

Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen - Thema

Studentisches Wohnen

zur Wohnsituation von Studierenden in Nordrhein-Westfalen



Inhalt

Zusammenfassung	3
Studentisches Wohnen	4
Aktuelle Broschüren der Wohnungsmarktbeobachtung	14

Zusammenfassung

Die Hochschullandschaft in Nordrhein-Westfalen ist vielfältig: An 54 Standorten im Land studieren mehr als 580.000 Studierende. Bis zum Ende dieses Jahrzehnts werden jährlich noch bis zu 100.000 Studienanfänger erwartet. Gründe hierfür sind die doppelten Abiturjahrgänge sowie eine gestiegene Studienberechtigtenquote und immer mehr Schulabgänger, die studieren möchten. Aber auch die zunehmende Ausdifferenzierung der Studienangebote an bestehenden Standorten sorgt für zunächst weiter steigende Studierendenzahlen.

Der rege Zustrom an die Hochschulen des Landes stellt die örtlichen Wohnungsmärkte zum Teil vor immense Herausforderungen. Hier geben vor allem die unterschiedlichen Anteile der Studierenden an der Gesamtbevölkerung einen wichtigen Hinweis auf den Grad der Belastung: Insbesondere in Städten mit solitärer Lage konzentriert sich die studentische Wohnungsnachfrage fast ausschließlich auf den jeweiligen Hochschulstandort. Im Gegensatz dazu können Studierende in den Ballungszentren des Landes bei ihrer Wohnungssuche eher auf Nachbarkommunen ausweichen oder sogar aus ihrem Heimatort an die jeweilige Hochschule pendeln. In den angespannten Märkten des Landes verschärfen steigende Studierendenzahlen die ohnehin bereits schwierige Situation im preisgünstigen Segment des Marktes. Hier stehen Studierende vor allem in direkter Konkurrenz um kleine Wohnungen zu anderen einkommensschwachen Haushalten, wie z.B. Haushalten von Transferleistungsempfängern oder Senioren, aber auch zu Familienwohnungen.

Dabei ist in Nordrhein-Westfalen immer noch das Elternhaus die häufigste Wohnform der Studierenden (28 %), gefolgt vom Wohnen in einer Wohngemeinschaft und dem Mieten einer Wohnung, allein oder mit dem Partner (alle ca. 20-22 %). Die verbleibenden 9 Prozent bewohnen ein Zimmer in einem Studentenwohn-

heim. Insgesamt suchen sich rund neun von zehn Studierenden ihre Unterkunft auf dem freien Markt.

Die durchschnittliche monatliche Belastung durch Miete und Nebenkosten von 35 Prozent variiert in Abhängigkeit vom zur Verfügung stehenden Budget. Sie erreicht Werte von über 40 Prozent bei den Studierenden im unteren (weniger als 640 € pro Monat) und rund 30 Prozent im obersten (über 944 € Pro Monat) Einkommensviertel.

Durchschnittlich geben Studierende 312 € pro Monat für Miete und Nebenkosten aus. Mit steigender Tendenz, denn die Mieten in den Hochschulstandorten des Landes verteuern sich. In nahezu allen Hochschulstädten haben sich die Mieten im Zeitraum zwischen 2008 und 2011 erhöht. In Münster und Aachen sogar um die zehn Prozent. Bei den Mieten im preisgünstigen Segment verzeichnen vor allem Hochschulstandorte mit angespannter Marktlage Zuwächse. Zwischen 6,75 und 7,23 € pro Quadratmeter müssen Studierende hier bezahlen. Die Anstiege der letzten Jahre liegen im Durchschnitt bei ca. 50 Cent je Quadratmeter.

Der Umgang mit der steigenden studentischen Nachfrage auf den Wohnungsmärkten verlangt nach ganz unterschiedlichen Lösungen. Dabei stellt der Neubau von Wohnraum für Studierende für den Ansturm auf die Hochschulen zum diesjährigen Wintersemester keine Lösung mehr dar. Allerdings könnten Neubauvorhaben, die in ihrer Grundkonzeption Raum für die Anforderungen anderer Nachfragergruppen lassen, perspektivisch Wohnungseingänge bis zum Ende dieses Jahrzehnts abfangen. Die neuen Förderrichtlinien des Landes Nordrhein-Westfalen haben den Ansatz der flexiblen Nachnutzung zur Fördervoraussetzung gemacht und so die Möglichkeit zur Förderung studentischen Wohnraums wieder eingeführt.

Studentisches Wohnen

Rund 580.000 Studierende gibt es in Nordrhein-Westfalen. Mehr als zwei Drittel davon fragen bezahlbaren Wohnraum in den unterschiedlichsten Formen außerhalb des Elternhauses nach. Vorübergehend steigende Anfängerzahlen und der Ausbau bestehender Studienangebote erhöhen den Druck auf die Wohnungsmärkte der Hochschulstandorte im Land. Eine schwierige Situation insbesondere in ohnehin angespannten Märkten.

Jedes Jahr im Oktober zu Beginn des Wintersemesters erfährt ein Thema immer wieder mediale Aufmerksamkeit: die Wohnungsknappheit für Studierende. Erstsemester und Studienortwechsler finden an bestimmten Hochschulstandorten keinen passenden und bezahlbaren Wohnraum. Zusätzliche Brisanz bekommt das Thema in Nordrhein-Westfalen zum Wintersemester 2013, wenn die Studierendenzahlen aufgrund der doppelten Abiturjahrgänge im Land erneut ansteigen werden. Es ist davon auszugehen, dass sich die Situation auf den Wohnungsmärkten dann noch einmal verschärft. Die folgende Analyse möchte herausarbeiten, welche Faktoren die Wohnungssuche der Studierenden beeinflussen bzw. auf welche Marktsituationen sie an unterschiedlichen Hochschulstandorten treffen.

Studieren in Nordrhein-Westfalen

Die Hochschullandschaft in Nordrhein-Westfalen ist vielfältig. An 54 Standorten im Land stehen den Studierenden insgesamt 68 staatlich anerkannte Hochschulen zur Verfügung (WS 2012/2013; vgl. Abb. 1): Davon sind 16 Universitäten¹, 39 Fachhochschulen² und 13 Kunst- oder Musikhochschulen bzw. kirchliche Hochschulen. Einige Hochschulen können auf eine lange Tradition zurückblicken, während andere Standorte erst in den letzten Jahren neu gegründet wurden. Der überwiegende Teil der Standorte befindet sich in den Ballungszentren des Landes. Bei einigen handelt es sich jedoch auch um solitäre Standorte in einem eher ländlich geprägten Umfeld. Hieraus ergeben sich bereits ganz unterschiedli-

che Voraussetzungen für Studierende bei der Wohnungssuche.

