CBRE

STUDENTISCHES WOHNEN 2018

MARKTREPORT

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

das Marktsegment Studentisches Wohnen in Deutschland wird erwachsen. Über kaum einen anderen Teilmarkt der Wohnungswirtschaft ist in den letzten Jahren so intensiv berichtet worden. Immer mehr Marktteilnehmer – sowohl national als auch international – beschäftigen sich mit Investitionen in diesem Segment. Die Zahl der umgesetzten, im Bau befindlichen und geplanten Projekte ist kontinuierlich gewachsen.

Aber wo stehen wir heute und wie geht die Entwicklung weiter? Welche Standorte bieten Potenzial? Welche Preissegmente rechnen sich? Welche rechtlichen und konzeptionellen Aspekte sollten Investoren in diesem Marktsegment bedenken? Worauf achten finanzierende Banken? Und vor allem: Was wollen die Studierenden? Antworten auf diese Fragen finden Sie im vorliegenden CBRE Marktreport Studentisches Wohnen 2018.

In der mittlerweile dritten Ausgabe des CBRE Marktreports zu diesem Thema werden 50 deutsche Hochschulstandorte hinsichtlich ihrer Attraktivität für Investitionen in dieses Segment untersucht und bewertet. Das Scoring berücksichtigt sozioökonomische Kennzahlen, den jeweils lokalen (Studenten-)Wohnungsmarkt und das örtliche Hochschulumfeld.

Kernstück der Analyse ist eine gemeinsam mit der Humboldt-Universität zu Berlin bundesweit durchgeführte Onlineumfrage, an der etwa 15.000 Studierende teilgenommen haben. Ausgehend von der individuellen Situation der einzelnen Studierenden sind interessante Rückschlüsse auf den jeweils lokalen Markt für Angebote studentischen Wohnens möglich – von persönlichen Präferenzen in Bezug auf die Wohnform über bevorzugte Stadtteile am jeweiligen Hochschulstandort bis hin zum verfügbaren Mietbudget.

Als führender Finanzierer der Wohnungswirtschaft ist studentisches Wohnen auch für die Deutsche Kreditbank ein interessantes Marktsegment. Während wir im Hochpreissegment in der Zukunft einen Verdrängungswettbewerb nicht ausschließen können, sehen wir gerade im unteren und mittleren Preissegment auch auf absehbare Zeit hin ein signifikantes Wachstumspotenzial.

Die vorliegende Studie hilft dabei, das Risiko und das Potenzial der Projekte einzuschätzen, was der weiteren Professionalisierung der Assetklasse dient. Wir Banken können auf dieser Basis Finanzierungsstrukturen und Konditionen fortlaufend optimieren. Projektentwickler und Investoren erhalten ein Instrument, an dem sie ihre Objekte messen können. Vor diesem Hintergrund wünsche ich Ihnen beim Studium dieses umfassenden Marktreports interessante Erkenntnisse.

Thomas Jebsen
Mitglied des Vorstands der
Deutschen Kreditbank AG

CBRE

ÜBER CBRE

CBRE ist – in Bezug auf den Umsatz im Geschäftsjahr 2016 – das größte globale Immobiliendienstleistungsunternehmen. Mit mehr als 75.000 Mitarbeitern in über 450 Büros steht CBRE Investoren und Immobiliennutzern als Partner für alle Immobilienbelange weltweit zur Seite.

CBRE bietet ein breites Spektrum an integrierten Dienstleistungen über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie: von der strategischen und technisch-wirtschaftlichen Beratung, wie u. a. beim An- und Verkauf oder der An- und Vermietung, über die Verwaltung und Bewertung von Immobilien bis hin zum Portfolio-, Transaktions-, Projekt- und Facility-Management. CBRE bietet über alle Assetklassen hinweg maßgeschneiderte Beratung aus einer Hand.

Die CBRE Group, Inc. (NYSE:CBG), ist ein Fortune 500- und S&P 500-Unternehmen mit Hauptsitz in Los Angeles, Kalifornien. Seit 1973 ist CBRE Deutschland mit seiner Zentrale in Frankfurt am Main vertreten, weitere Niederlassungen befinden sich in Berlin, Düsseldorf, Essen, Hamburg, Köln, München, Nürnberg und Stuttgart. www.cbre.de

MARKTÜBERBLICK

004 Konkurrenz unter Nachfragegruppen, Renditerückgang, ansteigende Dynamik der Investments

006 Studentenwohnheime: Ansprüche an studentisches Wohnen früher und heute

008 Die Zukunft privater Studenten-Apartments: Wer sich auf einem reifen Markt behaupten wird

010 Studentisches Wohnen: Bewirtschaftung/Betrieb sowie Chancen und Risiken

012 Die Wohngemeinschaft: Typen, Preise und ihre Bedeutung für die Immobilienwirtschaft

014 Rechtliche Besonderheiten des Studentischen Wohnens

018 Studentisches Wohnen: Faktoren für eine erfolgreiche Finanzierung

020 Mikroapartments: Hürden auf dem deutschen Markt aus der Sicht des Fondsmanagers AviaRent

022 Studentenwohnheime in Europa unter der Lupe: Fundamentaldatenvergleich von fünf europäischen Großstädten

024 Die Nachfrage: Wohnsituation und Bedürfnisse von Studierenden und Young Professionals

028 Angebotsstruktur: Wie gestaltet sich das Angebot an studentischem Wohnraum?

METHODIK

032 Vorgehensweise und Methodik: Bewertung aller analysierten Hochschulstandorte

036 Methodik des Scorings: Drei Kategorien sind ausschlaggebend

SCORING/GESAMTWERTUNG

038 Gesamtwertung im Überblick: München, Frankfurt am Main und Köln führen das Ranking an

SCORING/TOP 3

042 Die Top-3-Hochschulstandorte

045
50 DEUTSCHE HOCHSCHULSTANDORTE IM FOKUS

Aachen 046
Augsburg 050
Bamberg 054
Bayreuth 058
Berlin 062
Bochum 066
Bonn 070
Braunschweig 074
Bremen 078
Darmstadt 082
Dortmund 086
Dresden 090
Düsseldorf 094
Erfurt 098
Erlangen 102
Flensburg 106
Frankfurt am Main 110
Freiburg 114
Gießen 118
Göttingen 122
Halle/Saale 126
Hamburg 130
Hannover 134
Heidelberg 138
Jena 142
Kaiserslautern 146
Karlsruhe 150
Kassel 154
Kiel 158
Koblenz 162
Köln 166
Konstanz 170
Leipzig 174
Lübeck 178
Magdeburg 182
Mainz 186
Mannheim/Ludwigshafen 190
Marburg 194
München 198
Münster 202
Nürnberg 206
Potsdam 210
Regensburg 214
Saarbrücken 218
Stuttgart 222
Trier 226
Tübingen 230
Ulm/Neu-Ulm 234
Wiesbaden 238
Würzburg 242

KONKURRENZ UNTER NACHFRAGE-GRUPPEN, RENDITERÜCKGANG, ANSTEIGENDE DYNAMIK DER INVESTMENTS

Bereits der letzte Marktreport zum studentischen Wohnen hatte aufgezeigt, dass Studierende eine wichtige Nachfragegruppe auf vielen lokalen Wohnungsmärkten sind, sie allerdings auch besondere Ansprüche an Wohnraum haben. Die Nachfrage nach kleinteiligem, möbliertem und möglichst kostengünstigem Wohnraum teilen sie mit Pendlern, befristet Beschäftigten, Projektarbeitern oder auch Auszubildenden. Innerhalb dieser Gruppe haben Studierende, abgesehen von den Auszubildenden, gewöhnlich das geringste Budget. Damit ist die Wohnraumfindung insbesondere auf den angespannten Wohnungsmärkten der Metropolen und Universitätsstädte oftmals ein großes Problem.

Diese Wohnungsnot, die wie gesagt nicht nur Studierende betrifft, stellt auf der anderen Seite eine interessante Alternative für Investments dar. Der Bauboom vielerorts, insbesondere von Wohnimmobilien, zeigt eindrucksvoll, wie attraktiv „Betongold“ im aktuellen Marktumfeld ist. Auch der Markt für studentisches Wohnen profitiert von der hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien. In den 50 untersuchten Standorten des Reports entstanden in den letzten drei Jahren (2015–2017) rund 30.000 neue Plätze in Studentenwohnheimen. Das Segment „Studentisches Wohnen/Mikroapartments“ gilt als besonders interessant, da im Vergleich zu gewöhnlichen Zinshäusern höhere Renditen zu erzielen sind. Der Renditespread zu Wohnimmobilien ist jedoch auch in diesem Bereich merklich gesunken. Das ist natürlich nicht zuletzt ein Resultat der in den letzten Jahren insgesamt gestiegenen Preise und gefallenen Renditen. Darüber hinaus zeigt sich, dass sich der Markt für studentisches Wohnen professionalisiert hat.

Ansteigende Marktdynamik seit 2015

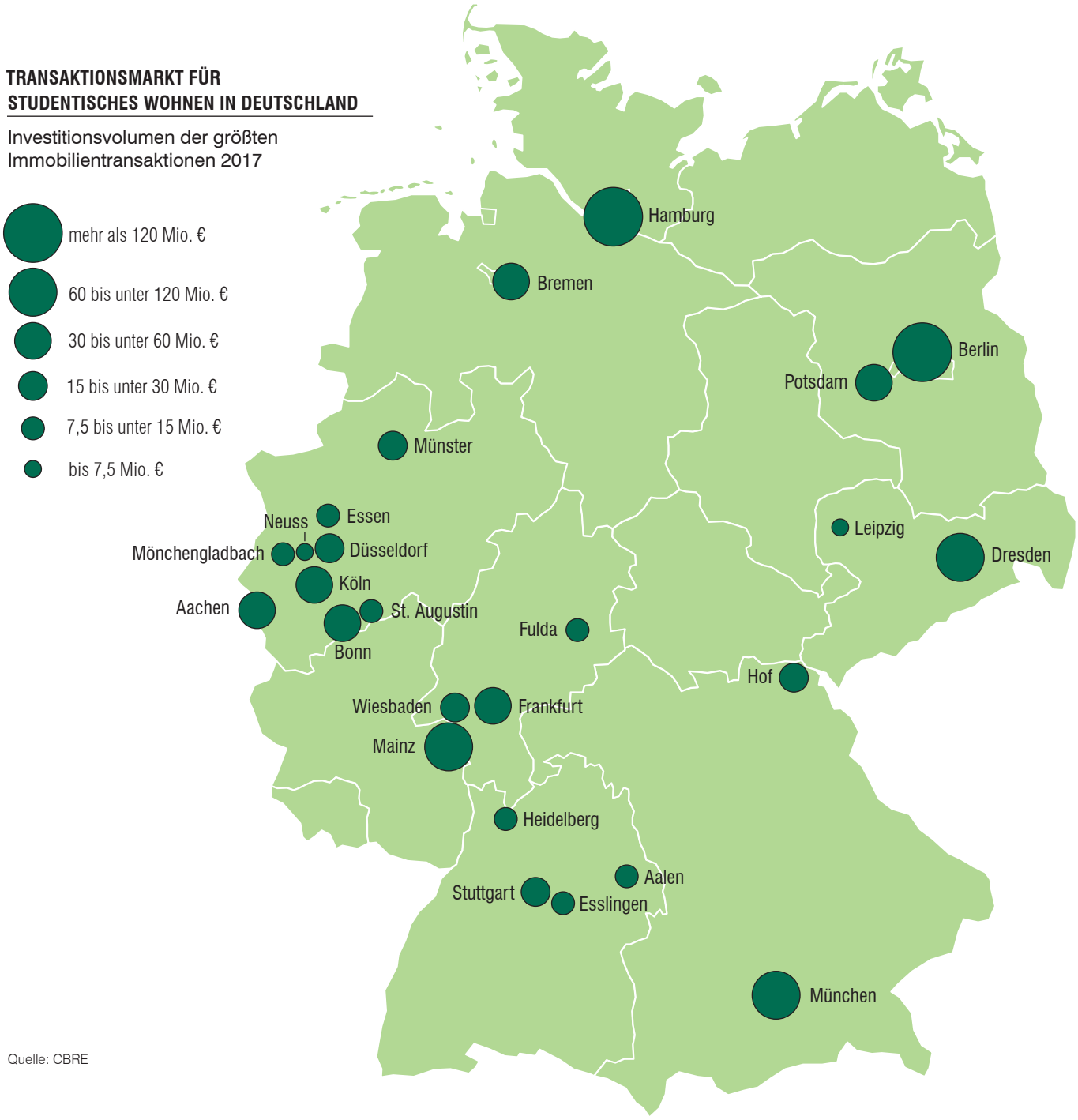
Bis 2015 konnten vorwiegend kleinteilige Einzeltransaktionen über das gesamte Bundesgebiet beobachtet werden. Die Anzahl der Investments lag 2013 und 2014 jährlich im einstelligen Bereich. Ein Großteil der gehandelten Objekte waren bestehende Wohnheime in adäquaten Lagen, allerdings mit einfachem, nicht mehr zeitgemäßem Standard. Sie sollten anschließend modernisiert werden, um aktuellen Ansprüchen der Studierenden an zeitgemäßes Wohnen wieder zu genügen. Seit 2015 nimmt nicht nur die Anzahl der Transaktionen zu, es rücken auch zunehmend Projektentwicklungen in den Fokus. 2015 war auf der Käuferseite unter anderem AviaRent Capital Management für ihre Investment- bzw. Spezialfonds aktiv. Auf der Verkäuferseite treten vorwiegend verschiedene Projektentwickler auf.

Während 2015 noch Bestandsimmobilien bei den Transaktionen überwogen, waren 2016 und 2017 mehr als 50 Prozent aller registrierten Käufe Projektentwicklungen bzw. Umnutzungen. Zudem gab es Portfoliodeals, die in der Form in den Vorjahren nicht zu verzeichnen waren. 2016 trat neben den Akteuren des Jahres 2015 auch die Global Student Accomodation (GSA) mit der Übernahme des sogenannten „Headquarter Portfolios“ in Erscheinung, das vier Wohnheime in Münster, Dresden, Darmstadt und Frankfurt am Main umfasst. Die Corestate wiederum veräußerte ein Portfolio aus vier Youniq-Objekten an die Bayerische Versorgungskammer, die jedoch in einem gemeinsamen Spezialfonds aufgesetzt sind. Den dritten großen Deal mit zusammen rund 1.200 Bestandsapartments und rund 1.600 projektierten Apartments bilden die „The FIZZ“-Wohnheime, die von einem Joint Venture aus Allianz und CBRE Global Investors erworben wurden.

Im vergangenen Jahr war die Käuferseite wesentlich heterogener aufgestellt. Neben einer Vielzahl von nationalen und internationalen Fonds-Gesellschaften wurden auch gelistete Akteure wie die Vonovia oder Grand City aktiv. Bei den Fonds ist mit Catella ein weiterer Investor mit mehreren Transaktionen vertreten. Die Verkäuferseite wurde wie 2016 aufgrund der vielen Projektentwicklungen von einer Vielzahl an regionalen Entwicklern geprägt. Das Transaktionsvolumen lag 2017 bei rund 1 Mrd. Euro und damit noch einmal über dem Wert von 2016. Nimmt man die beiden zu Jahresbeginn 2018 publizierten Transaktionen von MPC und GSA hinzu, wird 2017 ein Volumen von fast 1,5 Mrd. Euro erreicht.

TRANSAKTIONSMARKT FÜR STUDENTISCHES WOHNEN IN DEUTSCHLAND

Investitionsvolumen der größten Immobilientransaktionen 2017



Quelle: CBRE

STUDENTENWOHNHEIME: ANSPRÜCHE AN STUDENTISCHES WOHNEN FRÜHER UND HEUTE

Das Produkt „Studentenwohnheim“ hat sich über die Zeit gewandelt. Das klassische, pragmatische Wohnheimzimmer mit Gemeinschaftsküche und Gemeinschaftsbad auf dem Flur, das jahrzehntelang angeboten wurde, existiert kaum noch. Kostengünstiges und einfaches Wohnen in einem Wohnheim als alleiniger Zweck scheint zumindest in Teilbereichen überholt. Natürlich sollen die Wohnheimplätze weiterhin möglichst wenig kosten, denn das studentische Budget ist auch heute oftmals eher begrenzt. Die Ansprüche der Studierenden haben sich aber weiterentwickelt.

Die europaweite Harmonisierung der Studiengänge, die im Bologna-Prozess 1999 beschlossen und bis 2010 umgesetzt wurde, hat für eine deutlich höhere Bildungsmobilität gesorgt. Wer seinen Bachelorabschluss in der Tasche hat und danach den Master anstrebt, wechselt mit dem Studiengang oft auch den Studienort. Die Wohndauer in einem Wohnheim beträgt nicht zuletzt deshalb heute in der Regel maximal zwei bis drei Jahre. Für die Studierenden lohnt sich die Anschaffung von eigenem Mobiliar aufgrund der kürzeren Aufenthaltszeit und von häufigeren Studienortwechseln kaum noch. Umso bedeutsamer ist somit eine ansprechende Möblierung im Wohnheim, die mittlerweile zur Pflichtausstattung gehört.

Die insgesamt gestiegenen Ansprüche der Studierenden attestieren auch dem ehemals gewöhnlichen 10-Quadratmeter-Zimmer mit Gemeinschaftsbad und -küche auf dem Flur kaum eine Zukunft. Ein eigenes Bad oder zumindest Gemeinschaftsbäder für nur wenige Studierende gehören heute, nicht nur beim Neubau von privaten Wohnheimen, zur Mindestanforderung. Bei den Küchen sind die Ansprüche der Studierenden ähnlich. Bei diesen ist man aber eher bereit, sie sich mit Kommilitonen zu teilen, und nutzt sie gleichzeitig als gemeinschaftlichen Aufenthaltsraum.

Wichtiger als Möblierung, Flächengröße, Bad und Küche zusammen ist die Bereitstellung von schnellem Internet. Es gibt für Studierende mittlerweile kein größeres Manko als keine oder nur eine sehr langsame Internetverbindung. Im privaten Neubau entstehen vorwiegend vollständig ausgestattete Einzelapartments. Sie beinhalten neben einem kleinen Bad mit Waschbecken, Dusche und WC auch eine kleine Pantryküche. Letztere, ausgestattet mit eigenem Kühlschrank, Mikrowelle, Herd und Spülbecken, bietet alles, was Studierende für eine angemessene Selbstversorgung an Küchengeräten benötigen. Die Flächengrößen der Apartments variieren abhängig vom Konzept und auch von der Wohnungsmarktsituation. Um den Wohnflächenansprüchen der Studierenden zu genügen und darüber hinaus eine gewisse Drittverwendungsfähigkeit zu gewährleisten, werden Apartments häufig mit einer Durchschnittsfläche von 20 bis 24 Quadratmetern errichtet. Diese bietet den Studierenden ein Höchstmaß an Privatsphäre und verbessert mögliche Nach- bzw. Umnutzungsmöglichkeiten.

GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN

Eine bestmögliche Privatsphäre ist jedoch nicht allein der Schlüssel für ein modernes Wohnheim oder Mikroapartmenthaus für junge Menschen. Ebenfalls wichtig sind für Studierende Gemeinschaftsflächen, die zum Verweilen einladen. Auch in den alten Generationen von Studentenwohnheimen gab es schon mehr oder weniger interessante Möglichkeiten der Freizeitgestaltung, vom Tischtennisraum bis hin zur Studentenkneipe. Mittlerweile erwartet man aber auch hier mehr. Heute verfügen insbesondere die privaten neuen Wohnheime häufig über sehr vielfältige Möglichkeiten des Zeitvertreibs. Mit großzügigen Lounges wird versucht, ein ansprechendes Ambiente außerhalb der Apartments zu schaffen. Diese sind mit bequemen Sesseln, Sofas, TV und

Soundanlage ausgestattet. An diese Flächen werden mitunter auch zusätzliche Gemeinschaftsküchen angeschlossen, um die Räume für Partys oder Events anbieten zu können. Learning Lounges zum gemeinsamen Lernen sind Räume mit großen Tischen, guter Ausleuchtung und Whiteboards. Ein mittlerweile ebenfalls recht verbreitetes Angebot sind Fitnessräume mit einer Grundausstattung an Sportgeräten. Darüber hinaus werden, wo möglich, Dachterrassen zum Sonnenbaden und Relaxen vorgesehen, oder auch mithilfe eines DVD-Players und eines Beamers kleine Kinosäle eingerichtet.

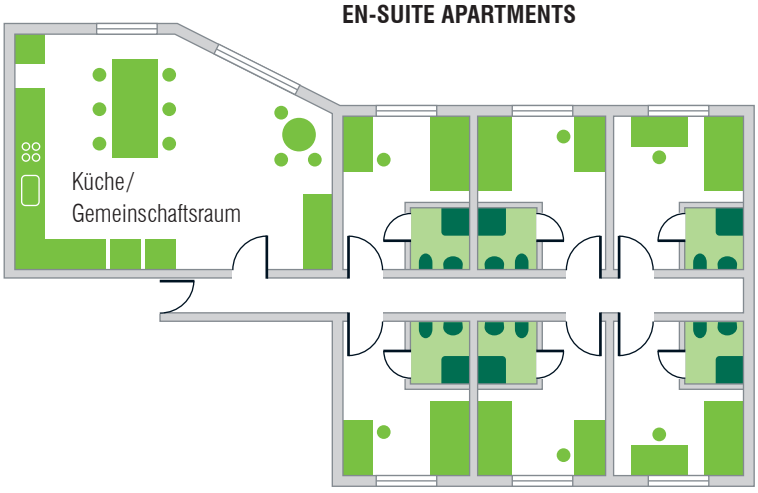
Die Konzepte der Wohnheime erleben dabei immer neuere, kreativere Ausgestaltungen und scheinen sich gegenseitig zu übertrumpfen. Und das aus gutem Grund. Der – bedingt durch fehlende oder nur eingeschränkte Fördermöglichkeiten – kostenintensive Neubau von Wohnheimen verlangt nach überdurchschnittlich hohen Mieten. Ein Weg, die relativ hohe Miete für ein Apartment zu rechtfertigen, ist das Angebot von teilweise umfangreichen Services und Unterhaltungsmöglichkeiten. Diese sollten jedoch mit Bedacht gewählt werden. Lohnend ist hier vor allem eine genauere Untersuchung, ob diese Angebote nicht bereits in der näheren Umgebung vorhanden sind. Wo ein günstiges Fitnessstudio in der Nähe ist, kann man sich den kleinen Fitnessraum im Untergeschoss sparen.

AUSBLICK / ALTERNATIVE

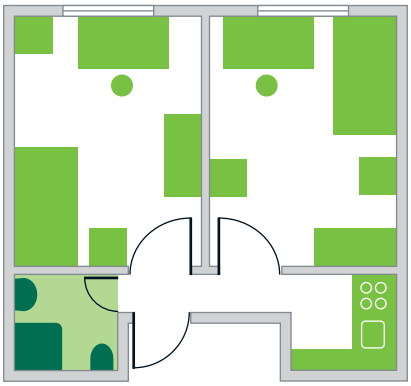
Aufgrund der hohen Investitionskosten ist es schwierig, Wohnheimplätze mit kostengünstigen Mieten anzubieten. Einsparpotenziale gibt es dennoch. Eine Möglichkeit ist die Optimierung der Flächen und Wohneinheiten. Sinnvolle Konzepte sind in diesem Zusammenhang die sogenannten En-Suite Apartments oder Cluster Apartments.
En-Suite Apartments sind kleine Wohneinheiten mit eigener Nasszelle. Sie unterscheiden sich von normalen Einzelapartments durch die fehlende Pantryküche. Etwa fünf bis sieben En-Suite Apartments bilden eine Wohneinheit. Sie teilen sich einen Gemeinschaftsraum, in dem in der Regel eine Küche sowie Sitzgelegenheiten und ggf. Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung untergebracht sind. Mit diesem Konzept können Möblierungskosten gespart und etwas geringere Flächengrößen errichtet werden.

Cluster Apartments bestehen in der Regel aus zwei bis drei kleineren Wohneinheiten, die sich ein gemeinsames Bad und ggf. auch eine gemeinsame kleine Küche teilen. Da bei dieser Bauart innerhalb der Wohneinheiten zu wenig Platz für Gemeinschaftsflächen ist, werden diese häufig gebündelt für alle Wohneinheiten im Erdgeschoss bereitgestellt. Vorteil dieser Bauart ist, dass noch kleinere Flächen errichtet und Möblierungskosten sowie Badausstattungen gespart werden können. Dies geht allerdings zu Lasten des Wohnkomforts.

EN-SUITE APARTMENTS



CLUSTER APARTMENTS



DIE ZUKUNFT PRIVATER STUDENTEN-APARTMENTS: WER SICH AUF EINEM REIFEN MARKT BEHAUPTEN WIRD

Der Wohnmarkt für Studierende boomt. Neue Player eröffnen derzeit in fast allen Universitätsstädten Deutschlands Häuser; etablierte Studentenapartment-Anbieter expandieren in neue Standorte. Damit setzt sich der Wachstumstrend der vergangenen Jahre fort. Von der Marktreife scheint die Nische hierzulande dennoch ein gutes Stück entfernt. Allerdings wird eine Sättigung in Anbetracht des stark wachsenden Angebots auch nicht mehr Jahrzehnte auf sich warten lassen. Im Zuge einer Umfrage unter mehr als 500 Investoren, die in Europa und dem Nahen Osten aktiv sind, fand das Beratungsunternehmen CBRE 2017 heraus, dass bereits 25 Prozent der Investoren im Segment der Studentenapartments aktiv sind und 27 Prozent ihr Engagement ausbauen wollen.

WAS ANBIETER BEACHTEN MÜSSEN

Doch wie sollen sich Anbieter auf die wachsende Konkurrenz in diesem Segment einstellen? Der Management-Vorstand eines der führenden Häuser für Studierende und Young Professionals in Deutschland drückte es 2016 auf einem Kongress wie folgt aus: „Momentan fliegt alles – egal, was für Studenten gebaut wird." Das ist der Zustand heute – doch wie sieht es morgen aus? Um einen größeren Markt mit höherer Nachfrage zu erschließen, setzen viele Betreiber auf eine Diversifizierung des Angebots und der Zielgruppe. Neben den Studierenden versucht man vor allem Young Professionals, teilweise aber auch Pendler, Berater und andere Long-Stay-Gäste anzusprechen; manche Konzepte binden sogar kurzfristige Touristenaufenthalte ein, um in den Semesterferien zusätzliche Einkünfte zu generieren. Neben der Diversifizierung ist es aber vor allem wichtig, seine Zielgruppe genau zu kennen und dementsprechend das Angebot zu schärfen.

Wer sich wirklich langfristig, also auch auf einem reifen Markt, etablieren möchte, muss Studentenwohnen anders angehen. Die Herangehensweise, der Projektentwickler folgen sollten, basiert auf sechs Grundregeln:

1. **Zielgruppe** definieren
2. **USP** entwickeln und schärfen
3. **Emotionalität** herausarbeiten
4. **Storytelling** entwickeln und erzählen
5. **Vertrauen** aufbauen
6. **Mieterbeziehungen** führen und pflegen

Wichtig ist, sich genau zu überlegen, welcher „Student" tatsächlich in dem zukünftigen Objekt mieten wird oder soll. Denn Studierende sind eine deutlich heterogenere Klientel, als viele denken. Diese Gruppe junger und gebildeter Leute umfasst Menschen jeglicher Couleur mit dementsprechend unterschiedlichen Präferenzen, politischen Orientierungen, Geschmäckern, Hobbys und nicht zuletzt Einkommen. Insbesondere im oberen Preissegment muss den verschiedenen Bedürfnissen noch besser Rechnung getragen werden, da hier angesichts der Grundstückspreise auch die größte Konkurrenz und die schnellste Sättigung zu erwarten sind.

WAS STUDIERENDE WOLLEN

Philipp Osteroth, Prokurist der KW AG, einem der größten Betreiber von Studentenwohnungen in München, fasst es pointiert zusammen: „Viele Konzepte gehen am Nutzer vorbei, was die nachhaltige Wiedervermietung schwierig macht." Es gilt also, ein Produkt zu entwickeln, das Studierenden das bietet, was sie wollen – und zwar besser als die Konkurrenz. Doch was wollen Studierende? Laut einer Umfrage von CBRE brauchen Studierende keinen Luxus-Schnickschnack. Wichtig wie die Luft zum Atmen ist schnelles WLAN. Darüber hinaus wollen sie eine vernünftige Grundausstattung, aber auch ansprechende Gemeinschaftsflächen wie z. B. eine Learning Lounge, eine TV-Lounge mit großem Bildschirm oder gar einen Tischkicker oder Beer-Pong-Tisch.

DIE RICHTIGE SPRACHE FINDEN

Keiner der genannten Punkte – nicht einmal der Beer-Pong-Tisch – ist so ausgefallen oder kostspielig, dass er sich nicht in ein emotionales und ansprechendes Konzept integrieren ließe, um Studierende nachhaltig zu begeistern. Die Verzweiflung mancher Projektentwickler ist trotzdem verständlich: Man meint Studierenden das zu geben, was sie wollen, aber die wollen es dann doch nicht. Fragt sich nur, warum. Die Antwort steckt im „Wie". Der Erfolg eines Konzepts ergibt sich nicht allein aus der Summe seiner Angebote (Lounge, Tischkicker etc.), sondern auch ganz maßgeblich daraus, wie diese dargeboten werden. Die Herausforderung ist es, eine emotionale Sprache sowohl in den Gemeinschaftsflächen als auch in den Wohnungen zu einem schlüssigen Gesamtkonzept zu verbinden, das von der Zielgruppe angenommen wird. Dies spielt besonders bei den Punkten eine zentrale Rolle, die letztendlich für den Erfolg am wichtigsten sind: Zuhause-Gefühl, Einbindung in die Gemeinschaft und der allgemeine Wohlfühlfaktor. Diese müssen bei der Konzeptentwicklung an oberster Stelle stehen.

Das Beispiel eines Projektentwicklers, der mit BelForm zusammengearbeitet hat, spricht eine deutliche Sprache: Von 330 möbliert übergebenen Apartments waren 99 Prozent innerhalb von acht Wochen vermietet. Nicht nur Studierende, sondern auch Pendler und Young Professionals waren von dem Mietangebot in Berlin-Schönefeld angetan, ohne dass viel Marketing seitens des Betreibers nötig gewesen wäre. Auch die Reklamationsquote liegt seit der Übergabe 2016 unter 0,5 Prozent.

„Das Geheimnis unserer Konzepte ist immer die Langlebigkeit und die Funktion, verpackt in großartiges und ansprechendes Design, das den Bewohner von Anbeginn begeistern soll", so Bettina Martinek, verantwortliche Innenarchitektin. „Alle Materialen, die einer hohen Abnutzung ausgesetzt sind, wurden beispielsweise mit HPL beschichtet. Die hochwertigen Schlafsofas verfügen über eine durchgängige Matratze mit abziehbaren, waschbaren Bezügen, die nach einem Mieterwechsel auch ausgetauscht werden können." Es lohnt sich also, in der Kostengruppe 600 statt dem „Standard" 10 oder 20 Prozent mehr in die Einrichtung der Apartments, der Gemeinschaftsflächen und in die Marke zu investieren, um einen Wow-Effekt zu generieren und Ambiente, Wohnlichkeit und vor allem den „gefühlten" Wert für den Mieter erheblich zu verbessern. „Durch eine qualitativ ansprechende Möblierung schafft man einen langanhaltenden Wert, der entweder vor allem in Ballungszentren eine höhere Rendite schafft oder die Vermietung der Wohnungen beschleunigt. Die Wertsteigerung bezieht sich dabei nicht nur auf die erzielte Miete, sondern auch auf die Wertigkeit der möblierten Wohnung nach der x-ten Vermietung", erzählt Sahra Oeckl, Gesellschafterin der Firma BelForm.

Doch das „Wie" bedeutet nicht nur eine qualitativere Ausstattung und eine emotionale Botschaft. Viele Entwickler und Betreiber übersehen oftmals, dass jeder Standort einen eigenständigen Mikromarkt darstellt. Was in der einen Stadt funktioniert, kann in der anderen durchaus scheitern. Jeder Ort hat seinen eigenen Puls, sein Lebensgefühl, seinen Stil. Deshalb ist es geboten, die Gestaltung jedes neuen Hauses an den Standort anzupassen. Selbst die Hotelindustrie hat das seit der Etablierung der 25hours-Hotels verstanden. Auch hier versuchen nun viele „Spätzünder" vergeblich, den neuen Platzhirsch zu kopieren.

International erfolgreiche Studentenwohnheime zeichnen sich dadurch aus, dass sie nicht nur ein ansprechendes Design bieten, das den Charakter, oder besser noch den Charme des Standortes einfängt, sondern dass sie dieses zusammen mit einer wertigen Ausstattung auch in eine Sprache, in eine Marke mit „Fun-Faktor" eingießen. Als gelungene Beispiele zu nennen wären hier etwa das „Studentenwohnheim G27" in Berlin, das „Student Hotel" in Barcelona oder das „Chapter Spitalfields" in London. Bei Letzterem, dem drittgrößten Studentenwohnheim der Welt, kreierten die Architekten einen Raum, der mehr an einen Member's Club als an ein typisches Studentenwohnheim erinnert.

Eines lässt sich über die Zukunft des Studentenwohnens sicher sagen: Nichts ist so konstant wie der Wandel. Es wird nicht mehr „alles fliegen", was gebaut wird. Die Projektentwickler, die frühzeitig auf ein nachhaltig stimmiges Angebot setzen, werden dann Rückenwind verspüren, während andere sich dem Boden der Tatsachen nähern werden.

Benjamin Oeckl ist Geschäftsführer von BelForm und unterstützt mit seinem Team Projektentwickler und Bestandshalter bei der erfolgreichen Realisierung von Betreiberkonzepten oder bei der Weiterentwicklung bestehender Marken im Bereich Studenten-, Mikro- und Serviced-Apartments.

EMOTIONALES DESIGN

Das klassische Apartment von heute in zeitgemäßer Ausgestaltung anhand zielgruppengerechter Konzepte

STUDENTISCHES WOHNEN: BEWIRTSCHAFTUNG/BETRIEB SOWIE CHANCEN UND RISIKEN

Die Anforderungen an studentisches Wohnen haben sich sowohl bei den Investoren als auch bei der Zielgruppe Studierende stark gewandelt. In den letzten Jahren hat das Segment des sogenannten temporären Wohnens in modernen, gut ausgestatteten Ein-Zimmer-Appartements große Aufmerksamkeit am Markt erfahren. Mittlerweile hat sich die neue Assetklasse Studentisches Wohnen am Markt etabliert. Immer mehr private wie institutionelle Investoren, Versicherungen, Versorgungskassen und Immobilienfonds erkennen die Markt- und Renditechancen in diesem Segment und erweitern entsprechend ihr Portfolio.
Deutschland hat einen hervorragenden Ruf als Hochschul- und Universitätsstandort und zählt zu den beliebtesten Studienländern weltweit. Im Vergleich zum Ausland hat Deutschland günstige Studienbedingungen, unter anderem vergleichsweise günstige Mieten im Verhältnis zu den einzelnen Herkunftsländern sowie keine Studiengebühren. Die Zahl der Studienanfänger – auch internationaler Studierender – ist in den vergangenen Jahren stark gewachsen und wird mit großer Wahrscheinlichkeit in den kommenden Jahren weiter zunehmen.

Die typischen Nachfrager nach kleinteiligem Wohnen schätzen modern vollmöblierte Apartments, Wohneinheiten mit funktionalem Raumkonzept, eigener Nasszelle und Pantryküche sowie modernste Kommunikationstechnik. Dazu kommt neben der günstigen Lage die Nähe zur Hochschuleinrichtung sowie ein gastronomisches und kulturelles Umfeld, das bequem zu Fuß bzw. schnell mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen ist.
Zu den Gemeinschaftsflächen gehören Arbeits- und Lernräume, gemeinschaftlich genutzte Lounges und ein Wasch- und Trockenraum. Das Ganze wird ergänzt durch einen Hausbetreuer vor Ort. Dieser hat eine Aufsichts- und Kontrollfunktion. Bei größeren Objekten ab 180 Wohneinheiten empfiehlt es sich, dass dieser sogar vor Ort wohnt. Für die Bewirtschaftung bedeutet dies, dass dadurch die Nachhaltigkeit des Objektes erhöht sowie die Instandhaltungskosten möglichst gering gehalten werden können. Apartments für Studierende zählen zu den wohnwirtschaftlichen Konzepten und haben ideale Raumgrößen von 18 bis 22 Quadratmeter. Die Möblierung beinhaltet Kleiderschrank, Bett inklusive Matratze (Erstausstattung), Schreibtisch, Schreibtischstuhl und je nach Größe auch einen kleinen Esstisch und Stühle sowie Lichtquellen. In der Projektplanung muss darauf geachtet werden, dass Gemeinschaftsflächen wie zum Beispiel Flure oder getrennte Ess- und Wohnzimmer vermieden werden. Der Student zahlt nicht nach Euro je Quadratmeter, sondern einen Stückpreis pro Apartment. Jeder weitere Quadratmeter wird von den Studierenden gern genommen, erhöht allerdings nicht die Bereitschaft, monatlich mehr Miete zu zahlen.

Die Zielgruppe Studierende zahlt in der Regel eine sogenannte All-in-Miete, die in einem vernünftigen Verhältnis zum monatlichen verfügbaren Einkommen der Studierenden stehen muss. Die All-in-Miete umfasst die Nettokaltmiete sowie alle möglichen „umlegbaren“ Betriebs- und Heizkosten, Strom für das angemietete Apartment sowie eine leistungsfähige Internetverbindung.
In den Nebenkosten sind noch keine Kostenansätze für die Bewirtschaftung/Verwaltung, Vermietung, Rückstellung (Dach und Fach sowie Mobiliar), laufende Kosten (kleinere Reparaturen/Anschaffungen) und eventuellen Mietausfall enthalten. Diese Kosten sind vom Investor und/oder späteren Eigentümer direkt zu tragen und/oder in der Kalkulation für die Wohnanlage zu berücksichtigen. In der maßvollen, aber auch sicheren Kalkulation der All-in-Miete und den darin enthaltenen Nebenkosten liegt der Schlüssel für den Vermietungserfolg und die daraus resultierende Netto-Netto-Rendite für den Investor/Eigentümer.

Aufgrund der hohen Fluktuation pro Semester in einer Höhe von 20 bis 30 Prozent hat sich diese Bewirtschaftungsform aus organisatorischen und betriebswirtschaftlichen Gründen durchgesetzt. Die Kalkulation und die spätere regelmäßige (monatliche) Überwachung der anfallenden Verbrauchskosten sind daher von größter Bedeutung und setzen langjährige Erfahrungen und Know-how in der Bewirtschaftung von studentischem Wohnraum voraus. In der unten stehenden Tabelle sind die von VEGIS Campus ermittelten durchschnittlichen Kosten aufgeführt.

CHANCEN & RISIKO

Aufgrund der bereits erwähnten hohen Fluktuation und des festgelegten Studienbeginns zum Winter- oder Sommersemester empfiehlt es sich, die Mietzeit zunächst auf ein volles Jahr festzulegen und Kündigungen nur zum Semesterende zu ermöglichen. Auf der einen Seite bringt die hohe Fluktuation einen hohen organisatorischen Arbeitsaufwand mit sich, auf der anderen Seite bietet dieser Sachverhalt die Chance, die Miete jeweils an die Markt- und Nachfragesituation anzupassen. Dies führt zu einer deutlichen Steigerung der schon im Vergleich zu anderen Anlageformen hohen Anfangsrendite und der damit verbundenen Nachhaltigkeit.
Ein Risiko besteht in der All-in-Miete. Werden hier vom Bewirtschafter/Verwalter zum Beispiel die Nebenkosten in der Kalkulation zu gering angesetzt, kann dies die Rendite und die Wirtschaftlichkeit des Objektes schmälern, da der Eigentümer dann die Kosten zu tragen hat. Insofern wird hier vom Bewirtschafter/Verwalter langjährige Erfahrung und Kompetenz verlangt.

FAZIT

Als Fazit bleibt festzuhalten, dass aufgrund der unverändert hohen Anzahl an Studierenden immer noch großer Bedarf an studentischem Wohnraum – gerade in den Ballungsräumen – besteht. Allerdings gibt es auch erste Standorte, an denen bereits eine Überhitzung abzusehen ist. Wichtig ist es, bei der Standortwahl und der Konzeption mit der Zeit zu gehen, um ein ansprechendes Wohnerlebnis für die Nutzergruppe zu schaffen und auch die Drittverwendung der Objekte (Stichwort Variabilität) nicht aus den Augen zu verlieren. Wenn dann durch die Politik noch bürokratische Hürden wie zum Beispiel die Stellplatzsatzung abgebaut werden, kann sich die Assetklasse unverändert zu einem nachhaltigen, interessanten und wachsenden Teilmarkt weiterentwickeln. Deutschland hat im Vergleich zum Ausland immer noch ein enormes Aufholpotenzial in diesem Bereich.

Lutz Dammaschk ist Geschäftsführer der VEGIS Immobilien Verwaltungs- und Vertriebsgesellschaft mbH.

VEGIS Immobilien betreut seit 1984 studentische Wohnanlagen. Mit einem Verwaltungsbestand von nunmehr über 5.000 Wohneinheiten ist die VEGIS Unternehmensgruppe mit ihren Tochterunternehmen einer der größten und erfahrensten Verwalter und Bewirtschafter im Bereich „Studentisches Wohnen" in Deutschland. Der Abteilungsbereich VEGIS Campus ist für die Beratung und effiziente Planung verantwortlich.

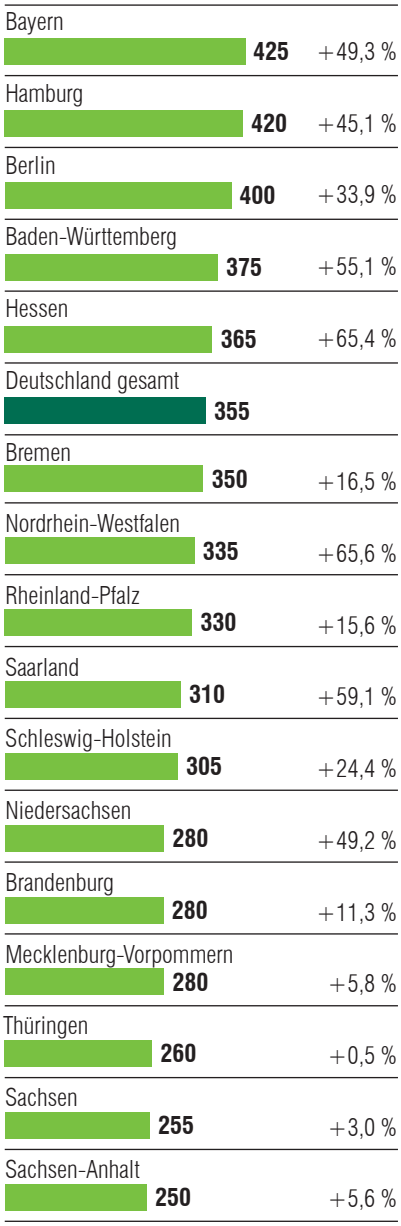
NEBENKOSTEN FÜR EIN 18 BIS 22 QUADRATMETER GROSSES APARTMENT

Kategorie	Spanne VEGIS	Nebenkosten pro Apartment	Nebenkosten pro m² Wohnfläche
Heizung/Wasser/Kanal	24,00 – 31,00 €	30,00 €	1,50 €
Strom	15,00 – 25,00 €	20,00 €	1,00 €
Müllabfuhr und Straßenreinigung	3,50 – 7,00 €	4,50 €	0,23 €
Pflege der Außenanlage	1,00 – 1,70 €	1,50 €	0,08 €
Allg. WiFi-SAT-Anlage/Antenne/Kabel	15,00 – 22,00 €	19,00 €	0,95 €
Hausreinigung und Putzhilfen	3,00 – 10,00 €	8,50 €	0,43 €
Versicherungen	4,50 – 6,00 €	4,50 €	0,23 €
Hausmeister	10,00 – 15,00 €	15,00 €	0,75 €
Wartungen	1,00 – 1,50 €	1,25 €	0,06 €
Grundsteuer	2,00 – 3,00 €	2,00 €	0,10 €
Betriebskosten sonstige	1,50 – 3,00 €	1,00 €	0,05 €
Aufzugskosten	2,50 – 3,00 €	2,75 €	0,14 €
Gesamt	**110,00 € / 5,50 €**	**110,00 €**	**5,50 €**

DIE WOHNGEMEINSCHAFT: TYPEN, PREISE UND IHRE BEDEUTUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

KOSTEN NICHT NACHFRAGERELEVANT

WG-Preise 2016 (gewichtet*) in €/Monat, Entwicklung der Studierendenzahlen** in %



* nach Studierendenzahlen der einzelnen Hochschulorte
** WS 2007/08 im Vergleich zu WS 2016/17

Quelle: MMI (2017)

Von den Studierenden, die nicht bei Eltern oder Verwandten wohnen, leben 37 Prozent in einer Wohngemeinschaft (BMBF 2017). Hinzu kommen noch 26 Prozent, die sich in einer Partnerschaft gemeinsam eine Wohnung teilen. Neben dem Wunsch nach Zusammenleben spielen oftmals der Preis beziehungsweise die begrenzten Wohnkostenbudgets der jungen Menschen eine größere Rolle bei der Entscheidung für eine gemeinschaftliche Wohnform. Laut Sozialerhebung ist die WG nach dem geförderten Wohnheim die günstigste Möglichkeit, um außerhalb des Elternhauses unterzukommen. Aufgrund der Verbreitung gemeinschaftlicher Wohnformen sind die Lage- und Preisvorstellungen aus diesem Segment wichtige Indikatoren für die Analyse des gesamten studentischen Wohnungsmarktes.

VOM VERRUCHTEN IMAGE DER „HASCHKOMMUNE“ ZUR ETABLIERTEN WOHNFORM

Seit den 1970er Jahren wird die Wohngemeinschaft als eigenständige Wohnform erfasst. Im Zuge des gesellschaftlichen Wandels sowie des starken Anstiegs der Studierendenzahlen organisierten sich immer mehr junge Menschen selbst, um größere Gründerzeitwohnungen in zentrumsnahen Lagen anzumieten. Die WG erlaubte gegenüber den bis dahin üblichen Wohnformen in Elternhaus, Wohnheim oder zur Untermiete „mit Familienanschluss“ mehr individuelle Freiheiten. Gerade in strukturkonservativen Kreisen war die WG daher nicht unumstritten.

Heute hat sich das Image der Wohngemeinschaft deutlich gewandelt und ist nicht mehr nur bei experimentierfreudigen Studierenden verbreitet, sondern zunehmend auch bei Berufstätigen oder sogar Personen im Rentenalter. Diesen unterschiedlichen WG-Typen ist gleich, dass neben den separaten, individuell genutzten Zimmern einzelne Bereiche, wie zum Beispiel Badezimmer und Küche, gemeinsam genutzt werden.

DIE WOHNGEMEINSCHAFT IM FOKUS DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Während es früher in der Immobilienwirtschaft Vorbehalte gab, werden Wohngemeinschaften zunehmend als attraktiv eingeschätzt. Wirtschaftliche Argumente sind beispielsweise ein auf verschiedene Personen verteiltes und zusätzlich noch durch solvente Elternbürgschaften abgesichertes Mietausfallrisiko oder eine höhere Fluktuation mit Mietanpassungsmöglichkeiten bei gleichzeitig geringerem Leerstandsrisiko. Unter dem Schlagwort „Studentifizierung“ (vgl. Shaw 2005) wird bereits kritisiert, dass WGs eine Ursache von Preissteigerungen und Verdrängungseffekten in urbanen Lagen seien.

Die Möglichkeit, eine deutlich höhere Miete als bei einer konventionellen Vermietung zu erwirtschaften, ist insbesondere bei der Einzelzimmervermietung gegeben. Eine sogenannte „Zweck-WG“ wird vor allem aus Mangel an Alternativen sowie dem gegenüber der Einzelwohnung günstigeren Preis und der leichteren Verfügbarkeit auch für kurzfristige Mietlaufzeiten gewählt. In der 20. Sozialerhebung bevorzugten 30 Prozent der WG-Wohnenden eine Wohnung allein oder in Partnerschaft; laut der 21. Sozialerhebung wollen 25 Prozent nicht sehr gerne mit jemand anderem zusammenwohnen.

EXPERTENINTERVIEW MIT STEFAN BRAUCKMANN

Herr Brauckmann, warum ist das Thema Wohngemeinschaften nicht nur für deren Vermieter interessant, sondern beispielsweise auch für Betreiber von Mikroapartments?

Stefan Brauckmann: Studierende verfügen je nach Hochschulort meist über sehr ähnliche Budgets. Auch die Lagewünsche unterscheiden sich kaum, ganz gleich, ob jemand allein oder in Gemeinschaft leben möchte. Ausgehend vom lokalen Angebots- und Nachfrageniveau für WG-Zimmer kann sich die Immobilienbranche die Frage stellen, wie viel die Zielgruppe für eine separate Küche, das eigene Bad sowie eine komplette Möblierung bereit ist, monatlich mehr zu bezahlen. Je größer der Preisunterschied, desto kleiner die Zielgruppe.

Einige Vermieter und Spezialmakler bieten einzelne Zimmer in einer Wohnung an, wobei Küche und Bad mit anderen geteilt werden müssen. Ist das noch eine Wohngemeinschaft?

Die sogenannten Zweck-WGs bestehen in erster Linie nicht wegen des Gemeinschaftsgedankens, sondern sind der mangelnden Verfügbarkeit an Wohnraum geschuldet. Dieses Problem wird verschärft durch den verfügbaren Budgetrahmen als auch der teilweise relativ kurzen beabsichtigten Mietdauer der Zielgruppe. Wenn Einzelapartments im gleichen Preissegment wie Zimmer angeboten werden können, sind sie eine gefragte Alternative.

Dr. Stefan Brauckmann ist Geschäftsführender Direktor der Moses Mendelssohn Institut GmbH.

ENTSCHEIDENDES KRITERIUM: DER PREIS

Laut aktueller Sozialerhebung haben Studierende, die in einer WG leben, durchschnittliche Wohnkosten von 310 Euro. Dies sind 4 Prozent weniger als der ermittelte Wohnkostendurchschnitt. Wie bereits in der Vergangenheit variieren diese Preise regional teilweise erheblich. Im aktuellen Hochschulstädtescoring – jährlich herausgegeben vom Moses Mendelssohn Institut (MMI 2017) im Auftrag des Projektentwicklers GBI AG und in Kooperation mit dem Portal WG-Gesucht.de – wurden lediglich 7 von 93 Städten identifiziert, in denen der durchschnittliche WG-Preis innerhalb der Wohnkostenpauschale von 250 Euro gemäß BAföG liegt. München (570 Euro), Frankfurt am Main (450 Euro) oder Ingolstadt (430 Euro) sind beispielsweise von diesen Förderannahmen am weitesten entfernt. Unter Berücksichtigung der Entwicklung der Studierendenzahlen zeigt sich jedoch auch, dass ein relativ hohes Preisniveau nicht dazu führt, dass die preisgünstigen Hochschulorte überproportional an Zuspruch gewinnen würden.

WOHNGEMEINSCHAFTEN ALS INDIKATOR FÜR DEN LOKALEN STUDENTISCHEN WOHNUNGSMARKT

Die strukturierte Analyse des WG-Marktes kann wichtige Hinweise hinsichtlich Preis- und Lagevorstellungen geben, die auch auf andere Wohnformen übertragbar sind (vgl. Brauckmann 2017). Hierzu gehört die kleinräumige Betrachtung der Angebote auf Baublockebene zusammen mit den Nachfragewünschen auf Stadtteil- und Quartiersebene. Dabei lassen sich in den deutschen Hochschulstädten ähnliche räumliche Muster beobachten. Vor allem die zentrumsnahen, gemischt-genutzten Quartiere weisen eine überproportionale Angebotsdichte auf, die sich meist auch in einem höheren Preis widerspiegelt. Allerdings gilt es zu beachten, dass die preisliche Varianz für WG-Zimmer innerhalb einer Stadt meist unterhalb von 100 Euro liegt. Dies bedeutet, dass Zimmer in Stadtrandlagen häufig fast genauso viel kosten wie im Zentrum, dafür im Regelfall jedoch mehr Gemeinschaftsflächen und eine größere individuell nutzbare Wohnfläche aufweisen. Dennoch wird die innenstadtnahe Wohnung bevorzugt, die eine fußläufige Distanz von Naherholung und Nahversorgung sowie eine von der PKW-Nutzung unabhängige Erreichbarkeit von Stadtzentrum, Fernbahnhof und Hochschule unterhalb von 30 Minuten von Tür zu Tür erlaubt. Diese Lagewünsche decken sich mit denen anderer urbanitätsaffiner Zielgruppen und sind längst nicht auf Wohngemeinschaften oder Studierende beschränkt, wie die allgemeine Preisentwicklung in diesen Stadtgebieten erkennen lässt.

