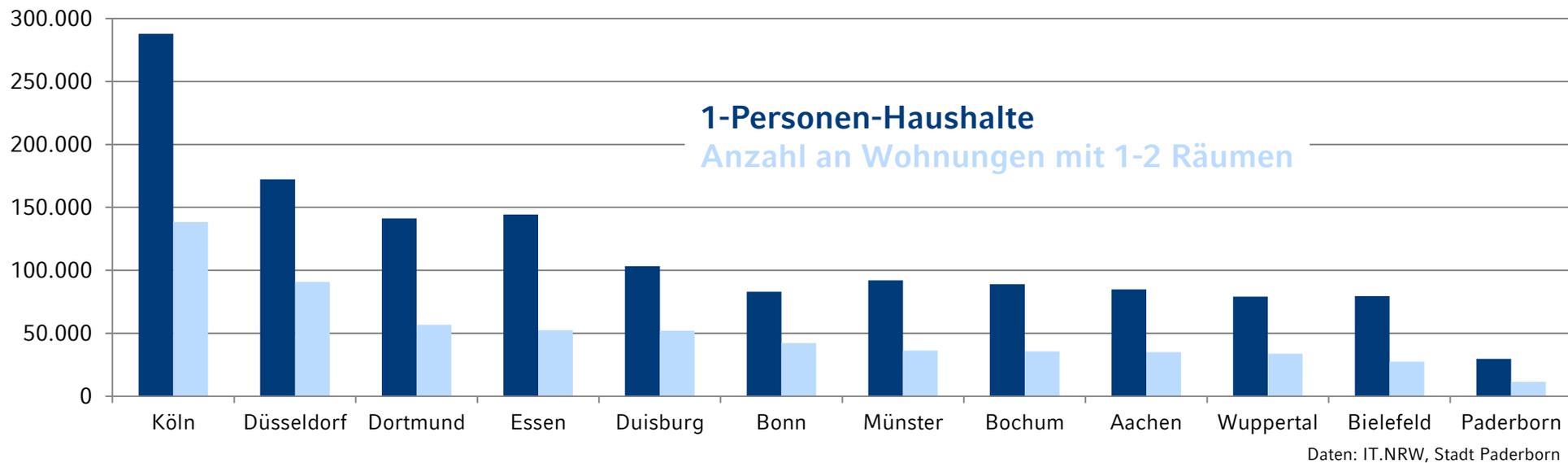
- eher **kleine** Wohnungen (allein, mit dem Partner/Kind, in einer Wohngemeinschaft)
- **preiswerte** Wohnungen
- Wohnungen in **zentraler** Lage

Das Angebot studentischen Wohnraums ist vielfältig:

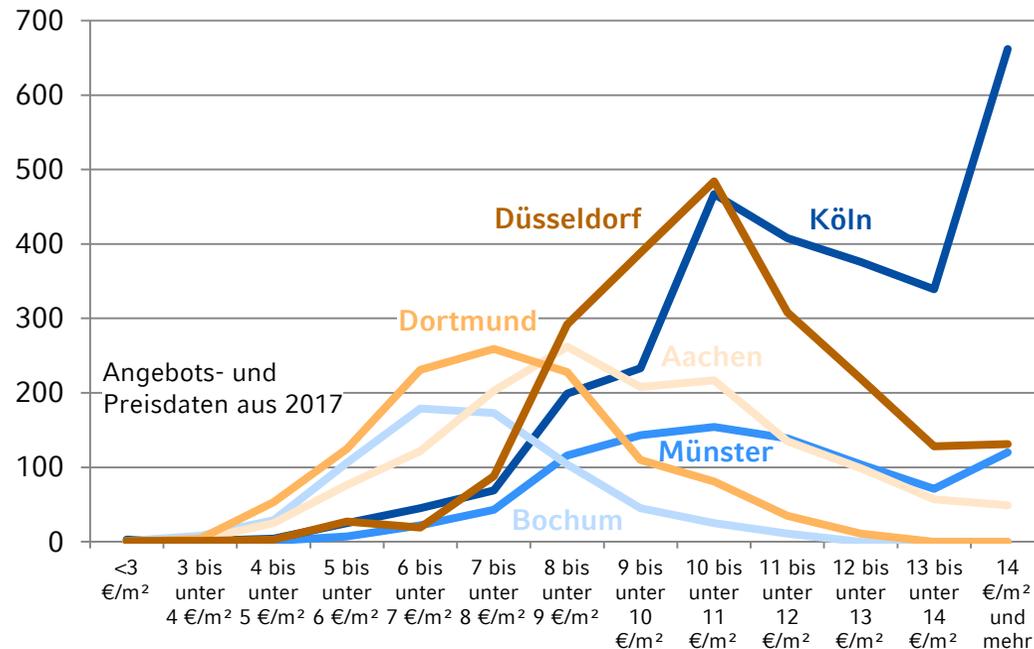
- Einzelappartments mit 1-2 Räumen (möbliert/unmöbliert)
- Wohnungen mit 2 und mehr Räumen für Wohngemeinschaften
- Wohnheimplätze in Studierendenwohnheimen