Abb. 1:
Hochschulstandorte in Nordrhein-Westfalen
(Wintersemester 2012/2013)



Quelle: eigene Darstellung

Im Wintersemester 2011/2012 waren landesweit 580.400 Studierende³ eingeschrieben. Das sind rund 61.600 mehr als im Wintersemester zuvor (+11,6 %). Diese Entwicklung lässt sich vor allem auf gestiegene Anfängerzahlen zurückführen. Erstmals nahmen über 100.000 Studierende ein Studium auf, eine Steigerung um 23,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Gründe für diese Entwicklung gibt es mehrere: Vor allem die Aussetzung der Wehrpflicht im Sommer 2011 sowie die doppelten Abiturjahrgänge aus anderen Bundesländern sorgten insbesondere in den vergangenen zwei Jahren für einen überdurchschnittlichen Zustrom von Studierenden an die nordrhein-westfälischen Hochschulen. Insgesamt kann aber auch

¹ Universitäten (eine davon privat), technische Hochschulen, Sporthochschulen und eine Fernuniversität

² ohne Verwaltungsfachhochschulen

³ Studierende im Erststudium, nur Hauptthörer, ohne Verwaltungsfachhochschulen. Quelle IT.NRW

eine kontinuierlich steigenden Studienberechtigungsquote⁴ sowie eine gesteigerten Studienneigung in fast allen Gesellschaftsschichten beobachtet werden. Möglicherweise hat sich die Abschaffung der Studiengebühren in Nordrhein-Westfalen zum Wintersemester 2011/2012 ebenfalls in den Zahlen niedergeschlagen. Gleichzeitig generieren die Hochschulen durch die stetige Ausweitung ihres Angebotes aber auch neue Nachfrage. Duale oder berufsbegleitende Studiengänge sowie Aufbaustudiengänge erfreuen sich zunehmend größerer Beliebtheit, um für die vielfältigen Anforderungen des Arbeitsmarktes gewappnet zu sein.

Im Wintersemester 2011/2012 sind 93 Prozent der Studierenden einem Vollzeitstudium nachgegangen, während nur rund 5 Prozent in Teilzeit studiert haben. Tendenziell liegt der Anteil der Teilzeitstudierenden an den Fachhochschulen des Landes etwas höher.

Dennoch ist noch nicht mal ein Drittel aller Studierenden (28,1 %) an einer Fachhochschule eingeschrieben. Dagegen besuchen weit mehr als zwei Drittel der eingeschriebenen Hörer eine Universität (71,9 %).

Die Hochschule mit den meisten Studierenden im Land ist aktuell die Fernuniversität Hagen mit 67.515 eingeschriebenen Hörern, danach folgen die Universitäten Köln (45.568), Münster (38.069), Duisburg-Essen (37.264) und Bochum (36.330).⁵

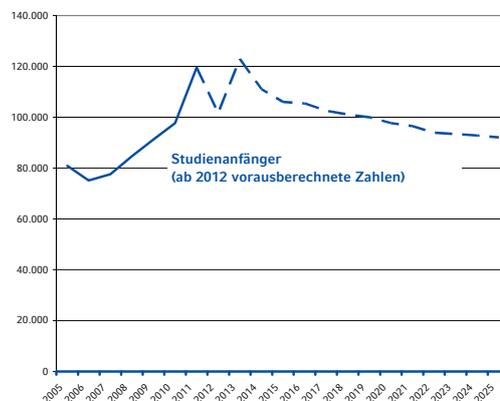
Weiterer Anstieg der Studierendenzahlen noch bis zum Ende dieses Jahrzehnts

Bis zum Ende dieses Jahrzehnts werden in Nordrhein-Westfalen weiterhin über 100.000 Studienanfänger jährlich erwartet (vgl. Abb. 2),⁶ wobei in den Vorausberechnungen im Jahr 2013, bedingt durch den doppelten Abiturjahrgang in Nordrhein-Westfalen, der Höchstwert von 122.900 Studienanfängern erreicht wer-

den soll. Danach werden vergleichsweise weniger Anfänger erwartet, so dass ab dem Jahr 2020 die Zahl bei unter 100.000 pro Jahr liegen wird. Diese vorübergehende Erhöhung der Studierendenzahlen wird nicht spurlos an den Wohnungsmärkten der jeweiligen Hochschulstandorte vorübergehen. Insbesondere in angespannten Märkten, evtl. aber auch in Märkten mit einem geringen Anteil an Geschosswohnungen wird sich die ohnehin schon schwierige Versorgungssituation zusätzlich verschärfen.

Keine Berücksichtigung fand in der Vorausberechnung die Ausweitung der Studienangebote insbesondere im Bereich der Fachhochschulen. Neben dem Ausbau bestehender Studienangebote an bereits existierenden Hochschulen kommt es vereinzelt sogar noch zur Neugründung von Standorten, wie z.B. der Fachhochschule Mittelstand in Pulheim zum Wintersemester 2012/2013.

Abb. 2:
Studienanfänger in Nordrhein-Westfalen
2005 bis 2025⁷



Quelle: Sekretariat der ständigen Konferenz der Kultusminister der Länder in der BRD, eigene Darstellung

Abschätzung der wohnungsmarktrelevanten Studierendenzahl

Um Aussagen darüber treffen zu können, wie groß die Zahl der Studierenden ist, die auf den örtlichen Wohnungsmärkten als Nachfrager auftreten, müssen einige Einschränkungen berücksichtigt werden. So sind z.B. die Studierenden der Fernuniversität Hagen, die zahlenmäßig mit 67.515 Studierenden im Wintersemester 2011/2012 die größte Hochschule in Nordrhein-Westfalen ist, für den örtlichen

⁴ Geburtenstarke Jahrgänge der 1990er Jahre kommen jetzt ins studierfähige Alter

⁵ IT.NRW 2012, nur Haupthörer

⁶ Quelle: Sekretariat der ständigen Konferenz der Kultusminister der Länder in der BRD (2011): Vorausberechnung der Studienanfängerzahlen 2012-2025 – Fortschreibung, S. 4. Anm.: Status-quo-Vorausberechnung bei Fortschreibung der aktuellen Rahmenbedingungen in die Zukunft.

⁷ ab 2012 Status-Quo-Vorausberechnung

Wohnungsmarkt völlig bedeutungslos, da es bei dieser Studienform keine dauerhaften Präsenzphasen gibt. Auch die Studierenden der Verwaltungsfachhochschulen des Landes Nordrhein-Westfalen sind in eigens dafür vorgesehenen Wohnheimen untergebracht. Beide Zahlen sollen in der hier vorgelegten Analyse keine weitere Berücksichtigung finden. Weitaus schwieriger ist die Wohnungsmarktrelevanz der Studierenden von berufsbegleitenden Studiengängen abzuschätzen. Hier ist anzunehmen, dass sowohl das monatlich für das Wohnen zur Verfügung stehende Budget als auch die Ansprüche an die Wohnraumversorgung erheblich von Vollzeitstudierenden abweichen. Zudem ist zu hinterfragen, ob sie überhaupt einen Umzug an den jeweiligen Hochschulstandort vornehmen oder nicht vielleicht sogar einen Studienort in unmittelbarer Nähe zum Wohnort wählen.