Quelle:

Bundesministerium für Bildung und Forschung

Brauckmann In: Kompendium des Temporären Wohnens

Moses Mendelssohn Institut GmbH

Shaw In: Gentrification in a global context: the new urban colonialism

RECHTLICHE BESONDERHEITEN DES STUDENTISCHEN WOHNENS

Studentenwohnheime sind, insbesondere in nachfragegetriebenen Märkten, von erheblicher Bedeutung für die Deckung des Wohnbedarfs von Studierenden. Gleichzeitig entwickeln sie sich zunehmend zu einer Anlageklasse, die neben Versorgungswerken und anderen öffentlich-rechtlichen Institutionen auch für privatwirtschaftliche Anleger attraktiv ist. Der Betrieb eines Studentenwohnheimes ist aus rechtlicher Sicht eine komplexe Schnittstellenmaterie. Die maßgeblichen gesetzlichen Regelungen (insbesondere Miet- und Mieterschutzrecht, Baurecht und Steuerrecht) führen teilweise zu widerstreitenden Interessen.
Sieht man von Besonderheiten wie beispielsweise investmentrechtlichen Implikationen ab, die aus der Person des Eigentümers/Betreibers resultieren, lassen sich die rechtlichen Problemfelder grob in die folgenden Bereiche untergliedern:

Öffentliches Recht:

- **Ist die geplante Nutzung baurechtlich zulässig und im Einklang mit den anwendbaren Zweckentfremdungsverbotsgesetzen?**

Mietrecht:

- **Kann das geplante Vermietungskonzept umgesetzt werden oder greifen bestimmte Mieterschutzvorschriften, „Mietpreisbremsen“ etc.?**

Steuerrecht:

- **Inwieweit kann im Rahmen der Vermietung zur Umsatzsteuer optiert werden, um den Vorsteuerabzug auf Bauleistungen geltend zu machen?**
- **Fällt Gewerbesteuer auf die Mieterträge an?**

Hinzu können noch Fragen kommen, die den operativen Prozess der Vertragsanbahnung und des Vertragsschlusses betreffen.

ÖFFENTLICHES BAURECHT

Aus öffentlich-rechtlicher Sicht ist zunächst von grundsätzlicher Bedeutung, dass die geplante Nutzung von der Baugenehmigung gedeckt ist. Insoweit sollte bereits vor der Einreichung des Bauantrags im Rahmen der Erstellung des Betriebskonzepts geprüft werden, welche Nutzungsarten auf dem Grundstück zulässig sind. Entspricht das Konzept den gesetzlich vorgegebenen Festsetzungen:

- des B-Plans, insbesondere im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)?
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)? Ist nach der Einordnung in die Gebietskategorien der BauNVO Wohnen oder Gewerbe zulässig?

Ist bauplanungsrechtlich beispielsweise nur reines Wohnen zulässig, ist darauf zu achten, dass die geplante Nutzung baurechtlich auch als Wohnen zu qualifizieren ist. Umgekehrt muss in einem Gewerbegebiet darauf geachtet werden, dass das Betriebskonzept gewerblich zu qualifizieren ist. Vereinfacht gesprochen geht es um die Frage, wo – aus öffentlich-rechtlicher Sicht – die Grenze zwischen einer Wohnnutzung und einem Beherbergungsbetrieb liegt.
Maßgeblich für die Abgrenzung ist, ob die Mieter ihren Kern der Lebensführung in das Objekt verlegen. Dies bemisst sich insbesondere anhand der folgenden Kriterien:

- Mietdauer: Eine nach Tagen oder Wochen berechnete Dauer kann ein Indiz dafür sein, dass sich der Kern der Lebensführung nicht in dem Objekt befindet.
- Besteht die Möglichkeit einer häuslichen Lebensführung? Hierbei sind zu berücksichtigen: die Ausstattung der Einheit (insb. ob es eine Küchenzeile mit den zur Selbstversorgung erforderlichen Geräten gibt und ob Waschmaschinen zur Verfügung gestellt werden), die Größe der Wohnung, etwaige Gemeinschaftsräumlichkeiten etc.

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien dürfte die Vermietung von möblierten Wohneinheiten in einem Studentenwohnheim im Regelfall eindeutig als Wohnnutzung im baurechtlichen Sinne zu qualifizieren sein. Die Ausstattung der Wohneinheiten erlaubt eine häusliche Lebensführung. Die Mietdauer wird mindestens ein Semester betragen. Problematisch kann die Abgrenzung jedoch bei anderen Formen des temporären Wohnens sein, beispielsweise bei der Vermietung von Einheiten in Boardinghäusern oder bei Betriebskonzepten, die sich sowohl an studentische als auch an andere Zielgruppen richten.
Um darüber bereits in einem frühen Planungsstadium Gewissheit zu erhalten, kann es sinnvoll sein, frühzeitig Kontakt zu zuständigen Genehmigungsbehörden aufzunehmen, um eine Lösung zu entwickeln, die den öffentlich-rechtlichen Maßgaben entspricht und dem Betreiber gleichzeitig ein Höchstmaß an Flexibilität ermöglicht. Gegebenenfalls kann es empfehlenswert sein, im Rahmen der Bauantragstellung das Betriebskonzept näher zu beschreiben. Dies gibt im Fall der Erteilung der Genehmigung die Sicherheit, dass die Baubehörde die geplante Nutzung rechtlich genauso einordnet, wie es der Antragsteller tut.

Dr. Philip Huperz ist Rechtsanwalt und Local Partner bei GSK Stockmann. Er berät Mandanten im Immobilienwirtschaftsrecht. Zu seinen Schwerpunkten gehört die Begleitung bei nationalen und internationalen Immobilientransaktionen. Er berät regelmäßig bei der rechtlichen Konzepterstellung, der baulichen Entwicklung sowie bei der Veräußerung und dem Erwerb von Studentenwohnheimen, Boarding- und Apartmenthäusern.

ZWECKENTFREMDUNGSVERBOTSGESETZE

Zweckentfremdungsverbotsgesetze bestehen beispielsweise für Berlin, Hamburg und München. Liegt eine Wohnung im Sinne des einschlägigen Zweckentfremdungsgesetzes vor, muss diese Wohnung auch zu Wohnzwecken genutzt werden.
Ob eine Wohnung im wohnzweckentfremdungsrechtlichen Sinne vorliegt, ist von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich zu beurteilen. Einige Bundesländer beurteilen die Frage rein objektiv. Andere Bundesländer verlangen zusätzlich eine subjektive Bestimmung. Diese Unterscheidung ist von wichtiger Bedeutung. Denn eine „Wohneinheit“ kann objektiv eine Wohnung, subjektiv jedoch von Anfang an beispielsweise als „Boardinghouse“ geplant sein. Liegt eine Wohnung im zweckentfremdungsrechtlichen Sinne vor, ist im zweiten Schritt zu klären, ob das geplante Nutzungskonzept eine Zweckentfremdung darstellen würde. Entscheidend sind auch hier insbesondere die geplante Vermietungsdauer und die Frage, ob die Mieter ihren Lebensmittelpunkt für die Verweildauer in das Objekt verlagern.
Dies dürfte bei der Vermietung von Wohneinheiten an Studierende im Regelfall gewährleistet sein. Bei anderen Formen des temporären Wohnens oder bei einer Mischnutzung sollte jedoch genau darauf geachtet werden, ob Maßgaben der etwaig anwendbaren Zweckentfremdungsverbotsgesetze eingehalten werden.

MIETRECHT

Mieterschutz bei Studentenwohnheimen

Wohnraummieter werden gesetzlich geschützt. Diese Sonderregelungen sind in den §§ 549 ff. BGB zu finden. Sie dienen unter anderem dem Ausgleich eines angenommenen Ungleichgewichts im Kräfteverhältnis zwischen Vermieter und Mieter. Der strikte Mieterschutz gilt jedoch nur teilweise bei der Vermietung von Wohnraum „zum vorübergehenden Gebrauch“ oder bei der Vermietung von Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim.

Viele Betriebskonzepte für Studentenwohnheime und andere Formen des temporären Wohnens sehen sowohl eine feste Laufzeit als auch eine Miethöhe vor, die über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen kann. In diesem Fall ist es für die Nachhaltigkeit des Betriebskonzepts von entscheidender Bedeutung, dass die Anmietung im Sinne des § 549 BGB als vorübergehender Gebrauch bzw. die Wohneinheit als Wohnraum in einem Studentenwohnheim anzusehen ist. Die Vermietung von Wohnraum „zum vorübergehenden Gebrauch“ im Sinne des § 549 Abs. 2 Ziff. 1 BGB setzt die Verknüpfung von einer kurzen, überschaubaren Vertragsdauer und einem vorübergehenden Sonderbedarf für die kurzfristige Wohnnutzung voraus.

Der Begriff des Wohnraums in einem Studentenwohnheim im Sinne des § 549 Abs. 3 BGB ist nicht gesetzlich definiert. Entscheidend ist gemäß der einschlägigen Rechtsprechung das Vorliegen eines „Rotationsprinzips“, das dem sozialen Zweck dient, eine Fluktuation der Studierenden zu ermöglichen und freiwerdenden Wohnraum anderen Studierenden

unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes zur Verfügung zu stellen. Eine Beurteilung erfolgt nach abstrakt-generellen Kriterien. Um diese Kriterien zu erfüllen, muss die Dauer des Mietverhältnisses im Regelfall zeitlich begrenzt sein.
Die Einhaltung dieser Grundsätze durch den Vermieter muss sich aus einer Selbstbindung oder jedenfalls einer konstanten tatsächlichen Übung des Vermieters ergeben. Entscheidend ist, dass diese Selbstbindung auch tatsächlich „gelebt" wird. Wir empfehlen daher grundsätzlich, von den Bewohnern regelmäßig aktuelle Immatrikulationsbescheinigungen einzufordern und zu kontrollieren. Für den Fall der Exmatrikulation des Studierenden sollte ein Sonderkündigungsrecht des Vermieters, gegebenenfalls zum Ende des laufenden Semesters, vertraglich vorgesehen werden. Dies ist nicht nur wichtig, um freien Wohnraum für neue Studierende schaffen zu können. Sondern auch, weil die Vermietung von Wohnraum in einem Studentenwohnheim an Nichtstudierende die rechtliche Einordnung als Studentenwohnheim insgesamt gefährden kann.

Miethöhe
Grundsätzlich ist die Möglichkeit eines Vermieters von Wohnraum zur Festlegung und Erhöhung der Miete gesetzlich eingeschränkt. Diese Einschränkungen gelten insbesondere dann, wenn sich das Objekt im örtlichen Anwendungsbereich einer „Mietpreisbremse" im Sinne des § 556d Abs.1, 2 BGB in Verbindung mit den jeweiligen Landesgesetzen befindet. Es bestehen einige Ausnahmen, in denen die Mietpreisbremsen nicht greifen, beispielsweise gemäß § 556f Satz 1 BGB bei Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden, oder für deren erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung.

Für Studentenwohnheime existiert eine noch weitergehende Ausnahme. Sie ist in § 549 BGB geregelt. Danach gelten die §§ 556d bis 561 BGB generell nicht, sofern das Gebäude als Studentenwohnheim im zivilrechtlichen Sinne zu qualifizieren ist. Gleichfalls ausgenommen sind gemäß § 549 Abs. 2 BGB kurzfristige Vermietungen. Es kommt dann nicht mehr auf die Frage an, ob und wann das Objekt neu gebaut oder modernisiert wurde und ab welchem Kapitaleinsatz eine Modernisierung als „umfassend" anzusehen ist.

Befristung der Laufzeit von Mietverträgen
Eine Befristung von Mietverhältnissen über Wohnraum ist nach § 575 BGB grundsätzlich unzulässig. Erfüllen die Mietverhältnisse jedoch die besonderen Anforderungen gemäß § 549 Abs. 2, 3 BGB, ist § 575 BGB nicht anwendbar.
Das bedeutet, Mietverhältnisse über Wohneinheiten in einem Studentenwohnheim können befristet werden. Dies ist bei Studentenwohnheimen auch sinnvoll, da die Verweildauer ja gerade an die Studiendauer geknüpft werden soll – und muss, um die rechtliche Einordnung als Studentenwohnheim nicht zu gefährden. Üblich ist eine Befristung im Gleichlauf mit Semesterzyklen.

All-in-Miete
Je kürzer die Laufzeit ist, desto größer ist das Interesse an einer pauschalen Abrechnung der Betriebs- und Nebenkosten („All-in-Miete"). Eine pauschale Abrechnung von Betriebskosten ist gemäß § 556 Abs. 2 BGB zulässig. Die der Heizkostenverordnung unterfallenden, verbrauchsabhängigen Betriebskostenpositionen, d. h. Wärme und Warmwasser, müssen gemäß § 7 HeizkostenVO grundsätzlich verbrauchsscharf abgerechnet werden. Eine pauschale Zahlung ist jedoch ausnahmsweise zulässig bei Studentenwohnheimen (§ 11 Abs. 1 Nr. 2a HeizkostenVO) und bei vergleichbaren Gebäuden oder Gebäudeteilen, deren Nutzung Personengruppen vorbehalten ist, mit denen wegen ihrer besonderen persönlichen Verhältnisse regelmäßig keine üblichen Mietverträge abgeschlossen werden (§ 11 Abs. 1 Nr. 2b HeizkostenVO). Unter die zweite Fallgruppe können unter bestimmten Voraussetzungen auch kurzfristige Vermietungen möblierter Zimmer an Nichtstudierende fallen.

STEUERRECHT

Umsatzsteuer

Gerade bei Neubauten kann es aus Eigentümersicht sinnvoll sein, auf die Mieteinnahmen so weit wie möglich Umsatzsteuer zu erheben, um von der Umsatzsteuerschuld die an Vorunternehmer oder Eingangszollstellen bzw. Finanzämter entrichtete Umsatzsteuer abzuziehen, das heißt den Vorsteuerabzug geltend zu machen.
An Mieter kann unter anderem umsatzsteuerpflichtig vermietet werden, sofern es sich um eine kurzfristige Vermietung im Sinne des § 4 Nr. 12 S. 2 UStG handelt. Bei einer nicht mehr kurzfristigen Mietdauer im umsatzsteuerrechtlichen Sinne unterfallen Mietverhältnisse der Umsatzsteuerbefreiung des § 4 Nr. 12 S. 1 Buchst. a) UStG. Eine Option zur Umsatzsteuer nach § 9 Abs. 1, Abs. 2 UStG ist in diesen Fällen nur möglich, wenn die tatbestandlichen Voraussetzungen vorliegen, insbesondere muss der Mieter ein Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuerrechts sein. Diese Voraussetzungen werden gerade bei studentischen Bewohnern im Regelfall kaum gegeben sein. Abgesehen von gegebenenfalls in dem Objekt befindlichen Gewerbeeinheiten kann daher nur für kurzfristig laufende Mietverhältnisse Umsatzsteuer auf die Miete erhoben werden. Sofern es nachträglich zu einer Änderung der umsatzsteuerbar vermieteten Flächen kommt, kann eine Korrektur des Vorsteuerschlüssels erforderlich sein.

Gewerbesteuer

Aus Vermietersicht kann es weiterhin wichtig sein, die erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung gemäß § 9 Abs. 1 Satz 2 GewStG in Anspruch zu nehmen. Hierfür ist es insbesondere erforderlich, dass die Vermietergesellschaft steuerrechtlich als rein grundstücksverwaltende Gesellschaft zu qualifizieren ist. Insoweit sollten insbesondere die folgenden Themenfelder im Einzelfall genau geprüft werden:

- Werden potenziell vermietungsfremde Leistungen erbracht (Serviceleistungen, Bereithalten von Nahrungsmitteln, Erbringung von Reinigungsleistungen, Betrieb eines Empfangs)?
- Werden Betriebsvorrichtungen im Sinne von § 68 Abs. 2 BewO mit vermietet? Gerade weil Studentenwohnungen häufig „löffelfertig“, d. h. voll eingerichtet vermietet werden, besteht hier ein erhebliches Risiko.

DIGITALISIERUNG DER PROZESSE

Der Abschluss von Mietverträgen bedarf nach deutschem Zivilrecht grundsätzlich keiner bestimmten Form. Mietverträge können schriftlich, mündlich, durch schlüssiges Verhalten, per Post, über das Internet oder auf einem anderen fernkommunikativen Wege begründet werden. Etwas anderes gilt gemäß § 550 BGB nur für Mietverträge mit einer festen Laufzeit von mehr als einem Jahr. Solche Mietverträge bedürfen der Schriftform. Der Prozess der Vertragsanbahnung und bei Laufzeiten von bis zu zwei Semestern auch der Vertragsschluss selbst können daher digital (unterstützt) vollzogen werden. Dies kann zu erheblichen Effizienzsteigerungen beitragen, sollte jedoch aufgrund dadurch anwendbarer (Verbraucherschutz-)Regelungen sorgsam strukturiert werden.
So muss im Streitfall nachgewiesen werden können, ob und mit welchem Inhalt ein Vertrag geschlossen wurde. Dies ist eine Frage der Beweissicherung und abhängig davon, welche Handlungen zivilrechtlich als Vertragsangebot und Vertragsannahme anzusehen sind. Im Falle eines digitalen Vertragsschlusses wird im Regelfall ein Fernabsatzvertrag im Sinne des § 312 c BGB vorliegen. In diesem Fall steht dem Studierenden als Verbraucher ein zweiwöchiges Widerrufsrecht zu. Die Frist beginnt erst nach ordnungsgemäßer Widerrufsbelehrung zu laufen. Fehlt eine ordnungsgemäße Belehrung, kann ein Mieter noch Monate nach dem Einzug den Mietvertragsschluss widerrufen. Ausnahmsweise kann auch bei Fernabsatzverträgen das Widerrufsrecht entfallen, beispielsweise wenn eine vorhergehende Besichtigung der Wohnung stattgefunden hat, vgl. § 312 Abs. 4 Satz 2 BGB.

AUSBLICK

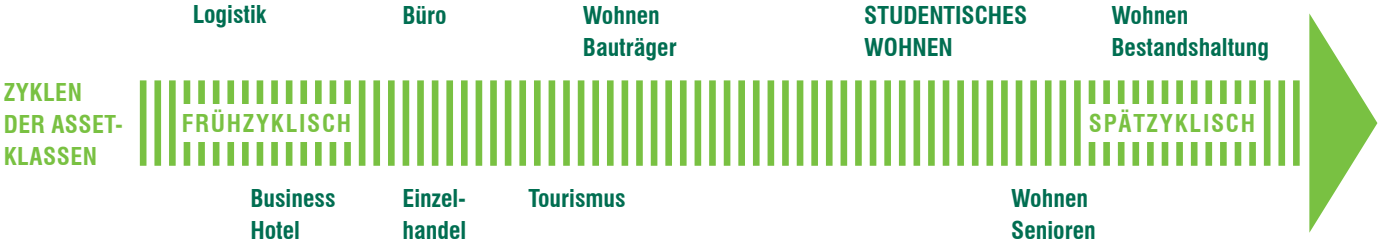
Die Assetklasse Studentisches Wohnen ist ein Wachstumsmarkt. Sie schafft Angebot in engen Märkten und bietet gleichzeitig ein hohes Renditepotenzial. Die rechtlichen Herausforderungen lassen sich durch eine sorgsame Konzeptionierung und Strukturierung lösen.

STUDENTISCHES WOHNEN: FAKTOREN FÜR EINE ERFOLGREICHE FINANZIERUNG

Die noch junge Assetklasse Studentisches Wohnen liegt im Trend. Aktuell besteht für Studentenapartments insbesondere im mittleren und unteren Mietpreissegment ein massiver Nachfrageüberhang. Dies dürfte auf absehbare Zeit auch so bleiben. Grund genug, einen Blick darauf zu werfen, worauf es den Banken bei der Finanzierung ankommt.

EINORDNUNG DER ASSETKLASSE

Während analog zum klassischen Wohnen der Fokus von Projekten beim studentischen Wohnen auf der Bereitstellung von Wohnraum liegt, gibt es eine Vielzahl von Besonderheiten, die eine differenzierte Betrachtung erfordern. Die Fokussierung auf nur einen Teil der Bevölkerung als mögliche Mieter, der sich durch spezielle Nutzungsanforderungen auszeichnet, sowie faktisch oder vertraglich befristete Mietverhältnisse sind hier beispielhaft zu nennen.



Im Vergleich zum klassischen Wohnsegment ist das studentische Wohnen frühzyklischer einzuschätzen. Im Spektrum Wohnen vs. Beherbergungsgewerbe ist in Bezug auf die am Markt zu beobachtenden Konzepte eindeutig eine Wohnnähe zu attestieren – ein Umstand, dem gerade mit Blick auf die Höhe möglicher Finanzierungen bei risikoseitig vertretbaren Ausläufen besondere Bedeutung zukommt.

MÖGLICHE PRÜFASPEKTE VON PROJEKTEN STUDENTISCHEN WOHNENS

Demografie

- Studentenzahlentwicklung
- Anteil Erstsemesterstudierende
- Anteil Studierende je Einwohner

Vorhandenes Angebot (reg. Anbieter)

- Angebot der Studentenwerke
- Angebot privater Anbieter
- Anteil Studentenwohnheimplätze im Verhältnis zum lokalen Wohnungsbestand

Regionaler Fokus

- Bundesländer
- Landkreise
- Städte

Objektarten

- Neubau
- Bestand
- Umbau von Gewerbeobjekten

Mikrolage

- Erreichbarkeit des Hochschulcampus
- ÖPNV-Anbindung
- Entfernung von Nahversorgungseinrichtungen

Betreiber

- Know-how (Referenzen)
- Generalmietvertrag vs. Pachtvertrag vs. Einzelmietvertrag
- Ausgestaltung des Belegungskonzepts

FINANZIERUNGSKRITERIEN

Aus Sicht eines wohnwirtschaftlich fokussierten Kreditgebers bietet die Assetklasse eine interessante Möglichkeit zur Diversifizierung des Kreditportfolios. Den Besonderheiten von Projekten studentischen Wohnens wird ein Kreditgeber durch die Definition geeigneter Finanzierungskriterien Rechnung tragen. Dazu gehören neben der Festlegung des maximal gewünschten Anteils der Assetklasse am Gesamtportfolio auch Bewertungsmaßstäbe für die Beurteilung konkreter Projekte. In unten stehender Übersicht sind ausgewählte Kernthemen und Prüfungsaspekte für Projekte studentischen Wohnens aufgelistet.

Erst im Kontext der Definition dieser Finanzierungskriterien wird es möglich sein, konkrete Finanzierungsstrategien für unterschiedliche Mietpreissegmente (unteres, mittleres, gehobenes) oder Projektkonzeptionen (Bestandshalter, Entwickler mit Global- oder Teileigentumsverkauf) zu entwickeln. Die Finanzierung von Projekten, die 25 Quadratmeter große Einzelapartments vorsehen, die für 650 Euro und mehr im Monat vermietet werden, erfordert eine andere Finanzierungsstrategie als in Modul- oder Containerbauweise fertiggestellte Mikroapartments im Niedrigmietpreisbereich.
Je hochpreisiger das angestrebte Mietniveau ist, desto mehr Zusatzservices bzw. Annehmlichkeiten erwarten die Mieter tendenziell. Während Gemeinschaftsräume wie eine Learning Lounge und ein Raum mit Mietwaschautomaten zur essenziellen Ausstattung dieser Niveauklasse gehören, scheiden sich bei Fitnessstudio oder Indoor Pool aus Kreditgebersicht die Geister. Letztere erhöhen die Investitions- und Bewirtschaftungskosten signifikant, ohne in gleichem Maße werterhöhend zu wirken. Im ungünstigsten Fall kann sogar die Drittverwendungsfähigkeit nachteilig tangiert werden.

Neben dem Konzept für das Objekt kommt auch dem Betrieb in Form des Mietermanagements eine maßgebliche Bedeutung zu. Die Fähigkeit, mit der gegenüber klassischem Wohnen erhöhten Fluktuation organisatorisch und wirtschaftlich umgehen zu können, ist ein entscheidendes Kriterium für den Erfolg eines solchen Projekts. Hierzu gehört zunehmend auch die Möglichkeit, Apartments online oder per App buchen bzw. kündigen zu können. Gerade im Hochpreissegment sollte dieser Prozess parallel auch in englischer Sprache möglich sein, um für internationale Studierende, die gerade für die deutsche Universitätslandschaft zunehmend an Bedeutung gewinnen, attraktiv zu sein.

Die aktuell von privaten Investoren am Markt positionierten Produkte sind zu einem großen Teil dem Hochpreissegment zuzurechnen. Hier werden Mietpreise aufgerufen, die das Budget eines Großteils der Studierenden übersteigen, aber aufgrund des massiven Nachfrageüberhangs zumindest heute noch bezahlt werden. Finanzierungssuchende Investoren sollten den Banken insbesondere ihr Know-how im Baubereich nachweisen sowie kreative und drittverwendungsfähige Konzepte vorlegen. Hilfreich sind außerdem fundierte Analysen zur Einschätzung der demografischen Stabilität dieser Bevölkerungsgruppe. Auf diesem Fundament lassen sich dann für Projekte im Bereich Studentisches Wohnen in jedem Preissegment stabile Finanzierungen realisieren.

Silvio Hagemann ist Diplom-Kaufmann und seit 2003 bei der DKB beschäftigt. Nach Stationen in verschiedenen Niederlassungen leitet er seit 2013 den Fachbereich Wohnen in der DKB-Zentrale in Berlin. Dieser Fachbereich verantwortet die strategische Ausrichtung der Kundengruppe und umfasst kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen sowie Investoren und Bauträger (wohnwirtschaftliche Entwickler).

Objekt

- Objektgröße gemessen nach (Mindest-)Bettenanzahl
- Drittverwendungsfähigkeit
- Kommunale Stellplatzanforderungen (Kfz/Fahrräder)

Apartment

- Größe der Apartments
- Grad der Möblierung
- Integration des Bades

Miete

- Bruttowarmmiete in Euro/Monat
- Betriebskostenkalkulation
- Vergleich mit lokalem Mietniveau

Mietvertrag

- Vereinbarung von Mietkautionen
- Dauer der Mietverträge
- Fluktuationsrate

Finanzierung

- Kurzfristfinanzierung ➡ gesicherter Exit
- Langfristfinanzierung ➡ gesicherte Kapitaldienstfähigkeit
- Einbindung von Förderdarlehen (KfW- und/oder regionale Programme)

MIKROAPARTMENTS: HÜRDEN AUF DEM DEUTSCHEN MARKT AUS DER SICHT DES FONDSMANAGERS AVIARENT

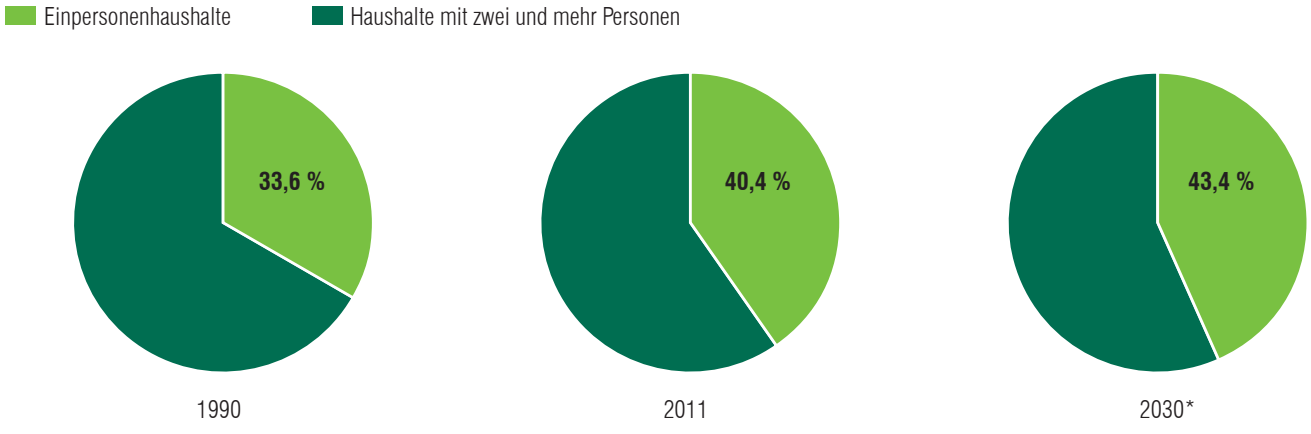
Für Investoren stellen Mikroapartments zukunftssichere Renditeobjekte dar, die gleichzeitig einen wertvollen Beitrag für die Gesellschaft leisten. Es handelt sich um nachhaltige und weitgehend konjunkturunabhängige Erträge. Zudem profitieren Investoren von der hohen Mieterdiversifizierung und einer überdurchschnittlichen Rendite gegenüber anderen Wohnrauminvestments. Dennoch wird nur selten über die Hürden des deutschen Marktes gesprochen, die Investments in diesem Segment mit sich bringen. Susan Winter, Geschäftsführerin der AviaRent Capital Management S.á r.l., klärt auf.

In Deutschland wird viel über eine schrumpfende Bevölkerung diskutiert, gleichzeitig leiden aber viele Städte unter Wohnungsnot. Wie passt das zusammen? Ein Grund: Die Gesamtzahl der Haushalte nimmt zu, da immer mehr Menschen allein leben (wollen). Laut Statistischem Bundesamt wird die Zahl der Haushalte mit einer Person in den nächsten zwölf Jahren um rund 11 Prozent steigen. Für das Jahr 2030 sind somit rund 18 Millionen Einpersonenhaushalte zu erwarten, die in Deutschland von Singles, Studierenden, Young Professionals und Pendlern dominiert werden.

Diese Veränderung der Gesellschaft beeinflusst auch die Immobilienlandschaft. Durch die starke Nachfrage nach kleinen Wohnungen wurde das Konzept des Mikroquartiers entwickelt: Es besteht aus vollausgestatteten Mikroapartments, die ggf. durch zusätzliche Serviceleistungen erweiterbar sind. Darunter fallen unter anderem die Bereitstellung von WLAN, Snack- und Getränkeautomaten oder ein Concierge-Service. Serviceleistungen sind von Pendlern, Young Professionals und Studierenden gewünscht und machen das Wohnen in Mikroapartments noch komfortabler.

EINPERSONENHAUSHALTE DOMINIEREN DEN DEUTSCHEN WOHNUNGSMARKT

Haushalte nach Zahl der Personen, Anteil am gesamten Wohnungsmarkt in %



* Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2010

Quelle: Statistisches Bundesamt, AviaRent

Jedoch sind es genau diese Serviceleistungen, die ein Problem darstellen können: Vermögensverwaltende Fonds wie die von AviaRent Capital Management S.á r.l. müssen das Steuer-, Bau- und Mietwohnrecht beachten. Zusatzleistungen und Add-ons für Apartments anzubieten, bedeutet gleichzeitig, die entsprechenden Steuervorschriften zu berücksichtigen. Betrachtet man beispielsweise die standardmäßige Ausstattung einer Wohnung, stößt man auf die ersten Schwierigkeiten: In Deutschland ist es nicht vorgesehen, dass ein Internetanschluss zur Grundausstattung einer Wohnung gehört. In normalen Wohnungen kümmern sich die Mieter selbst um die Internetanbindung, in Mikroapartments möchten Vermieter WLAN als Standardleistung anbieten. Aktuell benötigt man deshalb für die Nutzung des WLANs einen separaten Vertrag mit den Mietern. Der Wohnungsmarkt und die Bedürfnisse der Mieter haben sich verändert und sind moderner geworden, jedoch haben sich die Gesetze noch nicht der Zeit angepasst. Auch der Wunsch, ein Apartment für eine bestimmte Zeit beispielsweise per App mieten zu können, wie es in anderen Ländern bereits möglich ist, ist in Deutschland noch lange nicht erfüllbar.

Gebäude durch verschiedene Möglichkeiten mit erneuerbaren Energien nachhaltiger gestalten zu können, bleibt momentan ebenfalls Wunschdenken, da Investoren auch hier auf Problematiken der Rechtsprechung stoßen. Die Regularien erschweren Maßnahmen wie den Einsatz von Photovoltaik, BHKWs oder Wasseraufbereitung für vermögensverwaltende Investoren so sehr, dass sich der Aufwand oft nicht rentiert, wodurch diese nicht umgesetzt werden. Für das Erreichen der Klimaziele der Bundesregierung spielt die Wohnungswirtschaft eine entscheidende Rolle. Es ist sehr bedauerlich, dass dem Einsatz moderner Energietechnik aufgrund steuerlicher Hürden so viele Steine in den Weg gelegt werden.

URBANISIERUNG IN DEUTSCHLAND

Die zunehmende Urbanisierung ist ein weiterer Grund, weshalb mehr Kleinwohnungen in Deutschlands Städten benötigt werden. Im Jahr 1985 lebten rund 40 Prozent aller Menschen in Städten, 30 Jahre später sind es bereits 54 Prozent. Aktuell wohnt also mehr als die Hälfte der Bevölkerung in Großstädten – Tendenz steigend. Beruflich geforderte Mobilität und die zunehmende Zahl an Studierenden sind treibende Faktoren der Urbanisierung.

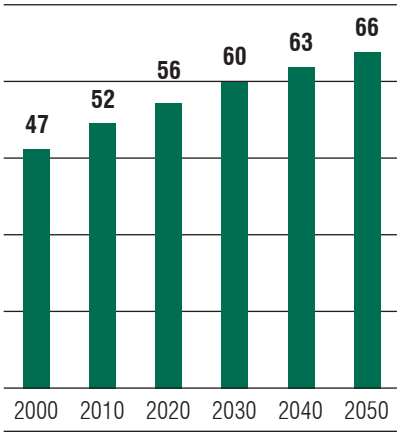
Der Bau von Hochhäusern könnte dem Problem des Wohnungsmangels in Großstädten entgegenwirken. Gerade in Deutschland fällt auf, dass der Hochhausbau im Wohnbereich kein gutes Image genießt. Auch die Diskussion über die Einführung der neuen Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ zeigt, dass noch nicht alle Marktteilnehmer die Brisanz des Wohnungsmangels erkannt haben. Ohne Nachverdichtung kann in Städten aber nicht genug zentraler, bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden, was dazu führt, dass immer mehr Menschen pendeln. Besonders in den Großstädten sind die Pendlerverflechtungen intensiv. Laut Deutschem Gewerkschaftsbund pendeln in Deutschlands 22 größte Städte rund fünf Millionen Beschäftigte ein oder aus. Aktuell wurde über die Pendlerpauschale berichtet, die den Fiskus jedes Jahr ca. 5 Milliarden Euro kostet. Solange jedoch der Internetausbau in Deutschland so schleppend vorangeht, werden Arbeitnehmer weiterhin selten im Home Office arbeiten und stattdessen ins Büro fahren. Dabei müssen sie sich entscheiden, ob sie entweder zentral in der Nähe des Arbeitsplatzes wohnen oder eine lange Anfahrt in Kauf nehmen, um günstiger oder geräumiger zu wohnen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass sich eine Lockerung der Regularien in vielerlei Hinsicht positiv auf die Schaffung von Wohnraum in Deutschlands Städten auswirken würde. Außerdem würde bezahlbarer, kleinteiliger Wohnraum in der Stadt gesichert. Es sollte kapitalstarken Investoren erleichtert werden, sich im Wohnungsmarkt zu engagieren. Auf Investorenseite ist die Nachfrage ungebrochen, einen Beitrag zur Lösung des Wohnungsproblems zu leisten.

Susan Winter ist Geschäftsführerin der AviaRent Capital Management S.á r.l.

IMMER MEHR STADTBEWOHNER

Anteil der in Städten lebenden Weltbevölkerung in %



Quelle: Statista, AviaRent

STUDENTENWOHNHEIME IN EUROPA UNTER DER LUPE: FUNDAMENTALDATENVERGLEICH VON FÜNF EUROPÄISCHEN GROSSSTÄDTEN

Die zunehmende Anziehungskraft von Hochschulstandorten und einzelnen Hochschuleinrichtungen in Europa auf internationale Studierende hat zu einer Verschiebung innerhalb der angebotenen Typen von Studentenwohnheimen geführt. Ebenso verändert haben sich studentische Vorlieben, auch aufgrund des elterlichen Einflusses. Im Studentenwohnheim wohnt man während des Studiums nicht nur, es ist vielmehr auch ein Ort, an dem man sich sicher fühlt, wo man lernt, Kontakte knüpft, isst und Sport treibt. Eine umfassende Datenerhebung und anschließende Analyse von über 3.800 Studentenwohnheimen in 44 Städten aus 18 europäischen Ländern weist direkt auf dieses Phänomen hin.

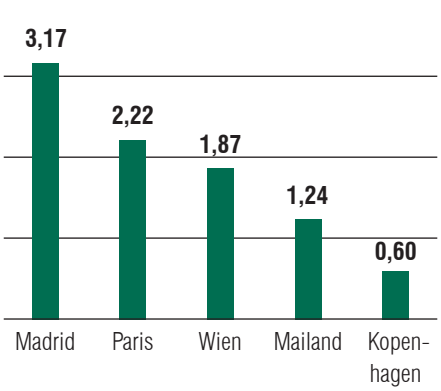
Der Markt für Studentenwohnheime in Europa nimmt zwar langsam an Fahrt auf, kann aber noch lange nicht als reif oder gesättigt bezeichnet werden. Investoren verfügen weiterhin über ausreichend Liquidität und Appetit, um in den nach wie vor unterversorgten europäischen Markt für Studentenwohnheime zu investieren. Da sich die Fundamentaldaten der europäischen Märkte unterscheiden und Städte wiederum ihr eigenes Profil aufweisen, sind Investitionsentscheidungen standortabhängig und immer einzeln abzuwägen. Es reicht bei Weitem nicht aus, nur den Gesamtmarkt eines Landes zu betrachten. Zahlreiche Faktoren haben Einfluss auf die Fundamentaldaten, darunter Nachfrage, Hochschulcurricula (einschließlich englischsprachiger Studiengänge) und Hochschulrankings (entscheidend für internationale Studierende mit höherer Kaufkraft) sowie die Angebotsbeschaffenheit (Qualität, Dienstleistungen und offerierte Annehmlichkeiten). Diese Faktoren sind bei jedem Hochschulstandort von Bedeutung.

Fünf europäische Großstädte: Studierende und Einheimische

Um zu beurteilen, ob eine Stadt ein lohnender Investitionsstandort für Studentenwohnheime ist, ist es entscheidend, die Bedeutung individueller Standortfaktoren und ver-

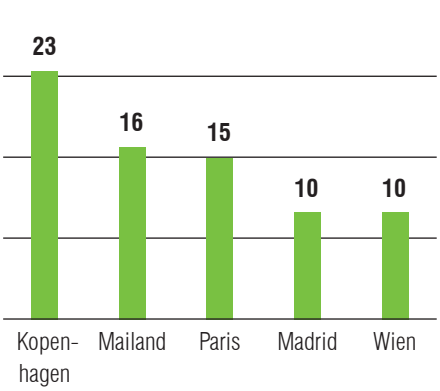
EINWOHNERZAHL

Einwohner gesamt in Mio.



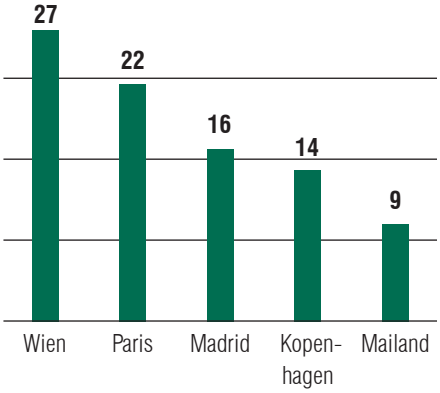
STUDIERENDE

Anteil der Studierenden an der jeweiligen Einwohnerzahl in %



AUSLÄNDISCHE STUDIERENDE

Anteil ausländischer Studierender an allen Studierenden in %



Quelle: Nationales Statistisches Institut Spanien (2016); INSEE Frankreich (2014); Statistik Austria (2017); Istat Italien (2011); Statistikamt Dänemark (2017); StudentMarkting 2017

gleichbarer Key Performance Indicators einzelner Städte zu kennen. Betrachtet man beispielsweise Kopenhagen, Madrid, Mailand, Paris und Wien, so zeigen sich in jeder Stadt diversifizierte Bevölkerungsstrukturen und Studienangebote sowie eine unterschiedliche Anzahl an Studierenden. Außerdem haben auch spezifische Besonderheiten und Eigenheiten einen Einfluss auf Investitionsentscheidungen.

Laut den neuesten verfügbaren Daten ist der Anteil der Studierenden an der Gesamteinwohnerzahl in Kopenhagen mit 23 Prozent am höchsten, gefolgt von Mailand und Paris mit 16 bzw. 15 Prozent (Madrid und Wien jeweils 10 Prozent). Hervorzuheben ist die unterschiedliche Größe der untersuchten Städte. Während Madrid mehr als drei Millionen Einwohner hat, sind es in Kopenhagen lediglich 600.000. Kleineren Städten gelingt es offensichtlich besser, Studierende aufzunehmen und ihre Infrastuktur auf verhältnismäßig mehr Studierende auszurichten.

Der Anteil ausländischer Studierenden ist in Wien mit 27 Prozent am höchsten und übertrifft somit auch Paris oder Madrid, die eigentlich beide viel eher als Bildungszentren gelten. Ein nicht unerheblicher Anteil der internationalen Studierenden in der österreichischen Hauptstadt stammt jedoch aus den Nachbarländern.

Die ausgewerteten Nachfrage- und Angebotszahlen zeigen auch lokale Unterschiede zwischen den Städten in Bezug auf das Verhältnis von angebotenen Wohnheimplätzen zu Studierenden. Eine Ausnahme ist sicherlich Mailand. Hier kann man tatsächlich von Unterversorgung sprechen, da nur für 3 Prozent der Studierenden Plätze in Wohnheimen zu Verfügung stehen.

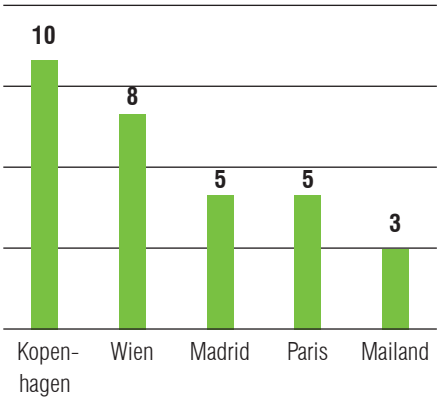
In Kopenhagen, in dem relativ zur Größe der Stadt sehr viele Studierende leben, reicht das Angebot an Wohnheimplätzen für 10 Prozent der Studierenden. Vergleicht man jedoch die Zahl der privaten Plätze mit der der internationalen Studierenden (eine wichtige Kennzahl, da diese sich während ihrer Studienzeit eher für private Wohnheime entscheiden), so führt Kopenhagen das Ranking mit 21 Prozent an.

Private Studentenwohnheime sind in Madrid am weitesten verbreitet (32 Prozent des Gesamtbestandes), gefolgt von Kopenhagen (26 Prozent) und Paris (23 Prozent). Bei genauerer Betrachtung zeigt sich zudem, dass private Betreiber in Paris, Wien und Kopenhagen im Gegensatz zu anderen Betreibergruppen eher große Wohnheime mit vielen Plätzen entwickeln.

Samuel Vetrak ist Gründer und CEO von StudentMarketing, einem globalen Marktforschungs- und Beratungsunternehmen, das sich auf Studentenwohnungen und Mikroapartments spezialisiert hat.

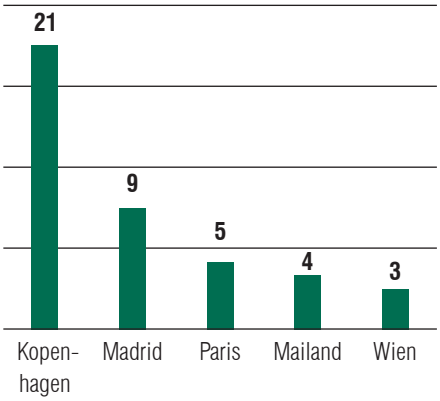
VERSORGUNGSQUOTE GESAMT

Wohnheimplätze bezogen auf die Gesamtzahl der Studierenden in %



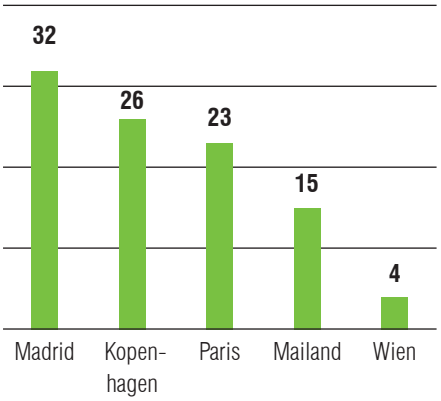
VERSORGUNGSQUOTE PRIVAT

private Wohnheimplätze bezogen auf Anzahl der internationalen Studierenden in %



PRIVATE WOHNHEIME

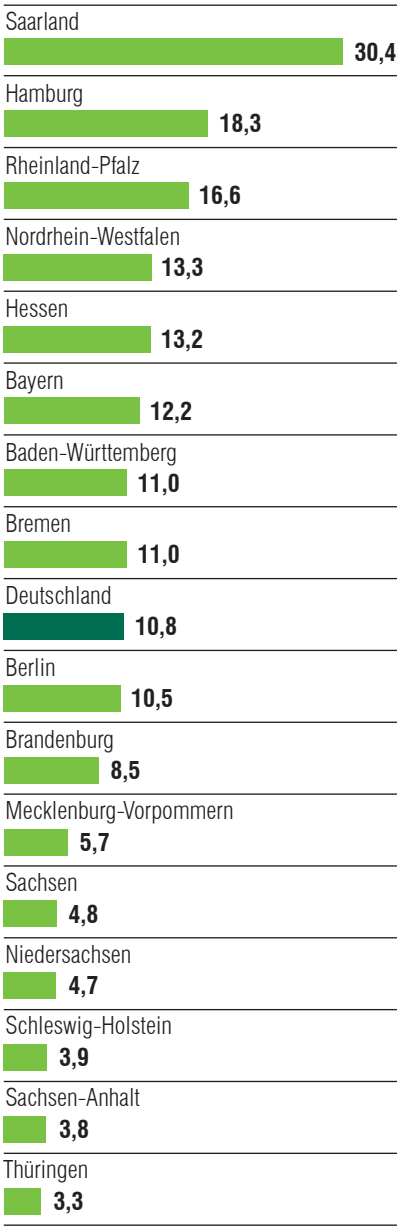
Marktanteil privater Einrichtungen in %



DIE NACHFRAGE – WOHNSITUATION UND BEDÜRFNISSE VON STUDIERENDEN UND YOUNG PROFESSIONALS

HOTEL MAMA IM VERGLEICH

Studierende, die im Haushalt der Eltern wohnen, Anteil in %



Quellen für alle Grafiken auf den Seiten 024 bis 031: CBRE/HU Berlin 2017, eigene Erhebung

Aufbauend auf der erfolgreichen Umfrage aus dem Jahr 2013 hat CBRE, dieses Mal zusammen mit der Humboldt-Universität zu Berlin, im Jahr 2017 erneut eine deutschlandweite Befragung an den größten deutschen Hochschulstandorten durchgeführt. Im Ergebnis bieten die rund 15.000 Antworten der Studierenden, Promotionsstudierenden, Young Professionals und Auszubildenden, mit einem Durchschnittsalter von 24 Jahren, einen breiten Überblick über die aktuelle Wohn- und Lebenssituation in den deutschen Universitätsstädten. Nachfolgend werden die wichtigsten Erkenntnisse näher beleuchtet.

WER KANN, DER MIETET

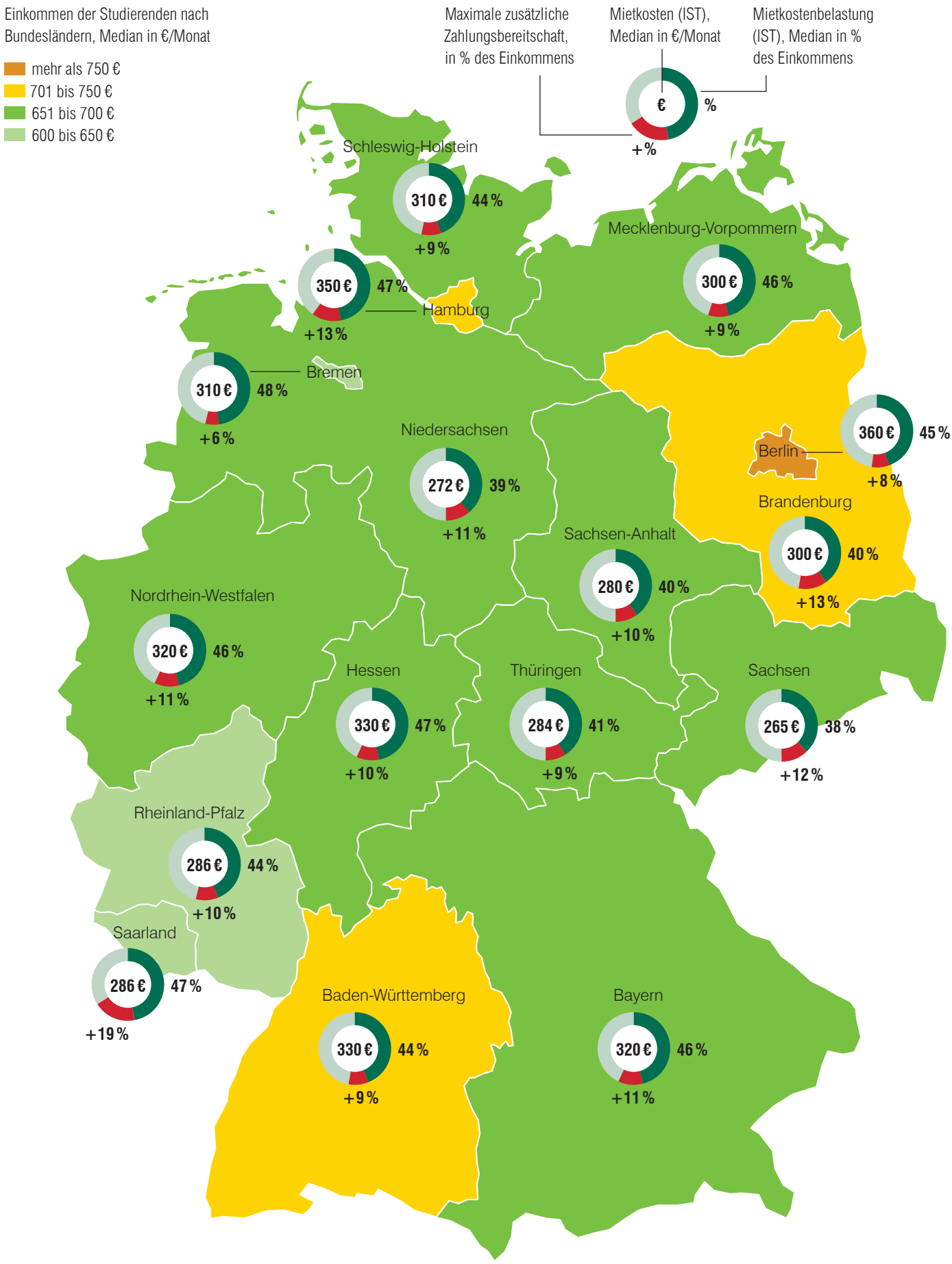
So breitgefächert wie das Spektrum an Studienmöglichkeiten und Abschlüssen, so vielfältig sind die Anforderungen und Wünsche an den eigenen Wohnraum. Auch das Wohnangebot hat sich diversifiziert und offeriert unterschiedliche Konzepte mit verschiedenen Ausstattungen und Dienstleistungen. Die Umfrageergebnisse belegen jedoch, dass das Wohnen zur Miete mit rund 70 Prozent der Antworten die typische Wohnform an den deutschen Hochschulstandorten ist. Lediglich bisher rund 18 Prozent der Befragten leben in einem Wohnheim oder Mikroapartment. Mit etwa 11 Prozent ist das Wohnen bei den Eltern am wenigsten populär.

Im bundesweiten Vergleich zeigen sich regional jedoch starke Unterschiede. So liegt der Anteil der Befragten, die angaben, in einer Mietwohnung zu leben, im Saarland mit rund 56 Prozent am niedrigsten. Dagegen leben dort mit rund 30 Prozent relativ gesehen die meisten Befragten bei ihren Eltern. In den Bundesländern Thüringen und Sachsen-Anhalt hingegen lebt mit rund 87 bzw. 86 Prozent der prozentual größte Anteil der Befragten in einer Mietwohnung.