Verhältnis von kleinen Haushalten zu kleinen Wohnungen

- Zur Einordnung und zum Vergleich wird der Gesamtwohnungsbestand mit 1-2 Räumen mit der Anzahl der 1-Personen-Haushalte gegenübergestellt
- In allen 12 Städten ist **rein rechnerisch** ein Missverhältnis zwischen kleinen Wohnungen und kleinen Haushalten festzustellen
- In den Städten der Rheinschiene und Duisburg steht für knapp jeden zweiten 1-Personen-Haushalt eine kleine Wohnung zur Verfügung



Angebotene 1-Zimmer-Wohnungen in den 6 größten Hochschulstädten



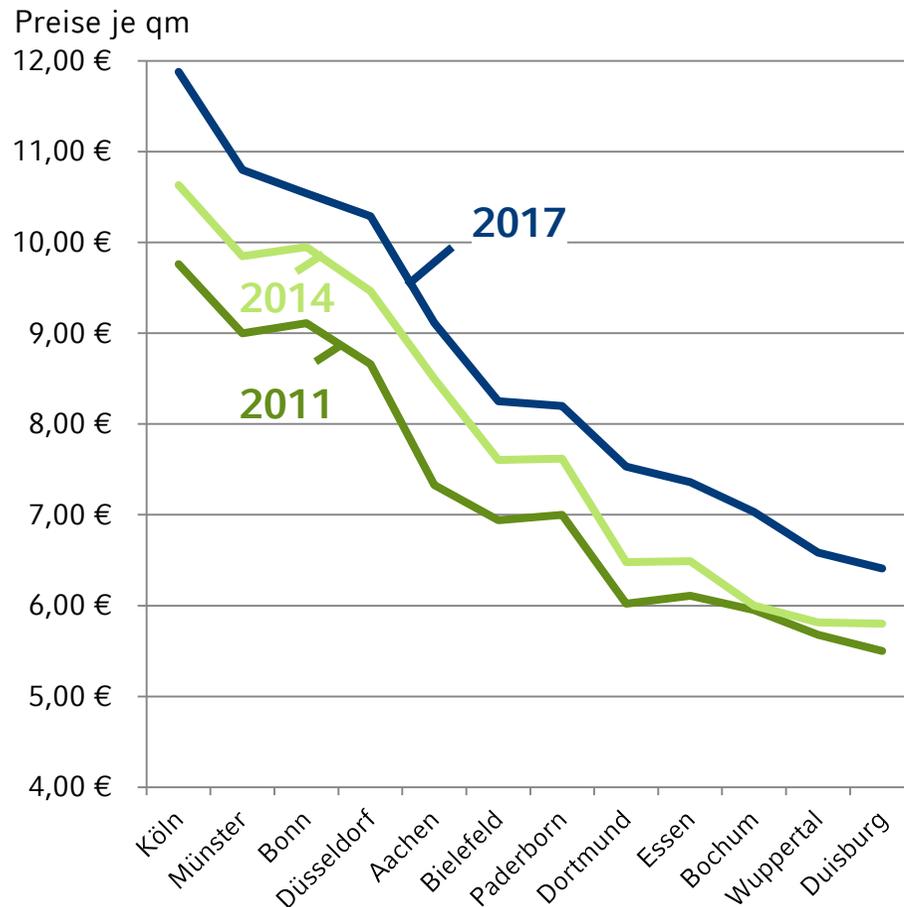
Daten: Empirica-Preisdatenbank (Empirica-Systeme), im Internet angebotene Wohnungen

- Die meisten kleinen Wohnungen werden zu Preisen von 9 EUR/qm bis mehr als 14 EUR/qm in Köln (2.831 WE) und Düsseldorf (2.089 WE) angeboten
- In Dortmund und Bochum sind die kleinen Wohnungen mit 6 EUR/qm bis ca. 8,50 EUR/qm am günstigsten
- Wohnungen werden häufig direkt unter Studierenden weitergegeben: Nur ein Teil der Wohnungen wird tatsächlich im Internet angeboten