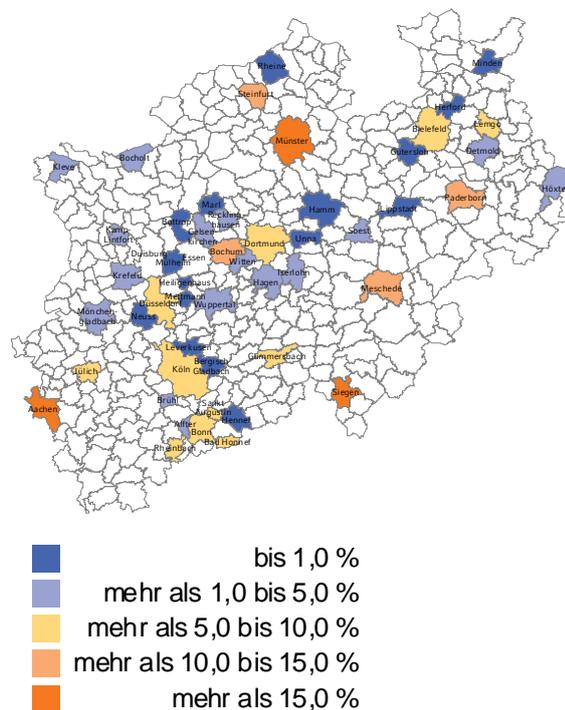
Die Hochschulstandorte Warburg, Pulheim sollen in den weiteren Untersuchungen keine Berücksichtigung mehr finden, da sich aus der Hochschulstatistik keine Studierendenzahl für den Standort Warburg ermitteln lässt und die Fachhochschule Pulheim erst zum Wintersemester 2011/2012 eröffnet wurde. Leider lassen sich auch die Studierenden der Universität Duisburg-Essen aufgrund einer Erfassungsumstellung zum Wintersemester 2006/2007 nicht mehr auf die jeweilige Kommune bezogen analysieren.

Unterschiedliche Anteile studentischer Bevölkerung verdeutlichen Herausforderungen bei der Wohnraumversorgung vor Ort

Grundsätzlich variiert der Studierendeanteil⁸ an der jeweiligen Bevölkerung der Hochschulstandorte landesweit sehr deutlich in Abhängigkeit von der räumlichen Lage (solitär oder nicht) und der Größe der Stadt. Die landesweit höchsten Anteile von mehr als zehn Prozent weisen die Städte Aachen (16,9 %), Münster (15,9 %), Siegen und Paderborn (15,5 %), Bochum (12,5 %) und Steinfurt (11,2 %) auf (vgl. Abb. 3). Einige dieser Städte gelten ja auch als typisch studen-

tisch geprägte Städte. Am Standort Meschede erreicht der Anteil ebenfalls einen Wert von 10,9 Prozent. Allerdings wird hier vor allem dual studiert, so dass es unter Wohnungsmarktgesichtspunkten fraglich ist, ob die Studierenden auch in Meschede wohnen oder vielleicht nicht eher da, wo sie ihre Ausbildung machen. In den größeren Städten des Landes, die sich alle in den zentralen Verdichtungsräumen befinden, liegen die Anteile der Studierenden an der Gesamtbevölkerung deutlich niedriger (Köln 7,6 %, Dortmund 6,7 %, Düsseldorf 5,4 %). Hier ist davon auszugehen, dass sich die Nachfrage nach Wohnraum nicht ausschließlich auf den jeweiligen Hochschulstandort konzentriert, sondern Kriterien wie Kosten für das Wohnen und die verkehrliche Erreichbarkeit des Campus weitere wichtige Kriterien darstellen.

Abb. 3: Anteil Studierende an der Gesamtbevölkerung nach Hochschulstandorten im Jahr 2011



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Untersuchungen der Deutsche Bank Research kommen in diesem Zusammenhang zu dem Ergebnis, dass ein hoher Anteil an Studierenden an der Gesamtbevölkerung einer Stadt positive Auswirkungen

⁸ Summe Studierende in Vollzeit, Teilzeit und Dual. Eine Aussage für die Universität Duisburg-Essen ist nicht möglich, da eine Zuordnung der Studierenden ab dem WS 2006/07 auf Gemeindeebene nicht mehr möglich ist.

auf die Wertentwicklung von neuen und wiederverkauften Wohnungen hat.⁹

Betrachtet man die unterschiedlichen kommunalen Anteile der Zuzüge in der Altersgruppe 18 bis 30 Jahre an allen Zuzügen, so wird deutlich, dass sie im Jahr 2011 in den Städten Münster, Aachen, Paderborn, Siegen, Bochum, Bielefeld und Bonn Werte von über 50 Prozent erreichen. Münster und Aachen sind die beiden Spitzenreiter mit 70,2 bzw. 65,4 Prozent (Nordrhein-Westfalen: 40,1%).

Der Wanderungssaldo, die Bilanz der Zu- und Fortzüge, lag in Münster im Jahr 2011 bei 11.280 Personen der oben genannten Altersgruppe. Auf ähnlich hohem Niveau bewegt sich Köln (+11.088 Personen).

Diese Zahlen zeigen schon die enorme Herausforderung, die sich aus dem studentischen Zuzug insbesondere in angespannten Märkten ergibt. Gleichzeitig sind jedoch auch solitär gelegene kleinere Hochschulstandorte mit entspannter Wohnungsmarktlage betroffen, in denen das studentische Wohnungsangebot geringer und die Ausweichmöglichkeiten ins Umland schwieriger sind.

Wohnform der Studierenden ist ausschlaggebend für Wohnzufriedenheit

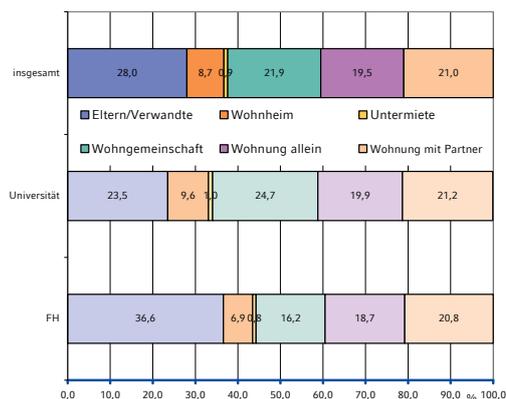
Die überwiegende Mehrheit der Studierenden in Nordrhein-Westfalen ist auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. Gleichzeitig zeigt die Größenordnung von mehr als 580.000 Studierenden auch, welcher großer Wirtschaftsfaktor sich potenziell hinter dem Stichwort studentisches Wohnen verbirgt.