Entscheidend für die Wahl der Wohnform bleibt das Verhältnis von Angebot und Nachfrage und somit das Preisniveau in den jeweiligen Städten. Besonders in Bundesländern wie Hamburg, Berlin und Baden-Württemberg, in denen die Wohnungsmärkte durch einen starken Nachfrageüberhang geprägt sind und günstiger Wohnraum vergleichsweise schwer verfügbar ist, leben aus finanziellen Gründen mehr junge Menschen bei ihren Eltern. Dies deckt sich auch mit Ergebnissen der Befragung zum Wohnungsangebot. Während deutschlandweit mit etwa 52 Prozent nur die Hälfte der Befragten die Meinung vertritt, es gäbe nicht genügend Wohnangebote, war in Berlin (rd. 77 Prozent), Hamburg (rd. 73 Prozent) und Baden-Württemberg (rd. 65 Prozent) ein Großteil der Studienteilnehmer davon überzeugt, dass zu wenig Wohnungsangebote vorhanden seien.

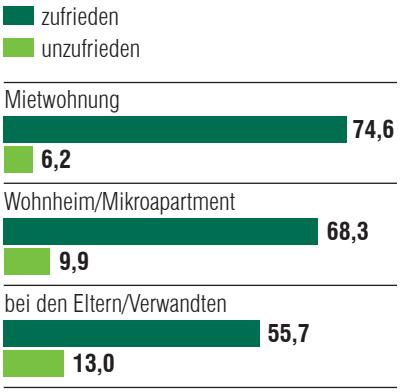
Deutschlandweit sind sich zwei Drittel der Befragten (66 Prozent) einig, dass sich die Wohnungssuche schwierig gestaltet. Über drei Viertel gaben an, für die Suche ihrer aktuellen Unterkunft weniger als drei Monate benötigt zu haben. Hierbei zeigen sich allerdings eklatante Unterschiede bei der Suchdauer von Mietwohnungen und Wohnheimen/Mikroapartments. Fast 11 Prozent der Befragten, die aktuell ein Wohnheim/Mikroapartment bewohnen, gaben einen Suchzeitraum von über zwölf Monaten an. Weitere 14 Prozent benötigten zwischen sieben und zwölf Monate für die Wohnheimplatzsuche. 23 Prozent fanden ihr Mikroapartment oder einen Wohnheimplatz nach vier bis sechs Monaten. Summa summarum weisen Befragte aus Wohnheimen/Mikroapartments eine deutlich höhere Suchdauer auf als Befragte, die in einer Mietwohnung leben. Von diesen gaben rund 84 Prozent an, weniger als drei Monate in die Suche ihrer Mietwohnung investiert zu haben.

GELD ZUM STUDIEREN



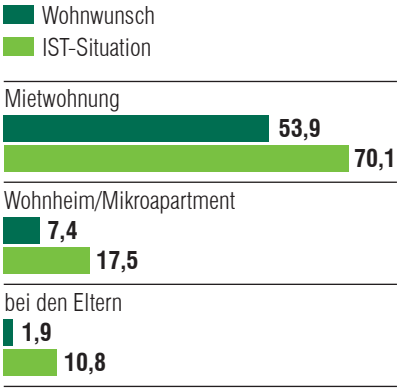
ZUFRIEDENE WOHNUNGSMIETER

Wohnzufriedenheit nach Wohnform, Anteil in %



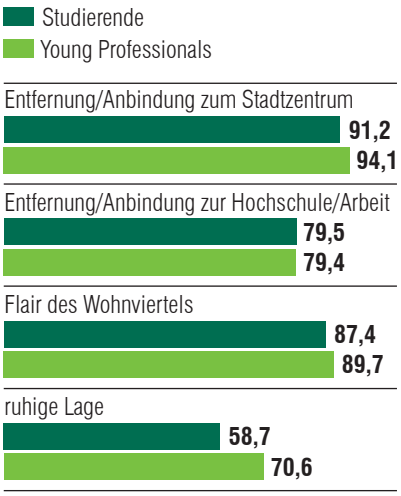
MIETWOHNUNG ERWÜNSCHT

Wunsch-Wohnform der Studierenden, Anteil in %



ZENTRAL SOLL ES SEIN

Wunschlagen der Befragten, Anteil in %, Mehrfachnennung möglich



HOHE ZUFRIEDENHEIT ALS STATUS QUO

Der Großteil der Befragten (rd. 72 Prozent) ist mit seiner Wohnsituation zufrieden und findet den Mietpreis für die eigene Wohnung, falls sich diese auf dem freien Wohnungsmarkt befindet, angemessen (rd. 62 Prozent). Personen, die in Wohneigentum leben, sind am zufriedensten (rd. 88 Prozent). Dagegen sind nur etwas mehr als die Hälfte der Befragten, die bei ihren Eltern leben, mit ihrer Wohnsituation zufrieden. Dazwischen rangieren Wohnheime und Mikroapartments (rd. 68 Prozent) sowie Mietwohnungen (rd. 75 Prozent).
Stärksten Einfluss auf die Wohnzufriedenheit haben, zusammen mit Größe und Zuschnitt, die Wohnkosten. Ebenso bedeutend ist die Entfernung zum Stadtzentrum. Wer zentral wohnt, ist deutlich zufriedener als beispielsweise Befragte, die in einer ruhigen Lage oder in unmittelbarer Nähe zu einem Szeneviertel leben.

KONVENTIONELLE WOHNFORMEN RANGIEREN VORNE

Wohnungssuchende müssen sich, je nach Standort und persönlichen Anforderungen an Wohnform und Qualität, den lokalen Gegebenheiten anpassen und höhere Mieten oder Wartezeiten in Kauf nehmen. Doch welche Wohnform würde bevorzugt, wenn junge Wohnungssuchende bei ihrer Entscheidung unbeeinflusst von diesen Faktoren wären? Die Mehrheit der Befragten setzt auf Altbewährtes. Alternative Wohnformen – wie Mehrgenerationenwohnen, „Mithilfe statt Miete“ oder das Wohnen in benachteiligten Gebieten zu Festmietpreisen – kommt nur für eine Minderheit in Frage. Dagegen gaben rund 54 Prozent der Befragten an, in einer Mietwohnung leben zu wollen. An zweiter Stelle, mit einem Anteil von etwa 37 Prozent, steht der Wunsch nach Leben im Wohneigentum.

Das Leben in Wohnheimen oder Mikroapartments ist, verglichen mit der aktuellen Situation, nur eine Notlösung. Lediglich 7 Prozent gaben explizit an, diese Wohnform zu bevorzugen. Von den Studienteilnehmern, die tatsächlich in einem Wohnheim oder Mikroapartment leben (rd. 18 Prozent), würden nur 28 Prozent diese Wohnform erneut wählen. Anscheinend treffen einige Wohnheimangebote nicht (mehr) die Bedürfnisse und/oder die Möglichkeiten der Studierenden. Unter ausländischen und Gaststudierenden genießen Wohnheime und Mikroapartments dagegen ein deutlich höheres Ansehen. Der größte Anteil (rd. 43 Prozent) dieser Gruppe würde sich erneut für diese Wohnform entscheiden.

Am auffälligsten ist die Diskrepanz zwischen der tatsächlichen und der idealen Wohnsituation bei Personen, die bei Eltern oder Verwandten leben. Hier würden lediglich 10 Prozent erneut eine Unterkunft bei der Familie beziehen, während der Großteil es bevorzugen würde, zur Miete (rd. 45 Prozent) oder im Eigentum (rd. 38 Prozent) zu leben.

ZENTRAL, ABER BITTE EINFACH

Ausgefallene Ausstattungen oder Dienstleistungen sind für kostenbewusste Studierende und Young Professionals auf Wohnungssuche häufig nur von geringer Bedeutung. Im Gegensatz zu Trends wie Sharing Economy und Co-Living zählen Leistungen wie Bikesharing, Fitnessraum oder auch übermäßige Gemeinschaftsflächen für die Befragten nicht zu den Kriterien, nach denen sie eine zukünftige Wohnung auswählen würden. Das Nonplusultra für den Großteil (rd. 61 Prozent) der Befragten ist ein Fahrradstellplatz. Internet über WLAN oder Hotspot stellt immerhin für 41 Prozent der ausländischen Studierenden ein wichtiges Kriterium dar.

Entscheidender für die Wahl der Wohnung ist dagegen die Lage. Passende Angebote sind, wie bereits erwähnt, nach Meinung der Befragten ein rares Gut. Hat man eine Wohnung gefunden, hält man an dieser umso mehr fest. Nur etwa 27 Prozent aller Befragten würden bei einem geeigneten Angebot sofort aus der jetzigen Wohnung ausziehen. Doch wohin würden die Befragten ziehen? Über 90 Prozent der Studierenden und Young Professionals sowie Promotionsstudierenden sind sich einig: Entscheidend ist die Entfernung bzw. die Verkehrsverbindung zum Stadtzentrum.

Wenn der gewünschte Standort sich auch noch durch attraktive Grün- und Freiflächen sowie ein breites gastronomisches Angebot und Einkaufsmöglichkeiten auszeichnet, würde dies für über 80 Prozent der befragten Studienteilnehmer für den Wohnstandort sprechen. Für Studierende ist eine ruhige Wohnlage, im Vergleich zu anderen Merkmalen, eher nachrangig. Rund 59 Prozent gaben an, dass ihre gewünschte Wohngegend über dieses Kriterium verfügt. Young Professionals und Promotionsstudierende dagegen wissen dies zu schätzen. Von ihnen gaben über 70 Prozent an, dass sich die Umgebung der zukünftigen Wohnung durch dieses Charakteristikum auszeichnen sollte.

WIE STEHT ES UM DIE FINANZEN?

Neben Fragen zu Wohnform und Lage wurde in der gemeinsamen Umfrage von CBRE und der Humboldt-Universität zu Berlin auch auf das Einkommen sowie die Ausgaben für Miete und Wohnung eingegangen. Im Ergebnis bietet sich ein sehr heterogenes Bild über die finanzielle Situation der Studienteilnehmer: Etwa 41 Prozent aller Studienteilnehmer werden von ihrer Familie finanziell unterstützt. Ihr monatliches Einkommen liegt dabei im Mittel (Median) bei 720 Euro und damit unter dem Betrag, der Befragten (rd. 16 Prozent) mit staatlichen Leistungen (rd. 790 Euro) zur Verfügung steht. Das höchste Einkommen haben Befragte (rd. 31 Prozent), die auf ihren eigenen Verdienst zurückgreifen können. Dieser entspricht mit 800 Euro im Monat dem Median aller befragten Personen. Insgesamt werden monatlich rund 325 Euro für die Miete der Wohnung aufgebracht, was einer durchschnittlichen Mietkostenbelastung von rund 41 Prozent entspricht.

Auf Bundeslandebene liegt der Unterschied des verfügbaren Einkommens zwischen dem Spitzenreiter Berlin (800 Euro) und dem Saarland (610 Euro), wo Befragten das statistisch niedrigste Einkommen zur Verfügung steht, bei fast 200 Euro pro Monat. Berlin liegt zwar auf dem Niveau des bundesweiten Medianwertes, hier geben Studienteilnehmer jedoch auch aufgrund der bundesweit höchsten Mietkosten (370 Euro) einen überdurchschnittlich hohen Anteil ihres monatlichen Einkommens (rd. 45 Prozent) für die Miete der Wohnung aus. Den größten Anteil ihres monatlichen Einkommens müssen Befragte im Bundesländervergleich in Bremen für Wohnkosten ausgeben. Hier liegt die durchschnittliche Mietkostenbelastung bei rund 48 Prozent.

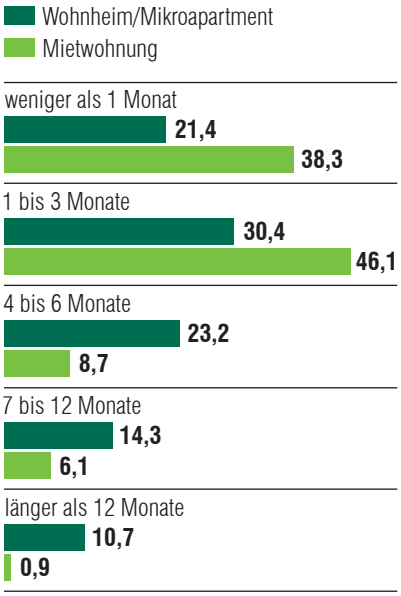
Auf Standortebene steht den Befragten in München mit monatlich 900 Euro das höchste Einkommen zur Verfügung. Gegenüber Saarbrücken, wo Befragte auf Standortebene das niedrigste Einkommen haben, liegt der Unterschied bei monatlich 290 Euro. Aufgrund des unterschiedlichen Mietniveaus haben Studienteilnehmer an beiden Standorten dieselbe Mietkostenbelastung (47 Prozent).

HOHE ZAHLUNGSBEREITSCHAFT FÜR DIE IDEALE WOHNUNG

Die meisten Teilnehmer der Befragung würden eher an ihrer momentanen Wohnung festhalten, als umzuziehen. Gründe hierfür finden sich in verkürzten Studienzeiten, verbunden mit häufigeren Hochschulwechseln, und besonders im oft knappen Wohnungsangebot und der damit einhergehenden Sorge vor höheren Mietausgaben. Lediglich 34 Prozent der Befragten würden für optimale Wohnbedingungen mehr Miete zahlen als bisher. Jedoch sind fast die Hälfte (rd. 49 Prozent) der Umzugswilligen bereit, mehr Geld auszugeben. Insgesamt würden Befragte für die perfekte Mietwohnung einen Aufschlag von rund 23 Prozent gegenüber ihrer aktuellen Miete zahlen. Gemessen an dem verfügbaren monatlichen Einkommen von 800 Euro (Median) liegt die Zahlungsbereitschaft der Befragten für eine Mietwohnung, die sämtliche gewünschte Eigenschaften besitzt, bei 50 Prozent des Einkommens.

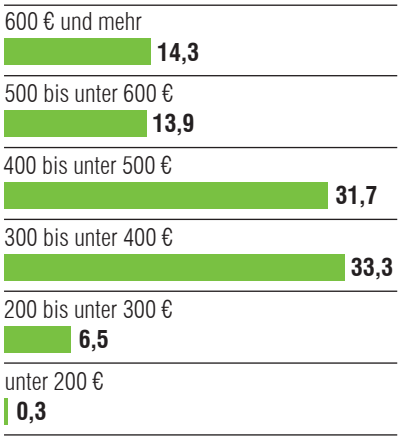
SCHWER ZU FINDEN

Durchschnittliche Dauer der Wohnungssuche, Anteil in %



BIS ZU 19 PROZENT MEHR

Preisbereitschaft der Befragten für Miete, Anteil der Mietpreisgruppen in %

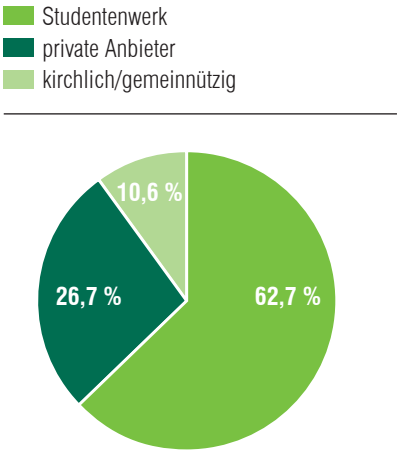


WIE GESTALTET SICH DAS ANGEBOT AN STUDENTISCHEM WOHNRAUM?

Der Nachfrage nach studentengerechtem Wohnraum steht das vorhandene Angebot für Studierende gegenüber; dies wird häufig nur mit dem Wohnheimangebot der lokalen Studentenwerke gleichgesetzt. Im Wintersemester 2016/17 standen den deutschlandweit mehr als 2,8 Mio. Studierenden rund 240.000 öffentlich geförderte Wohnheimplätze zur Verfügung; das entspricht einer Unterbringungsquote von lediglich 8,6 Prozent.
In unsere Analyse wurden neben den Wohnheimen der örtlichen Studentenwerke auch Wohnheimplätze privater sowie kirchlicher und gemeinnütziger Träger einbezogen, die das Angebot an studentischem Wohnraum ergänzen und abrunden. Abweichend zur Nachfrageanalyse werden bei der Angebotsuntersuchung nur Hochschulstandorte mit genügend Stichprobenumfang innerhalb der Befragung herangezogen. Alle Angaben im Ländervergleich beziehen sich somit nur auf die 50 ausgewählten Standorte, an deren Hochschulen zusammen etwa 70 Prozent aller Studierenden in Deutschland eingeschrieben sind. Dabei sind die Bundesländer Brandenburg und Saarland lediglich mit einem Standort, Mecklenburg-Vorpommern leider gar nicht in der Auswertung vertreten. In den analysierten Hochschulstandorten konnten knapp 231.500 Wohnheimplätze ermittelt werden. Das Studentenwerk ist dabei mit 62,7 Prozent aller Plätze der mit Abstand größte Anbieter von studentischem Wohnraum, zweitgrößte Gruppe sind mit 26,7 Prozent private Anbieter. Auf kirchliche und gemeinnützige Betreiber entfallen 10,6 Prozent des Bestandes.

ANBIETERSTRUKTUR DER STANDORTE

Aktueller Bestand an Wohnheimplätzen bundesweit in %

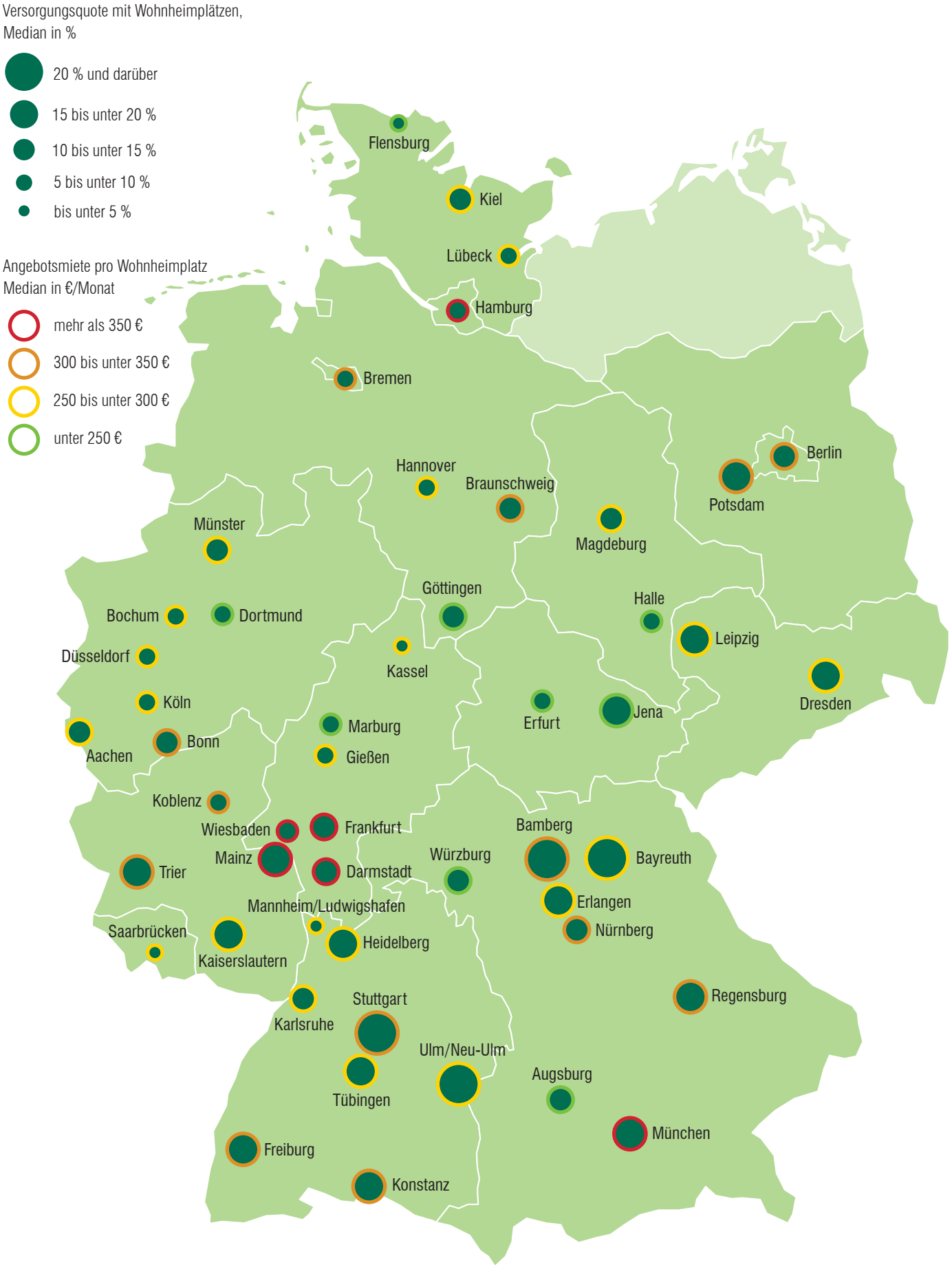


Unter den 50 Standorten ist das Studentenwerk mit rund 145.200 Wohnheimplätzen wichtigster Akteur bei der Versorgung mit studentischem Wohnraum. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei der Betrachtung auf Bundeslandebene – wenn auch mit deutlichen Unterschieden. Zwar ist in allen Bundesländern das Studentenwerk führender Anbieter, jedoch setzt sich das vorhandene Angebot an studentischem Wohnraum in den einzelnen Bundesländern sehr unterschiedlich zusammen. Die höchsten Anteile haben Studentenwerke in den ostdeutschen Bundesländern Thüringen und Sachsen; sie sind aber auch in einigen westdeutschen Ländern, darunter Nordrhein-Westfalen oder Niedersachsen, stark vertreten. Im Saarland (43,6 Prozent) und in Bayern (44,7 Prozent) partizipieren die Studentenwerke mit deutlich geringeren Anteilen am Wohnheimmarkt, hier ist die Marktpräsenz privater sowie kirchlicher und gemeinnütziger Anbieter größer.
Auch auf Standortebene sind die lokalen Studentenwerke häufig Spitzenreiter, nur wenige Städte bilden eine Ausnahme. In Frankfurt am Main, Wiesbaden und Bamberg verfügen private Betreiber über den größten Anteil am Bettenbestand; in Regensburg überwiegt hingegen der Anteil an kirchlichen und gemeinnützigen Anbietern.

WO SIND PRIVATE BETREIBER AM STÄRKSTEN VERTRETEN?

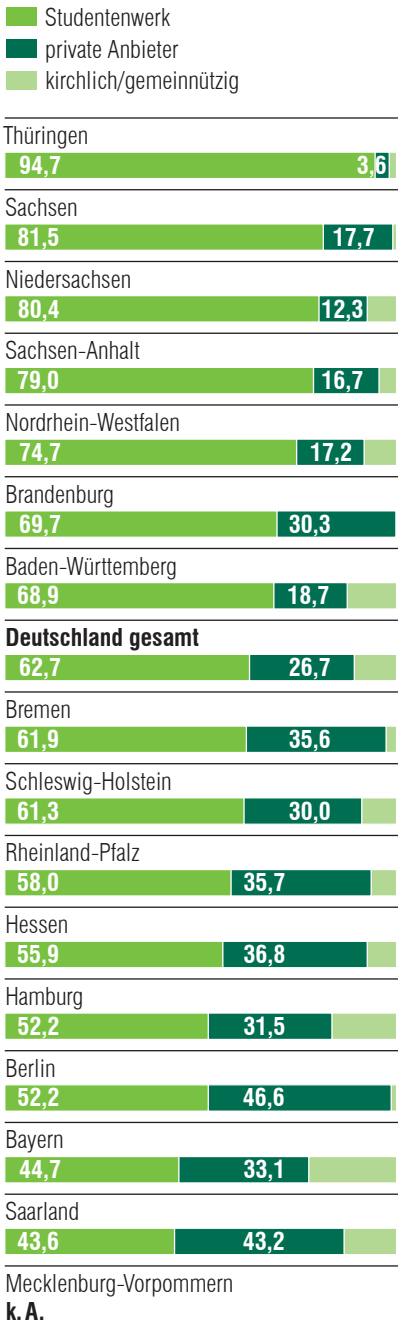
Der ermittelte Durchschnitt privater Wohnheimanbieter liegt bei 26,7 Prozent. Unter den analysierten Bundesländern liegt dabei das Land Berlin mit 46,6 Prozent an der Spitze. Mit 43,2 Prozent verzeichnen private Anbieter auch im Saarland eine hohe Marktpräsenz. In Thüringen hingegen ist die Marktdurchdringung privater Anbieter mit 3,6 Prozent am niedrigsten.
Da in vielen Hochschulstandorten die angespannten freien Wohnungsmärkte den Studierenden kaum Ausweichmöglichkeiten bieten, wurde vielerorts mit der Schaffung von weiteren Plätzen reagiert. In den 50 Standorten haben wir eine Steigerung von 16,1 Prozent des Gesamtbestandes seit der letzten Studie beobachtet. Mit einem Plus von 83,8 Prozent konnten aber vor allem private Anbieter (Grafik S. 031) ihre Marktdurchdringung erhöhen. Hervorzuheben ist darüber hinaus die Entwicklung privater Wohnheimplätze in Hamburg. Nicht zuletzt bedingt durch eine vergleichsweise niedrige Ausgangsbasis hat sich hier der Bestand mehr als verfünffacht. Gemessen am Gesamtbestand von studentischem Wohnraum in Hamburg stellen private Anbieter aktuell 31,5 Prozent der Plätze.

MARKT FÜR STUDENTISCHES WOHNEN IN DEUTSCHLAND



ANBIETERSTRUKTUR DER LÄNDER

Zusammensetzung des Angebots nach Anbietern, 2017 in %



DIE VERSORGUNGSQUOTE ALS INDIKATOR

Bei der Analyse des Angebotes ist eine Betrachtung der Versorgungsquote unerlässlich. Sie beschreibt, wie viele Wohnheimplätze den Studierenden durchschnittlich zur Verfügung stehen. Die mittlere Versorgungsquote der 50 Hochschulstandorte liegt bei 12,3 Prozent, wobei sich deutliche Unterschiede innerhalb der Bundesländer erkennen lassen. Neben westdeutschen Bundesländern wie Baden-Württemberg (17,9 Prozent) und Bayern (16,2 Prozent) liegen auch ostdeutsche Bundesländer wie Sachsen und Brandenburg mit relativ hohen Versorgungsquote (16,5 Prozent und 15,9 Prozent) im vorderen Bereich. Das Saarland bildet mit 4,8 Prozent nach wie vor das Schlusslicht. Die geringe Versorgungsquote kann hier jedoch gut vom entspannten lokalen Wohnungsmarkt aufgefangen werden.

Die Entwicklung der Versorgungsquote (Grafik Seite 031) zeigt ein heterogenes Bild. Bundesländer wie Hamburg, Bayern und Berlin konnten aufgrund des umfangreichen Neubaus von Wohnheimplätzen ein Plus der prozentualen Versorgung der Studierenden mit Wohnheimplätzen verzeichnen. Gedämpft wird der Zuwachs in der Versorgungsquote jedoch von der ebenfalls positiven Entwicklung der Studierendenzahlen. Deutlich zeigt sich dieser Einfluss in Niedersachsen. Trotz einer Erhöhung des Gesamtbestandes an Wohnheimplätzen um 10,2 Prozent verringerte sich die Versorgungsquote leicht von 10,7 auf 10,2 Prozent. Grund hierfür ist der deutlich höhere Anstieg der Studierendenzahlen – plus 19,6 Prozent von 2011 bis 2017. Der Neubau von Wohnheimplätzen konnte mit der Entwicklung der Studierendenzahlen nicht mithalten.

ZIMMERTYPEN NACH ANBIETERART

Die Nachfrage nach studentischem Wohnraum hat sich nicht nur in quantitativer Hinsicht geändert, sondern auch qualitativ. Während es vor einigen Jahrzehnten noch durchaus normal war, während des Studiums in einem Mehrbettzimmer zu wohnen, haben sich die Ansprüche der Studierenden heute deutlich gewandelt. Mehrbettzimmer sind nicht mehr zeitgemäß; stattdessen wird Privatsphäre großgeschrieben.
Auch bei der Verteilung der Zimmertypen sind bei den drei Anbietergruppen große Unterschiede ersichtlich. Während Studentenwerke sowie kirchliche und gemeinnützige Anbieter mit 68,2 Prozent bzw. 78 Prozent den Großteil ihrer Wohnheimplätze als Einzelzimmer oder in Wohngruppen anbieten, offerieren private Bestandshalter den Großteil ihrer Plätze in Einzelapartments (69,1 Prozent). Studentenwerke sowie kirchliche und gemeinnützige Betreiber haben den Anspruch, möglichst günstigen Wohnraum anzubieten, um auch Studierenden mit geringerem Einkommen eine bezahlbare Unterkunft am Studienort bereitstellen zu können. Daher werden bei Sanierungen der Wohnheime zum Teil weiterhin Einzelzimmer vorgesehen. Diese verfügen jedoch in der Zwischenzeit meist über ein eigenes Bad.

Die Voraussetzungen für private Investoren stellen sich hingegen völlig anders dar. Ein Großteil der privaten Wohnheime ist erst in den letzten Jahren entstanden, sodass moderne und nachgefragte Zimmertypen beim Bau berücksichtigt werden konnten und auch mussten. Aufgrund der meist fördermittellosen Finanzierung der Wohnheime und der gestiegenen Baukosten müssen höhere Mietpreise zur Refinanzierung erzielt werden. Diese lassen sich mit unzeitgemäßen Wohnformen nicht vertreten.

MIETPREISENTWICKLUNG

Bei genauerer Betrachtung der durchschnittlichen Warmmieten pro Wohnheimplatz (basierend auf gewichteten Mittelwerten nach Wohnheim und Zimmertyp) zeigen sich sowohl zwischen den Anbietergruppen als auch unter den Hochschulstandorten deutliche Preisunterschiede. Am günstigsten wohnen Studierende in ostdeutschen Hochschulstandorten wie etwa Jena (durchschnittlich 194 Euro), Halle (203 Euro) und Erfurt (205 Euro). Auch in westdeutschen Standorten können Studierende sehr günstig wohnen. So kostet ein Zimmer in Dortmund nur durchschnittlich 226 Euro warm pro Monat, und in Würzburg liegen die Preise aufgrund der hohen Präsenz an kirchlichen Betreibern bei monatlich nur 236 Euro. Der teuerste Standort hingegen ist Frankfurt am Main, wo Studierende durchschnittlich 425 Euro für ein Wohnheimzimmer bezahlen müssen. Dies ist auf die bereits hohe Anzahl an privaten Anbietern zurückzuführen.

Ein Blick auf die Mietpreisgruppen zeigt die Schwerpunkte der drei Anbietergruppen: Unter den 50 untersuchten Hochschulstandorten werden insgesamt 83,4 Prozent aller katalogisierten Wohnheimplätze in der Mietpreisklasse 200 bis 300 Euro angeboten. Kirchliche und gemeinnützige Anbieter sowie die Studentenwerke sind mit dem Großteil ihrer Plätze in dieser Mietpreiskategorie vertreten. Mieten über 400 Euro gibt es bei diesen beiden Anbietergruppen nur selten. Der überwiegende Teil der Plätze in privaten Wohnheimen ist hingegen in der Mietpreiskategorie 400 bis 500 Euro zu finden, etwa 15,2 Prozent der Plätze sind sogar dem Bereich 500 bis 600 Euro und 13,5 Prozent dem Bereich über 600 Euro zuzuordnen. Preisgünstige Wohnangebote sind daher nach wie vor in erster Linie beim Studentenwerk sowie bei kirchlichen und gemeinnützigen Anbietern vorhanden.

WOHNHEIME IM BAU/IN PLANUNG

Das aktuelle Marktgeschehen sowie die gestiegene Bedeutung von Studentenwohnheimen als Assetklasse schlagen sich auch im Bau und in der Planung neuer Wohnheimplätze nieder. So befinden sich derzeit in den 50 untersuchten Städten rund 12.300 Wohnheimplätze im Bau bzw. in der Sanierung, weitere rund 19.500 Plätze sind in Planung. Dabei unterscheidet sich die Anzahl der im Bau oder in Planung befindlichen Wohnheimplätze stark zwischen Standorten und Bundesländern. Der mit Abstand dynamischste Markt hinsichtlich der Schaffung neuen Wohnraumes für Studierende ist Berlin. Aktuell sind dort rund 2.500 Wohnheimplätze im Bau, davon fast 90 Prozent im gehobenen Segment. Bemerkenswert ist hier vor allem die Ansiedlung von überregionalen privaten Bestandshaltern. Weitere 2.200 Plätze befinden sich derzeit in der Planungsphase, teilweise im mittleren Preissegment. Auch Hamburg reagiert auf den akuten Nachfrageüberhang. Da in den letzten Jahren sehr viele Wohnheimplätze in Hamburg realisiert wurden, befinden sich derzeit nur rund 140 Plätze im Bau. Weitere 2.850 Wohnheimplätze sind jedoch bereits in Planung, was etwa 14,6 Prozent der bundesweiten Projektpipeline entspricht.

ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG AUF DEM DEUTSCHEN MARKT

Obwohl sich vielerorts die Anzahl der Wohnheime in der Fertigstellungspipeline erhöht hat, ist aufgrund der weiter bestehenden Unterversorgung mit Wohnheimplätzen mittelfristig mit einem Anstieg privat betriebener Wohnheimplätze zu rechnen. Schwerpunkte dieser Entwicklung werden hauptsächlich die großen Metropolen Deutschlands sein. Köln und Düsseldorf weisen Unterbringungsquoten von lediglich 6,3 bis 6,9 Prozent auf. Die Städte Hamburg, Berlin und Frankfurt am Main konnten zwar hinsichtlich der Versorgungsquote die 10-Prozent-Marke erreichen, liegen damit jedoch noch weit unter dem notwendigen Mindestbedarf an Wohnheimplätzen für angespannte Wohnungsmärkte. Insbesondere in den Metropolen konkurrieren die Studierenden mit anderen Nachfragegruppen – wie Auszubildenden, Berufspendlern oder Personen in zeitlich befristeten Arbeitsverhältnissen – um kleinteiligen Wohnraum, sodass hier auch weiterhin ein enormer Bedarf an Wohnheimplätzen bestehen wird. Neben den großen Metropolen wird sich der Bestand privater Wohnheimplätze aber auch in kleineren Hochschulstädten weiter positiv entwickeln. Speziell Hochschulstandorte mit besonders angespannten Wohnungsmärkten und einem attraktiven Hochschulumfeld, wie Darmstadt, Hannover oder Münster, werden von einer Ausweitung des Angebotes an studentischem Wohnraum profitieren.

In den letzten Jahren haben sich überregionale und teilweise internationale private Wohnheimbetreiber verschiedener Marken auf dem deutschen Wohnheimmarkt etabliert. Von einem weiteren Ausbau ihres Engagements ist auch in der näheren Zukunft auszugehen. Ziel vieler Akteure ist es, eine Marke zu etablieren, die an möglichst vielen Standorten für Wiedererkennungswert sorgt. Aufgrund der immer größeren Marktdurchdringung verschiedener privater Anbieter wird es für Wettbewerber jedoch zunehmend schwieriger, geeignete Märkte für Wohnheimprojekte, insbesondere im gehobenen Segment, zu finden. Daher ist davon auszugehen, dass sich private Anbieter, um auf einen möglichen Verdrängungswettbewerb vorbereitet zu sein, vermehrt auch dem mittleren Preissegment zuwenden werden, da dort eine breitere Nachfragegruppe bedient werden kann.

VERSORGUNGSQUOTE

nach Bundesländern in % und Entwicklung privater Plätze 2014 zu 2017 in %

Baden-Württemberg	**17,9**	+28,2 %
Sachsen	**16,5**	+59,6 %
Bayern	**16,2**	+115,1 %
Brandenburg	**15,9**	+209,6 %
Rheinland-Pfalz	**15,5**	+28,9 %
Thüringen	**13,4**	+81,2 %
Deutschland gesamt	**12,3**	+83,8 %
Sachsen-Anhalt	**10,3**	+38,1 %
Berlin	**10,3**	+155,5 %
Niedersachsen	**10,2**	+219,7 %
Hamburg	**9,9**	+435,7 %
Hessen	**9,4**	+86,4 %
Nordrhein-Westfalen	**9,2**	+94,9 %
Schleswig-Holstein	**9,2**	+35,0 %
Bremen	**9,0**	+7,5 %
Saarland	**4,8**	+23,4 %
Mecklenburg-Vorpommern	**k. A.**	

VORGEHENSWEISE UND METHODIK – BEWERTUNG ALLER ANALYSIERTEN HOCHSCHULSTANDORTE

Über das Mantra der Immobilienwirtschaft „Lage, Lage, Lage“ hinaus sind für erfolgreiche Investitionen in Immobilien regelmäßig weitere Faktoren ausschlaggebend. Neben soziodemografischen Aspekten spielt bei Wohnimmobilien natürlich auch der Wohnungsmarkt eine wichtige Rolle. Beschäftigt man sich nun mit dem Segment der Wohnheime für Studierende, rückt zwangsläufig ein dritter Themenkomplex, das Hochschulumfeld, ins Blickfeld des Entwicklers oder Investors. Für jedes Thema finden sich eine Vielzahl an Kennzahlen, die für das Investitionsvorhaben unterschiedlich relevant sind. Es kommt hier also darauf an, die wesentlichen Kennzahlen, die die Marktgegebenheit für ein Investment beschreiben, herauszufiltern und nach ihrer Relevanz zu gewichten.

Im Rahmen unserer Detailanalyse werden 50 deutsche Hochschulstandorte, die mit ausreichender Fallanzahl in der Befragung vertreten waren und aus unserer Sicht als Investmentstandort interessant sind, auf ihre Attraktivität untersucht. Einbezogen werden nur Direktstudierende an Universitäten und Fachhochschulen, die auch als Nachfragende auf dem Wohnungsmarkt auftreten. Für eine umfassende Aussage zur Anziehungskraft der Standorte werden die aus unserer Sicht wesentlichen, auf den Untersuchungsgegenstand einwirkenden Kennzahlen analysiert und ihre Abhängigkeiten untereinander herausgearbeitet. Die Ergebnisse werden für jeden Hochschulstandort auf vier Seiten nachvollziehbar abgebildet und ausgewertet. Abschließend wird eine

DREI KATEGORIEN FÜR DAS SCORING

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN

Die Attraktivität und Anziehungskraft einer Stadt als Hochschulstandort lässt sich zu einem nicht unerheblichen Teil aus gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Kennzahlen und ihrer Entwicklung ableiten. Es werden in erster Linie demografische Kennzahlen unter besonderer Berücksichtigung der Studierenden betrachtet. So ist für einen Hochschulstandort unter anderem von entscheidender Bedeutung, wie sich Bevölkerung und Anzahl der Haushalte entwickelt haben, sich entwickeln werden und welchen Anteil die Studierenden daran haben. Ergänzend dazu muss untersucht werden, wie sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Stadt entwickelt haben, wie hoch das durchschnittliche Einkommen der relevanten Nachfragegruppe ausfällt und welche Zukunftschancen dem Standort generell attestiert werden.

WOHNUNGSMARKT

Großen Einfluss auf die Attraktivität einer Stadt als Investitionsstandort für studentisches Wohnen haben der lokale Wohnungsmarkt und das Segment der Studentenwohnheime. Basierend auf einer umfangreichen Angebotsanalyse der Wohnheimplätze, die von Studentenwerken sowie privaten, kirchlichen und gemeinnützigen Trägern angeboten werden, können in den untersuchten Hochschulstandorten fundierte Aussagen über Struktur, Qualität und Mietpreise des Bestands getroffen werden. So ist eine Ableitung einer Versorgungsquote möglich, die den Gesamtbestand umfasst. Studentisches Wohnen kann natürlich nicht losgelöst vom lokalen Wohnungsmarkt betrachtet werden. Aufgrund dessen werden ergänzend zur Bestandsanalyse auch wesentliche Merkmale des freien Wohnungsmarktes, wie die Entwicklung des Leerstandes und der Mieten, in die Analyse einbezogen.

HOCHSCHULUMFELD

In der dritten Kategorie werden das Hochschulumfeld sowie hochschulinterne Rahmenbedingungen untersucht, die einen Hochschulstandort für Studierende und junge Forschende attraktiv machen. Schwerpunkt dieser „weichen“ Standortfaktoren sind die Studien- und Forschungsvielfalt. Ebenfalls bedeutend für einen Wissenschaftsstandort ist neben der Anzahl der Hochschulen und Forschungseinrichtungen deren finanzielle Ausstattung. Zu Letzterer gehören neben den Ausgaben pro Studierenden auch die je Professor eingeworbenen Drittmittel. Ergänzend dazu finden die im Rahmen der Exzellenzinitiative der Deutschen Forschungsgemeinschaft bisher geförderten Exzellenzcluster Eingang in die Bewertung dieser Kategorie. Auch die Studienbedingungen aus Sicht der Studierenden werden berücksichtigt; so fließt die Betreuungssituation an den Hochschulen mit in die Analyse ein.

Empfehlung zum Investmentstandort gegeben, die auf den untersuchten Kategorien basiert und den Bedarf an zusätzlichen Wohnheimplätzen berechnet. Für den vorliegenden Report werden die drei thematischen Kategorien mit ihren jeweiligen Schwerpunkten zur Auswertung herangezogen. Die wesentlichen Kennzahlen daraus gehen in ein Scoring ein, um die Standorten miteinander vergleichen zu können.

BUNDESWEITE ONLINEUMFRAGE

Wie bereits in unserem letzten Report zum studentischen Wohnen haben wir wieder eine Universität mit der Analyse der Nachfragestruktur auf dem Wohnungsmarkt für Studierende beauftragt. Die Humboldt-Universität zu Berlin hat dazu eine Onlineumfrage entwickelt, die an Studierende in den 50 untersuchten Hochschulstandorten verschickt wurde. Über E-Mail-Verteiler der Hochschulen und soziale Netzwerke sowie Werbung in verschiedenen Onlinemedien wurden die Studierenden angesprochen und zur Teilnahme an der Umfrage aufgefordert. Etwa 15.000 Studierende haben sich an der Umfrage beteiligt. Die Umfrage beinhaltete fünf Themenblöcke.
Im ersten Themenblock wurden Basisdaten zur Studiensituation sowie zur Studienfach- und Studienortwahl abgefragt. Ausländische Studierende wurden in diesem Zusammenhang auch hinsichtlich ihrer Erwartungen an ein Studium in Deutschland befragt. Der zweite Block beschäftigte sich mit der aktuellen Wohnsituation der Studierenden. Hier konnten sie darlegen, wo und wie sie wohnen und was ihnen daran gefällt oder nicht gefällt. Im folgenden Teil wurden die Wohnwünsche der Studierenden untersucht. Hier wurden Fragen zur gewünschten Wohnform, zur Ausstattung und zu präferierten Stadtteilen gestellt. Der vierte Themenblock beschäftigte sich mit allgemeinen Statements zur Wohnsituation und zum Wohnungsmarkt des Studienortes. Diese Fragen dienten auch zur Bewertung und Verifizierung zuvor abgegebener Antworten.
Im abschließenden Teil konnten die Teilnehmer Angaben zu ihrer sozialen und ökonomischen Situation machen. Neben Fragen zum Einkommen wurde beispielsweise auch die Preisbereitschaft für ihren Ansprüchen gerecht werdenden Wohnraum eruiert. Ergänzend zu den meist geschlossenen Fragen hatten die Studierenden darüber hinaus die

ALLGEMEINE MARKTRECHERCHE

- Angebotsanalyse
  (Onlinerecherche zu Wohnheimangeboten an den Standorten)
- Nachfrageanalyse
  (bundesweite Onlineumfrage unter den Studierenden)

SOZIOÖKONOMIE

- Demografie unter besonderer Berücksichtigung der Studierenden
- Arbeitsmarkt
- Einkommen
- Zukunftschancen

WOHNUNGSMARKT

- Allgemeine Wohnungsmarktsituation
- Situation des Segmentes des studentischen Wohnens
- Vergleichende Analyse des studentischen mit dem allgemeinen Wohnungsmarkt

HOCHSCHULUMFELD

- Studienvielfalt am Hochschulstandort
- Rahmenbedingungen des Studiums
- Forschungsvielfalt am Hochschulstandort

SCORING DER AUSGEWÄHLTEN HOCHSCHULSTANDORTE

Möglichkeit, in der Kategorie „Sonstiges“ offene Antworten zu geben, außerdem gab es bei jedem Themenblock Raum für Anmerkungen. Nicht zuletzt auch dadurch entstand oft ein interessantes Bild der Wohnsituation aus Sicht der Studierenden.

AKTUALITÄT UND VOLLSTÄNDIGKEIT DER DATEN

Alle in unserer Analyse berücksichtigten Kennzahlen und Daten werden unterschiedlich oft aktualisiert und publiziert. Da zu keinem Zeitpunkt alle verwendeten Daten auf dem gleichen aktuellen Stand sind, werden stets die zum Redaktionsschluss aktuellsten Daten verwendet und im Report sowie in der Detailanalyse der Standorte ausgewiesen. Im Zuge der eigenen Marktrecherche haben wir die Anzahl der Wohnheimplätze, die in den 50 Hochschulstandorten angeboten werden, untersucht. Dabei wurden alle online zu ermittelnden Wohnheimplätze nach Nutzung, Ausstattung, Preis und Lage katalogisiert. Da gegebenenfalls nicht alle Anbieter von Wohnheimplätzen über das Internet zu finden sind, besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit der ermittelten Daten. Gleiches gilt für die erhobenen Preise und Wohnungstypen. Auch hier besteht aufgrund der Datenlage kein Anspruch auf Vollständigkeit und Aktualität.

BEDARFSANALYSE (Beispiel Aachen) 2017

	IST-SITUATION		BEDARF		POTENZIAL
Segment	Bestand	Versorgungs-quote IST	Versorgungs-quote SOLL	Plätze im Bau	potenziell benötigte Plätze
einfach bis mittel	5.637	10,1 %	9,0 bis 12,0 %	–	0 bis 1.050
gehoben	767	1,4 %	1,0 bis 2,0 %	–	0 bis 350
gesamt	6.404	11,5 %	10,0 bis 14,0 %	–	0 bis 1.400
ERRECHNETER BEDARF AN ZUSÄTZLICH BENÖTIGTEN PLÄTZEN					**0 bis 1.400**

BEDARFSANALYSE

Wesentlicher Bestandteil dieser Studie sind Aussagen über die Versorgungssituation mit Wohnheimplätzen in den analysierten Standorten. Der Wohnheimplatzbedarf eines Hochschulstandortes hängt nicht nur vom vorhandenen Bestand und den im Bau befindlichen Wohnheimplätzen ab, sondern auch von weiteren Faktoren, die den allgemeinen Wohnungsmarkt beschreiben. Die beiden wesentlichen Indikatoren für die Wohnungsmarktsituation sind Leerstand und Mietniveau. Der Leerstand zeigt nicht nur auf, wie viele Wohnungen überhaupt am Markt verfügbar sind, er ist gleichzeitig Indiz dafür, wie viel Konkurrenz Studierende bei der Wohnungssuche haben werden. Das Mietniveau regelt letztendlich, ob das Budget für den Großteil der Studierenden ausreicht oder nicht. Je angespannter sich also die Situation auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt darstellt, desto schwieriger ist es für Studierende, eine Wohnung zu bekommen. In der Folge steigt die Nachfrage nach Wohnheimplätzen oder Angeboten speziell für Studierende.

ERMITTLUNG DER VERSORGUNGSQUOTE

Kategorie	Versorgungsquote nach Segmenten		
	einfach bis mittel	gehoben	gesamt
1	12,0 bis 17,0 %	4,0 bis 7,0 %	16,0 bis 24,0 %
2	12,0 bis 17,0 %	3,0 bis 4,0 %	15,0 bis 21,0 %
3	11,0 bis 15,0 %	2,5 bis 3,5 %	13,5 bis 18,5 %
4	10,0 bis 13,0 %	1,5 bis 2,5 %	11,5 bis 15,5 %
5	9,0 bis 12,0 %	1,0 bis 2,0 %	10,0 bis 14,0 %
6	8,0 bis 10,5 %	1,0 bis 2,0 %	9,0 bis 12,5 %
7	7,0 bis 10,0 %	0,5 bis 1,5 %	7,5 bis 11,5 %

Zur Ermittlung des Bedarfs an Wohnheimplätzen haben wir die Hochschulstandorte hinsichtlich Leerstand und Mietniveau kleiner Wohnungen (< 40 m²) in Kategorien unterteilt und diesen einen Punktewert zugeordnet. Die Summe dieser Punkte beschreibt in sieben Stufen grob die Brisanz auf dem Wohnungsmarkt.
In Abhängigkeit der ermittelten Brisanz wurde den jeweiligen Standorten ein Mindestbedarf an Wohnheimplätzen im einfachen/mittleren sowie im gehobenen Segment zugeordnet. Diese auf Basis der Wohnungsmarktbrisanz ermittelten Bedarfe bilden die Sollwerte zur Berechnung der ggf. noch fehlenden Wohnheimplätze im einfachen/mittleren sowie gehobenen Segment ab. Ausgehend von diesen Sollwerten für die Versorgung mit Wohnheimplätzen werden der aktuelle Bestand sowie die im Bau befindlichen Plätze in Abzug gebracht. Die auf diese Weise ermittelten Ergebnisse zeigen die zusätzlich noch benötigten Plätze in den beiden Segmenten.

Die Beobachtung des Marktes zeigt, dass viele geplante Projekte nicht umgesetzt werden. Aus diesem Grund haben wir in Planung befindliche Plätze nicht in die Bedarfsberechnung miteinbezogen.

HERKUNFT DER BEFRAGTEN

Herkunft aller befragten Studierenden nach Bundesländern in %

- 12 bis 16 %
- 9 bis 12 %
- 3 bis 9 %
- unter 3 %
- k.A.

Quelle: CBRE/HU Berlin 2017, eigene Erhebung

METHODIK DES SCORINGS: DREI KATEGORIEN SIND AUSSCHLAGGEBEND

Wesentlicher Bestandteil des vorliegenden Reports ist ein Scoring der ausgewählten Hochschulstandorte hinsichtlich ihrer Attraktivität als Investitionsstandort für studentisches Wohnen. Unser Anspruch an das Scoring der Hochschulstandorte ist es, dabei größtmögliche Transparenz zu erreichen. Es soll nachvollziehbar sein, welche Kennzahlen mit welcher Gewichtung in die Bewertung einfließen. So haben alle Interessierten die Möglichkeit, den Einfluss einzelner Parameter oder Untersuchungskategorien nachzuvollziehen und die Gewichtungen den eigenen Präferenzen anzupassen.

EINTEILUNG IN KLASSEN

Für das Scoring wird jede Kennzahl in zehn nahezu gleich große Klassen (Dezile) unterteilt, und die einzelnen Städte werden abhängig von der Ausprägung der Kennzahl einer Klasse zugeteilt. Im Normalfall werden so jeder Klasse fünf Hochschulstandorte zugewiesen. Abhängig von der Klasse werden zwischen einem und zehn Punkten verteilt. Dabei gilt: Je attraktiver die jeweilige Kennziffer aus Investorensicht ist, desto höher ist auch der zugeteilte Punktewert. Die Einteilung in zehn nahezu gleich große Klassen hat den Vorteil, dass kleine Abweichungen in den Ausprägungen der unterschiedlichen Parameter nicht automatisch zu höheren Punkten und damit zu Scheingenauigkeiten führen. Ein höherer Punktewert ist damit erst nach Überschreiten einer Klassengrenze möglich.
In Ausnahmen, beziehungsweise bei nur wenig differenzierten Merkmalen, ist jedoch eine Einteilung in zehn gleich große Klassen nicht möglich. Die Ausprägungen liegen dann so dicht zusammen, dass sich nur weniger als zehn Klassen differenzieren lassen. Hier wurde die Anzahl der Klassen manuell verringert. Die Punktevergabe bei einer Einteilung in beispielsweise sieben Klassen beginnt somit bei vier Punkten für die schwächste und endet, wie bei der Standardeinteilung, bei zehn Punkten für die stärkste Ausprägungsklasse.