Beispielwohnung mit 1 Zimmer (30 qm, mit mittlerer Miete): Bochum = 310€, Köln = 460€

- Kleine Wohnungen in Köln und Düsseldorf übersteigen das studentische Budget für Wohnen
- Das Ruhrgebiet ist als Wohnstandort für Studierende deutlich erschwinglicher

Preisentwicklung von 1-Zimmer-Wohnungen

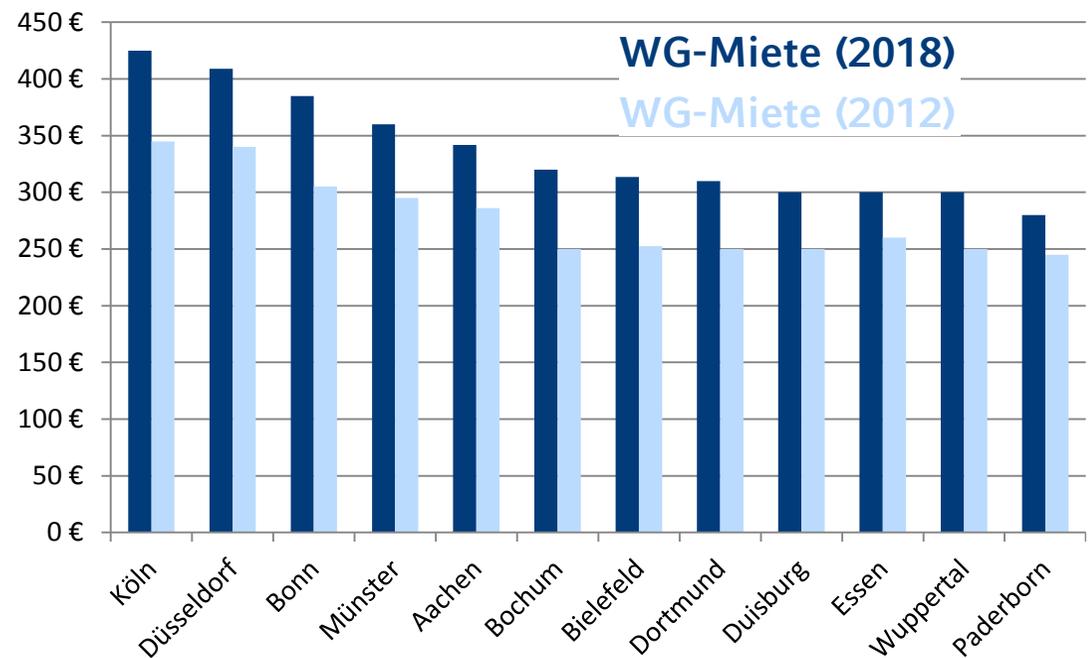


Daten: Empirica-Preisdatenbank (Empirica-Systeme)

- Die Mietpreise für 1-Zimmer-Wohnungen sind in allen Hochschulstädten kontinuierlich gestiegen
- In Städten, die auch insgesamt eine hohe Nachfrageentwicklung hatten, sind die Preise innerhalb von 3 Jahren um bis zu 1 €/qm gestiegen
- Die Städte des Ruhrgebiets haben erst seit 2014 einen Preisanstieg erfahren

Preisentwicklung von WG-Zimmern

- Die mittlere Warmmiete eines unmöblierten WG-Zimmers liegt zwischen 280€ (16 €/qm) in Paderborn und 425€ (23,70 €/qm) in Köln
- Auch die Warmmieten von WG-Zimmern weisen hohe Wachstumsraten von durchschnittlich 3,3% p. a. auf
- WG-Zimmer-Preise sind in den Städten der Rheinschiene am höchsten
- WG-Zimmer sind zwar vom Quadratmeterpreis teurer als 1- und 2-Zimmer-Wohnungen, absolut betrachtet aber aufgrund der geringeren Wohnfläche je Mieter preiswerter (Mittlere Wohnfläche eines WG-Zimmers: 17,3qm)
- Beispiel Paderborn: 1-Zimmer-Wohnung: ca. 350€ Warmmiete, WG-Zimmer: 280€