Folgende Wohnformen stehen Studierenden bei ihrer Wohnungssuche grundsätzlich zur Auswahl: Wohnen bei den Eltern oder zur Untermiete, Unterbringung im Studentenwohnheim, mieten eines Zimmers in einer Wohngemeinschaft oder einer eigenen Wohnung - allein oder mit dem Partner.

Befragungen von Studierenden kommen zu dem Ergebnis, dass sie in Nordrhein-Westfalen vorwiegend im elterlichen Haushalt (28%) oder in einer Wohngemeinschaften (22%) leben (vgl. Abb. 4).¹⁰ Alleine oder mit dem Partner zusammen wohnen 19 bzw. 21 Prozent, Studentenwohnheime nutzen 9 Prozent. Das Wohnen zur Untermiete hingegen spielt mit weniger als 1 Prozent fast gar keine Rolle mehr.

Während viele Studierende zu Beginn ihres Studiums noch ganz offen für die unterschiedlichen genannten Wohnformen sind, realisieren viele mit zunehmender Studiendauer, wenn möglich, doch das Mieten einer eigenen Wohnung, alleine oder mit dem Partner.

Abb. 4: Wohnformen der Studierenden in Nordrhein-Westfalen insgesamt und nach unterschiedlichen Hochschularten im Jahr 2012



Quelle: DSW/HIS-HF 2013, eigene Darstellung

Auffällig ist, dass Fachhochschüler in Nordrhein-Westfalen (36,6 %) eher bei den Eltern wohnen als Studierende von Universitäten (23,5 %). Eine Erklärung könnte die größere regionale Verbreitung von Fachhochschulen im Land sein, die eher ein Studium in der Nähe der elterlichen Wohnung ermöglichen. Zusätzlich kommt in Nordrhein-Westfalen noch die gute Verkehrsanbindung zumindest in den Ballungszentren hinzu. Das erklärt vielleicht auch, warum in Nordrhein-Westfalen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt Studierende häufiger im elterlichen Haushalt leben (28 % vs.

⁹ Deutsche Bank Research: Auf Unistädte achten! – Aktueller Kommentar. 10. Juni 2012 und Welche Wohnungsmärkte trotzten der Krise? Auf Unistädte achten – Aktueller Kommentar. 5. Juni 2009

¹⁰ DSW/HIS-HF (2013): 20. Sozialerhebung: Grundauszählung für das Land Nordrhein-Westfalen, S. 28

23 %) und deutlich seltener in Wohngemeinschaften (22 % vs. 29 %).

66 Prozent der Studierenden in Nordrhein-Westfalen sind grundsätzlich mit ihrer Wohnsituation zufrieden.¹¹ Diese Zufriedenheit variiert jedoch deutlich in Abhängigkeit von der genutzten Wohnform. So äußert sich z.B. nicht mal mehr die Hälfte der Studierenden, die noch bei ihren Eltern wohnen, positiv über ihre Wohnsituation. Mit der Unterbringung im Wohnheim ist immerhin schon die Hälfte der Studierenden zufrieden. Am besten beurteilen Studierende ihre Wohnsituation, wenn sie sich ihre Wohnung mit dem Partner teilen (74 %).¹²

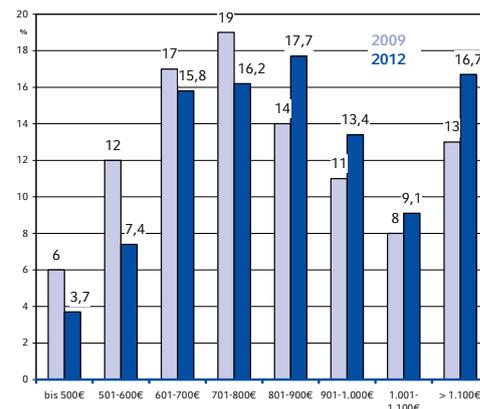
Neben dem Wunsch eine bestimmte Wohnform zu realisieren, spielt bei der Wohnungssuche jedoch auch die räumliche Lage der Wohnung eine zentrale Rolle. Dabei haben drei Punkte maßgeblichen Einfluss: die Entfernung zur Hochschule und zur Innenstadt, gefolgt vom Wohnumfeld. Allerdings hängt die tatsächliche Auswahl vor dem Hintergrund der beschriebenen Wünsche und Anforderungen an die Wohnform maßgeblich vom monatlichen Budget der Studierenden ab.

Ein Viertel der Studierenden hat monatlich weniger Geld als BAföG-Höchstsatz zur Verfügung

Studierenden in Nordrhein-Westfalen stehen durchschnittlich 889 € pro Monat zur Verfügung, um ihren Lebensunterhalt zu bestreiten.¹³ Allerdings müssen fast 4 Prozent der Studierenden von nur bis zu 500 € im Monat leben, während fast 17 Prozent sogar mehr als 1.100 € zur Verfügung haben (vgl. Abb. 5). Gemessen am derzeitigen BAföG-Höchstsatz von 648 € muss jedoch mehr als jeder vierte Studierende (27 Prozent) mit weniger Geld pro Monat auskommen. Im Vergleich zur vorhergehenden Erhebung zeigt sich jedoch, dass der Anteil

der Studierenden, die mit geringem Einkommen zurecht kommen muss, deutlich zurückgegangen ist. Gleichzeitig ist die Gruppe derjenigen, die über ein überdurchschnittliches Einkommen verfügen muss, erkennbar größer geworden.

Abb. 5: Anteil der Studierenden nach Einkommensgruppen in Nordrhein-Westfalen in Prozent im Jahr 2009 und 2012



Quelle: Arbeitsgemeinschaft der Studentenwerke NRW 2010 + DSW/HIS-HF 2013, eigene Darstellung

Durch die Abschaffung der Studiengebühren für staatliche Hochschulen zum Wintersemester 2011/2012 dürfte sich die finanzielle Lage der Studierenden etwas entspannt haben, denn die Gebühren von ca. 1.000 € pro Jahr haben früher ca. 10 Prozent des zur Verfügung stehenden Jahresbudgets in Anspruch genommen. Personen, die an privaten Hochschulen studieren, müssen die jeweiligen Gebühren jedoch auch weiterhin tragen. Grundsätzlich variiert der Anteil des Einkommens, der für das Wohnen ausgegeben wird, in erster Linie in Abhängigkeit von einer subjektiven Anspruchskomponente. Allerdings lassen sich auch einige weitere Einflussfaktoren ausmachen: so z.B. der Hochschulstandort, die Studienform¹⁴, die Studienphase, das Lebensalter, das Studienfach und die gewählte Wohnform.