EINTEILUNG DER KLASSENGRENZEN

Klassengrenzen auf Basis der 50 Ausprägungen des Merkmals „Einwohner“				Punkte
geringste Einwohnerzahl	Bayreuth		72.148	
10 %-Quantil-Obergrenze	Erlangen	bis	108.336	1
20 %-Quantil-Obergrenze	Regensburg	bis	145.465	2
30 %-Quantil-Obergrenze	Kassel	bis	197.984	3
40 %-Quantil-Obergrenze	Freiburg	bis	226.393	4
50 %-Quantil-Obergrenze	Kiel	bis	246.306	5
60 %-Quantil-Obergrenze	Konstanz	bis	280.288	6
70 %-Quantil-Obergrenze	Bonn	bis	318.809	7
80 %-Quantil-Obergrenze	Bremen	bis	557.464	8
90 %-Quantil-Obergrenze	Frankfurt am Main	bis	732.688	9
höchste Einwohnerzahl	Berlin	bis	3.520.031	10

GEWICHTUNG DER KENNZAHLEN UND KATEGORIEN

Da unserer Einschätzung nach bestimmte Kennzahlen für die Attraktivität eines Investments in studentisches Wohnen relevanter sind als andere, folgt der Klasseneinteilung eine Gewichtung der einzelnen Kennziffern. In Abhängigkeit von ihrer Bedeutung erhalten diese eine Gewichtung innerhalb der Kategorie zwischen 5 und 25 Prozent. In der nachstehenden Übersicht sind alle untersuchten Parameter der drei Kategorien mit ihren jeweiligen Gewichtungen aufgeführt. Darüber hinaus werden alle drei Kategorien in Abhängigkeit von ihrer Relevanz für den Untersuchungsgegenstand mit einer kategorienübergreifenden Gewichtung versehen. Der Wohnungsmarkt erhielt die höchste Gewichtung, da er den stärksten Einfluss auf Investitionsentscheidungen in studentisches Wohnen hat. Knapp dahinter folgt die sozioökonomische Situation in den Hochschulstandorten. Das Hochschulumfeld erhält ein Gewicht von 25 Prozent, da es in erster Linie aus akademischer Sicht ausschlaggebend ist. Dabei gilt, je vielfältiger die Studien- und Forschungsmöglichkeiten sind, desto attraktiver ist der Standort für Studierende und Wissenschaftler.

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN		GEWICHTUNG
Einwohnerzahl	31.12.2015	10,0 %
Bevölkerungsentwicklung in %	2010 – 2015	5,0 %
Bevölkerungsprognose in %	2015 – 2030	20,0 %
Entwicklung SVP-Beschäftigte in %	2013 – 2016	10,0 %
Kaufkraftkennziffer	2017	10,0 %
Anzahl der Studierenden	WS 2016/17	10,0 %
davon Studienanfänger/innen	WS 2016/17	5,0 %
Entwicklung Studierendenzahlen in %	2011 – 2017	10,0 %
Verhältnis Studierende zu Einwohnerzahl 2015, in %	WS 2016/17	5,0 %
Einkommen Studierende	2017	10,0 %
Prognos Zukunftsatlas	2017	5,0 %
KATEGORIEÜBERGREIFENDE GEWICHTUNG		**35,0 %**

(STUDIERENDEN-)WOHNUNGSMARKT		
CBRE-empirica Leerstandsindex in %	2015	25,0 %
Miete für Wohnungen, Median in €/m² (nettokalt)	Q1 – Q3 2017	10,0 %
Miete 20 bis 40 m², Median in €/m² (nettokalt)	Q1 – Q3 2017	5,0 %
Ø Mietpreisentwicklung in %	2013 – 2017	10,0 %
Versorgungsquote gesamt in %	2017	20,0 %
Versorgungsquote private Wohnheimplätze in %	2017	5,0 %
Ø Miete pro Wohnheimplatz in €/Monat (Warmmiete/All-in-Miete)	2017	25,0 %
KATEGORIEÜBERGREIFENDE GEWICHTUNG		**40,0 %**

HOCHSCHULUMFELD/STUDIENBEDINGUNGEN		
Exzellenzcluster	bis 2017	15,0 %
Anzahl Forschungseinrichtungen	2017	30,0 %
angebotene Hauptfächergruppen	WS 2016/17	15,0 %
Drittmittel je Professor in €/Jahr	2015	10,0 %
Anträge Exzellenzcluster	für 2019	5,0 %
Betreuungsrelation an Hochschulen	2015	12,5 %
Ausgaben für Hochschulen je Studierenden in €/Jahr	2015	12,5 %
KATEGORIEÜBERGREIFENDE GEWICHTUNG		**25,0 %**

GESAMTWERTUNG IM ÜBERBLICK: MÜNCHEN, FRANKFURT AM MAIN UND KÖLN FÜHREN DAS RANKING AN

Wie im vorhergehenden Kapitel erläutert, errechnet sich das Scoring der untersuchten Standorte aus dem Dreiklang Sozioökonomie, Wohnungsmarkt und Hochschulumfeld. Besonders letzterer Themenkomplex ermöglicht eine aus Investorensicht entscheidende Differenzierung der Assetklasse Studentisches Wohnen vom konventionellen Wohn- und Gewerbeinvestmentmarkt. Aus der sich ergebenden Gesamtwertung setzt sich schließlich die Rangfolge der 50 Städte für studentisches Wohnen auf dem deutschen Markt zusammen. Die Analyse der Standorte in der Gesamtwertung als auch in den Einzelkategorien zeigt, wie vielfältig der Hochschulstandort Deutschland und damit auch der Transaktionsmarkt für studentisches Wohnen ist.

Bis auf Mecklenburg-Vorpommern sind alle Bundesländer mit mindestens einem Hochschulstandort vertreten, wobei Baden-Württemberg und Bayern mit jeweils acht untersuchten Städten am stärksten repräsentiert sind. In allen der untersuchten 15 Bundesländer ergeben sich gute Investitionsmöglichkeiten, mit einem breiten Spektrum verschiedener Typen von Hochschulstandorten und Wohnungsmärkten. So bieten auch mittlere Großstädte mit weniger als 200.000 Einwohnern großes Investitionspotenzial jenseits der Top 5. Obwohl das Scoring in der Gesamtwertung von diesen angeführt wird, befindet sich bereits auf dem siebten Platz der Rangfolge mit Darmstadt ein Standort, der nur etwas mehr als ein Zehntel der Einwohnerzahl des erstplatzierten München besitzt; rund 27 Prozent davon Studierende. Durch die besonders attraktiven Investitionsbedingungen auf dem Wohnungsmarkt hat es Darmstadt unter die ersten zehn bestbewerteten Hochschulstandorte geschafft.

Ebenso zeigt der Blick auf die einzelnen Kategorien, wie unterschiedlich sich der Gesamtscore an den verschiedenen Standorten zusammensetzt. So schneidet die Stadt Freiburg im Bereich Sozioökonomie mit einem Wert von 1,9 Punkten nur unterdurchschnittlich ab, in den Teilbereichen Wohnungsmarkt (2,7 Punkte) und im Hochschulumfeld (2,0 Punkte) steht sie jedoch an achter Stelle. Im Osten der Bundesrepublik besteht im deutschlandweiten Vergleich noch ein großer Nachholbedarf auf dem Wohnungsmarkt. Bei Standorten wie Leipzig (24) und Dresden (25) zeigt sich allerdings das enorme Potenzial für die Assetklasse Studentisches Wohnen. Scorewerte auf Spitzenniveau im universitären Umfeld sowie positive sozioökonomische Wachstumsperspektiven unterstreichen das langfristig hohe Nachfragepotenzial nach studentischem Wohnraum.

DEUTSCHE METROPOLEN AUF SPITZENPOSITION

In der Gesamtbewertung wird das Scoring auf den ersten fünf Plätzen von Deutschlands bevölkerungsreichsten Städten München (1), Frankfurt (2), Köln (3), Berlin (4) und Hamburg (5) angeführt. Diese Top-Standorte zeichnen sich durch hervorragende sozioökonomische Fundamentaldaten und langfristig günstige Wachstumsprognosen aus und bieten auch jenseits des Hochschulumfeldes positive Investitionsaussichten. Die hohe Konzentration verschiedenster Funktionen sowie eine überregional bedeutsame Infrastruktur machen sie über ihre Grenzen hinweg zu begehrten Standorten für Arbeiten und Wohnen, wodurch sich diese Standorte zu Wachstumsmagneten für junge Menschen jenseits von Studium, Ausbildung und Lehre verwandeln. Diese konstante Nachfrage nach Wohnraum bietet für Investitionen in den Wohnungsmarkt langfristig äußerst vielversprechende Perspektiven. Darüber hinaus ist auch das Hochschulumfeld in allen diesen Standorten ausnahmslos überdurchschnittlich; im Falle der Stadt München, die den höchsten Scoring-Wert in dieser Kategorie erzielt, sogar erstklassig.

Quellen:

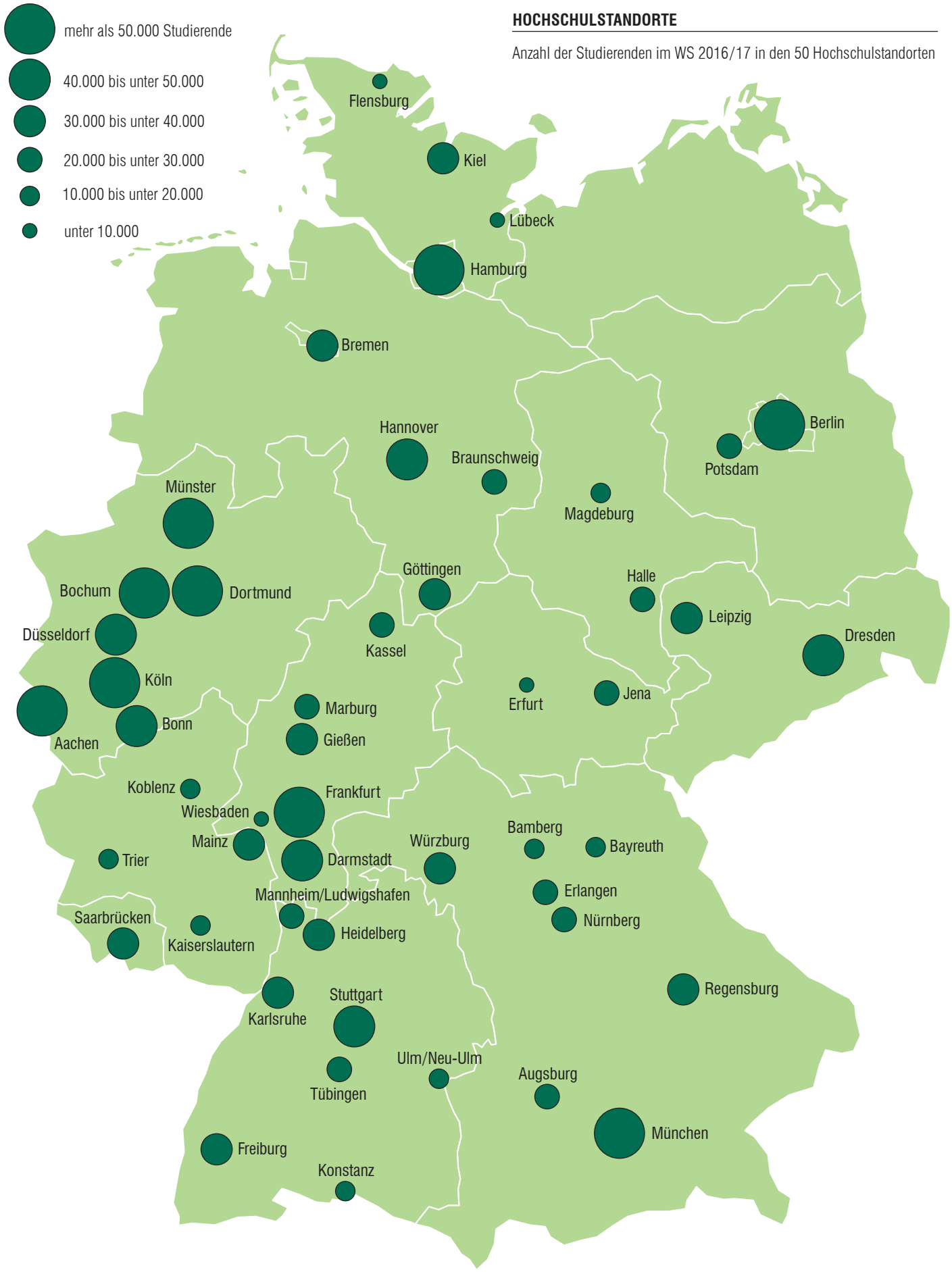
Sozioökonomische Kennzahlen
Statistisches Bundesamt
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
MB-Research
Eigene Befragung
Prognos

(Studierenden-)Wohnungsmarkt
CBRE-empirica systeme Leerstandsindex
empirica systeme
Eigene Datebank
Eigene Befragung

Hochschulumfeld / Studienbedingungen
Statistisches Bundesamt
Deutsche Forschungsgemeinschaft
Deutscher Akademischer Austauschdienst
Hochschulrektorenkonferenz

HOCHSCHULSTANDORTE

Anzahl der Studierenden im WS 2016/17 in den 50 Hochschulstandorten



SÜDDEUTSCHLAND: GÜNSTIGE AUSGANGSLAGE FÜR INVESTOREN

Bei Betrachtung der Punkteverteilung auf Bundeslandebene erweist sich besonders der Süden Deutschlands als Schwergewicht. Die einwohnerstärksten Länder Baden-Württemberg und Bayern sind mit jeweils acht Hochschulstandorten am häufigsten vertreten. Allein Bayern deckt mit Städten wie München (1), Erlangen (27) und Bayreuth (44) nahezu das gesamte Spektrum des Scorings ab. Baden-Württemberg hat es zwar nicht in die Top 5 geschafft, angeführt von Stuttgart (6) sind allerdings fünf der acht Städte des Bundeslandes unter den 20 bestplatzierten Standorten im Gesamtscoring vertreten. Entsprechend liegt das durchschnittliche Scoring pro Stadt in Baden-Württemberg mit 6,2 Punkten deutlich über dem bundesweiten Gesamtwert von 5,6 für alle 50 Standorte.

Der Süden Deutschlands überzeugt neben guten Werten in den Teilgebieten Sozioökonomie und Wohnungsmarkt vor allem im Hochschulumfeld. Nicht nur in den Landeshauptstädten München (1) und Stuttgart (4) werden hier Höchstwerte erreicht. Auch Städte wie Heidelberg (7), Freiburg (8), Karlsruhe (12) und Tübingen (13) nehmen bundesweit Spitzenplätze ein.

Der Norden Süddeutschlands belegt in der Gesamtwertung des Scorings die hinteren Plätze. Erlangen (27), Würzburg (34), Bamberg (40) und das bereits erwähnte Bayreuth (44) werden dabei maßgeblich von der Strahlkraft Nürnbergs (19) beeinflusst. Im Vergleich dieser Städte weist allein Letztgenannte in der Vergangenheit ein deutliches Bevölkerungswachstum auf und kann auch mit einer positiven Prognose bis 2030 punkten.

HIGH PERFORMER IM WESTEN

Der Westen der Bundesrepublik teilt sich im Hinblick auf das Ergebnis des Scorings in drei Gruppen auf. Die Standorte der ersten Gruppe lassen sich als „High Performer“ umschreiben und zeichnen sich, neben einer überdurchschnittlichen Punktzahl in den Segmenten Wohnungsmarkt und Hochschulumfeld, vor allem durch herausragende Werte im Bereich Sozioökonomie aus. Das Einwohner- und Beschäftigtenwachstum liegt bei diesen Standorten teilweise im zweistelligen Prozentbereich, was neben einer stetig wachsenden Zahl von Studierenden, die gleichzeitig über ein hohes Einkommen verfügen, für optimale Investitionsbedingungen spricht. Zu dieser Gruppe zählen die Städte Frankfurt am Main (2), Köln (3), Darmstadt (7), Münster (8), Bonn (11) und Düsseldorf (12). Alle befinden sich unter den Top-20-Standorten des Scorings und haben mit Ausnahme von Darmstadt mehr als 300.000 Einwohner.

Im Mittelfeld der Rangliste des Scorings folgt die kleinste Gruppe mit Mainz (22) und Wiesbaden (28), die zwei attraktive Wohnungsmärkte mit vielen Gemeinsamkeiten bietet. Das durchschnittliche Mietniveau für einen Wohnheimplatz liegt in den benachbarten Städten bei über 350 Euro pro Monat und damit im Bereich des oberen Zehntels aller untersuchten Städte. Auch das Mietniveau auf dem freien Markt liegt mit über 10 Euro pro Quadratmeter auf einem hohen Niveau, nachdem es seit 2013 um mehr als 10 Prozent gestiegen ist. Durch das hohe Scoring im Bereich Wohnungsmarkt haben es die beiden Standorte in dieser Kategorie sogar unter die Top 10 geschafft. Die restlichen Standorte bilden die dritte Gruppe und sind bezüglich ihrer Punkte in der Gesamtwertung des Scorings im unteren Drittel der Rangfolge einzuordnen.

SCORING DER 50 ANALYSIERTEN HOCHSCHULSTANDORTE DER BUNDESLÄNDER

Rang/Standort	Sozioökonomie	Wohnungsmarkt	Hochschulumfeld	
01 München	3,20	3,24	2,18	8,62
02 Frankfurt/M.	3,22	3,30	1,62	8,14
03 Köln	3,12	2,96	1,68	7,76
04 Berlin	2,63	3,00	2,08	7,71
05 Hamburg	2,73	3,12	1,84	7,69
06 Stuttgart	2,70	2,64	2,06	7,40
07 Darmstadt	2,61	3,26	1,14	7,01
08 Münster	2,82	2,60	1,48	6,90
09 Hannover	2,29	2,36	2,11	6,77
10 Freiburg	1,93	2,74	1,96	6,63
11 Bonn	2,45	2,50	1,63	6,58
12 Düsseldorf	2,71	2,48	1,34	6,54
13 Karlsruhe	2,21	2,46	1,80	6,47
14 Heidelberg	2,21	2,24	1,98	6,42
15 Regensburg	2,45	2,62	1,28	6,35
16 Braunschweig	2,31	2,48	1,55	6,34
17 Tübingen	1,87	2,50	1,78	6,15
18 Bremen	1,94	2,50	1,63	6,07
19 Nürnberg	2,10	2,50	1,36	5,96
20 Potsdam	2,03	2,40	1,39	5,82
21 Augsburg	2,29	2,32	1,16	5,78
22 Mainz	1,87	2,66	1,23	5,76
23 Kiel	2,21	2,16	1,38	5,74
24 Leipzig	2,36	1,32	1,87	5,55

Werte gerundet

OSTDEUTSCHLAND: HOHES POTENZIAL FÜR NACHHALTIGE INVESTMENTS

Der Osten der Bundesrepublik ist abgesehen von Berlin (4) nicht unter den Top 10 vertreten; einzig die angrenzende brandenburgische Landeshauptstadt Potsdam (20) hat es unter die ersten 20 Plätze des Scorings geschafft. Bei diesen beiden Hochschulstandorten lässt sich – abgesehen von einer Reihe großer sozioökonomischer und universitärer Unterschiede – auf dem Wohnungsmarkt eine angleichende Tendenz beobachten. So liegen die Durchschnittsmieten für einen Wohnheimplatz (> 340 Euro/Monat) oder eine Wohnung auf dem freien Mietmarkt (> 9,50 Euro/m²) sowie der Wohnungsleerstand (< 1,3 Prozent) auf ähnlichem Niveau.

Bei den restlichen sechs Standorten zeichnet sich in Hinblick auf die verschiedenen Scoringbereiche ein sehr differenziertes Bild. Sie verfügen über ein überdurchschnittliches Hochschulumfeld mit einer Vielzahl an Forschungseinrichtungen, erstklassiger Drittmittelförderung und einer fast konkurrenzlosen Betreuungssituation. Dies führt in den Fällen von Dresden (5) und Leipzig (9) zu einer Platzierung unter den zehn besten aller 50 Standorte in dieser Kategorie. Jedoch ist insbesondere der Markt für studentisches Wohnen durch vergleichsweise hohen Leerstand oder geringe Mietentwicklungen geprägt. Dieser Umstand macht die Städte attraktiv für kostenbewusste Studierende, in den Augen eines Investors stellt dies jedoch eher ein Hemmnis dar. Kommen stagnierende oder rückläufige Bevölkerungsentwicklungen wie bei Magdeburg (49) und Halle (46) oder sinkende Studierendenzahlen wie im Falle von Erfurt (47) hinzu, reicht es nur für einen Platz im unteren Zehntel des Rankings.

GROSSE UNTERSCHIEDE IM NORDEN

Der Norden Deutschlands, vertreten durch die Stadtstaaten Bremen und Hamburg sowie sechs Städte in den Ländern Niedersachsen und Schleswig-Holstein, ist hinsichtlich seiner Hochschulstandorte durch große Diskrepanzen geprägt. Mit Hamburg (5) und Hannover (9) liegen zwei Standorte unter den Top 10, mit Lübeck (41) und Flensburg (42) zwei unter den letzten zehn im Gesamtranking der Standorte.

Hamburg zeichnet sich durch ausgezeichnete sozioökonomische Fundamentaldaten (5) aus, die ihre Strahlkraft weit über die Landesgrenzen hinaus entfalten, und verfügt darüber hinaus über einen aus Investorensicht äußerst attraktiven Wohnungsmarkt (4). Das enorme Nachfragepotenzial wird besonders an folgenden Kennzahlen deutlich: Während die Zahl der Studierenden stetig wächst (2011–2017: +22 Prozent), liegt die Versorgungsquote trotz großer Anstrengungen im Neubau nur bei knapp 10 Prozent. Bei einer Leerstandsquote von 0,6 Prozent (2015) fehlen jedoch entscheidende Leerstandsreserven auf dem freien Mietmarkt als Ausweichmöglichkeit.

Noch drastischer sind diese Verhältnisse in Hannover, dabei zählt vor allem das Hochschulumfeld zum deutschlandweiten Spitzenfeld. Bezogen auf dieses Kriterium liegt der Standort hinter dem erstplatzierten München und übertrifft diesen sogar bei den Drittmitteln je Professorenstelle und den Ausgaben je Studierenden.

Die Standorte Braunschweig (16), Bremen (18) und Kiel (23) liegen bezogen auf ihre Gesamtwertung im Mittelfeld des Scorings.

25	Dresden	2,10	1,40	2,04	5,54
26	Konstanz	1,94	2,20	1,38	5,52
27	Erlangen	1,91	2,20	1,40	5,51
28	Wiesbaden	1,82	2,78	0,86	5,46
29	Mannh./Ludw.	1,51	2,68	1,27	5,45
30	Göttingen	1,75	1,56	1,99	5,30
31	Ulm/Neu-Ulm	1,93	1,90	1,42	5,24
32	Aachen	1,98	1,80	1,43	5,21
33	Dortmund	2,03	1,84	1,29	5,16
34	Würzburg	1,84	1,82	1,39	5,05
35	Gießen	1,58	2,24	1,11	4,92
36	Saarbrücken	1,17	2,04	1,58	4,79
37	Jena	1,49	1,64	1,63	4,76
38	Bochum	1,73	1,64	1,24	4,62
39	Koblenz	1,49	2,40	0,73	4,61
40	Bamberg	1,40	2,08	1,13	4,61
41	Lübeck	1,37	2,20	1,00	4,57
42	Flensburg	1,45	1,92	1,00	4,37
43	Kassel	1,47	2,00	0,89	4,36
44	Bayreuth	1,38	1,62	1,26	4,27
45	Marburg	1,38	1,74	1,09	4,22
46	Halle	1,16	1,06	1,83	4,04
47	Erfurt	1,31	1,32	1,38	4,01
48	Trier	1,24	1,94	0,76	3,95
49	Magdeburg	1,12	1,28	1,40	3,80
50	Kaiserslautern	0,84	0,92	0,84	2,60

DIE TOP-3-HOCHSCHULSTANDORTE

München, Frankfurt am Main und Köln sind die aus Investorensicht attraktivsten Standorte für studentisches Wohnen. Die Städte belegen mit der höchsten Punktzahl in der Gesamtwertung die ersten drei der 50 möglichen Plätze des Rankings. Zwischen der drittplatzierten Stadt Köln mit einem Scoringwert von 7,76 Punkten und Berlin auf Platz vier mit 7,71 Punkten besteht allerdings nur ein kleiner Abstand. Für das gute Abschneiden der drei Topstandorte zeichnet eine Reihe von Faktoren verantwortlich. Auf diese soll im Folgenden detailliert eingegangen und dabei die Entwicklung in den drei Städten näher beleuchtet werden.

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN

Von maßgeblicher Bedeutung für die Entwicklung der Wohnungsmärkte sind die sozioökonomischen Rahmendaten der jeweiligen Standorte. In diesem Teilbereich belegen die drei Bestplatzierten im Gesamtranking, angeführt von Frankfurt als Spitzenreiter, erneut die ersten Plätze des Scorings. Die drei Städte rangieren in nahezu allen der zwölf Einflussparameter auf Spitzenniveau. Die Bedeutung von Studentenwohnungen für den Gesamtwohnungsmarkt dieser Metropolen relativiert sich jedoch teilweise, wenn man das Verhältnis der Studierendenschaft zur Gesamtbevölkerung betrachtet. Mit Werten von kleiner oder gleich 9 Prozent liegen sie im bundesweiten Vergleich nur im Mittelfeld.

Kaufkraft und Einkommen der Studierenden: Beim durchschnittlichen Monatseinkommen der Studienteilnehmer werden in München (900 Euro), Frankfurt (850 Euro) und Köln (800 Euro) Spitzenwerte erzielt. Auch die Bundeshauptstadt befindet sich auf einem Niveau von durchschnittlich 800 Euro pro Monat. Die Kaufkraft der Gesamtbevölkerung liegt in diesen Städten ebenfalls auf einem hohen Niveau: Erneuter Spitzenreiter ist München mit einer Kaufkraftkennziffer von 133,9. Frankfurt liegt mit 114,7 Indexpunkten statistisch ebenfalls im höchsten Dezil und erzielt damit die maximale Punktzahl. Köln dagegen rangiert mit einer Kaufkraftkennziffer von 107,0 und 8 Punkten auf dem Niveau von Mainz, Darmstadt, Münster und Braunschweig.

Einwohner- und Studierendenanzahl: In Relation zur Gesamtbevölkerung ist das Gewicht der Studierenden am Wohnungsmarkt der drei Metropolen vergleichsweise gering. Absolut gesehen, liegt die Zahl der Studierenden aus den Topstädten jedoch mit insgesamt rund 277.000 über der aller untersuchten Universitätsstädte Norddeutschlands (rund 269.000). Alle drei Standorte erhalten in der Bewertung dieses Parameters die maximale Punktzahl. Einzig die Millionenstädte Berlin und Hamburg schaffen es, damit gleichzuziehen. Der Zuwachs der Studierendenzahlen (2011–2017) ist in Köln (+21,9 Prozent) und Frankfurt (+20,5 Prozent) am höchsten. In München sind in diesem Zeitraum mit einem Plus von 16,5 Prozent relativ gesehen weniger neue Studierende in die Stadt gekommen. Allerdings liegt die Studierendenzahl mit rund 116.900 insgesamt bereits auf einem sehr hohen Niveau. Alle drei Standorte konnten im Zeitraum 2010 bis 2015 einen positiven Bevölkerungssaldo verzeichnen. Dieser lag in Frankfurt mit 7,8 Prozent im obersten Dezil. Entsprechend erzielte die Mainmetropole hier die maximale Punktzahl. Auch die langfristigen Perspektiven sind überaus positiv. Mit einem prognostizierten Wachstum von rund 12,7 Prozent wird für den Zeitraum 2015 bis 2035 der deutschlandweit höchste Bevölkerungszuwachs erwartet. Ähnlich soll es sich in München (+11,4 Prozent) und Köln (+8,8 Prozent) verhalten.

WOHNUNGSMARKT

Auch in der Kategorie Wohnungsmarkt führt Frankfurt das Ranking mit einem Scorewert von 8,25 Punkten an. Der zweitplatzierte Standort befindet sich ebenfalls in Hessen. Mit einer Punktzahl von 8,15 liegt Darmstadt nur knapp vor München (8,10 Punkte). Köln erreicht hier mit 7,40 Punkten „nur“ den sechsten Platz des Teil-

TOP 1 MÜNCHEN

Universität München

TOP 2 FRANKFURT AM MAIN

Universität Frankfurt am Main

TOP 3 KÖLN

Universität zu Köln

KENNZAHLEN DER TOP-3-HOCHSCHULSTANDORTE IM DIREKTEN VERGLEICH

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN	01 MÜNCHEN	02 FRANKFURT	03 KÖLN	
Einwohnerzahl	1.450.381	732.688	1.060.582	2015
Entwicklung Einwohnerzahl in %	+7,2	+7,8	+5,3	2010 – 2015
Prognose private Haushalte in %	+4,4	+0,6	+3,4	2012 – 2035
Kaufkraftkennziffer	133,9	114,7	107,0	2017
Anzahl der Studierenden	116.885	65.504	95.061	WS 2016/17
davon Studienanfänger/innen	19.490	8.361	11.934	WS 2016/17
Verhältnis Studierende zu Einwohnerzahl, 2015, in %	8,1	8,9	9,0	WS 2016/17
Einkommen der Studierenden, Median in €	900	850	800	2017

(STUDIERENDEN-)WOHNUNGSMARKT				
CBRE-empirica Leerstandsindex in %	0,2	0,5	1,1	2015
Miete für Wohnungen, Median in €/m² (nettokalt)	16,09	12,90	10,55	2017
Mietpreisentwicklung in % (nettokalt)	+18,9	+10,5	+14,7	2013 – 2017
Miete für Wohnungen 20 bis 40 m², Median in €/m² (nettokalt)	17,83	14,19	12,37	2017
Mietpreisentwicklung Wohnungen 20 bis 40 m² in %	+18,9	+9,8	+13,8	2013 – 2017
Plätze in Studierendenwohnheimen gesamt	18.741	6.927	5.999	2017
davon Plätze private Betreiber	6.096	3.152	927	2017
Versorgungsquote gesamt in %	16,0	10,6	6,3	2017
Versorgungsquote privat in %	5,2	4,8	1,0	2017
Ø Miete pro Wohnheimplatz in €/Monat (Warmmiete/All-in-Miete)	365	425	283	2017

HOCHSCHULUMFELD/STUDIENBEDINGUNGEN				
Anzahl Hochschulen	15	8	14	WS 2016/17
angebotene Hauptfächergruppen	8	8	8	WS 2016/17
Betreuungsrelation Hochschulen	10,4	14,9	13,8	2015
Forschungseinrichtungen insgesamt	86	60	69	2017
Drittmittel je Professor in €/Jahr	174.350	144.590	175.260	2015
Ausgaben für Hochschulen je Studierenden in €/Jahr	8.240	6.170	5.350	2015
Bewerbungen für Exzellenzcluster 2019	6	1	4	2017

scorings. Während Frankfurt und München in den entscheidenden Variablen die oberen Ränge bekleiden, konkurriert Köln mit verschiedenen Universitätsstädten, die einen deutlich stärkeren Nachfragedruck verzeichnen, um Punkte im Scoring.

Angebotsmiete und Leerstand: Die Wohnungsmarktsituation der drei vorgestellten Metropolen ist angespannt und dringend auf Neubauinitiativen der verschiedenen Betreiber angewiesen. Dass sich hier noch Abstufungen machen lassen, zeigt ein Blick auf den Leerstand und das Mietniveau der Standorte. München (0,2 Prozent) und Frankfurt (0,5 Prozent) weisen deutschlandweit den geringsten Anteil leerstehender Wohnungen am Wohnungsbestand auf. Auch in Köln liegt die Leerstandskennziffer mit 1,1 Prozent auf einem sehr niedrigen Niveau, erzielt gegenüber den zuvor genannten Standorten (10 Punkte) jedoch bei diesem Parameter nur 8 Punkte. Bei den durchschnittlichen Angebotsmieten für Wohnungen nehmen Frankfurt und München deutschlandweit einen Spitzenplatz ein, wobei diese mit großem Abstand in München am höchsten sind. Während die Mietpreise in Köln im zweithöchsten Dezil liegen, schafft es die Rheinmetropole bei der Miete pro Wohnheimplatz nur ins Mittelfeld. Mit 283 Euro pro Monat erreicht sie fünf von zehn möglichen Punkten. Frankfurt (425 Euro) und München (365 Euro) liegen bei der monatlichen Miethöhe pro Wohnheimplatz erneut im Top-Dezil.

Versorgungsquote: Die Versorgungsquote, also das Verhältnis aus Nachfrage und Angebot für studentischen Wohnraum, spiegelt die lokalen Verhältnisse am Markt für studentisches Wohnen gut wider. Bei der Betrachtung dieser Kennziffer weisen die drei untersuchten Standorte große Differenzen auf. Hier führt nun die Stadt Köln mit einer Versorgungsquote von lediglich 6,3 Prozent das Ranking innerhalb der Top 3 an und erreicht 9 Punkte im Scoring. Dies verdeutlicht den enormen Nachfrageüberhang und das große Potenzial privater Wohnheimbetreiber; diese sind derzeit mit weniger als 1 Prozent Marktanteil noch stark unterrepräsentiert. In Frankfurt, wo durch jüngste Bemühungen im Neubau die Schwelle von 10 Prozent knapp überschritten wurde, liegt das Angebot ebenfalls signifikant unter dem ermittelten Mindestbedarf an Wohnheimplätzen. Am Münchner Markt beläuft sich die Versorgungsquote auf rund 16 Prozent und gehört damit zu den 30 Prozent der Städte, die in diesem Bereich die höchsten Werte erreichen. Allerdings ist aufgrund der Größe des Marktes von einem deutlich höheren Bedarf an Wohnheimplätzen auszugehen.

HOCHSCHULUMFELD

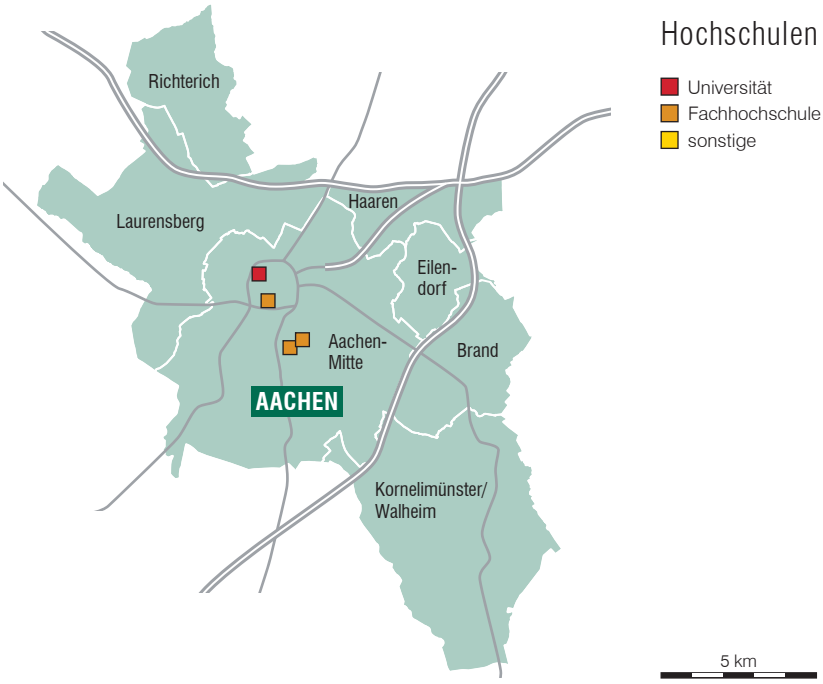
Die bayrische Landeshauptstadt zeichnet sich im universitären Umfeld durch eine Vielzahl von Exzellenzclustern aus der letzten sowie Bewerbungen für die neue Förderperiode aus. Eine große Anzahl an Forschungseinrichtungen rundet das Angebot ab und führt hier zu Höchstwerten im Teilscoring. Auch die Betreuungssituation der Studierenden sowie deren Ausgaben sind gut, sodass München hier acht von zehn möglichen Punkten erreicht. Köln (14) und Frankfurt (18) liegen im Ranking unter den 20 Standorten mit dem besten Hochschulumfeld. Allerdings müssen sie, neben der Konkurrenz aus den Metropolen, vor allem an verschiedene kleinere Großstädte wie Göttingen (6), Heidelberg (7) und Freiburg (8) Plätze in der Rangliste abgeben. Diese verfügen trotz einer geringeren Anzahl an Forschungseinrichtungen über eine wesentlich effizientere Drittmitteleinwerbung, sodass den Professoren weitaus größere finanzielle Summen zur Verfügung stehen. Auch weisen sie eine durchweg bessere Betreuungssituation und höhere Ausgaben je Studierenden aus. Hier schaffen es Köln und Frankfurt nur maximal ins vierte Dezil der möglichen Punkte.

50 DEUTSCHE HOCHSCHULSTAND-ORTE IM FOKUS: DIE WICHTIGSTEN KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

HOCHSCHULSTANDORT AACHEN

RANG 32 von 50

Aachen liegt in der Euroregion Maas-Rhein und hat insgesamt vier Hochschulen mit ca. 56.000 Studierenden. Die Größte ist die Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule Aachen mit über 44.000 Studierenden. Als eine der traditionsreichsten technischen Hochschulen Europas gehört sie zu den TU9 German Institutes of Technology e.V., den neun führenden technischen Universitäten Deutschlands. Von 2007 bis 2017 war sie Eliteuniversität. Aachen ist zudem Sitz von 25 Forschungsinstituten.



RWTH Aachen – SuperC

RWTH Aachen – Fachschaft Maschinenbau

RWTH Aachen – Hauptgebäude

HOCHSCHULEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17	
	Anzahl der Studierenden	Anteil in %
Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule Aachen	44.546	80,0
Fachhochschule Aachen	9.901	17,8
Katholische Hochschule Nordrhein-Westfalen	1.086	2,0

HAUPTFÄCHERGRUPPEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anteil in %
Ingenieurwissenschaften	63,9
Mathematik, Naturwissenschaften	12,7
Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften	11,9

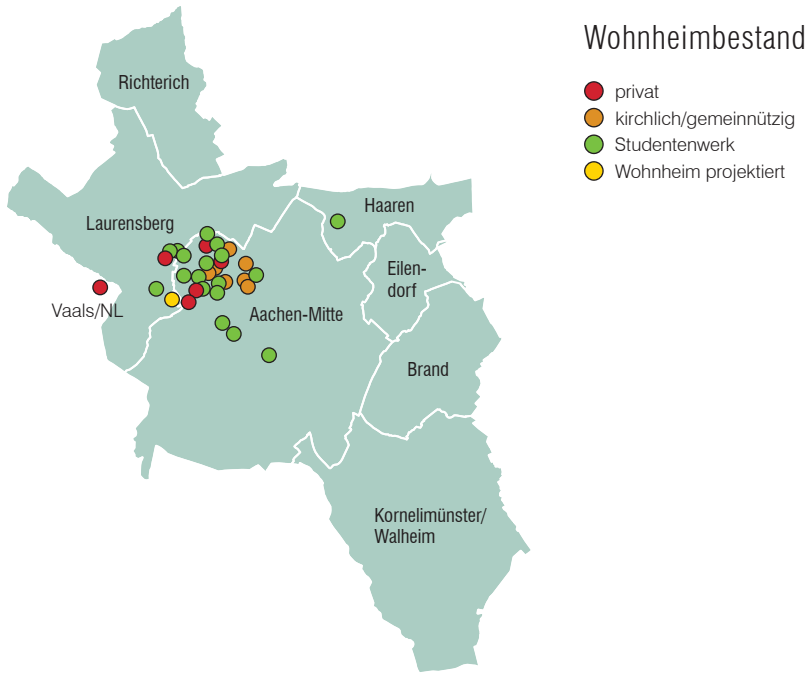
HERKUNFT DER STUDIERENDEN	WS 2016/17
	Anteil in %
ortsansässige Studierende (inkl. Kreis des Studienortes)	17,1
übriges Deutschland	68,1
internationale Studierende	14,8

PRÜFUNGEN UND PROMOTIONEN	2016
	Anzahl der Abschlüsse
Bachelor	4.721
Master	3.850
Lehramt	524
Fachhochschulabschlüsse (ohne Bachelor/Master)	–
sonstige universitäre Abschlüsse	309
Promotionen	882
Abschlüsse gesamt	10.286

WOHNHEIMPLÄTZE NACH MIETPREISGRUPPEN			2017
Anbieter/Warmmiete	Ø Warmmiete	Plätze gesamt	davon in Einzelapartments
kirchliche/gemeinnützige Anbieter	221 €		
unter 200 €		78	–
200 bis unter 300 €		57	–
300 bis unter 400 €		51	–
400 € und mehr		8	–
Studentenwerk	234 €		
unter 200 €		1.449	–
200 bis unter 300 €		2.944	1.094
300 bis unter 400 €		56	1
400 € und mehr		163	145
private Anbieter	425 €		
unter 300 €		14	–
300 bis unter 400 €		676	557
400 bis unter 500 €		235	235
500 bis unter 600 €		461	461
über 600 €		–	–
k. A. (kirchl., gemeinnützige/Studentenwerk/private)		75/–/137	8/–/25
Wohnheimplätze gesamt		6.404	2.526

Anmerkung: Zuordnung der Plätze zur Mietpreisgruppe auf Basis der Durchschnittsmiete pro Wohnheim und Wohnform

STUDIERENDENSPEZIFISCHE SEGMENTE AM MIETWOHNUNGSMARKT		2017
	Aachen	Ø alle 50 Standorte
Anteil WG-Angebote in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	9,6	10,2
Anteil möblierte Wohnungen in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	20,6	35,5
Anteil Wohnheimplätze in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	10,6	25,4



AUSSTATTUNG

Mit einem Marktanteil von rund 72 Prozent dominiert das Studentenwerk nach wie vor den Wohnheimmarkt in Aachen. Während der Bettenbestand von kirchlichen und gemeinnützigen Betreibern nur 4 Prozent des Marktes abbildet, ist der Anteil der privaten Anbieter auf 24 Prozent gewachsen. Letztere definieren ihr Angebot fast hauptsächlich über Einzelapartments, sodass deren Anteil in Aachen mit knapp 40 Prozent relativ hoch ist. Beim Studentenwerk werden nur rund ein Drittel der Studierenden in Einzelapartments untergebracht. Mit 69 Prozent überwiegt hier die Anzahl der Einzelzimmer in Wohngemeinschaften.

Wunschbezirke der Studierenden

Nennungen der zum Wunsch-Ortsteil befragten Studierenden, Anteil 2013/2017 in %

- 50 % und mehr
- 30 % bis unter 50 %
- 20 % bis unter 30 %
- 10 % bis unter 20 %
- 5 % bis unter 10 %
- 1 % bis unter 5 %
- unter 1 %

n = 378

WOHNFORM-ZUFRIEDENHEIT 2017

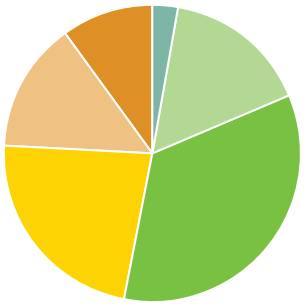
Wohnform	Anteil in %	Alter Median in Jahren	Einkommen Median in €	unzufrieden Anteil in %	neutral Anteil in %	zufrieden Anteil in %
Eltern/Verwandte	5,2	21	450	20,0	33,3	46,7
Wohnheim/Mikroapartment	16,7	23	565	8,3	14,6	77,1
Mietwohnung	76,7	24	753	5,0	19,9	75,1
sonstige	1,4	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

n =288, k.A. = zu geringer Stichprobenumfang

EINKOMMENSGRUPPEN DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Einkommensgruppen in %

1.200 € und mehr	9,8
1.000 bis unter 1.200 €	14,1
800 bis unter 1.000 €	22,8
600 bis unter 800 €	34,4
400 bis unter 600 €	15,9
unter 400 €	2,9

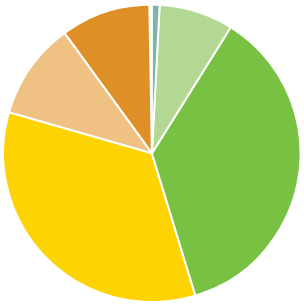


n = 276

PREISBEREITSCHAFT DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Mietpreisgruppen in %

600 € und mehr	10,0
500 bis unter 600 €	10,3
400 bis unter 500 €	34,2
300 bis unter 400 €	36,7
200 bis unter 300 €	7,8
unter 200 €	1,1



n = 281

TOP 3 STADTBEZIRKE UND EINKOMMEN DER STUDIERENDEN 2013/2017

Stadtbezirk	unter 400 €	400 bis unter 600 €	600 bis unter 800 €	800 bis unter 1.000 €	1.000 bis unter 1.200 €	1.200 € und mehr	Einkommen Median in €/Monat
Aachen-Mitte	0,7 %	26,2 %	36,3 %	26,2 %	9,0 %	1,5 %	600
Laurensberg	4,5 %	36,4 %	36,4 %	22,7 %	0 %	0 %	598
—	–	–	–	–	–	–	–

n = 293

Quelle: CBRE/HU Berlin, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2017; CBRE/TU Dresden, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2013

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN		23 von 50
Einwohnerzahl	245.885	2015
Entwicklung Einwohnerzahl in %	–4,9	2010 – 2015
Prognose private Haushalte in %	+7,7	2012 – 2035
Kaufkraftkennziffer	96,7	2017
Anzahl der Studierenden	55.689	WS 2016/17
davon Studienanfänger/innen	8.517	WS 2016/17
Verhältnis Studierende zu Einwohnerzahl, 2015, in %	22,6	WS 2016/17
Einkommen der Studierenden, Median in €	700	2017

(STUDIERENDEN-)WOHNUNGSMARKT		39 von 50
CBRE-empirica Leerstandsindex in %	2,4	2015
Miete für Wohnungen, Median in €/m² (nettokalt)	8,36	2017
Mietpreisentwicklung in % (nettokalt)	+11,9	2013 – 2017
Miete für Wohnungen 20 bis 40 m², Median in €/m² (nettokalt)	10,00	2017
Mietpreisentwicklung Wohnungen 20 bis 40 m² in %	+6,0	2013 – 2017
Plätze in Studierendenwohnheimen gesamt	6.404	2017
davon Plätze private Betreiber	1.523	2017
Versorgungsquote gesamt in %	11,5	2017
Versorgungsquote privat in %	2,7	2017
Ø Miete pro Wohnheimplatz in €/Monat (Warmmiete/All-in-Miete)	276	2017

HOCHSCHULUMFELD/STUDIENBEDINGUNGEN		22 von 50
Anzahl Hochschulen	4	WS 2016/17
angebotene Hauptfächergruppen	6	WS 2016/17
Betreuungsrelation Hochschulen	13,8	2015
Forschungseinrichtungen insgesamt	25	2017
Drittmittel je Professor in €/Jahr	175.260	2015
Ausgaben für Hochschulen je Studierenden in €/Jahr	5.350	2015
Bewerbungen für Exzellenzcluster 2019	5	2017

ZUSAMMENFASSUNG INVESTITIONSSTANDORT

Der Aachener Wohnungsmarkt zeigt einen im Vergleich zu anderen Großstädten mittleren Leerstand, der einen Wohnungswechsel prinzipiell ermöglicht. Das mittlere und weiter steigende Mietniveau sorgt dennoch für eine gewisse Anspannung. Auf dem Markt für studentisches Wohnen stehen mittlerweile für rund 11,5 Prozent der Studierenden Wohnheimplätze zur Verfügung. Das durchschnittliche Einkommen der Aachener Studierenden ermöglicht es, zumindest teilweise auf den freien Wohnungsmarkt auszuweichen. Die vorhandenen günstigen Plätze in einem Wohnheim sind jedoch begehrt. Unseren Berechnungen zufolge besteht in Aachen ein zusätzlicher Bedarf an bis zu 1.050 Plätzen im mittleren und an bis zu 350 Plätzen im gehobenen Segment. Insgesamt befinden sich aktuell rund 440 Plätze in der Planungsphase.

BEDARFSANALYSE					2017
		IST-SITUATION	BEDARF		POTENZIAL
Segment	Bestand	Versorgungs-quote IST	Versorgungs-quote SOLL	Plätze im Bau	potenziell benötigte Plätze
einfach bis mittel	5.637	10,1 %	9,0 bis 12,0 %	–	0 bis 1.050
gehoben	767	1,4 %	1,0 bis 2,0 %	–	0 bis 350
gesamt	6.404	11,5 %	10,0 bis 14,0 %	–	0 bis 1.400

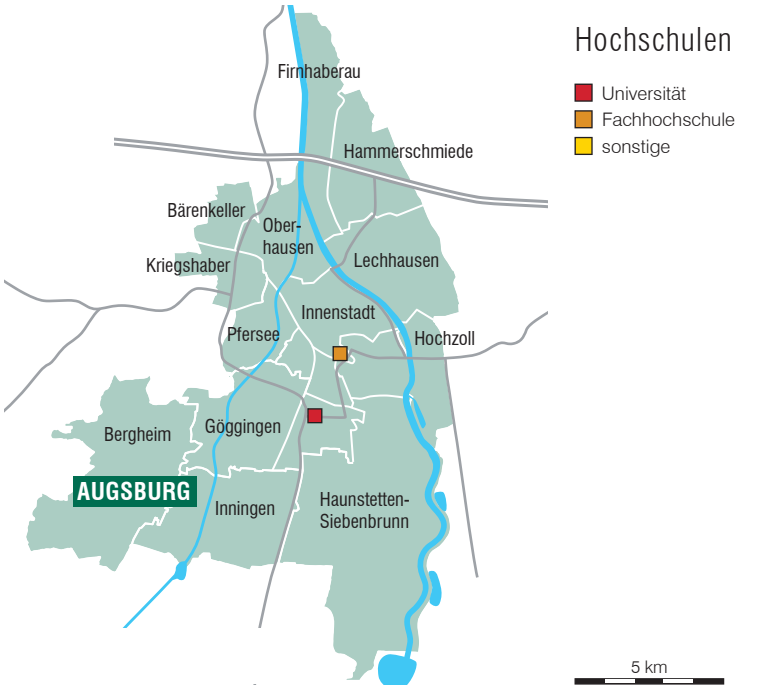
Der Ermittlung des Wohnheimplatzbedarfes liegen die allgemeine Wohnungsmarktsituation (Mietniveau, Leerstand) sowie die Ergebnisse hinsichtlich Wohnwunsch der Studierenden zugrunde. Zur Aufteilung des Wohnheimplatzbedarfes nach Segment wurden die Einkommenssituation sowie die Preisbereitschaft der Studierenden untersucht.

ERRECHNETER BEDARF AN ZUSÄTZLICH BENÖTIGTEN PLÄTZEN	0 bis 1.400

HOCHSCHULSTANDORT AUGSBURG

RANG 21 von 50

Obwohl Augsburg als eine der ältesten Städte Deutschlands von großer historischer Bedeutung ist, wurde die Stadt erst 1970 zur Universitätsstadt. Angegliedert an die Universität ist das Leopold-Mozart-Zentrum als „Musikhochschule in der Universität“. Nur ein Jahr nach der Universität wurde zusätzlich die Fachhochschule Augsburg gegründet, deren künstlerischer Zweig jedoch bis in das Jahr 1650 zurückreicht. Insgesamt studieren an den beiden Hochschulen über 26.000 Studierende.