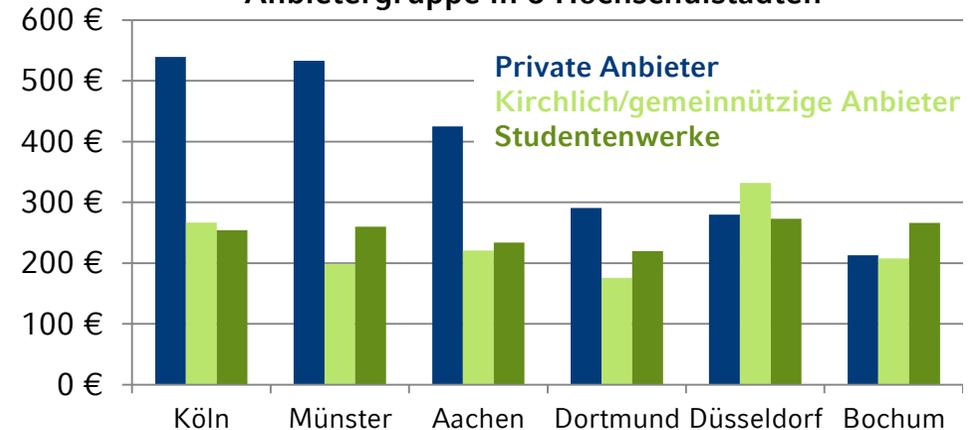
Ein WG-Zimmer hat eine Größe von 10 bis 30qm.

Daten: Empirica-Preisdatenbank (Empirica-Systeme)

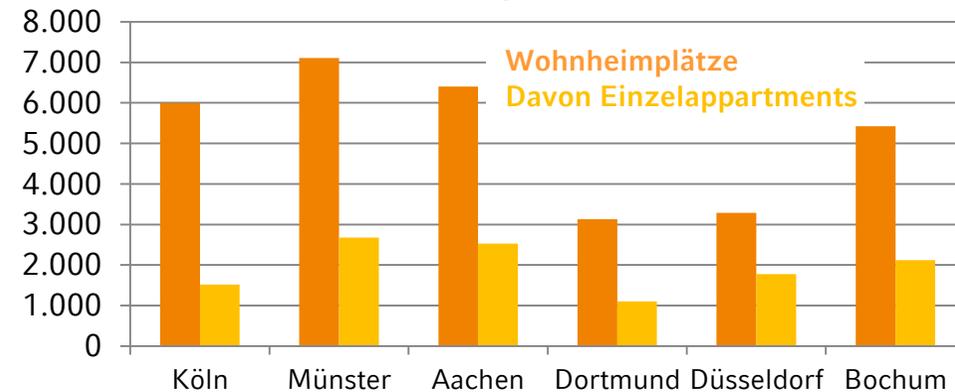
Wohnheimplätze in Studierendenwohnheimen

- In Nordrhein-Westfalen gibt es rund 50.800 Wohnheimplätze für Studierende
- Mehr als jeder 4. Wohnheimplatz wird von den Studierendenwerken angeboten
- Das Wohnheimplatzangebot ist relativ gering: Die Unterbringungsquote liegt mit Ausnahme von Münster (13%) unter 10%
- Ein Wohnheimplatz eines Studentenwerks kostet durchschnittlich rund 250€
- Wohnheimplätze von privaten Anbietern sind in Köln, Münster und Aachen bis zu doppelt so teuer wie die Wohnheimplätze der Studierendenwerke

Warmmiete von Wohnheimplätzen je nach Anbietergruppe in 6 Hochschulstädten



Anzahl der Wohnheimplätze in 6 Hochschulstädten



Daten: Deutsches Studentenwerk, CBRE Marktreport Studentisches Wohnen 2018

Fazit

- Studentisches Wohnen ist vor allem Thema für die 12 größten Hochschulstandorte, aber auch für kleinere Städte mit hohen Studierendenanteilen
- Zwei Drittel der Studierenden leben in Wohnungen vom freien Markt
- Studierende suchen kleine preiswerte Wohnungen in zentraler und hochschulnaher Lage
- Große Konkurrenz mit anderen Nachfragegruppen: Versorgungsschwierigkeiten auch für andere kleine Haushalte mit niedrigen Einkommen
- Steigende Mietpreise zeigen, dass das Angebot nicht ausreicht
- Insbesondere in Münster und den Städten der Rheinschiene liegen die Preise studentischen Wohnraums oberhalb des studentischen Budgets
- Nur für jeden 10. Studierenden steht ein Wohnheimplatz zur Verfügung; dabei sind private Anbieter gemessen am studentischen Budget oft zu teuer
- Es besteht hoher Bedarf, mehr bezahlbaren Wohnraum mit kleinen Wohnungsgrößen in Hochschulnähe und mit guter Verkehrsanbindung zu schaffen
- Bei weiter steigenden Mietpreisen werden die Wartelisten der Studierendenwerke demnächst noch länger