Durchschnittliche Wohnkostenbelastung von Studierenden liegt bei 35 %

Bei den Ausgaben für die Lebenshaltung sind Ausgaben für Miete und Nebenkosten der Studierenden anteilig am größten. Sie liegen bei durchschnittlich 35 Prozent

¹¹ DSW/HIS-HF (2013): 20. Sozialerhebung: Grundauszählung für das Land Nordrhein-Westfalen, S. 29

¹² Arbeitsgemeinschaft der Studentenwerke NRW (2010): Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in NRW. Sonderauswertung der Studentenwerke NRW zur 19. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks im Jahr 2009, S. 39

¹³ Im Erststudium, ledig und nicht im Elternhaus wohnend (= Normalstudent). Quelle: DSW/HIS-HF (2013): 20. Sozialerhebung: Grundauszählung für das Land Nordrhein-Westfalen, S. 15

¹⁴ Vollzeit oder Teilzeit, Fernstudium, berufsbegleitendes oder duales Studium

der monatlichen Einnahmen.¹⁵ Ca. 312 € geben die Studierenden in Nordrhein-Westfalen im Monat für das Wohnen aus. Seit 2009 hat sich dieser Ausgabenposten um fast 7 Prozent erhöht. Mehr als die Hälfte aller Studierenden (57 %) bezahlt monatlich zwischen 200 und 300 Euro für Miete und Nebenkosten.

Erwartungsgemäß ist der Anteil des verfügbaren Budgets, der für das Wohnen im untersten Einnahmequartil (weniger als 640 €) aufgebracht werden muss mit über 40 Prozent deutlich höher als im obersten (über 944 €, ca. 30 %), obwohl die durchschnittlichen Mietausgaben um fast 120 € pro Monat höher sind.¹⁶

Während für andere einkommensschwache Haushalte grundsätzlich die Möglichkeit besteht, sich ihre Wohnkosten durch den Bezug von Wohngeld bezuschussen zu lassen und damit die Wohnkostenbelastung zu senken, kommt dieses Instrument für Studierende nur in Ausnahmefällen zum Einsatz. Ein Antrag auf Wohngeld lohnt sich für Studierende nämlich nur dann, wenn dem Grunde nach kein Anspruch auf BAföG besteht¹⁷, unabhängig davon, ob tatsächlich BAföG bezogen wird oder nicht.

Entsprechend der regionalen Mietniveaus liegt die Belastung für Miete und Nebenkosten in Köln mit 359 €, in Düsseldorf mit 338 €, in Bonn mit 309 € und Aachen mit 304 € pro Monat über dem landesweiten Durchschnitt.¹⁸

Deutschlandweit liegen die Städte Köln und Düsseldorf damit auf Platz 1 und 4 derjenigen Hochschulstädte, mit den durchschnittlich höchsten Ausgaben der Studierenden für Miete und Nebenkosten.

Mietkosten variieren in Abhängigkeit von der gewählten Wohnform

Da die Höhe der Mietkosten maßgeblich von der genutzten Wohnform bestimmt

wird, verwundert es kaum, dass es sich außerhalb der elterlichen Wohnung am kostengünstigsten in einem Wohnheim wohnt. Durchschnittlich kostet in Nordrhein-Westfalen eine Unterkunft inkl. Nebenkosten in einem Wohnheim monatlich 227 Euro.¹⁹ Für das Wohnen in einer Wohngemeinschaft zahlen die Studierenden im Durchschnitt 279 €. Die Miete in einer eigenen Wohnung beläuft sich für einen studentischen Einpersonenhaushalt durchschnittlich auf 357 Euro pro Monat. Dies ist mit Abstand die kostenintensivste Wohnform.

Wie auch für alle anderen Gruppen auf dem Wohnungsmarkt macht sich für Studierende die Entwicklung der Nebenkosten als Preistreiber bei den Kosten des Wohnens deutlich bemerkbar. Besonders erhöht haben sich hier die Preise für die Haushaltsenergien (Strom, Gas und andere Brennstoffe), die seit dem Jahr 2005 um 37,9 Prozent gestiegen sind.

Versorgungssituation mit preisgünstigem Wohnraum an den Hochschulstandorten des Landes

Wie die tatsächliche Versorgungssituation mit preisgünstigem Wohnraum für Studierende ist, lässt sich nicht für alle Wohnformen gleich gut abbilden. Während die Statistik der Studentenwerke Auskunft über die Zahl der Wohnheimplätze gibt, kann man sich der Situation auf dem preisgünstigen frei finanzierten Markt²⁰ nur ansatzweise nähern.

Grundsätzlich wird das Angebot an studentischen Wohnformen maßgeblich durch die kommunale bzw. regionale Angebotsstruktur auf den Wohnungsmärkten bestimmt. Während sich einige Hochschulstandorte in Regionen befinden, deren bauliche Struktur eher durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt ist, ist das Wohnungsangebot in den größeren

¹⁵ eigene Berechnung nach DSW/HIS-HF (2013): 20. Sozialerhebung: Grundauszählung für das Land Nordrhein-Westfalen, S. 15 und 16

¹⁶ Angaben für die gesamte BRD. Quelle: Bundesministerium für Bildung und Forschung (2010): Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in der BRD 2009 - 19. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks (Kurzfassung), S. 21

¹⁷ Das gilt in der Praxis für nahezu jeden Studierenden.

¹⁸ Bundesministerium für Bildung und Forschung (2013): Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in der Bundesrepublik Deutschland 2012, S. 266

¹⁹ Studierende ohne Elternwohner, aber Berücksichtigung von verheirateten Studierenden und solchen in postgradualen Studiengängen. Quelle: Arbeitsgemeinschaft der Studentenwerke NRW (2010): Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in NRW. Sonderauswertung der Studentenwerke NRW zur 19. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks im Jahr 2009, S. 39

²⁰ Gemeint ist hier die Betrachtung des 25er-Preispercentils von Angebotsmieten. Das entspricht dem Wert, unterhalb dessen die günstigsten 25 % des Wohnungsangebots liegen. Quelle: empirica-Preisdatenbank/IDN ImmoDaten GmbH

Städten z.B. der Ballungsräume deutlich weiter aufgefächert. Gleichzeitig erfahren Studierende hier allerdings mehr Konkurrenz durch andere Haushalte, die auf bezahlbaren preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind. Umgekehrt treffen Studierende in Regionen, in denen eine kleinteiligere Bebauungsstruktur vorherrscht, eher auf ein eingeschränkteres Wohnungsangebot.

Wohnheime versorgen rund jeden 10. Studierenden...