Universität Augsburg – Fakultät für Informatik

FH Augsburg – Fakultät für Elektrotechnik

FH Augsburg – Campus am Roten Tor

HOCHSCHULEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17	
	Anzahl der Studierenden	Anteil in %
Universität Augsburg	20.013	76,8
Fachhochschule Augsburg	6.038	23,2
—	–	–

HAUPTFÄCHERGRUPPEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anteil in %
Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften	42,9
Ingenieurwissenschaften	23,1
Sprach- und Kulturwissenschaften	18,4

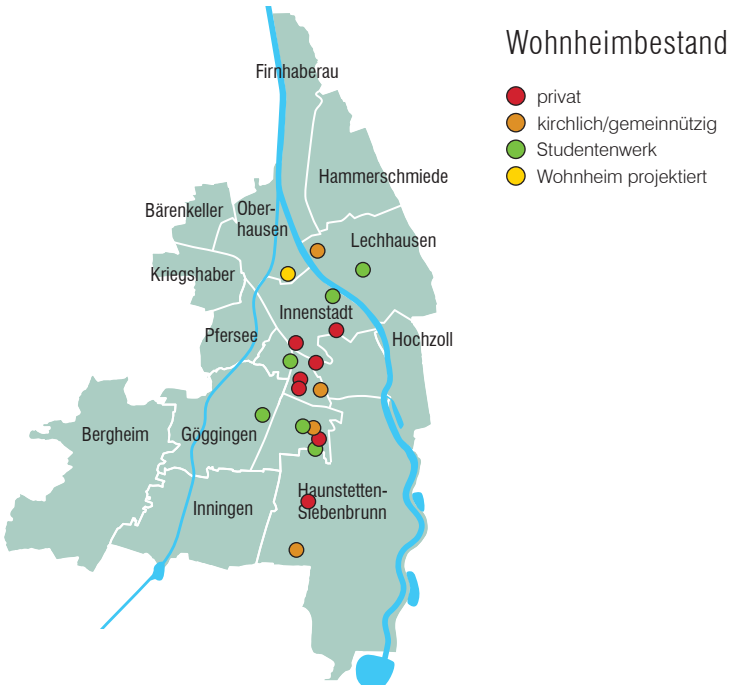
HERKUNFT DER STUDIERENDEN	WS 2016/17
	Anteil in %
ortsansässige Studierende (inkl. Kreis des Studienortes)	18,5
übriges Deutschland	74,2
internationale Studierende	7,3

PRÜFUNGEN UND PROMOTIONEN	2016
	Anzahl der Abschlüsse
Bachelor	2.370
Master	1.167
Lehramt	1.014
Fachhochschulabschlüsse (ohne Bachelor/Master)	3
sonstige universitäre Abschlüsse	370
Promotionen	261
Abschlüsse gesamt	5.185

WOHNHEIMPLÄTZE NACH MIETPREISGRUPPEN			2017
Anbieter/Warmmiete	Ø Warmmiete	Plätze gesamt	davon in Einzelapartments
kirchliche/gemeinnützige Anbieter	203 €		
unter 200 €		419	259
200 bis unter 300 €		298	–
300 bis unter 400 €		–	–
400 € und mehr		–	–
Studentenwerk	231 €		
unter 200 €		540	496
200 bis unter 300 €		1.145	1.105
300 bis unter 400 €		6	–
400 € und mehr		–	–
private Anbieter	362 €		
unter 300 €		50	–
300 bis unter 400 €		299	299
400 bis unter 500 €		–	–
500 bis unter 600 €		145	145
über 600 €		–	–
k. A. (kirchl., gemeinnützige/Studentenwerk/private)		–/–/342	–/–/342
Wohnheimplätze gesamt		3.244	2.646

Anmerkung: Zuordnung der Plätze zur Mietpreisgruppe auf Basis der Durchschnittsmiete pro Wohnheim und Wohnform

STUDIERENDENSPEZIFISCHE SEGMENTE AM MIETWOHNUNGSMARKT	2017
	Augsburg	Ø alle 50 Standorte
Anteil WG-Angebote in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	5,2	10,2
Anteil möblierte Wohnungen in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	32,6	35,5
Anteil Wohnheimplätze in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	24,3	25,4



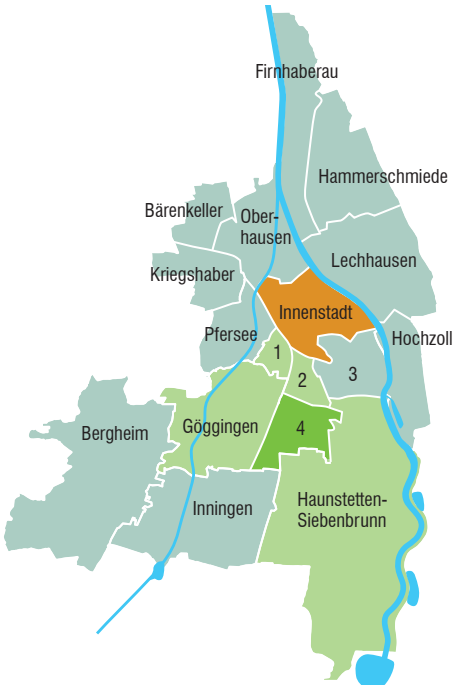
AUSSTATTUNG

Die Anbieterstruktur von Wohnheimplätzen in Augsburg hat sich in den letzten Jahren stark verändert. Waren es in den Vorjahren gut zwei Drittel, gehören nun nur noch knapp über die Hälfte der Augsburger Wohnheimplätze dem Studentenwerk. Die andere Hälfte verteilt sich zu nahezu gleichen Teilen auf kirchliche und gemeinnützige sowie private Anbieter. Besonders bei Letzteren ist der Aufschwung erwähnenswert. Während sie vor ein paar Jahren noch eher inaktiv waren, beherbergen sie nun rund ein Viertel der Studierenden in Augsburg. Mit 22 Prozent ist der Anteil der kirchlichen Träger im Vergleich zu anderen Städten nach wie vor relativ hoch. Mit ca. 82 Prozent stehen den Studierenden zum Großteil Einzelapartments als Unterkunft zur Verfügung.

Wunschbezirke der Studierenden

Nennungen der zum Wunsch-Ortsteil befragten Studierenden, Anteil 2013/2017 in %

- 50 % und mehr
- 30 % bis unter 50 %
- 20 % bis unter 30 %
- 10 % bis unter 20 %
- 5 % bis unter 10 %
- 1 % bis unter 5 %
- unter 1 %



1 Antonsviertel
2 Hochfeld
3 Spickel-Herrenbach
4 Universitätsviertel

n = 292

WOHNFORM-ZUFRIEDENHEIT 2017

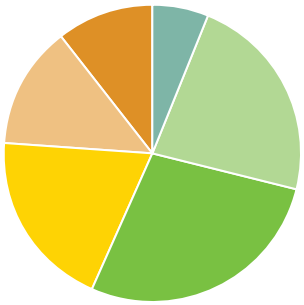
Wohnform	Anteil in %	Alter Median in Jahren	Einkommen Median in €	unzufrieden Anteil in %	neutral Anteil in %	zufrieden Anteil in %
Eltern/Verwandte	15,4	22	340	25,0	12,5	62,5
Wohnheim/Mikroapartment	23,1	21	670	8,3	16,7	75,0
Mietwohnung	60,6	23	700	4,8	23,8	71,4
sonstige	1,0	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

n =104, k.A. = zu geringer Stichprobenumfang

EINKOMMENSGRUPPEN DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Einkommensgruppen in %

1.200 € und mehr	10,3
1.000 bis unter 1.200 €	13,4
800 bis unter 1.000 €	19,6
600 bis unter 800 €	27,8
400 bis unter 600 €	22,7
unter 400 €	6,2

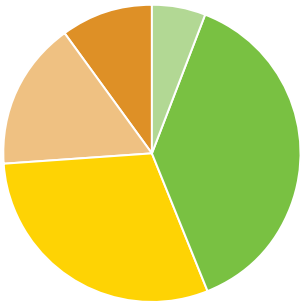


n = 97

PREISBEREITSCHAFT DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Mietpreisgruppen in %

600 € und mehr	10,0
500 bis unter 600 €	16,0
400 bis unter 500 €	30,0
300 bis unter 400 €	38,0
200 bis unter 300 €	6,0
unter 200 €	0



n = 100

TOP 3 STADTBEZIRKE UND EINKOMMEN DER STUDIERENDEN 2013/2017

Stadtbezirk	unter 400 €	400 bis unter 600 €	600 bis unter 800 €	800 bis unter 1.000 €	1.000 bis unter 1.200 €	1.200 € und mehr	Einkommen Median in €/Monat
Innenstadt	20,4 %	21,8 %	35,2 %	14,8 %	5,6 %	2,1 %	600
Universitätsviertel	10,5 %	44,7 %	31,6 %	13,2 %	0 %	0 %	510
Göggingen	11,8 %	29,4 %	41,2 %	11,8 %	5,9 %	0 %	550

n = 197

Quelle: CBRE/HU Berlin, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2017; CBRE/TU Dresden, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2013

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN		15 von 50
Einwohnerzahl	286.374	2015
Entwicklung Einwohnerzahl in %	+8,2	2010 – 2015
Prognose private Haushalte in %	+1,7	2012 – 2035
Kaufkraftkennziffer	96,0	2017
Anzahl der Studierenden	26.051	WS 2016/17
davon Studienanfänger/innen	4.273	WS 2016/17
Verhältnis Studierende zu Einwohnerzahl, 2015, in %	9,1	WS 2016/17
Einkommen der Studierenden, Median in €	650	2017

(STUDIERENDEN-)WOHNUNGSMARKT		24 von 50
CBRE-empirica Leerstandsindex in %	1,1	2015
Miete für Wohnungen, Median in €/m² (nettokalt)	9,52	2017
Mietpreisentwicklung in % (nettokalt)	+26,1	2013 – 2017
Miete für Wohnungen 20 bis 40 m², Median in €/m² (nettokalt)	11,07	2017
Mietpreisentwicklung Wohnungen 20 bis 40 m² in %	+29,5	2013 – 2017
Plätze in Studierendenwohnheimen gesamt	3.244	2017
davon Plätze private Betreiber	836	2017
Versorgungsquote gesamt in %	12,5	2017
Versorgungsquote privat in %	3,2	2017
Ø Miete pro Wohnheimplatz in €/Monat (Warmmiete/All-in-Miete)	246	2017

HOCHSCHULUMFELD/STUDIENBEDINGUNGEN		39 von 50
Anzahl Hochschulen	2	WS 2016/17
angebotene Hauptfächergruppen	6	WS 2016/17
Betreuungsrelation Hochschulen	10,4	2015
Forschungseinrichtungen insgesamt	7	2017
Drittmittel je Professor in €/Jahr	174.350	2015
Ausgaben für Hochschulen je Studierenden in €/Jahr	8.240	2015
Bewerbungen für Exzellenzcluster 2019	–	2017

ZUSAMMENFASSUNG INVESTITIONSSTANDORT

Die Analyse des Augsburger Wohnungsmarktes zeigt eine zunehmende Anspannung. Die recht niedrige Leerstandsquote ist in den letzten Jahren weiter auf 1,1 Prozent gesunken. Vor allem für kleinflächige Wohnungen drückt sich dies in einer der höchsten Mietentwicklungen unter den 50 Hochschulstandorten aus. Mit einem im Vergleich eher unterdurchschnittlichen Einkommen können die Studierenden damit kaum auf den lokalen Wohnungsmarkt ausweichen. Zwar liegt die Versorgungsquote in Augsburg mit 12,5 Prozent im mittleren Bereich, dennoch besteht derzeit ein Bedarf an 1.450 Wohnheimplätzen im mittleren Preissegment, im gehobenen Segment erscheint der Bedarf gedeckt. Die in der Planung befindlichen Plätze können dem derzeitigen Bedarf, vor allem im mittleren Segment, jedoch nicht gerecht werden.

BEDARFSANALYSE					2017
		IST-SITUATION	BEDARF		POTENZIAL
Segment	Bestand	Versorgungs-quote IST	Versorgungs-quote SOLL	Plätze im Bau	potenziell benötigte Plätze
einfach bis mittel	2.350	9,0 %	11,0 bis 15,0 %	132	400 bis 1.450
gehoben	894	3,4 %	2,5 bis 3,5 %	130	kein zusätzl. Bedarf
gesamt	3.244	12,5 %	13,5 bis 18,5 %	262	400 bis 1.450

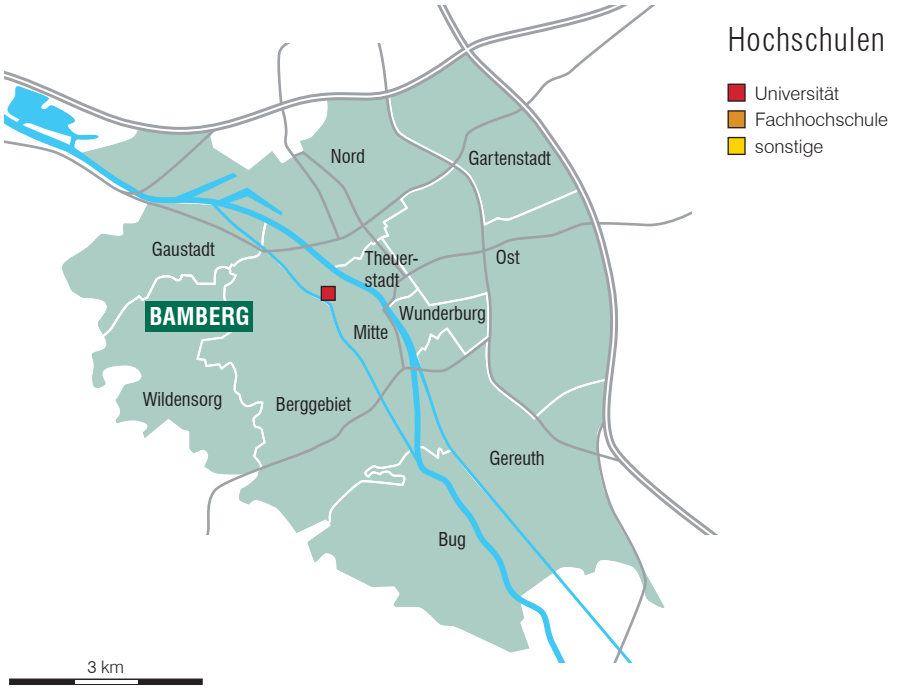
Der Ermittlung des Wohnheimplatzbedarfes liegen die allgemeine Wohnungsmarktsituation (Mietniveau, Leerstand) sowie die Ergebnisse hinsichtlich Wohnwunsch der Studierenden zugrunde. Zur Aufteilung des Wohnheimplatzbedarfes nach Segment wurden die Einkommenssituation sowie die Preisbereitschaft der Studierenden untersucht.

ERRECHNETER BEDARF AN ZUSÄTZLICH BENÖTIGTEN PLÄTZEN	400 bis 1.450

HOCHSCHULSTANDORT BAMBERG

RANG 40 von 50

Bamberg ist vor allem für seine gut erhaltene Altstadt, die seit 1993 zum UNESCO-Weltkulturerbe zählt, bekannt. Auch die Otto-Friedrich-Universität, ursprünglich 1647 gegründet und 1972 wiedergegründet, trägt mit vielen historischen Gebäuden zum einzigartigen Stadtbild bei. Derzeit sind knapp 12.500 Studierende an der Universität immatrikuliert, womit sie einen vergleichsweise hohen Anteil an der Bamberger Gesamtbevölkerung darstellen.



Universität Bamberg – Bibliotheksneubau

Universität Bamberg – Teilbibliothek 5

Universität Bamberg – Lehrstuhl für Psychologie

HOCHSCHULEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anzahl der Studierenden
Universität Bamberg	12.530
—	–
—	–

HAUPTFÄCHERGRUPPEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anteil in %
Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften	56,9
Ingenieurwissenschaften	25,7
Sprach- und Kulturwissenschaften	12,9

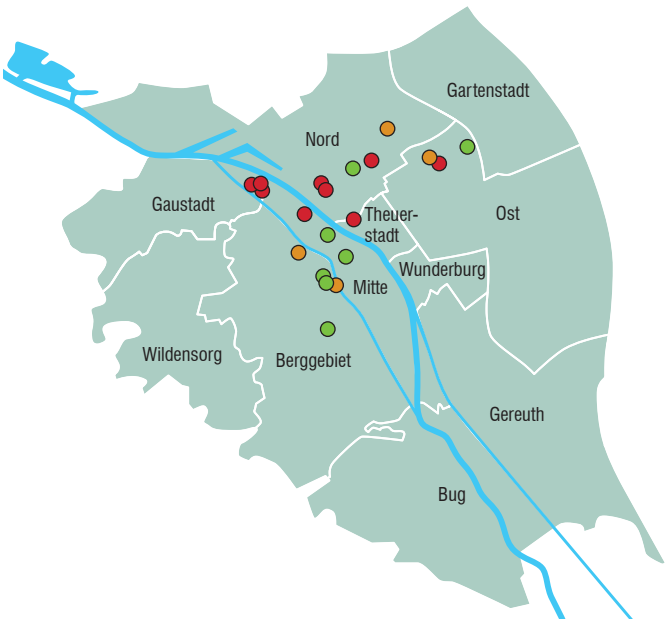
HERKUNFT DER STUDIERENDEN	WS 2016/17
	Anteil in %
ortsansässige Studierende (inkl. Kreis des Studienortes)	12,3
übriges Deutschland	79,7
internationale Studierende	8,0

PRÜFUNGEN UND PROMOTIONEN	2016
	Anzahl der Abschlüsse
Bachelor	1.500
Master	942
Lehramt	476
Fachhochschulabschlüsse (ohne Bachelor/Master)	–
sonstige universitäre Abschlüsse	35
Promotionen	62
Abschlüsse gesamt	3.015

WOHNHEIMPLÄTZE NACH MIETPREISGRUPPEN			2017
Anbieter/Warmmiete	Ø Warmmiete	Plätze gesamt	davon in Einzelapartments
kirchliche/gemeinnützige Anbieter	278 €		
unter 200 €		14	–
200 bis unter 300 €		347	242
300 bis unter 400 €		110	–
400 € und mehr		–	–
Studentenwerk	247 €		
unter 200 €		–	–
200 bis unter 300 €		877	675
300 bis unter 400 €		78	56
400 € und mehr		–	–
private Anbieter	410 €		
unter 300 €		–	–
300 bis unter 400 €		198	78
400 bis unter 500 €		688	568
500 bis unter 600 €		172	172
über 600 €		–	–
k. A. (kirchl., gemeinnützige/Studentenwerk/private)		–/–/250	–/–/139
Wohnheimplätze gesamt		2.734	1.930

Anmerkung: Zuordnung der Plätze zur Mietpreisgruppe auf Basis der Durchschnittsmiete pro Wohnheim und Wohnform

STUDIERENDENSPEZIFISCHE SEGMENTE AM MIETWOHNUNGSMARKT		2017
	Bamberg	Ø alle 50 Standorte
Anteil WG-Angebote in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	10,3	10,2
Anteil möblierte Wohnungen in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	24,6	35,5
Anteil Wohnheimplätze in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	9,4	25,4



Wohnheimbestand

- privat
- kirchlich/gemeinnützig
- Studentenwerk
- Wohnheim projektiert

AUSSTATTUNG

Während in Bamberg in den letzten Jahren der Anteil an Betten in Wohnheimen des Studentenwerks noch leicht überwog, liegt er derzeit bei nur noch ca. 35 Prozent. Deutlich aufgeholt haben hingegen die privaten Anbieter, die nunmehr einen Anteil von fast 50 Prozent verzeichnen können. Der Großteil der Studierenden wird in Einzelapartments mit eigener Küche und Bad beherbergt. Diese verfügen in knapp 75 Prozent der Fälle über einen mittleren Ausstattungsstandard. Ein gehobener Standard ist ausschließlich in Wohnheimen privater Betreiber vorzufinden.

Wunschbezirke der Studierenden

Nennungen der zum Wunsch-Ortsteil befragten Studierenden, Anteil 2013/2017 in %

- 50 % und mehr
- 30 % bis unter 50 %
- 20 % bis unter 30 %
- 10 % bis unter 20 %
- 5 % bis unter 10 %
- 1 % bis unter 5 %
- unter 1 %

n = 275

WOHNFORM-ZUFRIEDENHEIT 2017

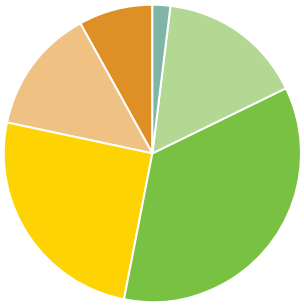
Wohnform	Anteil in %	Alter Median in Jahren	Einkommen Median in €	unzufrieden Anteil in %	neutral Anteil in %	zufrieden Anteil in %
Eltern/Verwandte	2,2	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Wohnheim/Mikroapartment	23,1	23	655	4,8	9,5	85,7
Mietwohnung	73,6	23	725	2,2	18,7	79,1
sonstige	1,1	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

n = 182, k. A. = zu geringer Stichprobenumfang

EINKOMMENSGRUPPEN DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Einkommensgruppen in %

1.200 € und mehr	7,9
1.000 bis unter 1.200 €	13,5
800 bis unter 1.000 €	25,3
600 bis unter 800 €	35,4
400 bis unter 600 €	15,7
unter 400 €	2,2

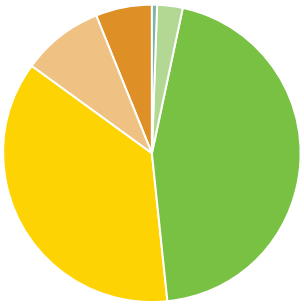


n = 178

PREISBEREITSCHAFT DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Mietpreisgruppen in %

600 € und mehr	6,1
500 bis unter 600 €	8,9
400 bis unter 500 €	36,7
300 bis unter 400 €	45,0
200 bis unter 300 €	2,8
unter 200 €	0,6



n = 180

TOP 3 STADTBEZIRKE UND EINKOMMEN DER STUDIERENDEN 2013/2017

Stadtbezirk	unter 400 €	400 bis unter 600 €	600 bis unter 800 €	800 bis unter 1.000 €	1.000 bis unter 1.200 €	1.200 € und mehr	Einkommen Median in €/Monat
Mitte	26,8 %	20,7 %	32,8 %	12,6 %	5,6 %	1,5 %	640
Gartenstadt	5,9 %	17,6 %	58,8 %	0 %	11,8 %	5,9 %	600
Wunderburg	0 %	28,6 %	28,6 %	28,6 %	14,3 %	0 %	550

n = 229

Quelle: CBRE/HU Berlin, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2017; CBRE/TU Dresden, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2013

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN		41 von 50
Einwohnerzahl	73.331	2015
Entwicklung Einwohnerzahl in %	+4,8	2010 – 2015
Prognose private Haushalte in %	+3,7	2012 – 2035
Kaufkraftkennziffer	101,5	2017
Anzahl der Studierenden	12.530	WS 2016/17
davon Studienanfänger/innen	1.573	WS 2016/17
Verhältnis Studierende zu Einwohnerzahl, 2015, in %	17,1	WS 2016/17
Einkommen der Studierenden, Median in €	700	2017

(STUDIERENDEN-)WOHNUNGSMARKT		31 von 50
CBRE-empirica Leerstandsindex in %	1,0	2015
Miete für Wohnungen, Median in €/m² (nettokalt)	8,57	2017
Mietpreisentwicklung in % (nettokalt)	+10,2	2013 – 2017
Miete für Wohnungen 20 bis 40 m², Median in €/m² (nettokalt)	9,90	2017
Mietpreisentwicklung Wohnungen 20 bis 40 m² in %	-0,3	2013 – 2017
Plätze in Studierendenwohnheimen gesamt	2.734	2017
davon Plätze private Betreiber	1.308	2017
Versorgungsquote gesamt in %	21,8	2017
Versorgungsquote privat in %	10,4	2017
Ø Miete pro Wohnheimplatz in €/Monat (Warmmiete/All-in-Miete)	323	2017

HOCHSCHULUMFELD/STUDIENBEDINGUNGEN		41 von 50
Anzahl Hochschulen	1	WS 2016/17
angebotene Hauptfächergruppen	5	WS 2016/17
Betreuungsrelation Hochschulen	10,4	2015
Forschungseinrichtungen insgesamt	6	2017
Drittmittel je Professor in €/Jahr	174.350	2015
Ausgaben für Hochschulen je Studierenden in €/Jahr	8.240	2015
Bewerbungen für Exzellenzcluster 2019	–	2017

ZUSAMMENFASSUNG INVESTITIONSSTANDORT

Die Analyse des Bamberger Wohnmarktes zeigt ein eher zwiegespaltenes Bild. Der lokale Wohnungsmarkt ist von einer zunehmend sinkenden Leerstandsrate gekennzeichnet, verbunden mit einer positiven Mietentwicklung für kleinflächige Wohnungen. Für die Bamberger Studierenden mit einem bundesweit durchschnittlichen Einkommen resultiert dies in einen erschwerten Zugang zum freien Wohnungsmarkt. Gleichzeitig besteht jedoch in Bamberg eine der höchsten Quoten bei der Versorgung mit studentischem Wohnraum. Da die ermittelte Ziel-Versorgungsquote in beiden Preissegmenten nach Berücksichtigung der im Bau befindlichen Objekte erfüllt wird, besteht damit gemäß unserer Analyse rechnerisch kein Bedarf an weiteren Wohnheimplätzen.

BEDARFSANALYSE					2017
		IST-SITUATION	BEDARF		POTENZIAL
Segment	Bestand	Versorgungs-quote IST	Versorgungs-quote SOLL	Plätze im Bau	potenziell benötigte Plätze
einfach bis mittel	1.999	16,0 %	10,0 bis 13,0 %	–	kein zusätzl. Bedarf
gehoben	735	5,9 %	1,5 bis 2,5 %	–	kein zusätzl. Bedarf
gesamt	2.734	21,8 %	11,5 bis 15,5 %	–	kein zusätzl. Bedarf

Der Ermittlung des Wohnheimplatzbedarfes liegen die allgemeine Wohnungsmarktsituation (Mietniveau, Leerstand) sowie die Ergebnisse hinsichtlich Wohnwunsch der Studierenden zugrunde. Zur Aufteilung des Wohnheimplatzbedarfes nach Segment wurden die Einkommenssituation sowie die Preisbereitschaft der Studierenden untersucht.

ERRECHNETER BEDARF AN ZUSÄTZLICH BENÖTIGTEN PLÄTZEN	0

HOCHSCHULSTANDORT BAYREUTH

RANG 44 von 50

Bayreuth ist Sitz einer Universität sowie einer Hochschule. Die 1975 gegründete Universität Bayreuth bietet ihren ca. 12.800 Studierenden ein sehr vielfältiges Studienangebot. An der Hochschule für evangelische Kirchenmusik sind nur ca. 30 Studierende eingeschrieben, die hier zu Kirchenmusikern ausgebildet werden. Zusätzlich beheimatet Bayreuth ein Kompetenzzentrum für Neue Materialien und ist Standort einer Fraunhofer-Projektgruppe.

Universität Bayreuth – Audimax

Fakultät für Angewandte Informatik

Fakultät für Geisteswissenschaften

HOCHSCHULEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anzahl der Studierenden
Universität Bayreuth	12.787
Hochschule für evangelische Kirchenmusik	30
—	–

HAUPTFÄCHERGRUPPEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anteil in %
Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften	46,9
Ingenieurwissenschaften	22,4
Sprach- und Kulturwissenschaften	15,9

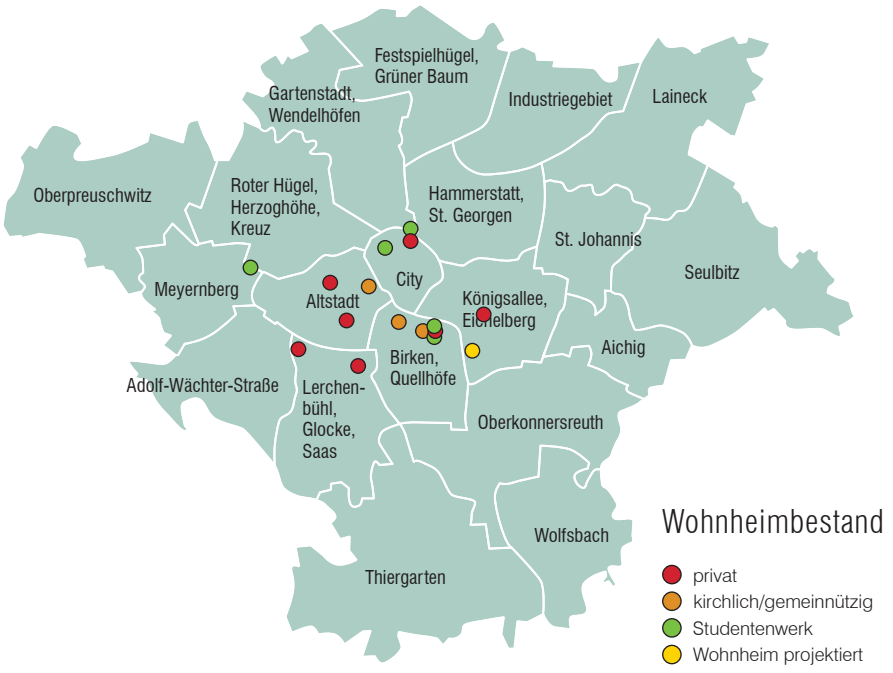
HERKUNFT DER STUDIERENDEN	WS 2016/17
	Anteil in %
ortsansässige Studierende (inkl. Kreis des Studienortes)	9,6
übriges Deutschland	82,8
internationale Studierende	7,6

PRÜFUNGEN UND PROMOTIONEN	2016
	Anzahl der Abschlüsse
Bachelor	1.130
Master	963
Lehramt	191
Fachhochschulabschlüsse (ohne Bachelor/Master)	–
sonstige universitäre Abschlüsse	194
Promotionen	193
Abschlüsse gesamt	2.671

WOHNHEIMPLÄTZE NACH MIETPREISGRUPPEN			2017
Anbieter/Warmmiete	Ø Warmmiete	Plätze gesamt	davon in Einzelapartments
kirchliche/gemeinnützige Anbieter	269 €		
unter 200 €		–	–
200 bis unter 300 €		283	267
300 bis unter 400 €		92	92
400 € und mehr		–	–
Studentenwerk	205 €		
unter 200 €		588	269
200 bis unter 300 €		807	478
300 bis unter 400 €		–	–
400 € und mehr		–	–
private Anbieter	422 €		
unter 300 €		–	–
300 bis unter 400 €		157	157
400 bis unter 500 €		854	854
500 bis unter 600 €		–	–
über 600 €		–	–
k. A. (kirchl., gemeinnützige/Studentenwerk/private)		–/–/–	–/–/–
Wohnheimplätze gesamt		2.781	2.117

Anmerkung: Zuordnung der Plätze zur Mietpreisgruppe auf Basis der Durchschnittsmiete pro Wohnheim und Wohnform

STUDIERENDENSPEZIFISCHE SEGMENTE AM MIETWOHNUNGSMARKT	2017
	Bayreuth	Ø alle 50 Standorte
Anteil WG-Angebote in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	10,7	10,2
Anteil möblierte Wohnungen in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	25,9	35,5
Anteil Wohnheimplätze in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	9,3	25,4



AUSSTATTUNG

In Bayreuth bietet das Studentenwerk 50 Prozent der Wohnheimplätze an. Etwas darunter liegen die privaten Anbieter, mit einem Anteil am Bettenbestand von 36 Prozent, gefolgt von kirchlichen und gemeinnützigen Betreibern mit rund 13 Prozent. Insgesamt gibt es auf dem Bayreuther Markt mit rund 24 Prozent vergleichsweise wenig Einzelzimmer in Wohngemeinschaften. Die übrigen Plätze sind Einzelapartments mit eigener Küche und Bad. Rund 60 Prozent der angebotenen Wohnräume haben einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard. Ein gehobener Standard ist vor allem bei privaten Anbietern zu finden.

Wunschbezirke der Studierenden

Nennungen der zum Wunsch-Ortsteil befragten Studierenden, Anteil 2013/2017 in %

- 50 % und mehr
- 30 % bis unter 50 %
- 20 % bis unter 30 %
- 10 % bis unter 20 %
- 5 % bis unter 10 %
- 1 % bis unter 5 %
- unter 1 %

n = 202

WOHNFORM-ZUFRIEDENHEIT 2017

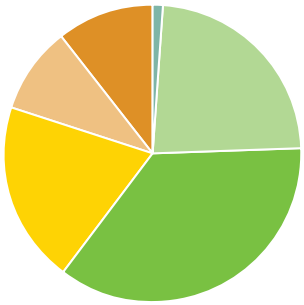
Wohnform	Anteil in %	Alter Median in Jahren	Einkommen Median in €	unzufrieden Anteil in %	neutral Anteil in %	zufrieden Anteil in %
Eltern/Verwandte	5,6	10	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Wohnheim/Mikroapartment	36,0	23	700	3,1	25,0	71,9
Mietwohnung	56,2	24	700	0	12,0	88,0
sonstige	2,2	23	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

n = 89, k.A. = zu geringer Stichprobenumfang

EINKOMMENSGRUPPEN DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Einkommensgruppen in %

1.200 € und mehr	10,5
1.000 bis unter 1.200 €	9,3
800 bis unter 1.000 €	19,8
600 bis unter 800 €	36,0
400 bis unter 600 €	23,3
unter 400 €	1,2

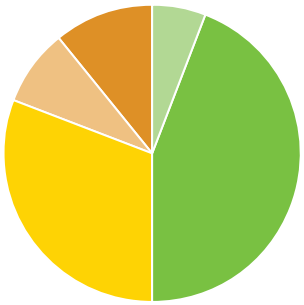


n = 86

PREISBEREITSCHAFT DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Mietpreisgruppen in %

600 € und mehr	10,7
500 bis unter 600 €	8,3
400 bis unter 500 €	31,0
300 bis unter 400 €	44,0
200 bis unter 300 €	6,0
unter 200 €	0



n = 84

TOP 3 STADTBEZIRKE UND EINKOMMEN DER STUDIERENDEN 2013/2017

Stadtbezirk	unter 400 €	400 bis unter 600 €	600 bis unter 800 €	800 bis unter 1.000 €	1.000 bis unter 1.200 €	1.200 € und mehr	Einkommen Median in €/Monat
Altstadt	40,0 %	29,5 %	23,2 %	3,2 %	2,1 %	2,1 %	500
Birken, Quellhöfe	7,0 %	46,5 %	37,2 %	9,3 %	0 %	0 %	450
Hammerstatt, St. Georgen	0 %	12,5 %	75,0 %	12,5 %	0 %	0 %	690

n = 146

Quelle: CBRE/HU Berlin, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2017; CBRE/TU Dresden, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2013

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN		42 von 50
Einwohnerzahl	72.148	2015
Entwicklung Einwohnerzahl in %	–0,7	2010 – 2015
Prognose private Haushalte in %	–4,5	2012 – 2035
Kaufkraftkennziffer	99,6	2017
Anzahl der Studierenden	12.817	WS 2016/17
davon Studienanfänger/innen	1.919	WS 2016/17
Verhältnis Studierende zu Einwohnerzahl, 2015, in %	17,8	WS 2016/17
Einkommen der Studierenden, Median in €	660	2017

(STUDIERENDEN-)WOHNUNGSMARKT		43 von 50
CBRE-empirica Leerstandsindex in %	1,3	2015
Miete für Wohnungen, Median in €/m² (nettokalt)	8,03	2017
Mietpreisentwicklung in % (nettokalt)	+8,4	2013 – 2017
Miete für Wohnungen 20 bis 40 m², Median in €/m² (nettokalt)	9,52	2017
Mietpreisentwicklung Wohnungen 20 bis 40 m² in %	+4,7	2013 – 2017
Plätze in Studierendenwohnheimen gesamt	2.781	2017
davon Plätze private Betreiber	1.011	2017
Versorgungsquote gesamt in %	21,7	2017
Versorgungsquote privat in %	7,9	2017
Ø Miete pro Wohnheimplatz in €/Monat (Warmmiete/All-in-Miete)	292	2017

HOCHSCHULUMFELD/STUDIENBEDINGUNGEN		36 von 50
Anzahl Hochschulen	2	WS 2016/17
angebotene Hauptfächergruppen	8	WS 2016/17
Betreuungsrelation Hochschulen	10,4	2015
Forschungseinrichtungen insgesamt	7	2017
Drittmittel je Professor in €/Jahr	174.350	2015
Ausgaben für Hochschulen je Studierenden in €/Jahr	8.240	2015
Bewerbungen für Exzellenzcluster 2019	2	2017

ZUSAMMENFASSUNG INVESTITIONSSTANDORT

Der freie Wohnungsmarkt in Bayreuth zeigt einen sinkenden Leerstand in Verbindung mit einer vergleichsweise moderaten Mietentwicklung für Apartments unter 40 Quadratmetern. Durch das in der Regel leicht unterdurchschnittliche Einkommen ist der Wohnraumwechsel für Studierende erschwert, der freie Wohnungsmarkt bleibt ihnen dennoch zugänglich. Im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt besteht in Bayreuth eine der höchsten Versorgungsquoten. In den letzten Jahren entstanden zudem viele Plätze in privaten Wohnheimen. Aufgrund dessen besteht unserer Analyse nach kein Bedarf an weiteren Plätzen.

BEDARFSANALYSE					2017
		IST-SITUATION	BEDARF		POTENZIAL
Segment	Bestand	Versorgungs-quote IST	Versorgungs-quote SOLL	Plätze im Bau	potenziell benötigte Plätze
einfach bis mittel	1.776	13,9 %	10,0 bis 13,0 %	–	kein zusätzl. Bedarf
gehoben	1.005	7,8 %	1,5 bis 2,5 %	–	kein zusätzl. Bedarf
gesamt	2.781	21,7 %	11,5 bis 15,5 %	–	kein zusätzl. Bedarf

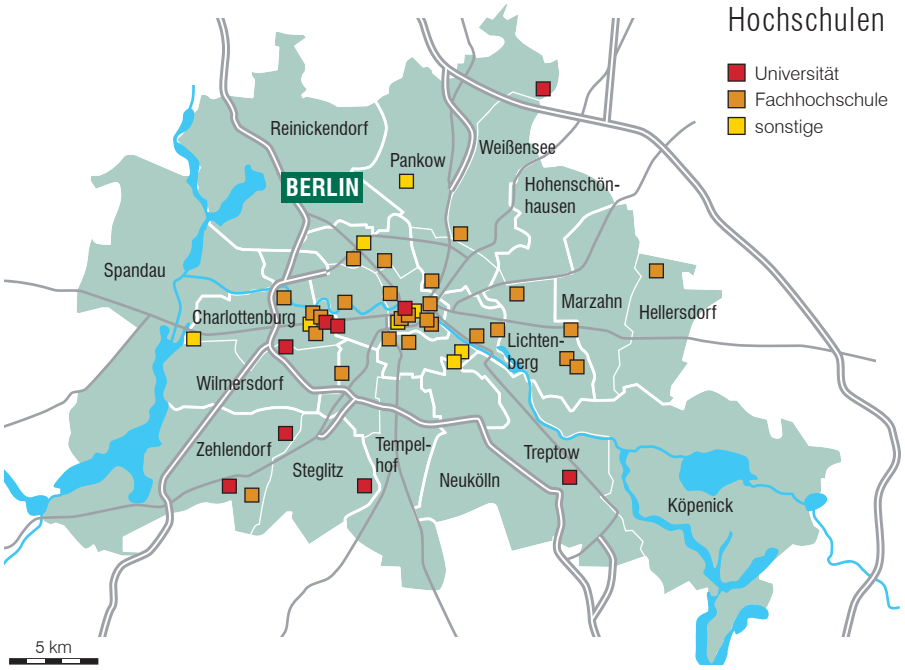
Der Ermittlung des Wohnheimplatzbedarfes liegen die allgemeine Wohnungsmarktsituation (Mietniveau, Leerstand) sowie die Ergebnisse hinsichtlich Wohnwunsch der Studierenden zugrunde. Zur Aufteilung des Wohnheimplatzbedarfes nach Segment wurden die Einkommenssituation sowie die Preisbereitschaft der Studierenden untersucht.

ERRECHNETER BEDARF AN ZUSÄTZLICH BENÖTIGTEN PLÄTZEN	0

HOCHSCHULSTANDORT BERLIN

RANG 04 von 50

Mit fast 50 Hochschulen bietet Berlin vielfältige Studienbedingungen für die fast 175.000 Studierenden der Bundeshauptstadt. Zudem wurden die Humboldt-Universität zu Berlin und die Freie Universität Berlin bis zum Jahr 2017 als Eliteuniversitäten geführt. Die Technische Universität Berlin gehört als Mitglied der TU9 German Institutes of Technology e.V. zu den neun führenden technischen Universitäten des Landes. Insgesamt befinden sich 217 Forschungseinrichtungen in Berlin.



Humboldt-Universität zu Berlin – Hauptgebäude

Freie Universität Berlin – Henry-Ford-Bau

TU Berlin – Telefunken-Hochhaus

HOCHSCHULEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anzahl der Studierenden / Anteil in %
Freie Universität Berlin	36.237 / 20,8
Humboldt-Universität zu Berlin	34.252 / 19,7
Technische Universität Berlin	34.078 / 19,6

HAUPTFÄCHERGRUPPEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anteil in %
Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften	32,6
Ingenieurwissenschaften	27,2
Sprach- und Kulturwissenschaften	13,1

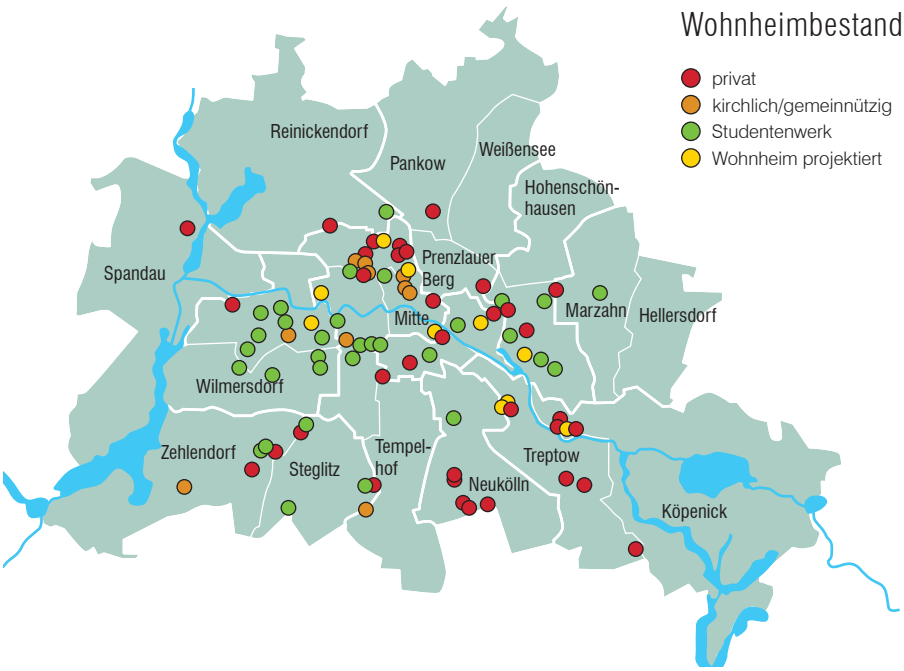
HERKUNFT DER STUDIERENDEN	WS 2016/17
	Anteil in %
ortsansässige Studierende (inkl. Kreis des Studienortes)	38,8
übriges Deutschland	44,8
internationale Studierende	16,4

PRÜFUNGEN UND PROMOTIONEN	2016
	Anzahl der Abschlüsse
Bachelor	14.622
Master	10.156
Lehramt	1.589
Fachhochschulabschlüsse (ohne Bachelor/Master)	94
sonstige universitäre Abschlüsse	2.630
Promotionen	2.463
Abschlüsse gesamt	31.554

WOHNHEIMPLÄTZE NACH MIETPREISGRUPPEN			2017
Anbieter/Warmmiete	Ø Warmmiete	Plätze gesamt	davon in Einzelapartments
kirchliche/gemeinnützige Anbieter	257 €		
unter 200 €		28	–
200 bis unter 300 €		161	29
300 bis unter 400 €		29	29
400 € und mehr		–	–
Studentenwerk	235 €		
unter 200 €		1.327	–
200 bis unter 300 €		7.217	2.373
300 bis unter 400 €		774	544
400 € und mehr		–	–
private Anbieter	473 €		
unter 300 €		448	–
300 bis unter 400 €		1.726	449
400 bis unter 500 €		2.478	2.219
500 bis unter 600 €		1.123	1.123
über 600 €		1.685	1.282
k. A. (kirchl., gemeinnützige/Studentenwerk/private)		–/–/862	–/–/534
Wohnheimplätze gesamt		17.858	8.582

Anmerkung: Zuordnung der Plätze zur Mietpreisgruppe auf Basis der Durchschnittsmiete pro Wohnheim und Wohnform

STUDIERENDENSPEZIFISCHE SEGMENTE AM MIETWOHNUNGSMARKT	2017
	Berlin	Ø alle 50 Standorte
Anteil WG-Angebote in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	7,3	10,2
Anteil möblierte Wohnungen in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	30,1	35,5
Anteil Wohnheimplätze in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	24,1	25,4



AUSSTATTUNG

Auf dem Berliner Markt für studentischen Wohnraum halten sich die Anteile vom Studentenwerk sowie von privaten Anbietern mit 52 bzw. 47 Prozent am Gesamtbestand nahezu die Waage. Kirchliche und gemeinnützige Betreiber spielen, mit einem Marktanteil von gerade einmal 1 Prozent, eine unbedeutende Rolle. Einzelapartments bilden mit 48 Prozent die häufigste Wohnform, gefolgt von Einzelzimmern in Wohngemeinschaften (36 Prozent). Fast ein Fünftel der Unterbringungen in Berlin verfügt über einen gehobenen Standard und wird fast ausschließlich von privaten Betreibern als Einzelapartment offeriert. Mit 45 Prozent bewegt sich der Großteil der Wohnheimplätze in einer Preisklasse zwischen 200 und 300 Euro.

Wunschbezirke der Studierenden

Nennungen der zum Wunsch-Ortsteil befragten Studierenden, Anteil 2013/2017 in %

- 50 % und mehr
- 30 % bis unter 50 %
- 20 % bis unter 30 %
- 10 % bis unter 20 %
- 5 % bis unter 10 %
- 1 % bis unter 5 %
- unter 1 %

1 Wedding
2 Prenzlauer Berg
3 Tiergarten
4 Mitte
5 Friedrichshain
6 Schöneberg
7 Kreuzberg

n = 1.448

WOHNFORM-ZUFRIEDENHEIT 2017

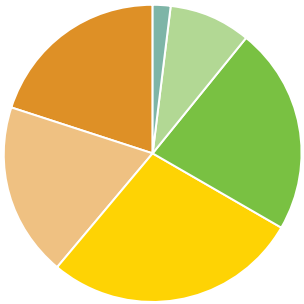
Wohnform	Anteil in %	Alter Median in Jahren	Einkommen Median in €	unzufrieden Anteil in %	neutral Anteil in %	zufrieden Anteil in %
Eltern/Verwandte	9,3	21	500	15,6	33,0	51,4
Wohnheim/Mikroapartment	10,2	22	800	15,0	26,7	58,3
Mietwohnung	78,6	25	900	7,6	21,3	71,1
sonstige	2,0	24	800	0	13,0	87,0

n = 1.175

EINKOMMENSGRUPPEN DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Einkommensgruppen in %

1.200 € und mehr	19,9
1.000 bis unter 1.200 €	18,8
800 bis unter 1.000 €	27,7
600 bis unter 800 €	22,5
400 bis unter 600 €	9,1
unter 400 €	2,0

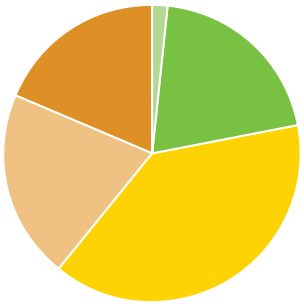


n = 1.138

PREISBEREITSCHAFT DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Mietpreisgruppen in %

600 € und mehr	18,5
500 bis unter 600 €	20,6
400 bis unter 500 €	38,8
300 bis unter 400 €	20,1
200 bis unter 300 €	1,9
unter 200 €	0



n = 1.139

TOP 3 STADTBEZIRKE UND EINKOMMEN DER STUDIERENDEN 2013/2017

Stadtbezirk	unter 400 €	400 bis unter 600 €	600 bis unter 800 €	800 bis unter 1.000 €	1.000 bis unter 1.200 €	1.200 € und mehr	Einkommen Median in €/Monat
Kreuzberg	0 %	11,2 %	34,2 %	26,2 %	13,4 %	15,0 %	730
Friedrichshain	1,8 %	15,2 %	28,7 %	29,3 %	13,4 %	11,6 %	700
Mitte	28,2 %	5,9 %	20,7 %	12,8 %	14,4 %	18,1 %	800

n = 539

Quelle: CBRE/HU Berlin, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2017; CBRE/TU Dresden, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2013

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN		08 von 50
Einwohnerzahl	3.520.031	2015
Entwicklung Einwohnerzahl in %	+1,7	2010 – 2015
Prognose private Haushalte in %	+4,7	2012 – 2035
Kaufkraftkennziffer	93,3	2017
Anzahl der Studierenden	174.191	WS 2016/17
davon Studienanfänger/innen	25.956	WS 2016/17
Verhältnis Studierende zu Einwohnerzahl, 2015, in %	4,9	WS 2016/17
Einkommen der Studierenden, Median in €	800	2017

(STUDIERENDEN-)WOHNUNGSMARKT		05 von 50
CBRE-empirica Leerstandsindex in %	1,2	2015
Miete für Wohnungen, Median in €/m² (nettokalt)	9,79	2017
Mietpreisentwicklung in % (nettokalt)	+24,4	2013 – 2017
Miete für Wohnungen 20 bis 40 m², Median in €/m² (nettokalt)	10,56	2017
Mietpreisentwicklung Wohnungen 20 bis 40 m² in %	+20,8	2013 – 2017
Plätze in Studierendenwohnheimen gesamt	17.858	2017
davon Plätze private Betreiber	8.322	2017
Versorgungsquote gesamt in %	10,3	2017
Versorgungsquote privat in %	4,8	2017
Ø Miete pro Wohnheimplatz in €/Monat (Warmmiete/All-in-Miete)	340	2017

HOCHSCHULUMFELD/STUDIENBEDINGUNGEN		03 von 50
Anzahl Hochschulen	44	WS 2016/17
angebotene Hauptfächergruppen	9	WS 2016/17
Betreuungsrelation Hochschulen	11,1	2015
Forschungseinrichtungen insgesamt	217	2017
Drittmittel je Professor in €/Jahr	205.540	2015
Ausgaben für Hochschulen je Studierenden in €/Jahr	6.930	2015
Bewerbungen für Exzellenzcluster 2019	9	2017

ZUSAMMENFASSUNG INVESTITIONSSTANDORT

Der Berliner Wohnungsmarkt ist angespannter denn je. Eine der stärksten Mietpreisentwicklungen steht einem stark gesunkenen Leerstand gegenüber. Nicht zuletzt macht diese Verbindung Berlin als Investitionsstandort durchaus attraktiv. Auch die in den vergangenen Jahren gestiegenen Studierendenzahlen begünstigen zunehmend das Nachfragepotenzial nach Studentenapartments. In den letzten Jahren entstand eine Vielzahl an Plätzen in privaten Wohnheimen, dennoch ist der Bedarf noch lange nicht gedeckt. Derzeit befinden sich weitere 2.200 Plätze in der Planungsphase.

BEDARFSANALYSE					2017
		IST-SITUATION	BEDARF		POTENZIAL
Segment	Bestand	Versorgungs-quote IST	Versorgungs-quote SOLL	Plätze im Bau	potenziell benötigte Plätze
einfach bis mittel	14.331	8,2 %	11,0 bis 15,0 %	280	4.575 bis 11.525
gehoben	3.527	2,0 %	2,5 bis 3,5 %	2.228	0 bis 350
gesamt	17.858	10,3 %	13,5 bis 18,5 %	2.508	4.575 bis 11.875

Der Ermittlung des Wohnheimplatzbedarfes liegen die allgemeine Wohnungsmarktsituation (Mietniveau, Leerstand) sowie die Ergebnisse hinsichtlich Wohnwunsch der Studierenden zugrunde. Zur Aufteilung des Wohnheimplatzbedarfes nach Segment wurden die Einkommenssituation sowie die Preisbereitschaft der Studierenden untersucht.

ERRECHNETER BEDARF AN ZUSÄTZLICH BENÖTIGTEN PLÄTZEN **4.575 bis 11.875**

HOCHSCHULSTANDORT BOCHUM

RANG 38 von 50

An den insgesamt sechs Hochschulen in Bochum studieren knapp 56.500 Studierende. Größte Einrichtung der Stadt und zugleich größte Campus-Universität Deutschlands ist die 1962 gegründete Ruhr-Universität Bochum mit allein knapp 42.500 Studierenden. Bis über die Landesgrenzen hinaus bekannt ist zudem die 2008 gegründete EBZ Business School, eine private Fachhochschule mit wohnungs- und immobilienwirtschaftlicher Ausrichtung.