Nach Auskunft der Studentenwerke Nordrhein-Westfalen gibt es im Jahr 2011 insgesamt rund 430 Wohnheime mit 49.395 staatlich geförderten Plätzen²¹. Damit werden laut Ergebnissen der jüngsten Sozialerhebung unter Studierenden landesweit nur noch rund 8,7 Prozent auf diese Art mit Wohnraum versorgt.²² Das sind fast 2-Prozentpunkte weniger als noch bei der Vorgängerbefragung. Grund für diese Verschlechterung der Versorgungsquote ist die bereits erwähnte Erhöhung der Studierendenzahlen. Deutliche Engpässe im Bereich der Wohnheimplätze gibt es in Aachen, Düsseldorf, Köln, Münster und Siegen.²³ Mit Ausnahme von Siegen handelt es sich um Städte mit einer insgesamt angespannten Wohnungsmarktlage. Dass die Nachfrage nach günstigem Wohnraum das Angebot der Studentenwerke übersteigt, zeigt die sehr hohe Auslastungsquote von 99 Prozent.²⁴

Öffentliche Träger, wie z.B. die Studentenwerke, haben zudem die Möglichkeit außerhalb von Wohnheimen Wohnraum anzumieten. Studierende mit Wohnberechtigungsschein können dann in diesen Wohnungen mit Belegungsrecht untergebracht werden. Im Jahr 2011 wurden in

Nordrhein-Westfalen 1.433 dieser sogenannten Belegungsrechte ausgeübt.²⁵

...die übrigen Neun suchen preisgünstigen Wohnraum auf dem freien Markt

Schwieriger lässt sich aufgrund mangelnder Datenverfügbarkeit die Situation im preisgünstigen frei finanzierten Segment greifen. So lassen sich keinerlei Aussagen zur zahlenmäßigen Verfügbarkeit von studentischem Wohnraum treffen. Allerdings besteht die Möglichkeit, das allgemeine Mietniveau, die Mietentwicklung für preisgünstige Wohnungen²⁶ sowie die durchschnittliche Miete für 1-Zimmerwohnungen und Appartements bei Neuvermietungen zu analysieren, um zumindest einen besseren Eindruck der mit dem Wohnen zusammenhängenden finanziellen Belastung von Studierenden in den unterschiedlichen Regionen des Landes zu bekommen.

Steigende Tendenz bei Mieten an Hochschulstandorten

Das Niveau der durchschnittlichen Miete²⁷ bewegt sich im Jahr 2011 an den Hochschulstandorten des Landes mehrheitlich zwischen 5 und 6,50 Euro je Quadratmeter. Nur in der Rheinschiene sowie den Städten Aachen und Münster werden Mieten von über 6,50 Euro erreicht. Spitzenreiter ist Düsseldorf mit einer Miete von fast 8,30 Euro pro Quadratmeter.

Die Entwicklung der Mieten an den Hochschulstandorten ist durch eine steigende Tendenz gekennzeichnet. In 37 der untersuchten Hochschulstandorte sind die durchschnittlichen Mieten im Zeitraum zwischen 2008 und 2011 gestiegen. Am stärksten betroffen mit einem Zuwachs um die zehn Prozent sind die Städte Münster und Aachen. Nur vier Hochschulstandorte verzeichnen im gleichen Zeitraum sinkende Mieten.²⁸

²¹ Wohnheimplätze in Trägerschaft von Studentenwerken, Kirchen, freien Verbänden, Stiftungen und Privatpersonen.

²² DSW/HIS-HF (2013): 20. Sozialerhebung: Grundauszählung für das Land Nordrhein-Westfalen, S. 28

²³ Arbeitsgemeinschaft der Studentenwerke NRW (2010): Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in NRW. Sonderauswertung der Studentenwerke NRW zur 19. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks im Jahr 2009, S. 27

²⁴ Arbeitsgemeinschaft der Studentenwerke NRW (2010): Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in NRW. Sonderauswertung der Studentenwerke NRW zur 19. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks im Jahr 2009, S. 23

²⁵ Arbeitsgemeinschaft der Studentenwerke NRW (2012): Leistungsbilanz 2011, S. 21

²⁶ Betrachtung des 25er-Preispercentils. Das ist der Wert, unterhalb dessen die günstigsten 25 % des Wohnungsangebots liegen.

²⁷ Median-Geschossmiete

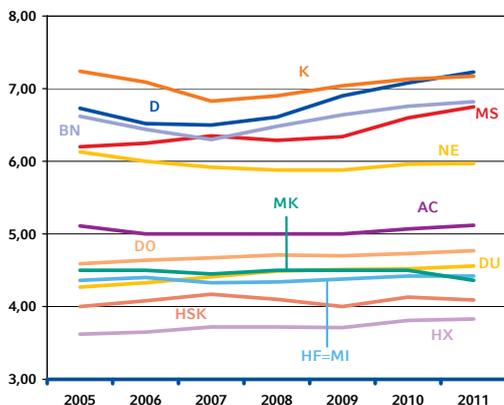
²⁸ Gelsenkirchen, Heiligenhaus, Iserlohn und Unna

Deutliche Preisanstiege bei preisgünstigen Mieten an Hochschulstandorten mit angespannter Marktlage

Aus den Daten zu den Angebotsmieten lassen sich auch Aussagen über die Mietentwicklung im preisgünstigen Segment ziehen, das wohl das Segment sein dürfte, in dem die überwiegende Mehrheit der Studierenden ihren Wohnraum sucht. Als preisgünstig gilt die Miete, wenn sie sich im untersten Viertel des Mietpreisspektrums einer Stadt bzw. eines Kreises bewegt. Allerdings ist angesichts der unterschiedlichen regionalen Mietniveaus im Land zu beachten, dass das untere Mietpreisniveau in der einen Kommune bereits ein hochpreisiges Niveau anderenorts sein kann.

An den meisten Hochschulstandorten des Landes sind die Mieten im preisgünstigen Marktsegment recht stabil und bewegen sich zwischen 4 und 5 Euro je Quadratmeter (Abb. 6).

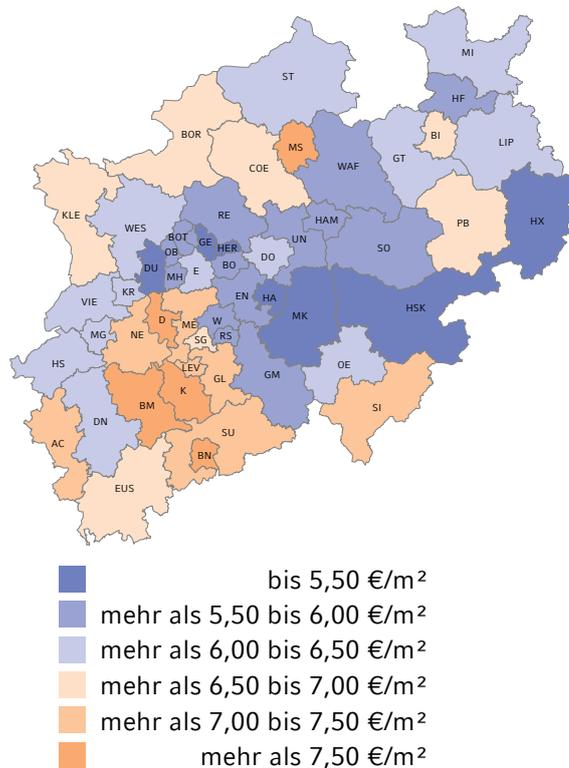
Abb. 6: Entwicklung der Angebotsmiete in €/qm (netto kalt, Median, 25er-Perzentil) 2005 bis 2011 an ausgewählten Hochschulstandorten



Quelle: empirica-Preisdatenbank/IDN ImmoDaten GmbH, eigene Darstellung

Ganz anders stellt sich die Entwicklung jedoch in den teuren, nachfragestarken Regionen dar: In Köln, Düsseldorf und Münster steigen die preisgünstigen Mieten seit mehreren Jahren deutlich. Hier liegen die Mieten zwischen 6,75 und 7,23 Euro je Quadratmeter. Die Zuwächse betragen dort um die 50 Cent je Quadratmeter. Das kann für eine kleine Wohnung von 40 Quadratmetern einen Anstieg der Miete bei Neuvermietung um bis zu 20 Euro bedeuten.