Ruhr-Universität Bochum – Tutorienzentrum

Technische Hochschule Bochum

Hochschule Bochum – Hauptgebäude

HOCHSCHULEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anzahl der Studierenden / Anteil in %
Universität Bochum	42.463 / 75,2
Hochschule Bochum	7.180 / 12,7
Evangelische Hochschule	2.331 / 4,1

HAUPTFÄCHERGRUPPEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anteil in %
Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften	30,9
Ingenieurwissenschaften	25,5
Sprach- und Kulturwissenschaften	21,9

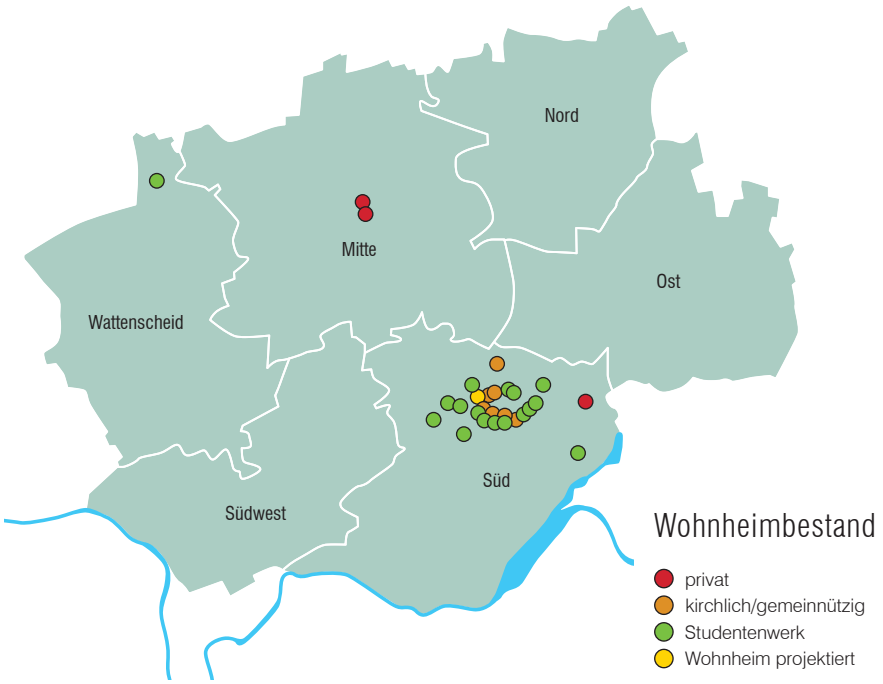
HERKUNFT DER STUDIERENDEN	WS 2016/17
	Anteil in %
ortsansässige Studierende (inkl. Kreis des Studienortes)	11,7
übriges Deutschland	80,5
internationale Studierende	7,8

PRÜFUNGEN UND PROMOTIONEN	2016
	Anzahl der Abschlüsse
Bachelor	4.259
Master	2.263
Lehramt	532
Fachhochschulabschlüsse (ohne Bachelor/Master)	–
sonstige universitäre Abschlüsse	510
Promotionen	575
Abschlüsse gesamt	8.139

WOHNHEIMPLÄTZE NACH MIETPREISGRUPPEN			2017
Anbieter/Warmmiete	Ø Warmmiete	Plätze gesamt	davon in Einzelapartments
kirchliche/gemeinnützige Anbieter	208 €		
unter 200 €		198	180
200 bis unter 300 €		540	64
300 bis unter 400 €		16	16
400 € und mehr		–	–
Studentenwerk	266 €		
unter 200 €		68	3
200 bis unter 300 €		3.454	1.551
300 bis unter 400 €		281	275
400 € und mehr		5	5
private Anbieter	213 €		
unter 300 €		785	–
300 bis unter 400 €		67	23
400 bis unter 500 €		–	–
500 bis unter 600 €		1	1
über 600 €		–	–
k. A. (kirchl., gemeinnützige/Studentenwerk/private)		9/–/–	–/–/–
Wohnheimplätze gesamt		5.424	2.118

Anmerkung: Zuordnung der Plätze zur Mietpreisgruppe auf Basis der Durchschnittsmiete pro Wohnheim und Wohnform

STUDIERENDENSPEZIFISCHE SEGMENTE AM MIETWOHNUNGSMARKT		2017
	Bochum	Ø alle 50 Standorte
Anteil WG-Angebote in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	3,5	10,2
Anteil möblierte Wohnungen in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	15,0	35,5
Anteil Wohnheimplätze in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	10,0	25,4



AUSSTATTUNG

Das Studentenwerk Bochum ist mit 70 Prozent Anteil der größte Anbieter am studentischen Wohnheimmarkt. Private Anbieter konnten ihren Anteil auf 16 Prozent ausweiten und beherbergen damit fast so viele Studierende wie etwa kirchliche und gemeinnützige Träger (14 Prozent). Das Angebot setzt sich hauptsächlich aus Einzelzimmern in Wohngemeinschaften (56 Prozent) sowie Einzelapartments (39 Prozent) zusammen. In der Regel verfügen die Wohnheimplätze über einen mittleren Ausstattungsstandard.

Wunschbezirke der Studierenden

Nennungen der zum Wunsch-Ortsteil befragten Studierenden, Anteil 2013/2017 in %

- 50 % und mehr
- 30 % bis unter 50 %
- 20 % bis unter 30 %
- 10 % bis unter 20 %
- 5 % bis unter 10 %
- 1 % bis unter 5 %
- unter 1 %

n = 317

WOHNFORM-ZUFRIEDENHEIT 2017

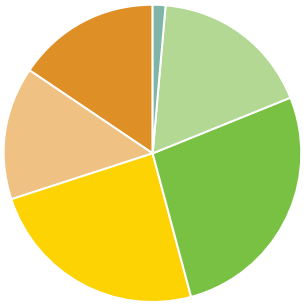
Wohnform	Anteil in %	Alter Median in Jahren	Einkommen Median in €	unzufrieden Anteil in %	neutral Anteil in %	zufrieden Anteil in %
Eltern/Verwandte	10,6	21	400	4,8	23,8	71,4
Wohnheim/Mikroapartment	14,1	24	650	14,3	14,3	71,4
Mietwohnung	72,4	25	800	4,2	17,4	78,5
sonstige	3,0	25	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

n = 199, k. A. = zu geringer Stichprobenumfang

EINKOMMENSGRUPPEN DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Einkommensgruppen in %

1.200 € und mehr	15,4
1.000 bis unter 1.200 €	14,4
800 bis unter 1.000 €	24,1
600 bis unter 800 €	27,2
400 bis unter 600 €	17,4
unter 400 €	1,5

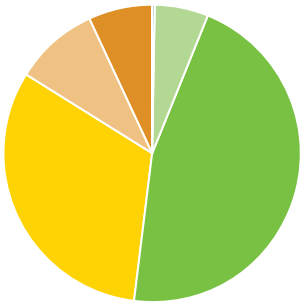


n = 195

PREISBEREITSCHAFT DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Mietpreisgruppen in %

600 € und mehr	6,7
500 bis unter 600 €	9,3
400 bis unter 500 €	32,0
300 bis unter 400 €	45,9
200 bis unter 300 €	5,7
unter 200 €	0,5



n = 194

TOP 3 STADTBEZIRKE UND EINKOMMEN DER STUDIERENDEN 2013/2017

Stadtbezirk	unter 400 €	400 bis unter 600 €	600 bis unter 800 €	800 bis unter 1.000 €	1.000 bis unter 1.200 €	1.200 € und mehr	Einkommen Median in €/Monat
Mitte	31,0 %	19,3 %	23,4 %	20,5 %	4,7 %	1,2 %	600
Süd	19,7 %	23,1 %	25,6 %	17,9 %	7,7 %	6,0 %	597
Ost	52,9 %	23,5 %	11,8 %	11,8 %	0 %	0 %	550

n = 305

Quelle: CBRE/HU Berlin, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2017; CBRE/TU Dresden, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2013

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN		34 von 50
Einwohnerzahl	364.742	2015
Entwicklung Einwohnerzahl in %	–2,7	2010 – 2015
Prognose private Haushalte in %	–5,1	2012 – 2035
Kaufkraftkennziffer	94,3	2017
Anzahl der Studierenden	56.499	WS 2016/17
davon Studienanfänger/innen	6.908	WS 2016/17
Verhältnis Studierende zu Einwohnerzahl, 2015, in %	15,5	WS 2016/17
Einkommen der Studierenden, Median in €	750	2017

(STUDIERENDEN-)WOHNUNGSMARKT		42 von 50
CBRE-empirica Leerstandsindex in %	2,5	2015
Miete für Wohnungen, Median in €/m² (nettokalt)	6,49	2017
Mietpreisentwicklung in % (nettokalt)	+15,1	2013 – 2017
Miete für Wohnungen 20 bis 40 m², Median in €/m² (nettokalt)	7,21	2017
Mietpreisentwicklung Wohnungen 20 bis 40 m² in %	+14,5	2013 – 2017
Plätze in Studierendenwohnheimen gesamt	5.424	2017
davon Plätze private Betreiber	853	2017
Versorgungsquote gesamt in %	9,6	2017
Versorgungsquote privat in %	1,5	2017
Ø Miete pro Wohnheimplatz in €/Monat (Warmmiete/All-in-Miete)	250	2017

HOCHSCHULUMFELD/STUDIENBEDINGUNGEN		37 von 50
Anzahl Hochschulen	6	WS 2016/17
angebotene Hauptfächergruppen	7	WS 2016/17
Betreuungsrelation Hochschulen	13,8	2015
Forschungseinrichtungen insgesamt	19	2017
Drittmittel je Professor in €/Jahr	175.260	2015
Ausgaben für Hochschulen je Studierenden in €/Jahr	5.350	2015
Bewerbungen für Exzellenzcluster 2019	2	2017

ZUSAMMENFASSUNG INVESTITIONSSTANDORT

Bochum ist, ähnlich wie andere Städte im Ruhrgebiet, als Investmentstandort für studentisches Wohnen weniger attraktiv. Die Situation auf dem freien Wohnungsmarkt ist mit einem im Vergleich überdurchschnittlichen Leerstand sowie einem sehr niedrigen Mietniveau kleinerer Wohnungen eher entspannt. Wohnheimplätze sind zu vergleichsweise günstigen Mieten verfügbar. Die Versorgungsquote liegt bei etwa 9,6 Prozent. Gemäß unseren Berechnungen ergibt sich kein weiterer Bedarf anWohnheimplätzen im mittleren Segment. Das gehobene Segment wird in Bochum bisher nicht angeboten. Wir sehen hier, auch unter Berücksichtigung des leicht überdurchschnittlichen Einkommens der Bochumer Studierenden, ein Potenzial von bis zu 850 Wohnheimplätzen.

BEDARFSANALYSE					2017
		IST-SITUATION	BEDARF		POTENZIAL
Segment	Bestand	Versorgungs-quote IST	Versorgungs-quote SOLL	Plätze im Bau	potenziell benötigte Plätze
einfach bis mittel	5.424	9,6 %	7,0 bis 10,0 %	258	kein zusätzl. Bedarf
gehoben	–	0 %	0,5 bis 1,5 %	–	300 bis 850
gesamt	5.424	9,6 %	7,5 bis 11,5 %	258	300 bis 850

Der Ermittlung des Wohnheimplatzbedarfes liegen die allgemeine Wohnungsmarktsituation (Mietniveau, Leerstand) sowie die Ergebnisse hinsichtlich Wohnwunsch der Studierenden zugrunde. Zur Aufteilung des Wohnheimplatzbedarfes nach Segment wurden die Einkommenssituation sowie die Preisbereitschaft der Studierenden untersucht.

ERRECHNETER BEDARF AN ZUSÄTZLICH BENÖTIGTEN PLÄTZEN	300 bis 850

HOCHSCHULSTANDORT BONN

RANG 11 von 50

In der ehemaligen Bundeshauptstadt Bonn sind zwei Hochschulen sowie zahlreiche Forschungseinrichtungen ansässig. Größte Bildungseinrichtung mit knapp 36.000 Studierenden ist die Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn. Sie genießt einen hervorragenden Ruf und wurde von 2007 bis 2017 im Rahmen der Exzellenzinitiative gefördert. Zu ihren bekanntesten Alumni zählen u.a. sieben Nobelpreisträger sowie der emeritierte Papst Benedikt XVI.

Universität Bonn – Hauptgebäude

Campus Endenich – Mathematisches Institut

Campus Poppelsdorf – Neubau

HOCHSCHULEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anzahl der Studierenden	Anteil in %
Universität Bonn	36.432	78,7
Internationale Hochschule Bad Honnef-Bonn	9.880	21,3
—	–	–

HAUPTFÄCHERGRUPPEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anteil in %
Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften	25,7
Ingenieurwissenschaften	24,7
Sprach- und Kulturwissenschaften	24,6

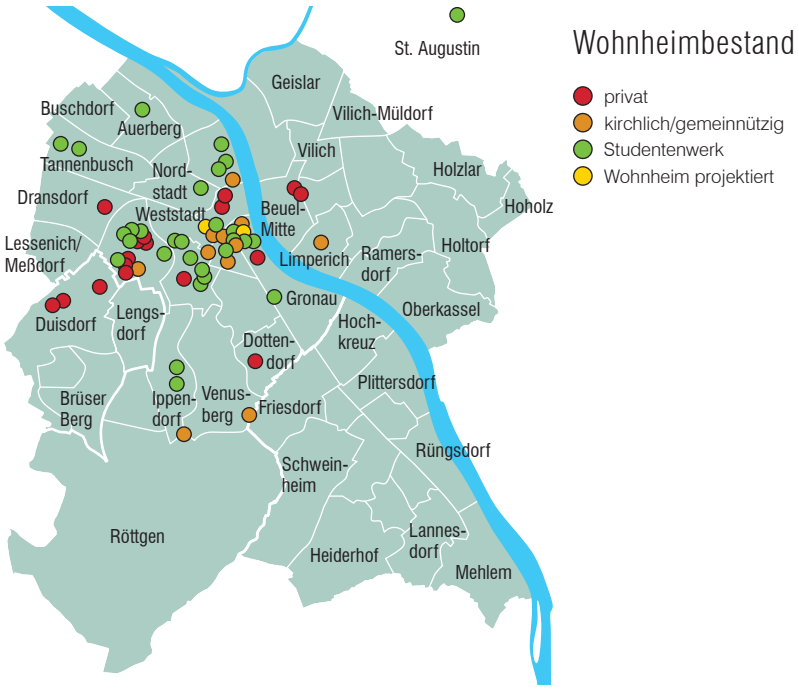
HERKUNFT DER STUDIERENDEN	WS 2016/17
	Anteil in %
ortsansässige Studierende (inkl. Kreis des Studienortes)	13,6
übriges Deutschland	75,0
internationale Studierende	11,3

PRÜFUNGEN UND PROMOTIONEN	2016
	Anzahl der Abschlüsse
Bachelor	3.495
Master	1.632
Lehramt	224
Fachhochschulabschlüsse (ohne Bachelor/Master)	2
sonstige universitäre Abschlüsse	729
Promotionen	659
Abschlüsse gesamt	6.741

WOHNHEIMPLÄTZE NACH MIETPREISGRUPPEN			2017
Anbieter/Warmmiete	Ø Warmmiete	Plätze gesamt	davon in Einzelapartments
kirchliche/gemeinnützige Anbieter	238 €		
unter 200 €		49	–
200 bis unter 300 €		229	–
300 bis unter 400 €		20	8
400 € und mehr		–	–
Studentenwerk	262 €		
unter 200 €		595	–
200 bis unter 300 €		2.620	1.177
300 bis unter 400 €		699	305
400 € und mehr		48	48
private Anbieter	426 €		
unter 300 €		74	–
300 bis unter 400 €		555	419
400 bis unter 500 €		572	511
500 bis unter 600 €		305	283
über 600 €		45	43
k. A. (kirchl., gemeinnützige/Studentenwerk/private)		133/–/80	103/–/80
Wohnheimplätze gesamt		6.024	2.977

Anmerkung: Zuordnung der Plätze zur Mietpreisgruppe auf Basis der Durchschnittsmiete pro Wohnheim und Wohnform

STUDIERENDENSPEZIFISCHE SEGMENTE AM MIETWOHNUNGSMARKT		2017
	Bonn	Ø alle 50 Standorte
Anteil WG-Angebote in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	7,3	10,2
Anteil möblierte Wohnungen in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	27,5	35,5
Anteil Wohnheimplätze in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	18,6	25,4



AUSSTATTUNG

Auf dem Bonner Studentenwohnmarkt vermittelt das Studentenwerk zwei Drittel der verfügbaren Plätze, kirchliche und gemeinnützige Betreiber rund 7 Prozent. Private Träger werden zunehmend aktiver und halten zum aktuellen Zeitpunkt bereits einen Anteil von über 27 Prozent. Rund die Hälfte aller Plätze befindet sich in Einzelapartments. Anders als an anderen Standorten überwiegt der Anteil an einfachen Ausstattungsstandards leicht mit 53 Prozent. Apartments im gehobenen Segment haben einen Marktanteil von 15 Prozent und werden lediglich von privaten Trägern angeboten.

Wunschbezirke der Studierenden

Nennungen der zum Wunsch-Ortsteil befragten Studierenden, Anteil 2013/2017 in %

- 50 % und mehr
- 30 % bis unter 50 %
- 20 % bis unter 30 %
- 10 % bis unter 20 %
- 5 % bis unter 10 %
- 1 % bis unter 5 %
- unter 1 %

1 Graurheindorf
2 Bonn-Zentrum
3 Südstadt
4 Poppelsdorf
5 Kessenich
6 Ückesdorf
7 Hardthöhe
8 Schwarzrheindorf/Vilich-Rheindorf
9 Beuel-Ost
10 Pützchen/Bechlinghoven
11 Küdinghoven
12 Godesberg-Nord
13 Godesberg-Villenviertel
14 Alt-Godesberg
15 Pennenfeld
16 Muffendorf

n = 374

WOHNFORM-ZUFRIEDENHEIT 2017

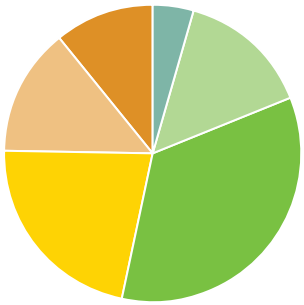
Wohnform	Anteil in %	Alter Median in Jahren	Einkommen Median in €	unzufrieden Anteil in %	neutral Anteil in %	zufrieden Anteil in %
Eltern/Verwandte	11,8	22	370	17,9	35,8	46,3
Wohnheim/Mikroapartment	24,0	22	700	5,1	18,4	76,5
Mietwohnung	63,5	23	800	7,2	16,7	76,1
sonstige	0,7	22	700	k. A.	k. A.	k. A.

n = 567, k. A. = zu geringer Stichprobenumfang

EINKOMMENSGRUPPEN DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Einkommensgruppen in %

1.200 € und mehr	10,7
1.000 bis unter 1.200 €	13,8
800 bis unter 1.000 €	22,0
600 bis unter 800 €	34,5
400 bis unter 600 €	14,5
unter 400 €	4,5

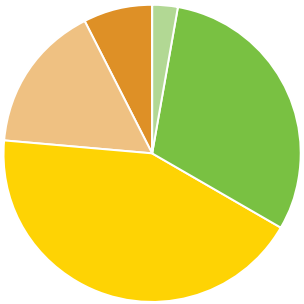


n = 551

PREISBEREITSCHAFT DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Mietpreisgruppen in %

600 € und mehr	7,5
500 bis unter 600 €	16,0
400 bis unter 500 €	42,9
300 bis unter 400 €	30,7
200 bis unter 300 €	2,7
unter 200 €	0,2



n = 550

TOP 3 STADTBEZIRKE UND EINKOMMEN DER STUDIERENDEN 2013/2017

Stadtbezirk	unter 400 €	400 bis unter 600 €	600 bis unter 800 €	800 bis unter 1.000 €	1.000 bis unter 1.200 €	1.200 € und mehr	Einkommen Median in €/Monat
Bonn-Zentrum	5,0 %	17,4 %	44,3 %	17,7 %	10,3 %	5,3 %	649
Beuel	5,3 %	10,5 %	47,4 %	0 %	15,8 %	21,1 %	692
—	–	–	–	–	–	–	–

n = 304

Quelle: CBRE/HU Berlin, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2017; CBRE/TU Dresden, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2013

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN		10 von 50
Einwohnerzahl	318.809	2015
Entwicklung Einwohnerzahl in %	–1,9	2010 – 2015
Prognose private Haushalte in %	+8,9	2012 – 2035
Kaufkraftkennziffer	111,2	2017
Anzahl der Studierenden	46.312	WS 2016/17
davon Studienanfänger/innen	6.705	WS 2016/17
Verhältnis Studierende zu Einwohnerzahl, 2015, in %	14,5	WS 2016/17
Einkommen der Studierenden, Median in €	700	2017

(STUDIERENDEN-)WOHNUNGSMARKT		15 von 50
CBRE-empirica Leerstandsindex in %	1,2	2015
Miete für Wohnungen, Median in €/m² (nettokalt)	9,41	2017
Mietpreisentwicklung in % (nettokalt)	+10,2	2013 – 2017
Miete für Wohnungen 20 bis 40 m², Median in €/m² (nettokalt)	11,00	2017
Mietpreisentwicklung Wohnungen 20 bis 40 m² in %	+8,5	2013 – 2017
Plätze in Studierendenwohnheimen gesamt	6.024	2017
davon Plätze private Betreiber	1.631	2017
Versorgungsquote gesamt in %	13,0	2017
Versorgungsquote privat in %	3,5	2017
Ø Miete pro Wohnheimplatz in €/Monat (Warmmiete/All-in-Miete)	305	2017

HOCHSCHULUMFELD/STUDIENBEDINGUNGEN		15 von 50
Anzahl Hochschulen	2	WS 2016/17
angebotene Hauptfächergruppen	7	WS 2016/17
Betreuungsrelation Hochschulen	13,8	2015
Forschungseinrichtungen insgesamt	51	2017
Drittmittel je Professor in €/Jahr	175.260	2015
Ausgaben für Hochschulen je Studierenden in €/Jahr	5.350	2015
Bewerbungen für Exzellenzcluster 2019	7	2017

ZUSAMMENFASSUNG INVESTITIONSSTANDORT

Der Bonner Wohnungsmarkt zeigt eine vergleichsweise niedrige Leerstandsquote. Gleichzeitig bewegt sich die durchschnittliche Miete von kleinflächigen Wohnungen auf einem bundesweit durchschnittlichen Niveau und ist in den letzten Jahren kaum angestiegen. Der Wohnheimmarkt für die Studierenden weist zwar eine leicht überdurchschnittliche Versorgungsquote auf, stellt man diese jedoch den gestiegenen Studierendenzahlen in Bonn gegenüber, zeigt sich weiteres Potenzial. Unserer Analyse nach gibt es einen Bedarf an bis zu 2.250 weiteren Plätzen, vor allem im mittleren Preissegment. Derzeit befinden sich rund 1.200 Plätze in der Projektpipeline.

BEDARFSANALYSE					2017
		IST-SITUATION	BEDARF		POTENZIAL
Segment	Bestand	Versorgungs-quote IST	Versorgungs-quote SOLL	Plätze im Bau	potenziell benötigte Plätze
einfach bis mittel	5.123	11,1 %	11,0 bis 15,0 %	304	0 bis 1.525
gehoben	901	1,9 %	2,5 bis 3,5 %	–	275 bis 725
gesamt	6.024	13,0 %	13,5 bis 18,5 %	304	275 bis 2.250

Der Ermittlung des Wohnheimplatzbedarfes liegen die allgemeine Wohnungsmarktsituation (Mietniveau, Leerstand) sowie die Ergebnisse hinsichtlich Wohnwunsch der Studierenden zugrunde. Zur Aufteilung des Wohnheimplatzbedarfes nach Segment wurden die Einkommenssituation sowie die Preisbereitschaft der Studierenden untersucht.

ERRECHNETER BEDARF AN ZUSÄTZLICH BENÖTIGTEN PLÄTZEN	275 bis 2.250

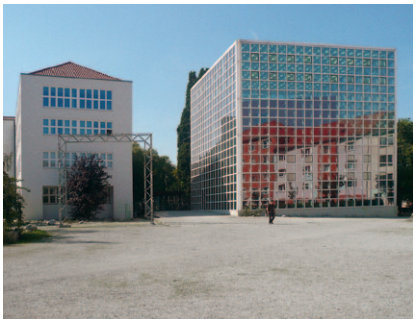
HOCHSCHULSTANDORT BRAUNSCHWEIG

RANG 16 von 50

Braunschweig im Südosten Niedersachsens ist mit knapp 250.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt des Bundeslandes. Größte Bildungseinrichtung ist die 1745 gegründete Technische Universität Braunschweig mit über 20.000 Studierenden. Sie gehört als Mitglied der TU9 German Institutes of Technology e.V. zu den neun führenden technischen Universitäten des Landes. Ergänzt wird das Bildungsangebot von der Hochschule für Bildende Künste sowie mehreren Forschungseinrichtungen.

TU Braunschweig – Hauptgebäude

TU Braunschweig – Informatikzentrum



Hochschule für Bildende Künste Braunschweig

HOCHSCHULEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anzahl der Studierenden
Technische Universität Braunschweig	20.029
Hochschule für Bildende Künste Braunschweig	1.035
—	–

HAUPTFÄCHERGRUPPEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anteil in %
Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften	58,4
Ingenieurwissenschaften	18,5
Sprach- und Kulturwissenschaften	8,7

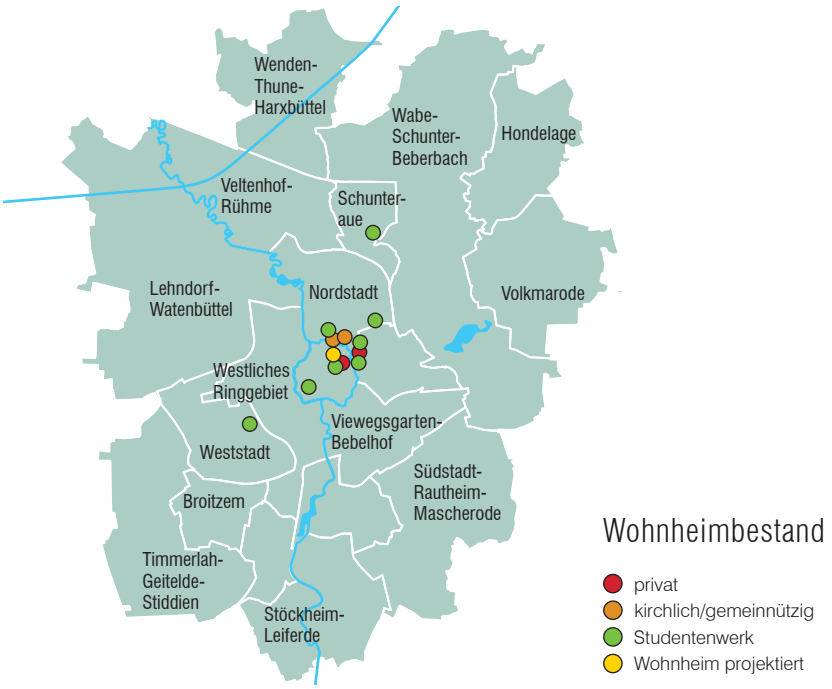
HERKUNFT DER STUDIERENDEN	WS 2016/17
	Anteil in %
ortsansässige Studierende (inkl. Kreis des Studienortes)	14,5
übriges Deutschland	74,5
internationale Studierende	11,0

PRÜFUNGEN UND PROMOTIONEN	2016
	Anzahl der Abschlüsse
Bachelor	3.404
Master	1.870
Lehramt	140
Fachhochschulabschlüsse (ohne Bachelor/Master)	10
sonstige universitäre Abschlüsse	333
Promotionen	302
Abschlüsse gesamt	6.059

WOHNHEIMPLÄTZE NACH MIETPREISGRUPPEN			2017
Anbieter/Warmmiete	Ø Warmmiete	Plätze gesamt	davon in Einzelapartments
kirchliche/gemeinnützige Anbieter	187 €		
unter 200 €		130	–
200 bis unter 300 €		18	–
300 bis unter 400 €		–	–
400 € und mehr		–	–
Studentenwerk	334 €		
unter 200 €		75	–
200 bis unter 300 €		868	3
300 bis unter 400 €		396	217
400 € und mehr		684	684
private Anbieter	311 €		
unter 300 €		56	–
300 bis unter 400 €		54	54
400 bis unter 500 €		–	–
500 bis unter 600 €		–	–
über 600 €		–	–
k. A. (kirchl., gemeinnützige/Studentenwerk/private)		–/–/108	–/–/108
Wohnheimplätze gesamt		2.389	1.066

Anmerkung: Zuordnung der Plätze zur Mietpreisgruppe auf Basis der Durchschnittsmiete pro Wohnheim und Wohnform

STUDIERENDENSPEZIFISCHE SEGMENTE AM MIETWOHNUNGSMARKT		2017
	Braunschweig	Ø alle 50 Standorte
Anteil WG-Angebote in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	7,3	10,2
Anteil möblierte Wohnungen in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	19,8	35,5
Anteil Wohnheimplätze in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	13,3	25,4



AUSSTATTUNG

In Braunschweig gilt nach wie vor das Studentenwerk als größter Anbieter studentischen Wohnraums (85 Prozent). Private sowie kirchliche und gemeinnützige Träger sind dagegen mit 9 bzw. 6 Prozent nur geringfügig am Markt aktiv. Die Anteile an Einzelapartments sowie Einzelzimmern in Wohngemeinschaften sind nahezu ausgewogen. Vereinzelt stehen den Studierenden Zwei- oder Mehrzimmerwohnungen zur Verfügung, die jedoch bevorzugt an Familien vergeben werden. In der Regel verfügen die Wohnheimplätze über einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard. Eine gehobene Qualität ist derzeit nur in privaten Wohnheimen zu finden.

Wunschbezirke der Studierenden

Nennungen der zum Wunsch-Ortsteil befragten Studierenden, Anteil 2013/2017 in %

- 50 % und mehr
- 30 % bis unter 50 %
- 20 % bis unter 30 %
- 10 % bis unter 20 %
- 5 % bis unter 10 %
- 1 % bis unter 5 %
- unter 1 %

1 Westliches Ringgebiet
2 Innenstadt
3 Östliches Ringgebiet
4 Heidberg-Melverode
5 Rüningen

n = 214

WOHNFORM-ZUFRIEDENHEIT 2017

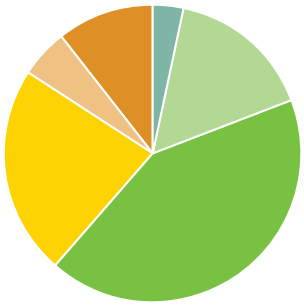
Wohnform	Anteil in %	Alter Median in Jahren	Einkommen Median in €	unzufrieden Anteil in %	neutral Anteil in %	zufrieden Anteil in %
Eltern/Verwandte	12,1	25	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Wohnheim/Mikroapartment	15,5	21	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Mietwohnung	70,7	23	700	4,9	19,5	75,6
sonstige	1,7	23	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

n = 58, k.A. = zu geringer Stichprobenumfang

EINKOMMENSGRUPPEN DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Einkommensgruppen in %

1.200 € und mehr	10,5
1.000 bis unter 1.200 €	5,3
800 bis unter 1.000 €	22,8
600 bis unter 800 €	42,1
400 bis unter 600 €	15,8
unter 400 €	3,5

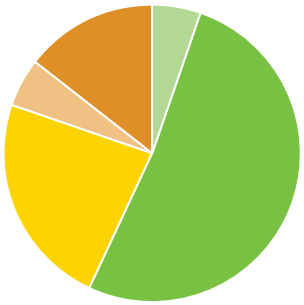


n = 57

PREISBEREITSCHAFT DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Mietpreisgruppen in %

600 € und mehr	14,3
500 bis unter 600 €	5,4
400 bis unter 500 €	23,2
300 bis unter 400 €	51,8
200 bis unter 300 €	5,4
unter 200 €	0



n = 56

TOP 3 STADTBEZIRKE UND EINKOMMEN DER STUDIERENDEN 2013/2017

Stadtbezirk	unter 400 €	400 bis unter 600 €	600 bis unter 800 €	800 bis unter 1.000 €	1.000 bis unter 1.200 €	1.200 € und mehr	Einkommen Median in €/Monat
Östliches Ringgebiet	4,5 %	23,9 %	39,8 %	15,9 %	10,2 %	5,7 %	610
Innenstadt	50,9 %	12,3 %	21,1 %	8,8 %	3,5 %	3,5 %	600
Nordstadt	6,1 %	27,3 %	48,5 %	15,2 %	3,0 %	0 %	635

n = 178

Quelle: CBRE/HU Berlin, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2017; CBRE/TU Dresden, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2013

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN		13 von 50
Einwohnerzahl	251.364	2015
Entwicklung Einwohnerzahl in %	+1,0	2010 – 2015
Prognose private Haushalte in %	–1,5	2012 – 2035
Kaufkraftkennziffer	106,1	2017
Anzahl der Studierenden	21.064	WS 2016/17
davon Studienanfänger/innen	3.064	WS 2016/17
Verhältnis Studierende zu Einwohnerzahl, 2015, in %	8,4	WS 2016/17
Einkommen der Studierenden, Median in €	700	2017

(STUDIERENDEN-)WOHNUNGSMARKT		19 von 50
CBRE-empirica Leerstandsindex in %	2,0	2015
Miete für Wohnungen, Median in €/m² (nettokalt)	7,75	2017
Mietpreisentwicklung in % (nettokalt)	+18,7	2013 – 2017
Miete für Wohnungen 20 bis 40 m², Median in €/m² (nettokalt)	8,67	2017
Mietpreisentwicklung Wohnungen 20 bis 40 m² in %	+13,0	2013 – 2017
Plätze in Studierendenwohnheimen gesamt	2.389	2017
davon Plätze private Betreiber	218	2017
Versorgungsquote gesamt in %	11,3	2017
Versorgungsquote privat in %	1,0	2017
Ø Miete pro Wohnheimplatz in €/Monat (Warmmiete/All-in-Miete)	323	2017

HOCHSCHULUMFELD/STUDIENBEDINGUNGEN		20 von 50
Anzahl Hochschulen	2	WS 2016/17
angebotene Hauptfächergruppen	6	WS 2016/17
Betreuungsrelation Hochschulen	10,4	2015
Forschungseinrichtungen insgesamt	16	2017
Drittmittel je Professor in €/Jahr	181.140	2015
Ausgaben für Hochschulen je Studierenden in €/Jahr	9.390	2015
Bewerbungen für Exzellenzcluster 2019	2	2017

ZUSAMMENFASSUNG INVESTITIONSSTANDORT

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt in Braunschweig ist angespannter als bei unserer letzten Analyse. Der Leerstand hat sich auf ein im Hochschulstandortvergleich mittleres Niveau verringert. Die Mieten kleinerer Wohnungen haben zwar einen starken Zuwachs verzeichnet, liegen aber im Vergleich immer noch unter dem Durchschnitt. Mit einer Versorgungsquote von insgesamt 11,3 Prozent ist der wesentliche Bedarf im mittleren Segment gedeckt. Unserer Analyse zufolge ergibt sich aufgrund des bisher nur marginalen Bestandes im gehobenen Segment ein Potenzial von bis zu 250 zusätzlichen Plätzen.

BEDARFSANALYSE					2017
		IST-SITUATION	BEDARF		POTENZIAL
Segment	Bestand	Versorgungs-quote IST	Versorgungs-quote SOLL	Plätze im Bau	potenziell benötigte Plätze
einfach bis mittel	2.281	10,8 %	8,0 bis 10,5 %	–	kein zusätzl. Bedarf
gehoben	108	0,5 %	1,0 bis 2,0 %	65	50 bis 250
gesamt	2.389	11,3 %	9,0 bis 12,5 %	65	50 bis 250

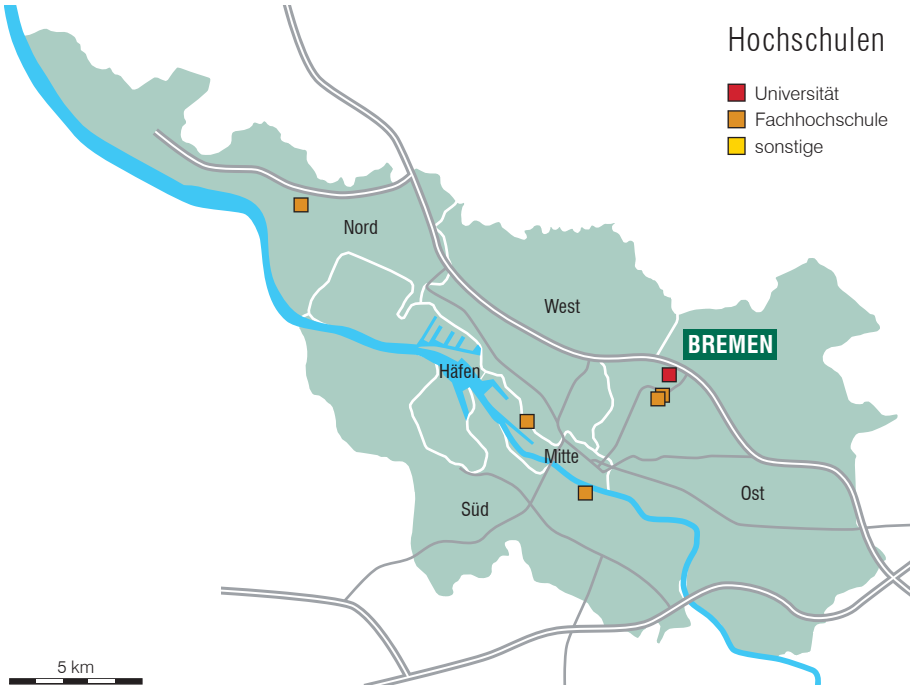
Der Ermittlung des Wohnheimplatzbedarfes liegen die allgemeine Wohnungsmarktsituation (Mietniveau, Leerstand) sowie die Ergebnisse hinsichtlich Wohnwunsch der Studierenden zugrunde. Zur Aufteilung des Wohnheimplatzbedarfes nach Segment wurden die Einkommenssituation sowie die Preisbereitschaft der Studierenden untersucht.

ERRECHNETER BEDARF AN ZUSÄTZLICH BENÖTIGTEN PLÄTZEN	50 bis 250

HOCHSCHULSTANDORT BREMEN

RANG 18 von 50

Die größten Bildungseinrichtungen in der Hansestadt Bremen sind die Universität Bremen, die von 2012 bis 2017 zu den elf Eliteuniversitäten gehörte, und die Hochschule Bremen. Beide Einrichtungen vereinen zusammen mehr als 28.000 Studierende. Die Studienvielfalt wird von weiteren Hochschulen, wie etwa der privaten Jacobs University oder der Hochschule für Künste, sowie diversen Forschungseinrichtungen, besonders im maritimen Bereich, ergänzt.



Universität Bremen – Glashalle

Hochschule Bremen – FB Soziales und Technik

Universität Bremen

HOCHSCHULEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anzahl der Studierenden / Anteil in %
Universität Bremen	19.104 / 58,4
Hochschule Bremen	9.031 / 27,6
APOLLON Hochschule der Gesundheitswirtschaft	2.325 / 7,1

HAUPTFÄCHERGRUPPEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anteil in %
Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften	37,9
Ingenieurwissenschaften	25,8
Sprach- und Kulturwissenschaften	12,8

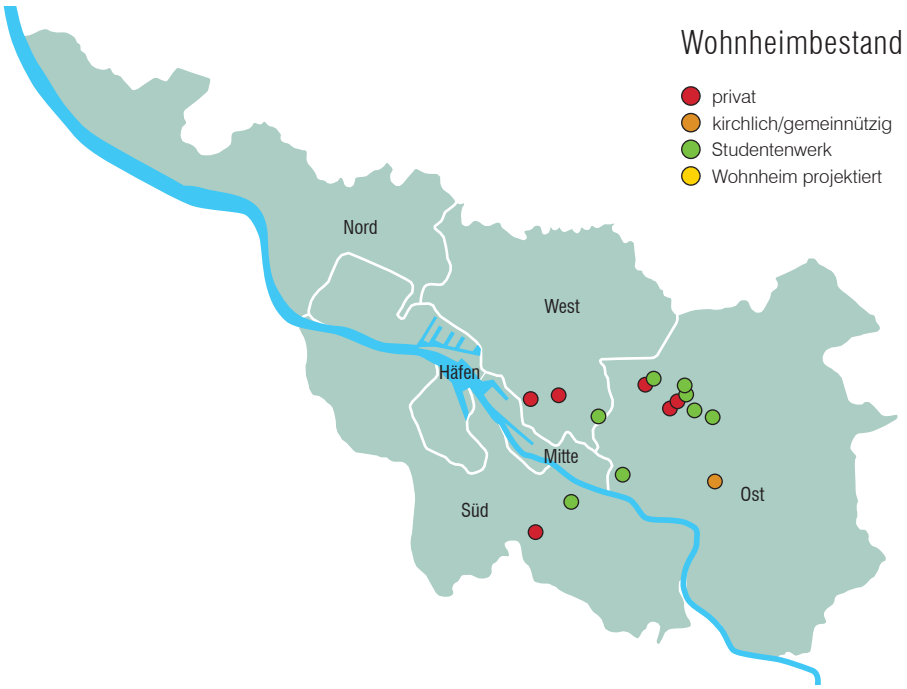
HERKUNFT DER STUDIERENDEN	WS 2016/17
	Anteil in %
ortsansässige Studierende (inkl. Kreis des Studienortes)	27,9
übriges Deutschland	60,5
internationale Studierende	11,6

PRÜFUNGEN UND PROMOTIONEN	2016
	Anzahl der Abschlüsse
Bachelor	3.285
Master	1.556
Lehramt	691
Fachhochschulabschlüsse (ohne Bachelor/Master)	37
sonstige universitäre Abschlüsse	182
Promotionen	374
Abschlüsse gesamt	6.125

WOHNHEIMPLÄTZE NACH MIETPREISGRUPPEN			2017
Anbieter/Warmmiete	Ø Warmmiete	Plätze gesamt	davon in Einzelapartments
kirchliche/gemeinnützige Anbieter	225 €		
unter 200 €		–	–
200 bis unter 300 €		72	–
300 bis unter 400 €		–	–
400 € und mehr		–	–
Studentenwerk	253 €		
unter 200 €		–	–
200 bis unter 300 €		1.791	624
300 bis unter 400 €		29	–
400 € und mehr		–	–
private Anbieter	447 €		
unter 300 €		–	–
300 bis unter 400 €		112	–
400 bis unter 500 €		935	651
500 bis unter 600 €		–	–
über 600 €		–	–
k. A. (kirchl., gemeinnützige/Studentenwerk/private)		–/–/–	–/–/–
Wohnheimplätze gesamt		2.939	1.275

Anmerkung: Zuordnung der Plätze zur Mietpreisgruppe auf Basis der Durchschnittsmiete pro Wohnheim und Wohnform

STUDIERENDENSPEZIFISCHE SEGMENTE AM MIETWOHNUNGSMARKT	2017	
	Bremen	Ø alle 50 Standorte
Anteil WG-Angebote in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	5,3	10,2
Anteil möblierte Wohnungen in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	17,8	35,5
Anteil Wohnheimplätze in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	14,3	25,4



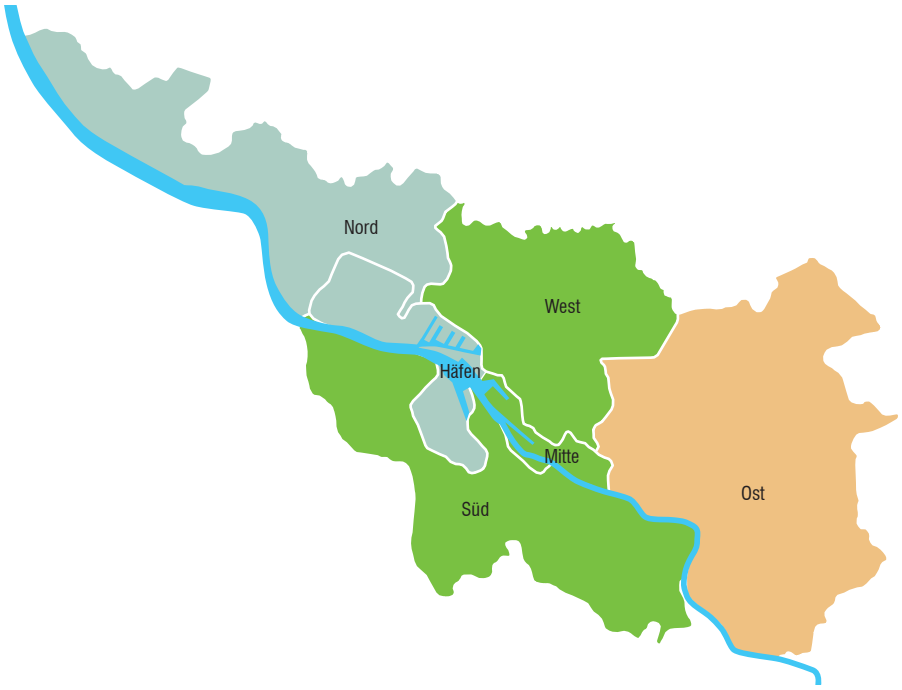
AUSSTATTUNG

In Bremen stellt das Studentenwerk fast zwei Drittel der Wohnheimplätze. Das örtliche Angebot wird durch den Bettenbestand von privaten Trägern von gut einem Drittel ergänzt. Kirchliche und gemeinnützige Träger hingegen sind nur sehr marginal am Markt mit gerade einmal 2 Prozent vertreten. Die Studierenden werden in Bremen zu 43 Prozent in Einzelapartments und zu 56 Prozent in Einzelzimmern in Wohngemeinschaften untergebracht. Nur vereinzelt gibt es Zwei- oder Mehrzimmerwohnungen. Fast 75 Prozent aller Wohnheime verfügen über einen mittleren Ausstattungsstandard. Wohnraum im gehobenen Segment gibt es lediglich in privaten Wohnheimen.

Wunschbezirke der Studierenden

Nennungen der zum Wunsch-Ortsteil befragten Studierenden, Anteil 2013/2017 in %

- 50 % und mehr
- 30 % bis unter 50 %
- 20 % bis unter 30 %
- 10 % bis unter 20 %
- 5 % bis unter 10 %
- 1 % bis unter 5 %
- unter 1 %



n = 249

WOHNFORM-ZUFRIEDENHEIT 2017

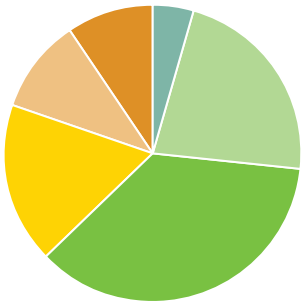
Wohnform	Anteil in %	Alter Median in Jahren	Einkommen Median in €	unzufrieden Anteil in %	neutral Anteil in %	zufrieden Anteil in %
Eltern/Verwandte	9,7	22	450	27,3	18,2	54,5
Wohnheim/Mikroapartment	10,6	24	623	0	16,7	83,3
Mietwohnung	77,9	23	700	5,7	20,5	73,9
sonstige	1,8	23	650	k. A.	k. A.	k. A.

n = 113, k. A. = zu geringer Stichprobenumfang

EINKOMMENSGRUPPEN DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Einkommensgruppen in %

1.200 € und mehr	9,3
1.000 bis unter 1.200 €	10,2
800 bis unter 1.000 €	17,6
600 bis unter 800 €	36,1
400 bis unter 600 €	22,2
unter 400 €	4,6

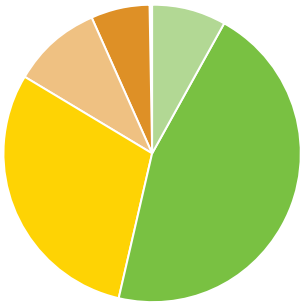


n = 108

PREISBEREITSCHAFT DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Mietpreisgruppen in %

600 € und mehr	6,4
500 bis unter 600 €	10,0
400 bis unter 500 €	30,0
300 bis unter 400 €	45,5
200 bis unter 300 €	8,2
unter 200 €	0



n = 110

TOP 3 STADTBEZIRKE UND EINKOMMEN DER STUDIERENDEN 2013/2017

Stadtbezirk	unter 400 €	400 bis unter 600 €	600 bis unter 800 €	800 bis unter 1.000 €	1.000 bis unter 1.200 €	1.200 € und mehr	Einkommen Median in €/Monat
Ost	8,7 %	17,5 %	41,7 %	23,3 %	4,9 %	3,9 %	650
Mitte	59,6 %	10,1 %	18,0 %	10,1 %	2,2 %	0 %	629
Süd	40,4 %	19,3 %	17,5 %	15,8 %	5,3 %	1,8 %	600

n = 249 Quelle: CBRE/HU Berlin, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2017; CBRE/TU Dresden, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2013

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN		24 von 50
Einwohnerzahl	557.464	2015
Entwicklung Einwohnerzahl in %	+1,8	2010 – 2015
Prognose private Haushalte in %	–0,8	2012 – 2035
Kaufkraftkennziffer	95,3	2017
Anzahl der Studierenden	32.691	WS 2016/17
davon Studienanfänger/innen	5.629	WS 2016/17
Verhältnis Studierende zu Einwohnerzahl, 2015, in %	5,9	WS 2016/17
Einkommen der Studierenden, Median in €	650	2017

(STUDIERENDEN-)WOHNUNGSMARKT		16 von 50
CBRE-empirica Leerstandsindex in %	2,0	2015
Miete für Wohnungen, Median in €/m² (nettokalt)	7,98	2017
Mietpreisentwicklung in % (nettokalt)	+16,7	2013 – 2017
Miete für Wohnungen 20 bis 40 m², Median in €/m² (nettokalt)	9,33	2017
Mietpreisentwicklung Wohnungen 20 bis 40 m² in %	+10,8	2013 – 2017
Plätze in Studierendenwohnheimen gesamt	2.939	2017
davon Plätze private Betreiber	1.047	2017
Versorgungsquote gesamt in %	9,0	2017
Versorgungsquote privat in %	3,2	2017
Ø Miete pro Wohnheimplatz in €/Monat (Warmmiete/All-in-Miete)	322	2017

HOCHSCHULUMFELD/STUDIENBEDINGUNGEN		17 von 50
Anzahl Hochschulen	6	WS 2016/17
angebotene Hauptfächergruppen	7	WS 2016/17
Betreuungsrelation Hochschulen	12,1	2015
Forschungseinrichtungen insgesamt	46	2017
Drittmittel je Professor in €/Jahr	202.380	2015
Ausgaben für Hochschulen je Studierenden in €/Jahr	5.100	2015
Bewerbungen für Exzellenzcluster 2019	1	2017

ZUSAMMENFASSUNG INVESTITIONSSTANDORT

Trotz des Rufes, eine Studentenstadt zu sein, bewegt sich die derzeitige Versorgungsquote in Bremen deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt. In Verbindung mit einem vergleichsweise hohen Anstieg der Studierendenzahlen drückt sich dies in einem Bedarf an weiteren Wohnheimplätzen im mittleren Segment aus. Zwar bewegt sich der Leerstand auf dem lokalen Wohnungsmarkt auf einem verhältnismäßig mittleren Niveau, doch sorgt die relativ starke Mietentwicklung im Bereich kleinerer Wohnungen für eine gewisse Anspannung. Das leicht unterdurchschnittliche Einkommen der Studierenden erlaubt es ihnen daher nur in geringem Maße, auf den freien Wohnungsmarkt auszuweichen. Momentan befinden sich weitere 1.000 Plätze in der Planungsphase.

BEDARFSANALYSE					2017
		IST-SITUATION	BEDARF		POTENZIAL
Segment	Bestand	Versorgungs-quote IST	Versorgungs-quote SOLL	Plätze im Bau	potenziell benötigte Plätze
einfach bis mittel	2.268	6,9 %	9,0 bis 12,0 %	150	525 bis 1.525
gehoben	671	2,1 %	1,0 bis 2,0 %	–	kein zusätzl. Bedarf
gesamt	2.939	9,0 %	10,0 bis 14,0 %	150	525 bis 1.525

Der Ermittlung des Wohnheimplatzbedarfes liegen die allgemeine Wohnungsmarktsituation (Mietniveau, Leerstand) sowie die Ergebnisse hinsichtlich Wohnwunsch der Studierenden zugrunde. Zur Aufteilung des Wohnheimplatzbedarfes nach Segment wurden die Einkommenssituation sowie die Preisbereitschaft der Studierenden untersucht.

ERRECHNETER BEDARF AN ZUSÄTZLICH BENÖTIGTEN PLÄTZEN	525 bis 1.525

HOCHSCHULSTANDORT DARMSTADT

RANG 07 von 50

Das hessische Darmstadt ist Sitz von drei Hochschulen. Die 1877 gegründete Technische Universität Darmstadt ist mit etwa 26.000 Studierenden die größte akademische Einrichtung der Stadt, die zudem als Mitglied der TU9 German Institutes of Technology e.V. zu den neun führenden technischen Universitäten des Landes gehört. Daneben existieren die Hochschule Darmstadt sowie eine evangelische Hochschule.

TU Darmstadt – Audimax

Universitäts- und Landesbibliothek

Fachhochschule Darmstadt

HOCHSCHULEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anzahl der Studierenden
Technische Universität Darmstadt	26.362
Hochschule Darmstadt (h_da)	12.954
Evangelische Hochschule Darmstadt	1.847

HAUPTFÄCHERGRUPPEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anteil in %
Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften	65,7
Ingenieurwissenschaften	17,7
Sprach- und Kulturwissenschaften	11,5

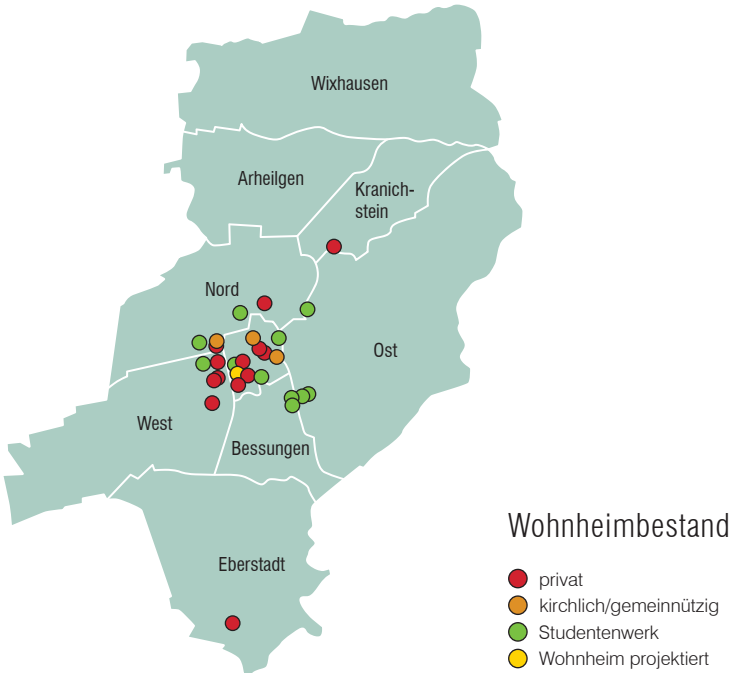
HERKUNFT DER STUDIERENDEN	WS 2016/17
	Anteil in %
ortsansässige Studierende (inkl. Kreis des Studienortes)	10,4
übriges Deutschland	78,1
internationale Studierende	11,6

PRÜFUNGEN UND PROMOTIONEN	2016
	Anzahl der Abschlüsse
Bachelor	3.708
Master	2.929
Lehramt	223
Fachhochschulabschlüsse (ohne Bachelor/Master)	119
sonstige universitäre Abschlüsse	114
Promotionen	416
Abschlüsse gesamt	7.509

WOHNHEIMPLÄTZE NACH MIETPREISGRUPPEN			2017
Anbieter/Warmmiete	Ø Warmmiete	Plätze gesamt	davon in Einzelapartments
kirchliche/gemeinnützige Anbieter	203 €		
unter 200 €		41	–
200 bis unter 300 €		32	–
300 bis unter 400 €		–	–
400 € und mehr		–	–
Studentenwerk	359 €		
unter 200 €		–	–
200 bis unter 300 €		607	22
300 bis unter 400 €		1.628	1
400 € und mehr		306	56
private Anbieter	430 €		
unter 300 €		260	–
300 bis unter 400 €		599	–
400 bis unter 500 €		585	467
500 bis unter 600 €		540	540
über 600 €		12	12
k. A. (kirchl., gemeinnützige/Studentenwerk/private)		9/–/–	–/–/–
Wohnheimplätze gesamt		4.619	1.098

Anmerkung: Zuordnung der Plätze zur Mietpreisgruppe auf Basis der Durchschnittsmiete pro Wohnheim und Wohnform

STUDIERENDENSPEZIFISCHE SEGMENTE AM MIETWOHNUNGSMARKT		2017
	Darmstadt	Ø alle 50 Standorte
Anteil WG-Angebote in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	10,8	10,2
Anteil möblierte Wohnungen in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	22,6	35,5
Anteil Wohnheimplätze in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	11,3	25,4



AUSSTATTUNG

Größter Anbieter von studentischem Wohnraum in Darmstadt ist das Studentenwerk mit etwa 55 Prozent aller Wohnheimplätze. Mit rund 43 Prozent weisen auch private Anbieter einen vergleichsweise hohen Marktanteil auf. Die häufigste Wohnform bilden mit etwa 72 Prozent Einzelzimmer in Wohn- oder Flurgemeinschaften, während ca. 24 Prozent aller Plätze als Einzelapartments angeboten werden. Etwas mehr als die Hälfte und damit der Großteil der Wohnheimplätze ist mittelmäßig ausgestattet. Gehobene Wohnheimplätze liegen derzeit bei einem Anteil von 23 Prozent und werden ausschließlich von privaten Betreibern offeriert.

Wunschbezirke der Studierenden

Nennungen der zum Wunsch-Ortsteil befragten Studierenden, Anteil 2013/2017 in %

- 50 % und mehr
- 30 % bis unter 50 %
- 20 % bis unter 30 %
- 10 % bis unter 20 %
- 5 % bis unter 10 %
- 1 % bis unter 5 %
- unter 1 %

n = 318

WOHNFORM-ZUFRIEDENHEIT 2017

Wohnform	Anteil in %	Alter Median in Jahren	Einkommen Median in €	unzufrieden Anteil in %	neutral Anteil in %	zufrieden Anteil in %
Eltern/Verwandte	12,7	23	335	10,8	40,5	48,6
Wohnheim/Mikroapartment	20,9	23	700	32,8	26,2	41,0
Mietwohnung	65,1	25	800	12,1	24,2	63,7
sonstige	1,4	24	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

n = 292, k. A. = zu geringer Stichprobenumfang

EINKOMMENSGRUPPEN DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Einkommensgruppen in %

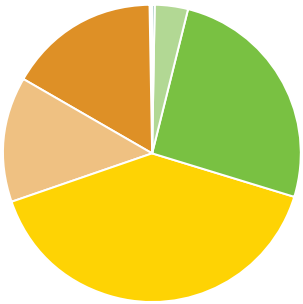
1.200 € und mehr	14,0
1.000 bis unter 1.200 €	13,0
800 bis unter 1.000 €	23,2
600 bis unter 800 €	31,6
400 bis unter 600 €	13,3
unter 400 €	4,9

n = 285

PREISBEREITSCHAFT DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Mietpreisgruppen in %

600 € und mehr	16,5
500 bis unter 600 €	13,7
400 bis unter 500 €	40,0
300 bis unter 400 €	26,0
200 bis unter 300 €	3,5
unter 200 €	0,4



n = 285

TOP 3 STADTBEZIRKE UND EINKOMMEN DER STUDIERENDEN 2013/2017

Stadtbezirk	unter 400 €	400 bis unter 600 €	600 bis unter 800 €	800 bis unter 1.000 €	1.000 bis unter 1.200 €	1.200 € und mehr	Einkommen Median in €/Monat
Mitte	40,8 %	11,5 %	26,9 %	13,1 %	5,4 %	2,3 %	650
Nord	28,3 %	18,9 %	30,2 %	13,2 %	7,5 %	1,9 %	610
Ost	22,5 %	20,0 %	25,0 %	17,5 %	7,5 %	7,5 %	600

n = 223

Quelle: CBRE/HU Berlin, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2017; CBRE/TU Dresden, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2013

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN		09 von 50
Einwohnerzahl	155.353	2015
Entwicklung Einwohnerzahl in %	+7,6	2010 – 2015
Prognose private Haushalte in %	–2,7	2012 – 2035
Kaufkraftkennziffer	107,4	2017
Anzahl der Studierenden	41.163	WS 2016/17
davon Studienanfänger/innen	5.816	WS 2016/17
Verhältnis Studierende zu Einwohnerzahl, 2015, in %	26,5	WS 2016/17
Einkommen der Studierenden, Median in €	700	2017

(STUDIERENDEN-)WOHNUNGSMARKT		02 von 50
CBRE-empirica Leerstandsindex in %	0,6	2015
Miete für Wohnungen, Median in €/m² (nettokalt)	10,48	2017
Mietpreisentwicklung in % (nettokalt)	+12,0	2013 – 2017
Miete für Wohnungen 20 bis 40 m², Median in €/m² (nettokalt)	12,50	2017
Mietpreisentwicklung Wohnungen 20 bis 40 m² in %	+20,7	2013 – 2017
Plätze in Studierendenwohnheimen gesamt	4.619	2017
davon Plätze private Betreiber	1.996	2017
Versorgungsquote gesamt in %	11,2	2017
Versorgungsquote privat in %	4,8	2017
Ø Miete pro Wohnheimplatz in €/Monat (Warmmiete/All-in-Miete)	387	2017

HOCHSCHULUMFELD/STUDIENBEDINGUNGEN		40 von 50
Anzahl Hochschulen	3	WS 2016/17
angebotene Hauptfächergruppen	8	WS 2016/17
Betreuungsrelation Hochschulen	14,9	2015
Forschungseinrichtungen insgesamt	17	2017
Drittmittel je Professor in €/Jahr	144.590	2015
Ausgaben für Hochschulen je Studierenden in €/Jahr	6.170	2015
Bewerbungen für Exzellenzcluster 2019	2	2017

ZUSAMMENFASSUNG INVESTITIONSSTANDORT

In Darmstadt zeigt sich ein eindeutiges Bild. Eine der bundesweit niedrigsten Leerstandsquoten sorgt in Verbindung mit einer hohen durchschnittlichen Miete für kleinräumige Wohnungen für einen erschwerten Zugang der Studierenden zum freien Wohnungsmarkt. Auch die vergleichsweise hohen Mieten der Wohnheime und das lediglich im Durchschnitt liegende Einkommen hindern die Studierenden bei der Wohnraumsuche. Gemäß unserer Analyse besteht im mittleren Preissegment ein Bedarf an bis zu 3.050 Plätzen. Im gehobenen Preissegment gibt es rechnerisch einen Bedarf an maximal 625 zusätzlichen Plätzen. Derzeit befinden sich keine Wohnheime in der Planungsphase.

BEDARFSANALYSE					2017
		IST-SITUATION	BEDARF		POTENZIAL
Segment	Bestand	Versorgungs-quote IST	Versorgungs-quote SOLL	Plätze im Bau	potenziell benötigte Plätze
einfach bis mittel	3.576	8,7 %	12,0 bis 17,0 %	393	975 bis 3.050
gehoben	1.043	2,5 %	3,0 bis 4,0 %	–	200 bis 625
gesamt	4.619	11,2 %	15,0 bis 21,0 %	393	1.175 bis 3.675

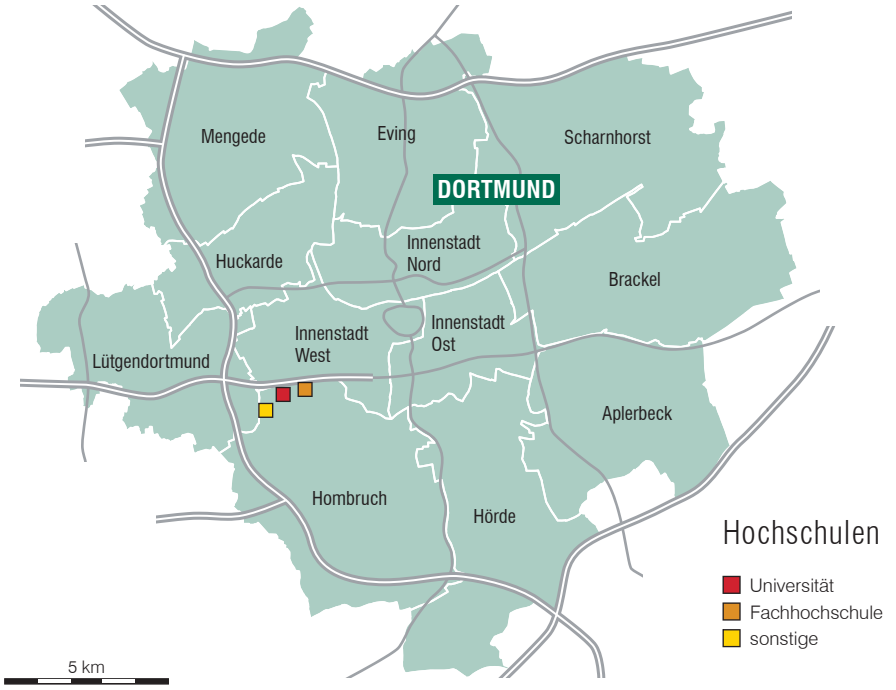
Der Ermittlung des Wohnheimplatzbedarfes liegen die allgemeine Wohnungsmarktsituation (Mietniveau, Leerstand) sowie die Ergebnisse hinsichtlich Wohnwunsch der Studierenden zugrunde. Zur Aufteilung des Wohnheimplatzbedarfes nach Segment wurden die Einkommenssituation sowie die Preisbereitschaft der Studierenden untersucht.

ERRECHNETER BEDARF AN ZUSÄTZLICH BENÖTIGTEN PLÄTZEN	1.175 bis 3.675

HOCHSCHULSTANDORT DORTMUND

RANG 33 von 50

Im westfälischen Dortmund, der bevölkerungsreichsten Stadt des Ruhrgebietes, haben insgesamt drei Hochschulen mit mehr als 50.000 Studierenden ihren Sitz. Größte Bildungseinrichtung ist die 1968 gegründete Technische Universität Dortmund mit den Schwerpunkten Natur- und Ingenieurwissenschaften, Wirtschaftswissenschaften sowie Planungs- und Geisteswissenschaften. Darüber hinaus sind mehrere Forschungseinrichtungen in der Stadt ansässig, darunter auch ein Max-Planck-Institut.



TU Dortmund

FH Dortmund – Fachbereich Architektur

FH Dortmund – Fachbereich Informatik

HOCHSCHULEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anzahl der Studierenden
Technische Universität Dortmund	33.593
Fachhochschule Dortmund	13.797
International School of Management	3.180

HAUPTFÄCHERGRUPPEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anteil in %
Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften	43,3
Ingenieurwissenschaften	31,3
Sprach- und Kulturwissenschaften	14,3

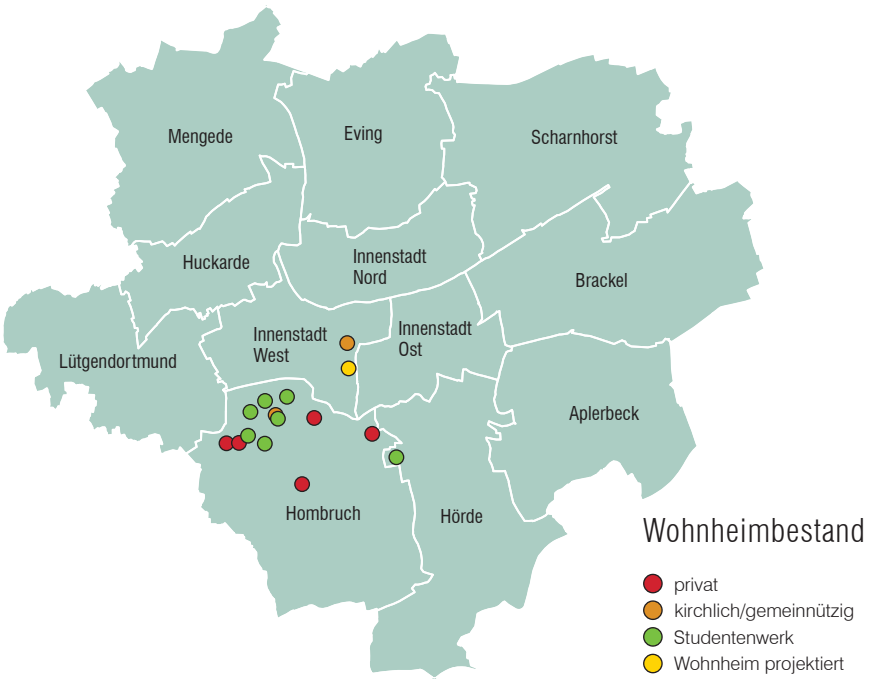
HERKUNFT DER STUDIERENDEN	WS 2016/17
	Anteil in %
ortsansässige Studierende (inkl. Kreis des Studienortes)	14,6
übriges Deutschland	77,6
internationale Studierende	7,4

PRÜFUNGEN UND PROMOTIONEN	2016
	Anzahl der Abschlüsse
Bachelor	3.346
Master	1.729
Lehramt	1.306
Fachhochschulabschlüsse (ohne Bachelor/Master)	–
sonstige universitäre Abschlüsse	71
Promotionen	269
Abschlüsse gesamt	6.721

WOHNHEIMPLÄTZE NACH MIETPREISGRUPPEN			2017
Anbieter/Warmmiete	Ø Warmmiete	Plätze gesamt	davon in Einzelapartments
kirchliche/gemeinnützige Anbieter	176 €		
unter 200 €		92	–
200 bis unter 300 €		–	–
300 bis unter 400 €		–	–
400 € und mehr		–	–
Studentenwerk	220 €		
unter 200 €		955	758
200 bis unter 300 €		1.632	252
300 bis unter 400 €		128	–
400 € und mehr		–	–
private Anbieter	291 €		
unter 300 €		122	80
300 bis unter 400 €		126	–
400 bis unter 500 €		59	–
500 bis unter 600 €		14	14
über 600 €		–	–
k. A. (kirchl., gemeinnützige/Studentenwerk/private)		–/–/–	–/–/–
Wohnheimplätze gesamt		3.128	1.104

Anmerkung: Zuordnung der Plätze zur Mietpreisgruppe auf Basis der Durchschnittsmiete pro Wohnheim und Wohnform

STUDIERENDENSPEZIFISCHE SEGMENTE AM MIETWOHNUNGSMARKT	2017	
	Dortmund	Ø alle 50 Standorte
Anteil WG-Angebote in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	3,3	10,2
Anteil möblierte Wohnungen in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	12,9	35,5
Anteil Wohnheimplätze in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	8,1	25,4



AUSSTATTUNG

Mit einem Angebot von über 87 Prozent aller bestehenden Plätze dominiert das Studentenwerk den Dortmunder Wohnheimmarkt. Private Anbieter mit 10 Prozent bzw. kirchliche und gemeinnützige Träger mit 3 Prozent Marktanteil sind kaum am studentischen Wohnraummarkt vertreten. Den Studierenden steht ein breites Angebot verschiedener Wohnungstypen zur Verfügung. Mit einem Anteil von nahezu einem Drittel am Gesamtbestand überwiegen jedoch Einzelzimmer in Wohngemeinschaften deutlich. Der Anteil von Einzelapartments liegt bei rund 34 Prozent. Der Ausstattungsstandard aller angebotenen Einheiten bewegt sich im mittleren Bereich. Durch ein sich derzeit im Bau befindliches Wohnheim in privater Trägerschaft wird sich das Angebot im gehobenen Marktsegment zukünftig erweitern.

Wunschbezirke der Studierenden

Nennungen der zum Wunsch-Ortsteil befragten Studierenden, Anteil 2013/2017 in %

- 50 % und mehr
- 30 % bis unter 50 %
- 20 % bis unter 30 %
- 10 % bis unter 20 %
- 5 % bis unter 10 %
- 1 % bis unter 5 %
- unter 1 %

n = 228

WOHNFORM-ZUFRIEDENHEIT 2017

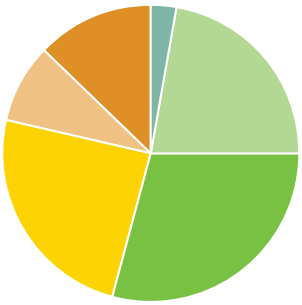
Wohnform	Anteil in %	Alter Median in Jahren	Einkommen Median in €	unzufrieden Anteil in %	neutral Anteil in %	zufrieden Anteil in %
Eltern/Verwandte	9,5	21	400	0	20,0	80,0
Wohnheim/Mikroapartment	12,4	23	600	15,4	15,4	69,2
Mietwohnung	76,2	25	800	1,3	18,8	80,0
sonstige	1,9	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

n = 105, k. A. = zu geringer Stichprobenumfang

EINKOMMENSGRUPPEN DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Einkommensgruppen in %

1.200 € und mehr	12,6
1.000 bis unter 1.200 €	8,7
800 bis unter 1.000 €	24,3
600 bis unter 800 €	29,1
400 bis unter 600 €	22,3
unter 400 €	2,9

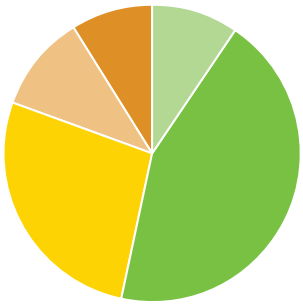


n = 103

PREISBEREITSCHAFT DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Mietpreisgruppen in %

600 € und mehr	8,7
500 bis unter 600 €	10,7
400 bis unter 500 €	27,2
300 bis unter 400 €	43,7
200 bis unter 300 €	9,7
unter 200 €	0



n = 103

TOP 3 STADTBEZIRKE UND EINKOMMEN DER STUDIERENDEN 2013/2017

Stadtbezirk	unter 400 €	400 bis unter 600 €	600 bis unter 800 €	800 bis unter 1.000 €	1.000 bis unter 1.200 €	1.200 € und mehr	Einkommen Median in €/Monat
Innenstadt-West	1,2 %	25,9 %	37,0 %	17,3 %	11,1 %	7,4 %	600
Hombruch	4,3 %	41,3 %	34,8 %	2,2 %	13,0 %	4,3 %	515
Innenstadt-Nord	0 %	23,5 %	47,1 %	11,8 %	11,8 %	5,9 %	690

n = 144

Quelle: CBRE/HU Berlin, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2017; CBRE/TU Dresden, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2013

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN		22 von 50
Einwohnerzahl	586.181	2015
Entwicklung Einwohnerzahl in %	+1,0	2010 – 2015
Prognose private Haushalte in %	–0,9	2012 – 2035
Kaufkraftkennziffer	91,8	2017
Anzahl der Studierenden	50.570	WS 2016/17
davon Studienanfänger/innen	6.813	WS 2016/17
Verhältnis Studierende zu Einwohnerzahl, 2015, in %	8,6	WS 2016/17
Einkommen der Studierenden, Median in €	700	2017

(STUDIERENDEN-)WOHNUNGSMARKT		37 von 50
CBRE-empirica Leerstandsindex in %	2,5	2015
Miete für Wohnungen, Median in €/m² (nettokalt)	6,61	2017
Mietpreisentwicklung in % (nettokalt)	+20,1	2013 – 2017
Miete für Wohnungen 20 bis 40 m², Median in €/m² (nettokalt)	7,71	2017
Mietpreisentwicklung Wohnungen 20 bis 40 m² in %	+21,8	2013 – 2017
Plätze in Studierendenwohnheimen gesamt	3.128	2017
davon Plätze private Betreiber	321	2017
Versorgungsquote gesamt in %	6,2	2017
Versorgungsquote privat in %	0,6	2017
Ø Miete pro Wohnheimplatz in €/Monat (Warmmiete/All-in-Miete)	226	2017

HOCHSCHULUMFELD/STUDIENBEDINGUNGEN		33 von 50
Anzahl Hochschulen	3	WS 2016/17
angebotene Hauptfächergruppen	8	WS 2016/17
Betreuungsrelation Hochschulen	13,8	2015
Forschungseinrichtungen insgesamt	24	2017
Drittmittel je Professor in €/Jahr	175.260	2015
Ausgaben für Hochschulen je Studierenden in €/Jahr	5.350	2015
Bewerbungen für Exzellenzcluster 2019	–	2017

ZUSAMMENFASSUNG INVESTITIONSSTANDORT

Der Dortmunder Wohnungsmarkt bietet ein zweideutiges Bild. Zwar weist der freie Wohnungsmarkt ein verhältnismäßig niedriges Mietniveau für Kleinwohnungen auf, die Preisentwicklung liegt jedoch deutlich im oberen Bereich der untersuchten Hochschulstandorte. Auch die Leerstandsquote hat sich verringert. Auf dem Wohnheimmarkt stehen den Studierenden günstige Plätze zur Verfügung, jedoch nicht in ausreichendem Maße. Die unterdurchschnittliche Versorgungsquote zeigt in Verbindung mit den steigenden Studierendenzahlen somit den weiteren Bedarf an Wohnheimplätzen an. Laut unserer Analyse werden zusätzlich bis zu 1.950 Plätze im mittleren sowie bis zu 450 Plätze im gehobenen Segment benötigt. Aktuell sind insgesamt 770 weitere Plätze geplant.

BEDARFSANALYSE					2017
		IST-SITUATION	BEDARF		POTENZIAL
Segment	Bestand	Versorgungs-quote IST	Versorgungs-quote SOLL	Plätze im Bau	potenziell benötigte Plätze
einfach bis mittel	3.128	6,2 %	7,0 bis 10,0 %	–	425 bis 1.950
gehoben	–	0 %	0,5 bis 1,5 %	330	0 bis 450
gesamt	3.128	6,2 %	7,5 bis 11,5 %	330	425 bis 2.400

Der Ermittlung des Wohnheimplatzbedarfes liegen die allgemeine Wohnungsmarktsituation (Mietniveau, Leerstand) sowie die Ergebnisse hinsichtlich Wohnwunsch der Studierenden zugrunde. Zur Aufteilung des Wohnheimplatzbedarfes nach Segment wurden die Einkommenssituation sowie die Preisbereitschaft der Studierenden untersucht.

ERRECHNETER BEDARF AN ZUSÄTZLICH BENÖTIGTEN PLÄTZEN	425 bis 2.400

HOCHSCHULSTANDORT DRESDEN

RANG 25 von 50

In der sächsischen Landeshauptstadt Dresden sind acht Hochschulen ansässig. Die Technische Universität, von 2012 bis 2017 Eliteuniversität, gehört als Mitglied der TU9 German Institutes of Technology e.V. zu den neun führenden technischen Universitäten des Landes. Überregionale Bekanntheit genießen darüber hinaus auch die Hochschule für Musik und die Hochschule für Tanz. Insgesamt setzt sich das Bildungsumfeld aus 46 Forschungseinrichtungen zusammen.

TU Dresden – Hörsaalzentrum

TU Dresden – Georg-Schumann-Bau

Hochschule für Technik und Wirtschaft Dresden

HOCHSCHULEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17	
	Anzahl der Studierenden	Anteil in %
Technische Universität Dresden	32.933	81,4
Hochschule für Technik und Wirtschaft Dresden	4.915	12,2
Evangelische Hochschule	679	1,7

HAUPTFÄCHERGRUPPEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anteil in %
Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften	41,6
Ingenieurwissenschaften	28,1
Sprach- und Kulturwissenschaften	10,4

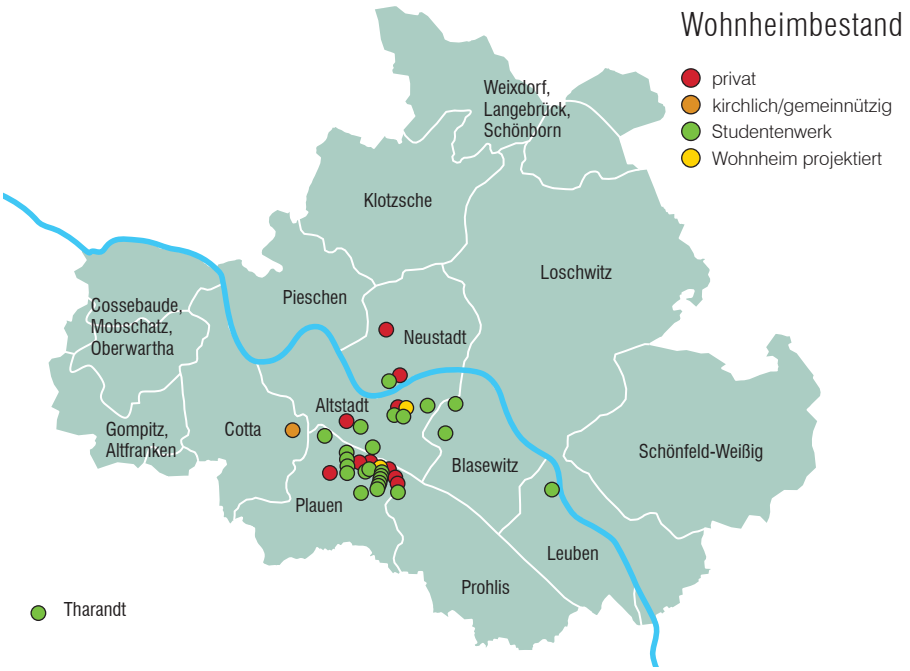
HERKUNFT DER STUDIERENDEN	WS 2016/17
	Anteil in %
ortsansässige Studierende (inkl. Kreis des Studienortes)	14,9
übriges Deutschland	71,7
internationale Studierende	13,4

PRÜFUNGEN UND PROMOTIONEN	2016
	Anzahl der Abschlüsse
Bachelor	2.102
Master	2.134
Lehramt	522
Fachhochschulabschlüsse (ohne Bachelor/Master)	382
sonstige universitäre Abschlüsse	1.868
Promotionen	791
Abschlüsse gesamt	7.799

WOHNHEIMPLÄTZE NACH MIETPREISGRUPPEN			2017
Anbieter/Warmmiete	Ø Warmmiete	Plätze gesamt	davon in Einzelapartments
kirchliche/gemeinnützige Anbieter	–		
unter 200 €		–	–
200 bis unter 300 €		–	–
300 bis unter 400 €		–	–
400 € und mehr		–	–
Studentenwerk	222 €		
unter 200 €		827	–
200 bis unter 300 €		4.449	1.058
300 bis unter 400 €		2	–
400 € und mehr		–	–
private Anbieter	357 €		
unter 300 €		225	–
300 bis unter 400 €		723	596
400 bis unter 500 €		431	431
500 bis unter 600 €		–	–
über 600 €		–	–
k. A. (kirchl., gemeinnützige/Studentenwerk/private)		–/–/180	–/–/124
Wohnheimplätze gesamt		6.837	2.209

Anmerkung: Zuordnung der Plätze zur Mietpreisgruppe auf Basis der Durchschnittsmiete pro Wohnheim und Wohnform

STUDIERENDENSPEZIFISCHE SEGMENTE AM MIETWOHNUNGSMARKT	2017
	Dresden	Ø alle 50 Standorte
Anteil WG-Angebote in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	3,3	10,2
Anteil möblierte Wohnungen in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	10,3	35,5
Anteil Wohnheimplätze in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	6,0	25,4



AUSSTATTUNG

In Dresden wird studentischer Wohnraum ausschließlich von privaten Anbietern sowie dem Studentenwerk angeboten, wobei Letzteres mit 77 Prozent Anteil am gesamten Bettenbestand deutlich dominiert. Die Studierenden sind zu rund zwei Dritteln in Einzelzimmern in Wohngemeinschaften sowie zu einem Drittel in Einzelapartments untergebracht. Mit 83 Prozent weist der Großteil der Wohnheimplätze einen mittleren Ausstattungsstandard auf. Ein gehobener Standard ist derzeit nur in privaten Wohnheimen vorzufinden.

Wunschbezirke der Studierenden

Nennungen der zum Wunsch-Ortsteil befragten Studierenden, Anteil 2013/2017 in %

- 50 % und mehr
- 30 % bis unter 50 %
- 20 % bis unter 30 %
- 10 % bis unter 20 %
- 5 % bis unter 10 %
- 1 % bis unter 5 %
- unter 1 %

n = 2.499

WOHNFORM-ZUFRIEDENHEIT 2017

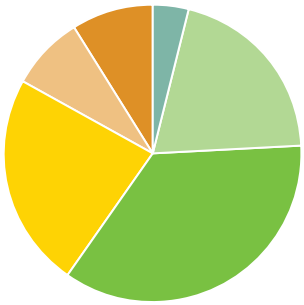
Wohnform	Anteil in %	Alter Median in Jahren	Einkommen Median in €	unzufrieden Anteil in %	neutral Anteil in %	zufrieden Anteil in %
Eltern/Verwandte	4,7	22	350	0	27,3	72,7
Wohnheim/Mikroapartment	24,1	21	650	5,4	14,3	80,4
Mietwohnung	70,3	23	720	6,1	11,0	82,8
sonstige	0,9	22	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

n = 232, k. A. = zu geringer Stichprobenumfang

EINKOMMENSGRUPPEN DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Einkommensgruppen in %

1.200 € und mehr	8,8
1.000 bis unter 1.200 €	8,0
800 bis unter 1.000 €	23,5
600 bis unter 800 €	35,4
400 bis unter 600 €	20,4
unter 400 €	4,0

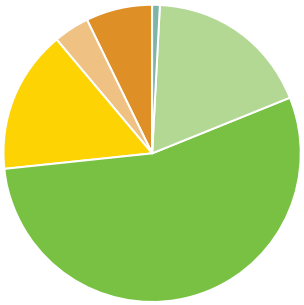


n = 226

PREISBEREITSCHAFT DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Mietpreisgruppen in %

600 € und mehr	7,0
500 bis unter 600 €	4,0
400 bis unter 500 €	15,4
300 bis unter 400 €	54,6
200 bis unter 300 €	18,1
unter 200 €	0,9



n = 227

TOP 3 STADTBEZIRKE UND EINKOMMEN DER STUDIERENDEN 2013/2017

Stadtbezirk	unter 400 €	400 bis unter 600 €	600 bis unter 800 €	800 bis unter 1.000 €	1.000 bis unter 1.200 €	1.200 € und mehr	Einkommen Median in €/Monat
Plauen	7,0 %	34,9 %	38,3 %	13,1 %	5,1 %	1,5 %	550
Neustadt	2,8 %	30,1 %	40,0 %	18,8 %	6,3 %	2,1 %	600
Altstadt	11,0 %	35,2 %	36,9 %	13,8 %	1,7 %	1,4 %	530

n = 1.306 Quelle: CBRE/HU Berlin, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2017; CBRE/TU Dresden, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2013

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN		19 von 50
Einwohnerzahl	543.825	2015
Entwicklung Einwohnerzahl in %	+4,0	2010 – 2015
Prognose private Haushalte in %	+1,2	2012 – 2035
Kaufkraftkennziffer	90,7	2017
Anzahl der Studierenden	40.435	WS 2016/17
davon Studienanfänger/innen	6.038	WS 2016/17
Verhältnis Studierende zu Einwohnerzahl, 2015, in %	7,4	WS 2016/17
Einkommen der Studierenden, Median in €	700	2017

(STUDIERENDEN-)WOHNUNGSMARKT		45 von 50
CBRE-empirica Leerstandsindex in %	2,0	2015
Miete für Wohnungen, Median in €/m² (nettokalt)	7,39	2017
Mietpreisentwicklung in % (nettokalt)	+13,7	2013 – 2017
Miete für Wohnungen 20 bis 40 m², Median in €/m² (nettokalt)	8,23	2017
Mietpreisentwicklung Wohnungen 20 bis 40 m² in %	+23,4	2013 – 2017
Plätze in Studierendenwohnheimen gesamt	6.837	2017
davon Plätze private Betreiber	1.559	2017
Versorgungsquote gesamt in %	16,9	2017
Versorgungsquote privat in %	3,9	2017
Ø Miete pro Wohnheimplatz in €/Monat (Warmmiete/All-in-Miete)	250	2017

HOCHSCHULUMFELD/STUDIENBEDINGUNGEN		5 von 50
Anzahl Hochschulen	8	WS 2016/17
angebotene Hauptfächergruppen	7	WS 2016/17
Betreuungsrelation Hochschulen	8,0	2015
Forschungseinrichtungen insgesamt	46	2017
Drittmittel je Professor in €/Jahr	248.750	2015
Ausgaben für Hochschulen je Studierenden in €/Jahr	7.090	2015
Bewerbungen für Exzellenzcluster 2019	6	2017

ZUSAMMENFASSUNG INVESTITIONSSTANDORT

Der Dresdner Wohnmarkt bietet vergleichsweise günstige Bedingungen für die dortigen Studierenden. Auf dem freien Wohnungsmarkt ist allerdings eine zunehmende Anspannung durch Abnahme des Leerstandes sowie eine positive Mietenentwicklung zu erkennen. Bisher kann der Wohnheimmarkt den Studierenden rechnerisch genügend Wohnheimplätze im mittleren Preissegment zur Verfügung stellen. Die durchschnittliche Miete für einen Wohnheimplatz liegt in Dresden bei monatlich 250 Euro und damit unter dem Durchschnitt. Bei Aufsplittung der Versorgungsquote zeigt sich jedoch ein gewisses Potenzial im gehobenen Preissegment von bis zu 525 Plätzen. Rund 300 Plätze befinden sich bereits in der Planungsphase.

BEDARFSANALYSE					2017
		IST-SITUATION	BEDARF		POTENZIAL
Segment	Bestand	Versorgungs-quote IST	Versorgungs-quote SOLL	Plätze im Bau	potenziell benötigte Plätze
einfach bis mittel	6.584	16,3 %	8,0 bis 10,5 %	377	kein zusätzl. Bedarf
gehoben	253	0,6 %	1,0 bis 2,0 %	36	125 bis 525
gesamt	6.837	16,9 %	9,0 bis 12,5 %	413	125 bis 525

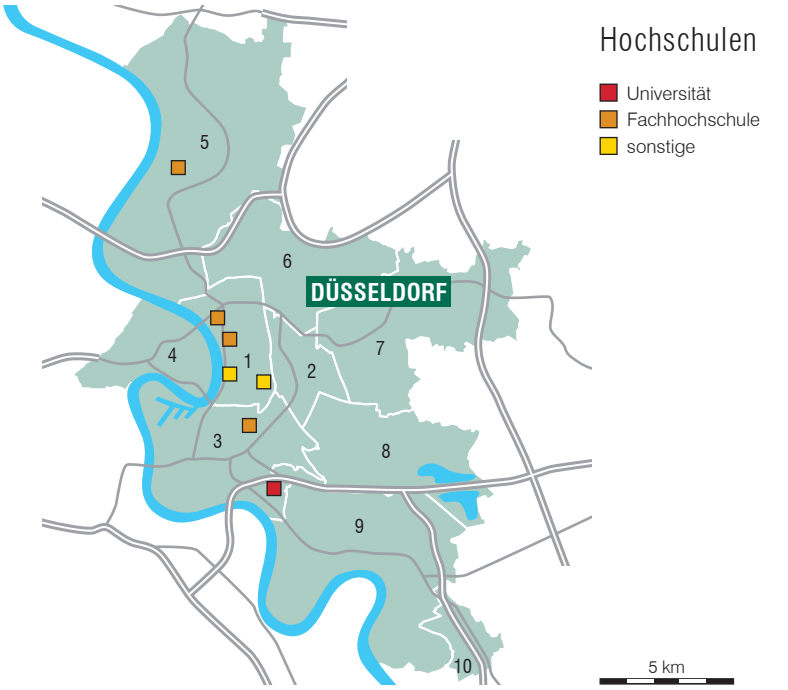
Der Ermittlung des Wohnheimplatzbedarfes liegen die allgemeine Wohnungsmarktsituation (Mietniveau, Leerstand) sowie die Ergebnisse hinsichtlich Wohnwunsch der Studierenden zugrunde. Zur Aufteilung des Wohnheimplatzbedarfes nach Segment wurden die Einkommenssituation sowie die Preisbereitschaft der Studierenden untersucht.

ERRECHNETER BEDARF AN ZUSÄTZLICH BENÖTIGTEN PLÄTZEN	125 bis 525

HOCHSCHULSTANDORT DÜSSELDORF

RANG 12 von 50

Die Landeshauptstadt Düsseldorf ist nicht nur als Hochschulstandort, sondern auch als Modezentrum bekannt. Dies spiegelt sich auch in den ansässigen Hochschulen wider, unter denen sich einige künstlerisch orientierte Einrichtungen befinden, wie die Kunstakademie Düsseldorf und die AMD Akademie Mode & Design. Größte Hochschule ist mit über 33.000 Studierenden die 1966 gegründete Heinrich-Heine-Universität Düsseldorf.



Universität Düsseldorf – Medizinische Fakultät

Kuppelgewächshaus des Instituts für Botanik

Universitäts- und Landesbibliothek

HOCHSCHULEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anzahl der Studierenden
Universität Düsseldorf	33.716
Fachhochschule Düsseldorf	10.235
Fliedner Fachhochschule	1.164

HAUPTFÄCHERGRUPPEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anteil in %
Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften	28,9
Ingenieurwissenschaften	19,8
Sprach- und Kulturwissenschaften	19,3

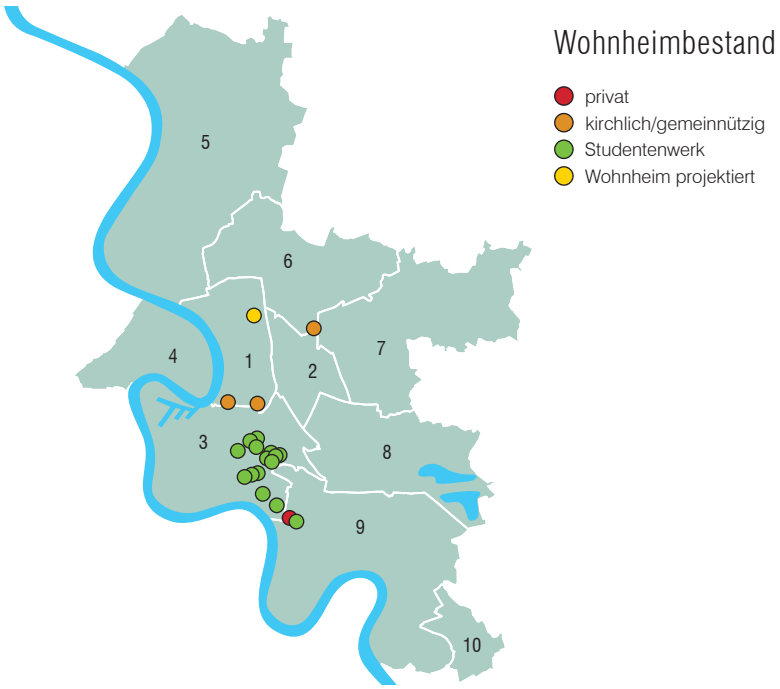
HERKUNFT DER STUDIERENDEN	WS 2016/17
	Anteil in %
ortsansässige Studierende (inkl. Kreis des Studienortes)	14,8
übriges Deutschland	78,5
internationale Studierende	6,7

PRÜFUNGEN UND PROMOTIONEN	2016
	Anzahl der Abschlüsse
Bachelor	2.927
Master	1.163
Lehramt	–
Fachhochschulabschlüsse (ohne Bachelor/Master)	–
sonstige universitäre Abschlüsse	702
Promotionen	316
Abschlüsse gesamt	5.108

WOHNHEIMPLÄTZE NACH MIETPREISGRUPPEN			2017
Anbieter/Warmmiete	Ø Warmmiete	Plätze gesamt	davon in Einzelapartments
kirchliche/gemeinnützige Anbieter	332 €		
unter 200 €		–	–
200 bis unter 300 €		58	–
300 bis unter 400 €		89	–
400 € und mehr		51	42
Studentenwerk	273 €		
unter 200 €		273	–
200 bis unter 300 €		1.901	836
300 bis unter 400 €		712	698
400 € und mehr		–	–
private Anbieter	280 €		
unter 300 €		200	200
300 bis unter 400 €		–	–
400 bis unter 500 €		–	–
500 bis unter 600 €		–	–
über 600 €		–	–
k. A. (kirchl., gemeinnützige/Studentenwerk/private)		–/2/–	–/–/–
Wohnheimplätze gesamt		3.286	1.776

Anmerkung: Zuordnung der Plätze zur Mietpreisgruppe auf Basis der Durchschnittsmiete pro Wohnheim und Wohnform

STUDIERENDENSPEZIFISCHE SEGMENTE AM MIETWOHNUNGSMARKT	2017
	Düsseldorf	Ø alle 50 Standorte
Anteil WG-Angebote in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	2,8	10,2
Anteil möblierte Wohnungen in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	31,5	35,5
Anteil Wohnheimplätze in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	26,6	25,4



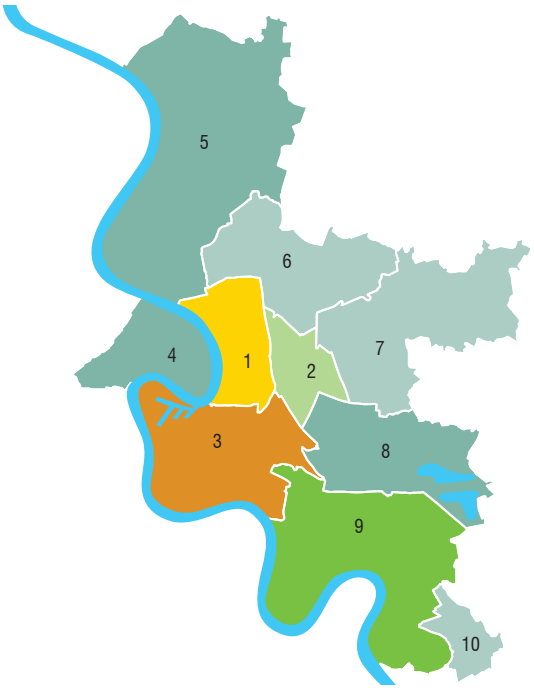
AUSSTATTUNG

Mit einem Bettenbestand von rund 88 Prozent dominiert das Studentenwerk nach wie vor den Wohnheimmarkt in Düsseldorf. Ergänzt wird das Angebot von kirchlichen und gemeinnützigen Anbietern sowie von privaten Betreibern mit jeweils einem Anteil von ca. 6 Prozent. Mit rund 54 Prozent stehen in Düsseldorf überwiegend Einzelapartments mit eigener Küche und Bad zur Verfügung. Der Ausstattungsstandard der Wohnheimplätze liegt fast ausschließlich auf einem mittleren Niveau, Alternativen im einfachen oder gehobenen Segment werden nur in geringem Maße angeboten. Weitere Wohnheimplätze mit gehobenem Ausstattungsstandard befinden sich jedoch im Bau.

Wunschbezirke der Studierenden

Nennungen der zum Wunsch-Ortsteil befragten Studierenden, Anteil 2013/2017 in %

- 50 % und mehr
- 30 % bis unter 50 %
- 20 % bis unter 30 %
- 10 % bis unter 20 %
- 5 % bis unter 10 %
- 1 % bis unter 5 %
- unter 1 %



n = 302

WOHNFORM-ZUFRIEDENHEIT 2017

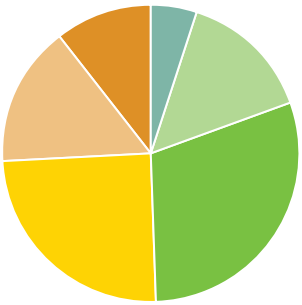
Wohnform	Anteil in %	Alter Median in Jahren	Einkommen Median in €	unzufrieden Anteil in %	neutral Anteil in %	zufrieden Anteil in %
Eltern/Verwandte	14,6	20	325	26,7	53,3	20,0
Wohnheim/Mikroapartment	19,4	24	715	0	10,0	90,0
Mietwohnung	65,0	24	850	9,0	23,9	67,2
sonstige	1,0	23	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

n = 103, k. A. = zu geringer Stichprobenumfang

EINKOMMENSGRUPPEN DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Einkommensgruppen in %

1.200 € und mehr	10,3
1.000 bis unter 1.200 €	15,5
800 bis unter 1.000 €	24,7
600 bis unter 800 €	29,9
400 bis unter 600 €	14,4
unter 400 €	5,2

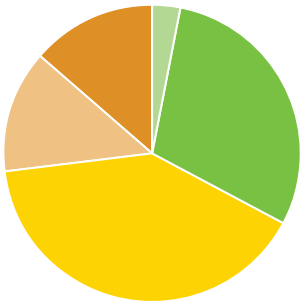


n = 97

PREISBEREITSCHAFT DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Mietpreisgruppen in %

600 € und mehr	13,4
500 bis unter 600 €	13,4
400 bis unter 500 €	40,2
300 bis unter 400 €	29,9
200 bis unter 300 €	3,1
unter 200 €	0



n = 97

TOP 3 STADTBEZIRKE UND EINKOMMEN DER STUDIERENDEN 2013/2017

Stadtbezirk	unter 400 €	400 bis unter 600 €	600 bis unter 800 €	800 bis unter 1.000 €	1.000 bis unter 1.200 €	1.200 € und mehr	Einkommen Median in €/Monat
3	4,3 %	21,0 %	43,5 %	21,7 %	6,5 %	2,9 %	620
1	3,5 %	17,5 %	33,3 %	22,8 %	14,0 %	8,8 %	700
9	4,2 %	29,2 %	25,0 %	29,2 %	4,2 %	8,3 %	600

n = 219 Quelle: CBRE/HU Berlin, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2017; CBRE/TU Dresden, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2013

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN		06 von 50
Einwohnerzahl	612.178	2015
Entwicklung Einwohnerzahl in %	+4,0	2010 – 2015
Prognose private Haushalte in %	+5,6	2012 – 2035
Kaufkraftkennziffer	118,8	2017
Anzahl der Studierenden	47.654	WS 2016/17
davon Studienanfänger/innen	6.828	WS 2016/17
Verhältnis Studierende zu Einwohnerzahl, 2015, in %	7,8	WS 2016/17
Einkommen der Studierenden, Median in €	700	2017

(STUDIERENDEN-)WOHNUNGSMARKT		18 von 50
CBRE-empirica Leerstandsindex in %	1,5	2015
Miete für Wohnungen, Median in €/m² (nettokalt)	10,00	2017
Mietpreisentwicklung in % (nettokalt)	+10,6	2013 – 2017
Miete für Wohnungen 20 bis 40 m², Median in €/m² (nettokalt)	10,71	2017
Mietpreisentwicklung Wohnungen 20 bis 40 m² in %	+10,1	2013 – 2017
Plätze in Studierendenwohnheimen gesamt	3.286	2017
davon Plätze private Betreiber	200	2017
Versorgungsquote gesamt in %	6,9	2017
Versorgungsquote privat in %	0,4	2017
Ø Miete pro Wohnheimplatz in €/Monat (Warmmiete/All-in-Miete)	277	2017

HOCHSCHULUMFELD/STUDIENBEDINGUNGEN		32 von 50
Anzahl Hochschulen	7	WS 2016/17
angebotene Hauptfächergruppen	6	WS 2016/17
Betreuungsrelation Hochschulen	13,8	2015
Forschungseinrichtungen insgesamt	28	2017
Drittmittel je Professor in €/Jahr	175.260	2015
Ausgaben für Hochschulen je Studierenden in €/Jahr	5.350	2015
Bewerbungen für Exzellenzcluster 2019	1	2017

ZUSAMMENFASSUNG INVESTITIONSSTANDORT

Unter den untersuchten Hochschulstandorten weist Düsseldorf, auch durch zunehmende Studierendenzahlen, eine der niedrigsten Versorgungsquoten auf. Der freie Wohnungsmarkt bietet aufgrund seiner recht angespannten Lage nur geringe Ausweichmöglichkeiten. Der geringe Leerstand lässt kaum einen Wohnungswechsel zu. Die Mieten für kleinflächige Wohnungen bewegen sich im Vergleich zu anderen Metropolen auf einem mittleren Niveau. In den letzten Jahren wurde kaum Bautätigkeit im Bereich privater Wohnheime festgestellt. Gemäß unserer Analyse ergibt sich ein erheblicher Bedarf an studentischem Wohnraum im mittleren Segment von bis zu 2.975 und im gehobenen Segment von bis zu 1.025 Wohnheimplätzen. Etwa 500 Plätze befinden sich aktuell in der Planungsphase.

BEDARFSANALYSE					2017
		IST-SITUATION	BEDARF		POTENZIAL
Segment	Bestand	Versorgungs-quote IST	Versorgungs-quote SOLL	Plätze im Bau	potenziell benötigte Plätze
einfach bis mittel	3.244	6,8 %	10,0 bis 13,0 %	–	1.525 bis 2.975
gehoben	42	0,1 %	1,5 bis 2,5 %	134	550 bis 1.025
gesamt	3.286	6,9 %	11,5 bis 15,5 %	134	2.075 bis 4.000

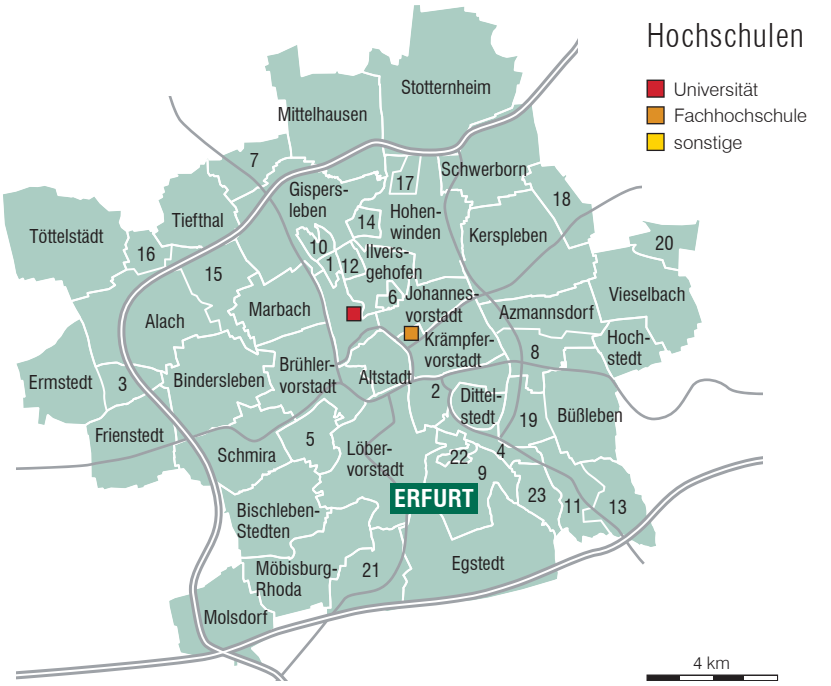
Der Ermittlung des Wohnheimplatzbedarfes liegen die allgemeine Wohnungsmarktsituation (Mietniveau, Leerstand) sowie die Ergebnisse hinsichtlich Wohnwunsch der Studierenden zugrunde. Zur Aufteilung des Wohnheimplatzbedarfes nach Segment wurden die Einkommenssituation sowie die Preisbereitschaft der Studierenden untersucht.