Abb. 7: Angebotsmieten (Median, netto kalt) für 1-Zimmer-Wohnungen/ Appartements in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2011



Quelle: empirica-Preisdatenbank/IDN ImmoDaten GmbH, eigene Darstellung

Deutliche Konkurrenzsituation bei kleinen Wohnungen zu anderen „einkommensschwachen“ Gruppen

Noch auffälliger ist die Entwicklung im Teilmarkt der 1-Zimmer-Wohnungen und Appartements, die in Universitätsstädten ca. 15 Prozent des Mietangebots ausmachen. Hier konkurrieren Studierende z.B. mit Haushalten von alleinstehenden Transferleistungsempfängern oder Senioren um kleine bezahlbare Wohnungen.

Das Ergebnis zeigt sich in der Preisentwicklung (vgl. Abb. 7): In Düsseldorf, Köln und Münster, wo die Mieten für kleine Wohnungen mit 8 bis fast 10 Euro je Quadratmeter ohnehin bereits am teuersten waren, sind sie seit 2005 auch am stärksten gestiegen – um rund einen Euro je Quadratmeter. Ähnliches trifft auch auf weitere Hochschulstandorte wie z.B. Aachen, Bonn, Siegen und Bielefeld zu.

Besonderheiten im Kontext studentischer Wohnraumnachfrage

Mehrere Faktoren im Kontext studentischer Wohnraumnachfrage begünstigen dabei maßgeblich den Anstieg der Mieten: So ist für Studierende eher der Gesamtpreis einer Unterkunft relevant als der Quadratmeterpreis, unabhängig davon, ob es sich z.B. um ein Appartement oder ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft handelt. Unter diesen Gesichtspunkten kann es für Vermieter durchaus attraktiver sein, eine Wohnung z.B. an eine Wohngemeinschaft zu vergeben, als sie an einen Familie zu vermieten, weil er so höhere Mieteinnahmen erzielen kann. Zudem handelt es sich bei Studierenden in der Regel nicht um Langzeitmieter. Die periodische Fluktuation eröffnet den Vermietern die Möglichkeit, die Miete regelmäßig an die ortsübliche Vergleichsmiete anzupassen. Möblierte Zimmer unterliegen bei ihrer Vermietung sogar nicht einmal den Restriktionen des Mietspiegels. Ihre Miete kann somit oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete angesetzt werden.

Neubau - angesichts der kurzfristig ansteigenden Nachfrage nur eine scheinbare Alternative

Trotz oder gerade wegen der nur noch bis Ende dieses Jahrzehnts ansteigenden Studierendenzahlen macht der Neubau von rein auf die Bedürfnisse von Studierenden zugeschnittenen Wohnungsangeboten wenig Sinn. Vielmehr ist bei der Planung von Neubauvorhaben auf die Flexibilität der Wohnungszuschüsse zu achten. So ist perspektivisch eine vorübergehende Nutzung von neu entstehenden Wohnbauprojekten durch Studierende denkbar, bevor diese als altersgerechte Wohnungen oder Sozialwohnungen weitergenutzt werden. Standards, wie Barrierefreiheit, breitere Eingangstüren und Fahrstühle können so von Anfang an Berücksichtigung finden.

Für die kurzfristige Befriedigung der ansteigenden studentischen Wohnraumnachfrage müssen ohnehin andere Lösungen gefunden werden, da Neubauprojekte hierfür eine zu lange Vorlaufzeit haben.

Oftmals führen private Investoren jedoch genehmigungsrechtliche Hürden, wie z.B. die sogenannte Stellplatzproblematik, als

Hinderungsgründe für die Neuerrichtung kleiner preisgünstiger Wohnungen für Studierende an. Hintergrund ist der, dass viele Städte je neu geschaffener Wohneinheit den Nachweis eines zugehörigen Stellplatzes fordern. Erfolgt der Neubau als Nachverdichtung in bestehenden Quartieren, ist dies häufig nur kostenintensiv als Tiefgaragenplatz möglich. Die Investoren bezweifeln in diesem Zusammenhang oftmals, dass tatsächlich jeder studentische Haushalt mit einem Auto ausgestattet ist.

Trotz dieser Bedenken haben professionelle Anbieter studentischen Wohnraum als eigene Anlageklasse entdeckt. Denn die Auswertungen des zur Verfügung stehenden studentischen Einkommens haben gezeigt, dass nicht alle Studierenden auf das preisgünstige Segment des Wohnungsmarktes angewiesen sind. Daher bieten professionelle Anbieter ähnlich den Studentenwohnheimen möblierte Wohnungen mit diversen Zusatzleistungen in Hochschulnähe an. Das Ganze oftmals in Form von Neubau. Über den Gesamtbestand an Zimmern bzw. Appartements, der von diesen Anbietern verwaltet wird, gibt es allerdings keine Zahlen. Die Mietpreise liegen deutlich über denen eines von den Studentenwerken verwalteten Wohnheims, da diese Unternehmen Studentenwohnungen als Renditeobjekte betrachten.

Allerdings gibt es auch eine Kehrseite mit Blick auf einen übermäßigen Neubau von kleinen Wohnungen in zentralen Lagen, unabhängig davon ob als studentischer Wohnraum oder nicht. Er führt in einigen Kommunen bereits heute zu einer zunehmenden Monostrukturierung des Wohnungsangebotes in einzelnen, meist innenstadtnah gelegenen Quartieren und ist der bestehenden Infrastrukturauslastung (z.B. Schulen etc.) nicht zuträglich.

Studentisches Wohnen wieder im Fokus der Landes- und Bundespolitik

Anknüpfend an die bereits erwähnte grundsätzliche Überlegung, neuerrichtete Immobilien für mehrere Nutzergruppen anzupassen, hat sich die Landesregierung Nordrhein-Westfalen entschieden, ab dem Jahr 2013 in die Neubauförderung von barrierefreien Wohnungen und Wohn-

heime für Studierende einzusteigen. Die Möglichkeit einer flexiblen Nachnutzung der Wohnungen ist hier Fördervoraussetzung. Gleichzeitig wird seit diesem Jahr aus den Mitteln der Wohnraumförderung Nordrhein-Westfalen zusätzlich auch die Erweiterung (Anbau und Aufstockung) sowie die Änderung (Umbau mit wesentlichem Aufwand) von bestehenden Wohnheimen gefördert.

Auch die SPD auf Bundesebene hat den Bau von gefördert Studentenwohnungen für sich zum Thema gemacht: Zu prüfen sei ein Zuschuss von 25.000 Euro pro neuem Wohnheimplatz, heißt es.²⁹ Ob dieser Ankündigung aus Wahlkampfzeiten allerdings Taten folgen und ob davon entscheidende Impulse zur Beseitigung studentischer Wohnungsnot ausgehen, bleibt abzuwarten.

Ausblick

In den kommenden Jahren werden die Wohnungsmärkte weiterhin eine erhöhte studentische Nachfrage aufgrund steigender Studierendenzahlen verkraften müssen. Die Studentenwerke in Nordrhein-Westfalen haben jedoch keine umfangreiche Angebotsausweitung in Wohnheimen in Aussicht gestellt, folglich müssen sich mehr Studierende auf dem freien Markt versorgen. Insbesondere in angespannten Märkten mit hohem Preisniveau wird sich die Nachfrage nach preisgünstigen kleinen Wohnungen (Konkurrenz für kleine Transferleistungsempfänger-Haushalte und Single-Haushalte) bzw. preisgünstigen WG-Wohnungen (Konkurrenz für Familien) zusätzlich weiter verschärfen.

Die vorgelegte Analyse hat herausgearbeitet, welche Faktoren abseits der Sonderereignisse „Abschaffung der Wehrpflicht und doppelte Abiturjahrgänge“ die studentische Nachfrage und damit auch die Wohnungsmärkte vor Ort maßgeblich beeinflussen. Hierbei handelt es sich um die Lage des Hochschulstandortes - im Verdichtungsraum oder solitär -, aber auch die Hochschulart, die Studienform³⁰, die Studienphase, das Studienfach, das Alter

der Studierenden oder das verfügbare Angebot an unterschiedlichen studentischen Wohnformen sowie den Anteil der Studierenden an der Gesamtbevölkerung. Den weitaus größten Einfluss auf die Wohnungsnachfrage hat jedoch das jeweilige verfügbare Einkommen der Studierenden. Es steuert in Abhängigkeit vom regionalen Mietniveau den Umfang der Wohnungsnachfrage.

Einige wenige kommunale Wohnungsmärkte sehen sich angesichts von Hochschulneugründungen noch ganz neuen Herausforderungen gegenüber. Mehr noch als die Neugründungen hat jedoch die Angebotsausweitung an bestehenden Hochschulstandorten Konsequenzen für den örtlichen Wohnungsmarkt.

²⁹ ImmobilienZeitung 7.3.2013

³⁰ Vollzeit oder Teilzeit, Fernstudium, berufsbegleitendes oder duales Studium

Aktuelle Broschüren der Wohnungsmarktbeobachtung

Sämtliche Veröffentlichungen sind kostenlos und können entweder online, per E-Mail, Telefon oder Telefax bestellt sowie zum Teil im Internet als PDF-Datei heruntergeladen werden. Weitere Publikationen finden Sie hier: www.nrwbank.de

Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen - Analysen

Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen (ehemals „Info“) seit 1994 – aktuell: 2012

Wohnungsabgänge in Nordrhein-Westfalen. Auswertung der Bauabgangstatistik Nordrhein-Westfalen (2011)

Befragungsergebnisse 2011
Wohnungsmarktbarometer & Wohnungswirtschaftliche Befragung

Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen - Thema

Studentisches Wohnen.
Zur Wohnsituation von Studierenden in Nordrhein-Westfalen (2013)

Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen - aktuell

Quartalsbericht 1/2013

Initiativkreis kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

Unter www.komwob.de finden Sie:

- Wohnungsmarktberichte der teilnehmenden Städte
- Dokumentationen der Arbeitsgruppentreffen
- sowie weitere Materialien

Soziale Wohnraumförderung

Preisgebundener Wohnungsbestand
jährlicher Bericht zur Entwicklung der geförderten Wohnungsbestände
seit 1996 – aktuell: 2011

Soziale Wohnraumförderung
Förderstatistik des Wohnraum- und Modernisierungsprogramms Nordrhein-Westfalen
jährlich seit 1996 – aktuell: 2012

NRW.BANK

Bereich Wohnraumförderung
Wohnungsmarktbeobachtung

Sitz Düsseldorf

Kavalleriestr. 22
40213 Düsseldorf

Telefon (0211) 91741-0
Telefax (0211) 91741-1800

Sitz Münster

Friedrichstraße 1
48145 Münster

Telefon (0251) 91741-0
Telefax (0251) 91741-2863

www.nrwbank.de
info@nrwbank.de

Ansprechpartner:
Karl-Friedrich Hofmann

Bearbeitung:
Rebekka Austermann
Daniel Kegler

Rückfragen:
Telefon (0211) 91741-1154
Telefax (0211) 91741-5153
wohnungsmarktbeobachtung
@nrwbank.de

Düsseldorf, Juli 2013

Rechtlicher Hinweis

Diese Broschüre wurde vom Bereich Wohnraumförderung der NRW.BANK erstellt und dient ausschließlich Informationszwecken. Die in dieser Broschüre enthaltenen Angaben stammen aus eigenen und öffentlich zugänglichen Quellen, die von der NRW.BANK als zuverlässig erachtet werden; die Quellen sind nicht von unabhängigen Dritten geprüft worden. Für Informationen dieser Broschüre übernehmen die Autoren trotz sorgfältiger Arbeit keine Haftung, Garantie oder Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Eignung für einen bestimmten Zweck.

Die Inhalte dieser Publikation sind nicht als Angebot oder Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder irgendeiner anderen Handlung zu verstehen und sind nicht Grundlage oder Bestandteil eines Vertrages.

Alle Autoren, einschließlich der NRW.BANK, ihre Organe, Angestellten oder Mitarbeiter übernehmen keine Haftung für Schäden, die aus der Verwendung dieser Publikation entstehen. Alle Schätzungen und Prognosen können sich jederzeit ohne Ankündigung ändern. Die NRW.BANK und die weiteren Autoren sind nicht verpflichtet, diese Publikation zu aktualisieren, abzuändern oder zu ergänzen oder deren Empfänger auf andere Weise zu informieren, wenn sich ein in dieser Publikation genannter Umstand, eine Schätzung oder Prognose ändert oder unzutreffend wird.

Nachdruck und auszugsweise Veröffentlichung sind nach Rücksprache möglich.

Bei Bedarf können auch einzelne Tabellen und Abbildungen zur Verfügung gestellt werden.