ERRECHNETER BEDARF AN ZUSÄTZLICH BENÖTIGTEN PLÄTZEN **2.075 bis 4.000**

HOCHSCHULSTANDORT ERFURT

RANG 47 von 50

In der thüringischen Landeshauptstadt Erfurt sind neben wichtigen Instituten wie dem Bundesarbeitsgericht und den zugehörigen Landesbehörden auch zwei Hochschulen ansässig. Die größere hiervon ist die ursprünglich 1389 gegründete Universität Erfurt mit über 5.700 Studierenden, gefolgt von der Fachhochschule Erfurt mit mehr als 4.200 Studierenden.



Universität Erfurt – Verwaltungsgebäude

Universität Erfurt – Bibliothek

Fachhochschule Erfurt – Campus

HOCHSCHULEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17	
	Anzahl der Studierenden	Anteil in %
Universität Erfurt	5.715	57,4
Fachhochschule Erfurt	4.238	42,6
—	–	–

HAUPTFÄCHERGRUPPEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anteil in %
Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften	55,4
Ingenieurwissenschaften	21,5
Sprach- und Kulturwissenschaften	14,6

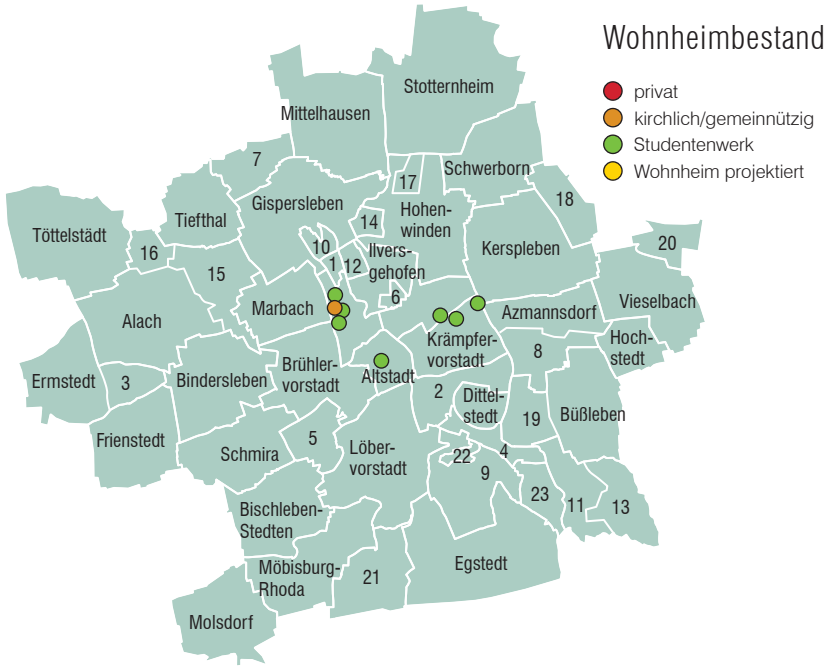
HERKUNFT DER STUDIERENDEN	WS 2016/17
	Anteil in %
ortsansässige Studierende (inkl. Kreis des Studienortes)	11,0
übriges Deutschland	83,5
internationale Studierende	5,5

PRÜFUNGEN UND PROMOTIONEN	2016
	Anzahl der Abschlüsse
Bachelor	1.362
Master	625
Lehramt	300
Fachhochschulabschlüsse (ohne Bachelor/Master)	3
sonstige universitäre Abschlüsse	37
Promotionen	31
Abschlüsse gesamt	2.358

WOHNHEIMPLÄTZE NACH MIETPREISGRUPPEN			2017
Anbieter/Warmmiete	Ø Warmmiete	Plätze gesamt	davon in Einzelapartments
kirchliche/gemeinnützige Anbieter	–		
unter 200 €		–	–
200 bis unter 300 €		–	–
300 bis unter 400 €		–	–
400 € und mehr		–	–
Studentenwerk	205 €		
unter 200 €		481	12
200 bis unter 300 €		503	105
300 bis unter 400 €		–	–
400 € und mehr		–	–
private Anbieter	–		
unter 300 €		–	–
300 bis unter 400 €		–	–
400 bis unter 500 €		–	–
500 bis unter 600 €		–	–
über 600 €		–	–
k. A. (kirchl., gemeinnützige/Studentenwerk/private)		–/–/–	–/–/–
Wohnheimplätze gesamt		984	117

Anmerkung: Zuordnung der Plätze zur Mietpreisgruppe auf Basis der Durchschnittsmiete pro Wohnheim und Wohnform

STUDIERENDENSPEZIFISCHE SEGMENTE AM MIETWOHNUNGSMARKT	2017	
	Erfurt	Ø alle 50 Standorte
Anteil WG-Angebote in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	4,9	10,2
Anteil möblierte Wohnungen in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	13,5	35,5
Anteil Wohnheimplätze in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	7,3	25,4



AUSSTATTUNG

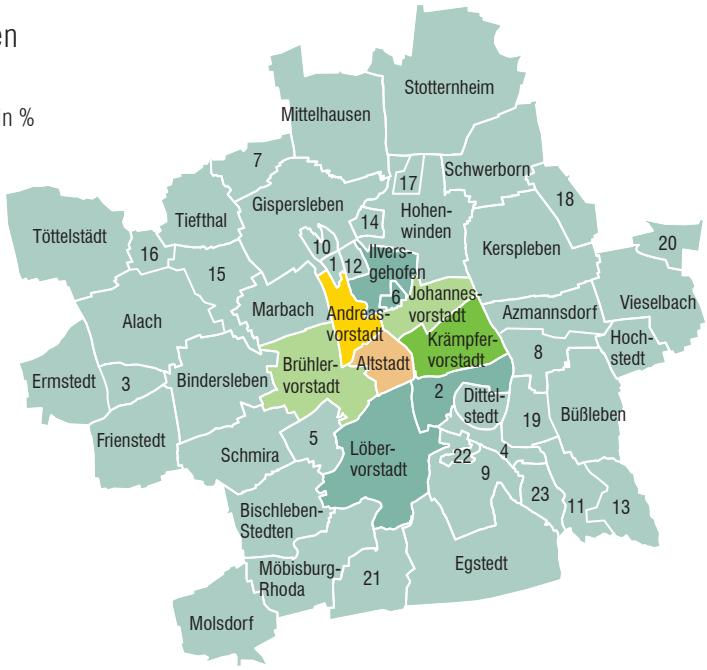
Auf dem Erfurter Wohnungsmarkt für Studierende konnten lediglich Wohnheimplätze, die vom Studentenwerk angeboten werden, identifiziert werden. Die knapp 1.000 Plätze verteilen sich auf neun Wohnheime und stehen überwiegend als Einzelzimmer in Wohngemeinschaften zur Verfügung (88 Prozent). Einzelapartments wiederum gibt es in Erfurt bisher kaum (12 Prozent). Die Wohnheime bewegen sich durchweg auf einem mittleren Ausstattungsniveau, der durchschnittliche Preis pro Wohnheimplatz beträgt 221 Euro.

HOCHSCHULSTANDORT ERFURT

Wunschbezirke der Studierenden

Nennungen der zum Wunsch-Ortsteil befragten Studierenden, Anteil 2013/2017 in %

- 50 % und mehr
- 30 % bis unter 50 %
- 20 % bis unter 30 %
- 10 % bis unter 20 %
- 5 % bis unter 10 %
- 1 % bis unter 5 %
- unter 1 %



1 Berliner Platz
2 Daberstedt
3 Gottstedt
4 Herrenberg
5 Hochheim
6 Johannesplatz
7 Kühnhausen
9 Linderbach
9 Melchendorf
10 Moskauer Platz
11 Niedernissa
12 Rieth
13 Rohda (Haarberg)
14 Roter Berg
15 Salomonsborn
16 Schaderode
17 Sulzer Siedlung
18 Töttleben
19 Urbich
20 Wallichen
21 Waltersleben
22 Wiesenhügel
23 Windischholzhausen

n = 158

WOHNFORM-ZUFRIEDENHEIT 2017

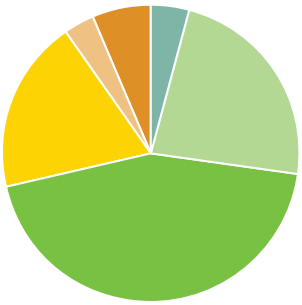
Wohnform	Anteil in %	Alter Median in Jahren	Einkommen Median in €	unzufrieden Anteil in %	neutral Anteil in %	zufrieden Anteil in %
Eltern/Verwandte	3,9	20	380	k. A.	k. A.	k. A.
Wohnheim/Mikroapartment	5,9	21	538	k. A.	k. A.	k. A.
Mietwohnung	89,2	21	650	3,3	19,8	76,9
sonstige	1,0	21	635	k. A.	k. A.	k. A.

n = 102, k. A. = zu geringer Stichprobenumfang

EINKOMMENSGRUPPEN DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Einkommensgruppen in %

1.200 € und mehr	6,3
1.000 bis unter 1.200 €	3,2
800 bis unter 1.000 €	18,9
600 bis unter 800 €	44,2
400 bis unter 600 €	23,2
unter 400 €	4,2

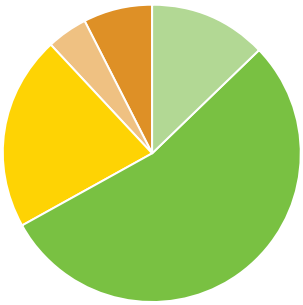


n = 95

PREISBEREITSCHAFT DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Mietpreisgruppen in %

600 € und mehr	7,4
500 bis unter 600 €	4,3
400 bis unter 500 €	21,3
300 bis unter 400 €	54,3
200 bis unter 300 €	12,8
unter 200 €	0



n = 94

TOP 3 STADTBEZIRKE UND EINKOMMEN DER STUDIERENDEN 2013/2017

Stadtbezirk	unter 400 €	400 bis unter 600 €	600 bis unter 800 €	800 bis unter 1.000 €	1.000 bis unter 1.200 €	1.200 € und mehr	Einkommen Median in €/Monat
Altstadt	46,9 %	13,6 %	22,2 %	11,1 %	4,9 %	1,2 %	700
Andreasvorstadt	2,7 %	43,2 %	45,9 %	8,1 %	0 %	0 %	580
Krämpfervorstadt	14,3 %	28,6 %	50,0 %	7,1 %	0 %	0 %	575

n = 132

Quelle: CBRE/HU Berlin, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2017; CBRE/TU Dresden, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2013

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN		45 von 50
Einwohnerzahl	210.118	2015
Entwicklung Einwohnerzahl in %	+2,5	2010 – 2015
Prognose private Haushalte in %	–7,4	2012 – 2035
Kaufkraftkennziffer	92,3	2017
Anzahl der Studierenden	9.953	WS 2016/17
davon Studienanfänger/innen	2.010	WS 2016/17
Verhältnis Studierende zu Einwohnerzahl, 2015, in %	4,7	WS 2016/17
Einkommen der Studierenden, Median in €	635	2017

(STUDIERENDEN-)WOHNUNGSMARKT		47 von 50
CBRE-empirica Leerstandsindex in %	2,5	2015
Miete für Wohnungen, Median in €/m² (nettokalt)	7,06	2017
Mietpreisentwicklung in % (nettokalt)	+9,5	2013 – 2017
Miete für Wohnungen 20 bis 40 m², Median in €/m² (nettokalt)	7,57	2017
Mietpreisentwicklung Wohnungen 20 bis 40 m² in %	+9,3	2013 – 2017
Plätze in Studierendenwohnheimen gesamt	984	2017
davon Plätze private Betreiber	–	2017
Versorgungsquote gesamt in %	9,9	2017
Versorgungsquote privat in %	0	2017
Ø Miete pro Wohnheimplatz in €/Monat (Warmmiete/All-in-Miete)	205	2017

HOCHSCHULUMFELD/STUDIENBEDINGUNGEN		28 von 50
Anzahl Hochschulen	2	WS 2016/17
angebotene Hauptfächergruppen	8	WS 2016/17
Betreuungsrelation Hochschulen	8,5	2015
Forschungseinrichtungen insgesamt	8	2017
Drittmittel je Professor in €/Jahr	168.150	2015
Ausgaben für Hochschulen je Studierenden in €/Jahr	8.780	2015
Bewerbungen für Exzellenzcluster 2019	–	2017

ZUSAMMENFASSUNG INVESTITIONSSTANDORT

Der Erfurter Wohnungsmarkt zeigt sich mit einer im Vergleich leicht überdurchschnittlichen Leerstandsquote und einem geringen Mietniveau recht entspannt. Auch die Entwicklung der Mieten kleinerer Wohnungen bleibt hinter dem Durchschnitt der untersuchten Städte zurück. Auf dem Wohnheimmarkt gab es in den letzten Jahren kaum Veränderungen. Mit einer Versorgungsquote von knapp 10 Prozent ist der wesentliche Bedarf im mittleren Segment gedeckt. Im gehobenen Segment gibt es bisher keine Plätze in Erfurt. Aus unserer Analyse geht ein rechnerisches Potenzial von bis zu 150 Plätzen in diesem Segment hervor.

BEDARFSANALYSE					2017
		IST-SITUATION	BEDARF		POTENZIAL
Segment	Bestand	Versorgungs-quote IST	Versorgungs-quote SOLL	Plätze im Bau	potenziell benötigte Plätze
einfach bis mittel	984	9,9 %	7,0 bis 10,0 %	–	0 bis 25
gehoben	–	0 %	0,5 bis 1,5 %	–	50 bis 150
gesamt	984	9,9 %	7,5 bis 11,5 %	–	50 bis 175

Der Ermittlung des Wohnheimplatzbedarfes liegen die allgemeine Wohnungsmarktsituation (Mietniveau, Leerstand) sowie die Ergebnisse hinsichtlich Wohnwunsch der Studierenden zugrunde. Zur Aufteilung des Wohnheimplatzbedarfes nach Segment wurden die Einkommenssituation sowie die Preisbereitschaft der Studierenden untersucht.

ERRECHNETER BEDARF AN ZUSÄTZLICH BENÖTIGTEN PLÄTZEN	50 bis 175

HOCHSCHULSTANDORT ERLANGEN

RANG 27 von 50

Erlangen bildet zusammen mit Fürth und Nürnberg eine der wichtigsten Metropolregionen Deutschlands. Geprägt wird die Stadt nicht nur durch ihre geschichtsträchtige Altstadt, sondern auch durch die Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg. Sie wurde 1742/43 gegründet und ist heute Bayerns zweitgrößte Universität. Rund drei Viertel der ca. 38.000 Studierenden studieren in Erlangen, die übrigen am Partnerstandort Nürnberg.

Universität Erlangen – Technische Fakultät

Universität Erlangen – Kollegienhaus

Universität Erlangen – Universitätsverwaltung

HOCHSCHULEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17	
	Anzahl der Studierenden	Anteil in %
Universität Erlangen-Nürnberg	29.157	100,0
—	–	–
—	–	–

HAUPTFÄCHERGRUPPEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anteil in %
Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften	37,3
Ingenieurwissenschaften	18,6
Sprach- und Kulturwissenschaften	17,1

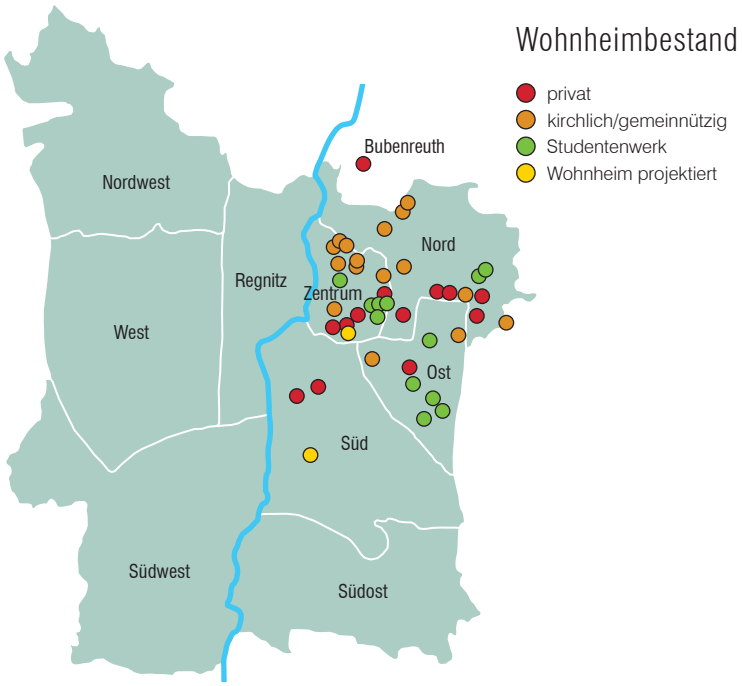
HERKUNFT DER STUDIERENDEN	WS 2016/17
	Anteil in %
ortsansässige Studierende (inkl. Kreis des Studienortes)	7,3
übriges Deutschland	82,5
internationale Studierende	10,2

PRÜFUNGEN UND PROMOTIONEN	2016
	Anzahl der Abschlüsse
Bachelor	2.416
Master	2.065
Lehramt	626
Fachhochschulabschlüsse (ohne Bachelor/Master)	–
sonstige universitäre Abschlüsse	578
Promotionen	578
Abschlüsse gesamt	6.263

WOHNHEIMPLÄTZE NACH MIETPREISGRUPPEN			2017
Anbieter/Warmmiete	Ø Warmmiete	Plätze gesamt	davon in Einzelapartments
kirchliche/gemeinnützige Anbieter	233 €		
unter 200 €		330	84
200 bis unter 300 €		954	653
300 bis unter 400 €		229	59
400 € und mehr		–	–
Studentenwerk	232 €		
unter 200 €		308	–
200 bis unter 300 €		1.685	1.199
300 bis unter 400 €		–	–
400 € und mehr		1	1
private Anbieter	407 €		
unter 300 €		106	–
300 bis unter 400 €		547	294
400 bis unter 500 €		88	88
500 bis unter 600 €		327	327
über 600 €		–	–
k. A. (kirchl., gemeinnützige/Studentenwerk/private)		30/–122	–/–/35
Wohnheimplätze gesamt		4.727	2.740

Anmerkung: Zuordnung der Plätze zur Mietpreisgruppe auf Basis der Durchschnittsmiete pro Wohnheim und Wohnform

STUDIERENDENSPEZIFISCHE SEGMENTE AM MIETWOHNUNGSMARKT	2017
	Erlangen	Ø alle 50 Standorte
Anteil WG-Angebote in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	7,6	10,2
Anteil möblierte Wohnungen in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	32,4	35,5
Anteil Wohnheimplätze in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	15,4	25,4



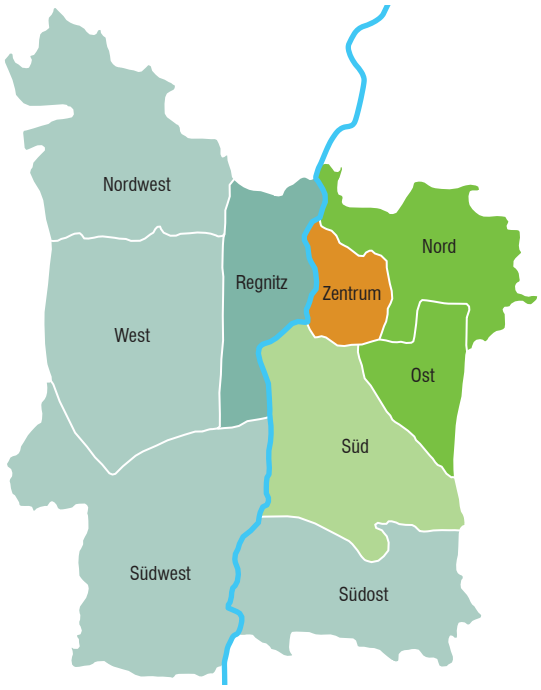
AUSSTATTUNG

In Erlangen werden die meisten der angebotenen Wohnheimplätze vom Studentenwerk betrieben. Ihr Anteil am Gesamtbestand liegt bei ca. 42 Prozent. Es folgen mit fast gleich hohen Teilen kirchliche und gemeinnützige (ca. 33 Prozent) sowie private Betreiber (ca. 25 Prozent). Letztere konnten besonders durch verstärkte Aktivität in den vergangenen Jahren Anteile hinzugewinnen. Rund 60 Prozent aller Plätze, und damit ein vergleichsweise hoher Anteil, sind Einzelapartments. In der Regel verfügen die Wohnheimplätze über einen mittleren Ausstattungsstandard. Wohnheimplätze mit einer gehobenen Ausstattung werden nur in einem geringen Maße (9 Prozent) von ausschließlich privaten Anbietern offeriert.

Wunschbezirke der Studierenden

Nennungen der zum Wunsch-Ortsteil befragten Studierenden, Anteil 2013/2017 in %

- 50 % und mehr
- 30 % bis unter 50 %
- 20 % bis unter 30 %
- 10 % bis unter 20 %
- 5 % bis unter 10 %
- 1 % bis unter 5 %
- unter 1 %



n = 322

WOHNFORM-ZUFRIEDENHEIT 2017

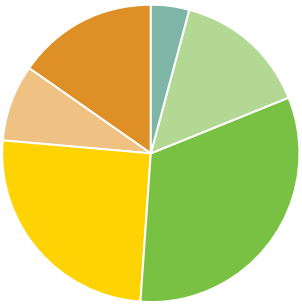
Wohnform	Anteil in %	Alter Median in Jahren	Einkommen Median in €	unzufrieden Anteil in %	neutral Anteil in %	zufrieden Anteil in %
Eltern/Verwandte	8,0	24	425	15,4	38,5	46,2
Wohnheim/Mikroapartment	21,6	23	668	8,6	34,3	57,1
Mietwohnung	69,8	24	800	4,4	18,6	77,0
sonstige	0,6	23	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

n = 162, k. A. = zu geringer Stichprobenumfang

EINKOMMENSGRUPPEN DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Einkommensgruppen in %

1.200 € und mehr	15,2
1.000 bis unter 1.200 €	8,2
800 bis unter 1.000 €	25,3
600 bis unter 800 €	32,3
400 bis unter 600 €	14,6
unter 400 €	4,4

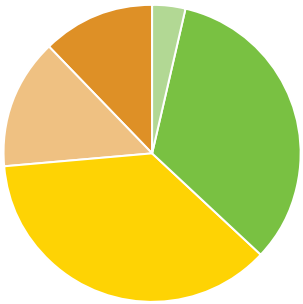


n = 158

PREISBEREITSCHAFT DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Mietpreisgruppen in %

600 € und mehr	12,2
500 bis unter 600 €	14,1
400 bis unter 500 €	36,5
300 bis unter 400 €	33,3
200 bis unter 300 €	3,8
unter 200 €	0



n = 156

TOP 3 STADTBEZIRKE UND EINKOMMEN DER STUDIERENDEN 2013/2017

Stadtbezirk	unter 400 €	400 bis unter 600 €	600 bis unter 800 €	800 bis unter 1.000 €	1.000 bis unter 1.200 €	1.200 € und mehr	Einkommen Median in €/Monat
Zentrum	3,8 %	25,5 %	44,6 %	15,3 %	7,6 %	3,2 %	600
Ost	20,9 %	23,3 %	34,9 %	11,6 %	7,0 %	2,3 %	600
Nord	36,6 %	14,6 %	19,5 %	14,6 %	4,9 %	9,8 %	650

n = 241

Quelle: CBRE/HU Berlin, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2017; CBRE/TU Dresden, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2013

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN		28 von 50
Einwohnerzahl	108.336	2015
Entwicklung Einwohnerzahl in %	+2,6	2010 – 2015
Prognose private Haushalte in %	+2,6	2012 – 2035
Kaufkraftkennziffer	121,5	2017
Anzahl der Studierenden	29.157	WS 2016/17
davon Studienanfänger/innen	4.413	WS 2016/17
Verhältnis Studierende zu Einwohnerzahl, 2015, in %	26,9	WS 2016/17
Einkommen der Studierenden, Median in €	700	2017

(STUDIERENDEN-)WOHNUNGSMARKT		28 von 50
CBRE-empirica Leerstandsindex in %	0,7	2015
Miete für Wohnungen, Median in €/m² (nettokalt)	10,00	2017
Mietpreisentwicklung in % (nettokalt)	+9,3	2013 – 2017
Miete für Wohnungen 20 bis 40 m², Median in €/m² (nettokalt)	12,43	2017
Mietpreisentwicklung Wohnungen 20 bis 40 m² in %	+7,2	2013 – 2017
Plätze in Studierendenwohnheimen gesamt	4.727	2017
davon Plätze private Betreiber	1.190	2017
Versorgungsquote gesamt in %	16,2	2017
Versorgungsquote privat in %	4,1	2017
Ø Miete pro Wohnheimplatz in €/Monat (Warmmiete/All-in-Miete)	273	2017

HOCHSCHULUMFELD/STUDIENBEDINGUNGEN		24 von 50
Anzahl Hochschulen	1	WS 2016/17
angebotene Hauptfächergruppen	7	WS 2016/17
Betreuungsrelation Hochschulen	10,4	2015
Forschungseinrichtungen insgesamt	12	2017
Drittmittel je Professor in €/Jahr	174.350	2015
Ausgaben für Hochschulen je Studierenden in €/Jahr	8.240	2015
Bewerbungen für Exzellenzcluster 2019	1	2017

ZUSAMMENFASSUNG INVESTITIONSSTANDORT

In Erlangen treffen ein sehr niedriges Leerstandsniveau und ein hohes Mietniveau aufeinander, was den Studierenden die Suche nach Wohnraum erschwert. Mit über 16 Prozent besteht zwar bereits ein bundesweit überdurchschnittlich großes Angebot an Wohnheimplätzen, aufgrund der angespannten Situation auf dem freien Wohnungsmarkt sind aber weitere Plätze erforderlich. Mit einem mittleren Einkommen auf bundesweitem Niveau ist zudem der Zugang zum freien Wohnungsmarkt begrenzt. Rechnerisch ergibt sich ein Potenzial von insgesamt bis zu 925 zusätzlichen Wohnheimplätzen. Lediglich rund 60 Plätze befinden sich bereits in der Planungsphase.

BEDARFSANALYSE					2017
		IST-SITUATION	BEDARF		POTENZIAL
Segment	Bestand	Versorgungs-quote IST	Versorgungs-quote SOLL	Plätze im Bau	potenziell benötigte Plätze
einfach bis mittel	4.312	14,8 %	12,0 bis 17,0 %	–	0 bis 650
gehoben	415	1,4 %	3,0 bis 4,0 %	477	0 bis 275
gesamt	4.727	16,2 %	15,0 bis 21,0 %	477	0 bis 925

Der Ermittlung des Wohnheimplatzbedarfes liegen die allgemeine Wohnungsmarktsituation (Mietniveau, Leerstand) sowie die Ergebnisse hinsichtlich Wohnwunsch der Studierenden zugrunde. Zur Aufteilung des Wohnheimplatzbedarfes nach Segment wurden die Einkommenssituation sowie die Preisbereitschaft der Studierenden untersucht.

ERRECHNETER BEDARF AN ZUSÄTZLICH BENÖTIGTEN PLÄTZEN	0 bis 925

HOCHSCHULSTANDORT FLENSBURG

RANG 42 von 50

Der im Norden gelegene Hochschulstandort Flensburg ist derzeit Sitz von zwei höheren Bildungseinrichtungen, die auf einem gemeinsamen Campus knapp 9.400 Studierende ausbilden. An der Europa-Universität Flensburg sind derzeit 5.300 Studierende immatrikuliert, an der Hochschule Flensburg fast 4.100 Studierende. Insgesamt wird das Bildungsumfeld von sieben Forschungseinrichtungen geprägt.

Europa-Universität – Hauptgebäude Flensburg

Europa-Universität – Bibliothek

Europa-Universität – Audimax

HOCHSCHULEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17	
	Anzahl der Studierenden	Anteil in %
EUF Europa-Universität	5.321	56,7
Hochschule Flensburg	4.067	43,3
—	–	–

HAUPTFÄCHERGRUPPEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anteil in %
Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften	28,4
Ingenieurwissenschaften	27,5
Sprach- und Kulturwissenschaften	26,3

HERKUNFT DER STUDIERENDEN	WS 2016/17
	Anteil in %
ortsansässige Studierende (inkl. Kreis des Studienortes)	16,5
übriges Deutschland	78,1
internationale Studierende	5,4

PRÜFUNGEN UND PROMOTIONEN	2016
	Anzahl der Abschlüsse
Bachelor	1.025
Master	268
Lehramt	352
Fachhochschulabschlüsse (ohne Bachelor/Master)	–
sonstige universitäre Abschlüsse	31
Promotionen	20
Abschlüsse gesamt	1.696

WOHNHEIMPLÄTZE NACH MIETPREISGRUPPEN			2017
Anbieter/Warmmiete	Ø Warmmiete	Plätze gesamt	davon in Einzelapartments
kirchliche/gemeinnützige Anbieter	–		
unter 200 €		–	–
200 bis unter 300 €		–	–
300 bis unter 400 €		–	–
400 € und mehr		–	–
Studentenwerk	239 €		
unter 200 €		70	–
200 bis unter 300 €		272	130
300 bis unter 400 €		–	–
400 € und mehr		–	–
private Anbieter	–		
unter 300 €		–	–
300 bis unter 400 €		–	–
400 bis unter 500 €		–	–
500 bis unter 600 €		–	–
über 600 €		–	–
k. A. (kirchl., gemeinnützige/Studentenwerk/private)		–/136/–	–/–/–
Wohnheimplätze gesamt		478	130

Anmerkung: Zuordnung der Plätze zur Mietpreisgruppe auf Basis der Durchschnittsmiete pro Wohnheim und Wohnform

STUDIERENDENSPEZIFISCHE SEGMENTE AM MIETWOHNUNGSMARKT	2017
	Flensburg	Ø alle 50 Standorte
Anteil WG-Angebote in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	6,7	10,2
Anteil möblierte Wohnungen in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	6,4	35,5
Anteil Wohnheimplätze in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	4,6	25,4

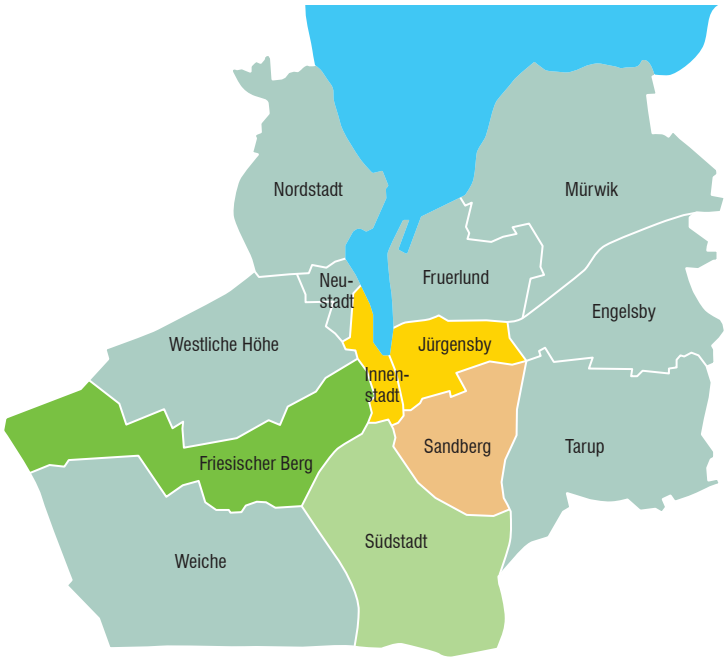
AUSSTATTUNG

Im Gegensatz zu anderen deutschen Hochschulstandorten wird in Flensburg studentischer Wohnraum ausschließlich vom Studentenwerk offeriert. Die fast 500 Plätze teilen sich in 72 Prozent Einzelzimmer in Wohngemeinschaften sowie 27 Prozent Einzelapartments auf. Daneben stehen den Studierenden vereinzelt kleine Wohnungen für Familien zur Verfügung. Alle Wohnheimplätze weisen einen mittleren Ausstattungsstandard auf und liegen bei einer durchschnittlichen Warmmiete von 233 Euro.

Wunschbezirke der Studierenden

Nennungen der zum Wunsch-Ortsteil befragten Studierenden, Anteil 2013/2017 in %

- 50 % und mehr
- 30 % bis unter 50 %
- 20 % bis unter 30 %
- 10 % bis unter 20 %
- 5 % bis unter 10 %
- 1 % bis unter 5 %
- unter 1 %



n = 20

WOHNFORM-ZUFRIEDENHEIT 2017

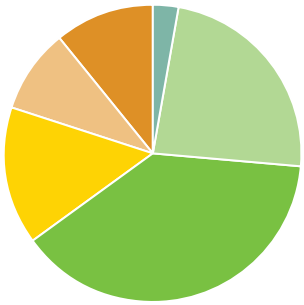
Wohnform	Anteil in %	Alter Median in Jahren	Einkommen Median in €	unzufrieden Anteil in %	neutral Anteil in %	zufrieden Anteil in %
Eltern/Verwandte	3,5	23	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Wohnheim/Mikroapartment	9,9	22	600	5,9	29,4	64,7
Mietwohnung	84,9	23	700	5,5	11,6	82,9
sonstige	1,7	23	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

n = 172, k. A. = zu geringer Stichprobenumfang

EINKOMMENSGRUPPEN DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Einkommensgruppen in %

1.200 € und mehr	10,8
1.000 bis unter 1.200 €	9,0
800 bis unter 1.000 €	15,1
600 bis unter 800 €	38,6
400 bis unter 600 €	23,5
unter 400 €	3,0

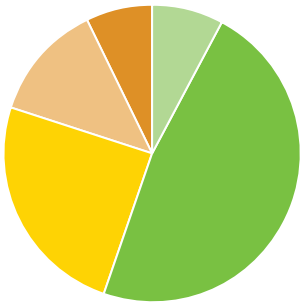


n = 166

PREISBEREITSCHAFT DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Mietpreisgruppen in %

600 € und mehr	7,2
500 bis unter 600 €	12,7
400 bis unter 500 €	24,7
300 bis unter 400 €	47,6
200 bis unter 300 €	7,8
unter 200 €	0



n = 166

TOP 3 STADTBEZIRKE UND EINKOMMEN DER STUDIERENDEN 2013/2017

Stadtbezirk	unter 400 €	400 bis unter 600 €	600 bis unter 800 €	800 bis unter 1.000 €	1.000 bis unter 1.200 €	1.200 € und mehr	Einkommen Median in €/Monat
Sandberg	14,3 %	28,6 %	28,6 %	14,3 %	0 %	14,3 %	650
Innenstadt	88,4 %	0 %	4,7 %	4,7 %	2,3 %	0 %	800
—	–	–	–	–	–	–	–

n = 54

Quelle: CBRE/HU Berlin, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2017; CBRE/TU Dresden, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2013

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN		40 von 50
Einwohnerzahl	85.942	2015
Entwicklung Einwohnerzahl in %	–3,2	2010 – 2015
Prognose private Haushalte in %	+5,3	2012 – 2035
Kaufkraftkennziffer	90,9	2017
Anzahl der Studierenden	9.388	WS 2016/17
davon Studienanfänger/innen	1.559	WS 2016/17
Verhältnis Studierende zu Einwohnerzahl, 2015, in %	10,9	WS 2016/17
Einkommen der Studierenden, Median in €	650	2017

(STUDIERENDEN-)WOHNUNGSMARKT		35 von 50
CBRE-empirica Leerstandsindex in %	3,3	2015
Miete für Wohnungen, Median in €/m² (nettokalt)	6,81	2017
Mietpreisentwicklung in % (nettokalt)	+19,5	2013 – 2017
Miete für Wohnungen 20 bis 40 m², Median in €/m² (nettokalt)	8,66	2017
Mietpreisentwicklung Wohnungen 20 bis 40 m² in %	+20,4	2013 – 2017
Plätze in Studierendenwohnheimen gesamt	478	2017
davon Plätze private Betreiber	–	2017
Versorgungsquote gesamt in %	5,1	2017
Versorgungsquote privat in %	0	2017
Ø Miete pro Wohnheimplatz in €/Monat (Warmmiete/All-in-Miete)	239	2017

HOCHSCHULUMFELD/STUDIENBEDINGUNGEN		45 von 50
Anzahl Hochschulen	2	WS 2016/17
angebotene Hauptfächergruppen	8	WS 2016/17
Betreuungsrelation Hochschulen	10,6	2015
Forschungseinrichtungen insgesamt	7	2017
Drittmittel je Professor in €/Jahr	166.400	2015
Ausgaben für Hochschulen je Studierenden in €/Jahr	7.590	2015
Bewerbungen für Exzellenzcluster 2019	–	2017

ZUSAMMENFASSUNG INVESTITIONSSTANDORT

Die Situation auf dem Flensburger Wohnungsmarkt ist relativ entspannt. Ein im Vergleich überdurchschnittlicher Leerstand sowie ein geringes Mietniveau kleinerer Wohnungen unter 40 Quadratmetern kennzeichnen den freien Wohnungsmarkt. Letzteres hat jedoch zwischen 2013 und 2017 um rund 19,5 Prozent zugelegt. Der Wohnheimmarkt ist relativ klein. Für nur rund 5,1 Prozent der Studierenden stehen Plätze in Wohnheimen des Studentenwerkes zur Verfügung, private Anbieter sind nicht bekannt. Aufgrund der geringen Versorgung mit Wohnheimplätzen und des steigenden Mietniveaus ergibt sich ein moderater Bedarf an bis zu 475 Plätzen im mittleren und an bis zu 150 Plätzen im gehobenen Segment.

BEDARFSANALYSE					2017
		IST-SITUATION	BEDARF		POTENZIAL
Segment	Bestand	Versorgungs-quote IST	Versorgungs-quote SOLL	Plätze im Bau	potenziell benötigte Plätze
einfach bis mittel	478	5,1 %	7,0 bis 10,0 %	–	200 bis 475
gehoben	–	0 %	0,5 bis 1,5 %	–	50 bis 150
gesamt	478	5,1 %	7,5 bis 11,5 %	–	250 bis 625

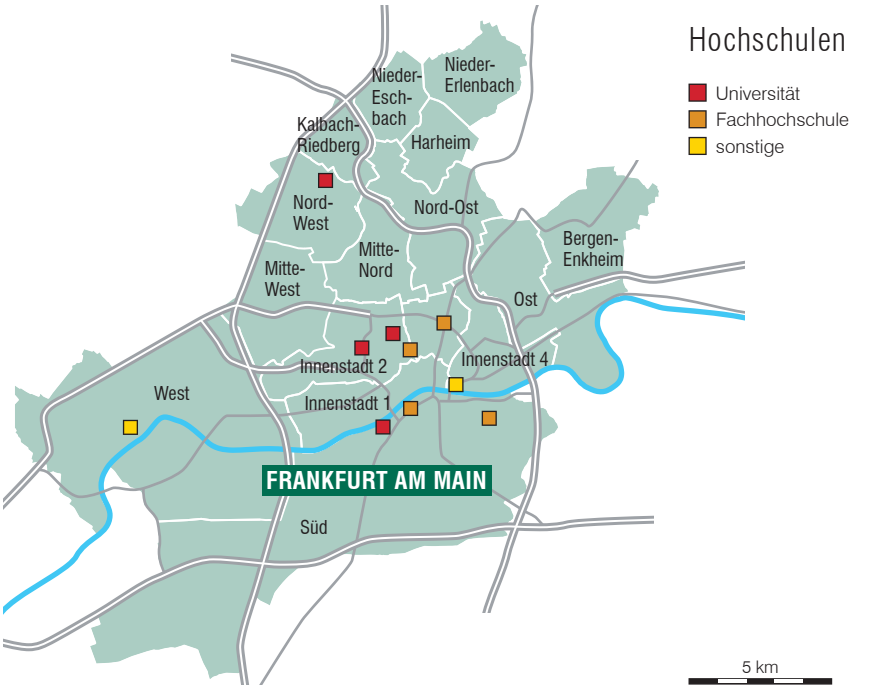
Der Ermittlung des Wohnheimplatzbedarfes liegen die allgemeine Wohnungsmarktsituation (Mietniveau, Leerstand) sowie die Ergebnisse hinsichtlich Wohnwunsch der Studierenden zugrunde. Zur Aufteilung des Wohnheimplatzbedarfes nach Segment wurden die Einkommenssituation sowie die Preisbereitschaft der Studierenden untersucht.

ERRECHNETER BEDARF AN ZUSÄTZLICH BENÖTIGTEN PLÄTZEN	250 bis 625

HOCHSCHULSTANDORT FRANKFURT AM MAIN

RANG 02 von 50

Die 1914 gegründete Goethe-Universität Frankfurt am Main ist mit fast 46.000 Studierenden eine der zehn größten Universitäten Deutschlands und die größte Bildungseinrichtung der Main-Metropole. Die größte private Hochschule der Stadt ist die Frankfurt School of Finance and Management, die die Attraktivität des Standortes für private Hochschulen und ihre exklusiven, meist wirtschaftlich ausgerichteten Studiengänge unterstreicht.



Universität Frankfurt am Main – Campus Westend

Fachhochschule Frankfurt am Main

Frankfurt School of Finance and Management

HOCHSCHULEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anzahl der Studierenden / Anteil in %
Universität Frankfurt am Main	45.816 / 69,9
Fachhochschule Frankfurt am Main	14.047 / 21,4
Frankfurt School of Finance & Management	2.219 / 3,4

HAUPTFÄCHERGRUPPEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anteil in %
Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften	42,2
Ingenieurwissenschaften	16,6
Sprach- und Kulturwissenschaften	15,6

HERKUNFT DER STUDIERENDEN	WS 2016/17
	Anteil in %
ortsansässige Studierende (inkl. Kreis des Studienortes)	19,4
übriges Deutschland	70,0
internationale Studierende	10,6

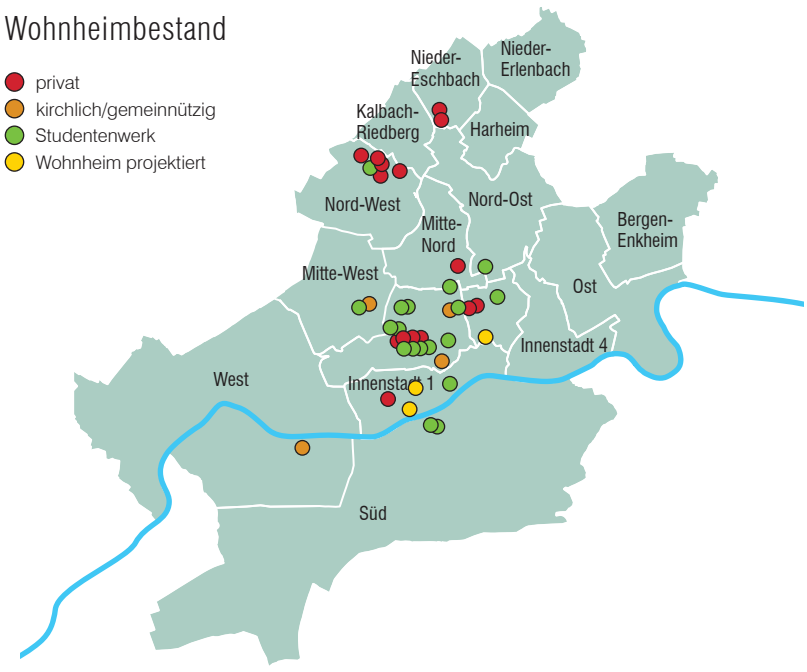
PRÜFUNGEN UND PROMOTIONEN	2016
	Anzahl der Abschlüsse
Bachelor	4.592
Master	2.529
Lehramt	934
Fachhochschulabschlüsse (ohne Bachelor/Master)	–
sonstige universitäre Abschlüsse	1.461
Promotionen	814
Abschlüsse gesamt	10.330

WOHNHEIMPLÄTZE NACH MIETPREISGRUPPEN			2017
Anbieter/Warmmiete	Ø Warmmiete	Plätze gesamt	davon in Einzelapartments
kirchliche/gemeinnützige Anbieter	305 €		
unter 200 €		–	–
200 bis unter 300 €		471	1
300 bis unter 400 €		643	75
400 € und mehr		24	–
Studentenwerk	295 €		
unter 200 €		–	–
200 bis unter 300 €		1.500	136
300 bis unter 400 €		1.051	1.018
400 € und mehr		86	80
private Anbieter	577 €		
unter 300 €		488	–
300 bis unter 400 €		–	–
400 bis unter 500 €		327	14
500 bis unter 600 €		499	470
über 600 €		1.838	1.838
k. A. (kirchl., gemeinnützige/Studentenwerk/private)		–/–/–	–/–/–
Wohnheimplätze gesamt		6.927	3.632

Anmerkung: Zuordnung der Plätze zur Mietpreisgruppe auf Basis der Durchschnittsmiete pro Wohnheim und Wohnform

STUDIERENDENSPEZIFISCHE SEGMENTE AM MIETWOHNUNGSMARKT	2017
	Frankfurt am Main	Ø alle 50 Standorte
Anteil WG-Angebote in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	7,6	10,2
Anteil möblierte Wohnungen in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	37,4	35,5
Anteil Wohnheimplätze in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	24,0	25,4

Wohnheimbestand



AUSSTATTUNG

Die Anbieterstruktur hinsichtlich studentischen Wohnraums in Frankfurt setzt sich von anderen deutschen Hochschulstädten ab, da hier der Anteil an privaten Anbietern mit 46 Prozent überwiegt. Das Studentenwerk betreibt nur 38 Prozent des Bettenbestandes, das Schlusslicht mit 16 Prozent bilden kirchliche und gemeinnützige Träger. Das Angebot besteht insbesondere aus Einzelapartments (52 Prozent) sowie Einzelzimmern in Wohngemeinschaften (46 Prozent). Mit 38 Prozent am Gesamtbettenbestand weist ein vergleichsweise hoher Anteil einen gehobenen Ausstattungsstandard auf. Im Vergleich zu anderen Städten wird dieser jedoch nicht nur von privaten Anbietern, sondern zu rund einem Viertel auch vom Studentenwerk angeboten.

Wunschbezirke der Studierenden

Nennungen der zum Wunsch-Ortsteil befragten Studierenden, Anteil 2013/2017 in %

- 50 % und mehr
- 30 % bis unter 50 %
- 20 % bis unter 30 %
- 10 % bis unter 20 %
- 5 % bis unter 10 %
- 1 % bis unter 5 %
- unter 1 %

n = 371

WOHNFORM-ZUFRIEDENHEIT 2017

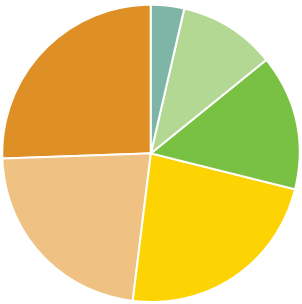
Wohnform	Anteil in %	Alter Median in Jahren	Einkommen Median in €	unzufrieden Anteil in %	neutral Anteil in %	zufrieden Anteil in %
Eltern/Verwandte	13,9	22	350	22,2	44,4	33,3
Wohnheim/Mikroapartment	11,9	23	760	8,7	39,1	52,2
Mietwohnung	73,7	25	1000	7,7	29,4	62,9
sonstige	0,5	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

n = 194, k. A. = zu geringer Stichprobenumfang

EINKOMMENSGRUPPEN DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Einkommensgruppen in %

1.200 € und mehr	25,3
1.000 bis unter 1.200 €	22,6
800 bis unter 1.000 €	23,2
600 bis unter 800 €	14,7
400 bis unter 600 €	10,5
unter 400 €	3,7

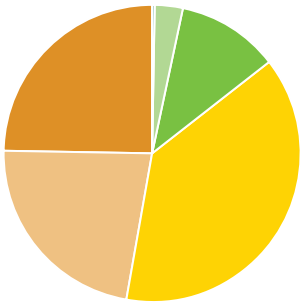


n = 190

PREISBEREITSCHAFT DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Mietpreisgruppen in %

600 € und mehr	24,6
500 bis unter 600 €	22,5
400 bis unter 500 €	38,2
300 bis unter 400 €	11,0
200 bis unter 300 €	3,1
unter 200 €	0,5



n = 191

TOP 3 STADTBEZIRKE UND EINKOMMEN DER STUDIERENDEN 2013/2017

Stadtbezirk	unter 400 €	400 bis unter 600 €	600 bis unter 800 €	800 bis unter 1.000 €	1.000 bis unter 1.200 €	1.200 € und mehr	Einkommen Median in €/Monat
Innenstadt 2	5,5 %	12,1 %	28,6 %	19,8 %	17,6 %	16,5 %	700
Innenstadt 3	0 %	20,6 %	20,6 %	32,4 %	14,7 %	11,8 %	700
Süd	31,6 %	5,3 %	35,5 %	15,8 %	5,3 %	6,6 %	650

n = 216

Quelle: CBRE/HU Berlin, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2017; CBRE/TU Dresden, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2013

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN		01 von 50
Einwohnerzahl	732.688	2015
Entwicklung Einwohnerzahl in %	+7,8	2010 – 2015
Prognose private Haushalte in %	+0,6	2012 – 2035
Kaufkraftkennziffer	114,7	2017
Anzahl der Studierenden	65.504	WS 2016/17
davon Studienanfänger/innen	8.361	WS 2016/17
Verhältnis Studierende zu Einwohnerzahl, 2015, in %	8,9	WS 2016/17
Einkommen der Studierenden, Median in €	850	2017

(STUDIERENDEN-)WOHNUNGSMARKT		01 von 50
CBRE-empirica Leerstandsindex in %	0,5	2015
Miete für Wohnungen, Median in €/m² (nettokalt)	12,90	2017
Mietpreisentwicklung in % (nettokalt)	+10,5	2013 – 2017
Miete für Wohnungen 20 bis 40 m², Median in €/m² (nettokalt)	14,19	2017
Mietpreisentwicklung Wohnungen 20 bis 40 m² in %	+9,8	2013 – 2017
Plätze in Studierendenwohnheimen gesamt	6.927	2017
davon Plätze private Betreiber	3.152	2017
Versorgungsquote gesamt in %	10,6	2017
Versorgungsquote privat in %	4,8	2017
Ø Miete pro Wohnheimplatz in €/Monat (Warmmiete/All-in-Miete)	425	2017

HOCHSCHULUMFELD/STUDIENBEDINGUNGEN		18 von 50
Anzahl Hochschulen	8	WS 2016/17
angebotene Hauptfächergruppen	8	WS 2016/17
Betreuungsrelation Hochschulen	14,9	2015
Forschungseinrichtungen insgesamt	60	2017
Drittmittel je Professor in €/Jahr	144.590	2015
Ausgaben für Hochschulen je Studierenden in €/Jahr	6.170	2015
Bewerbungen für Exzellenzcluster 2019	1	2017

ZUSAMMENFASSUNG INVESTITIONSSTANDORT

Der Frankfurter Wohnungsmarkt ist von einer außerordentlich niedrigen Leerstandsquote verbunden mit einem sehr hohen Mietniveau geprägt. Selbst das überdurchschnittliche studentische Einkommen erlaubt es den Studierenden kaum, auf den freien Wohnungsmarkt auszuweichen. Das spiegelt sich auch auf dem Wohnheimmarkt der Studierenden wider. Hier werden im Vergleich die höchsten Durchschnittsmieten für einen Wohnheimplatz verlangt. Um die Studierenden adäquat mit Wohnraum zu versorgen, bedarf es in Frankfurt einer sehr hohen Versorgungsquote, die aktuell noch nicht erreicht ist. Gemäß unserer Berechnung besteht in Frankfurt am Main ein Bedarf an bis zu 7.925 zusätzlichen Plätzen, insbesondere im mittleren Preissegment.

BEDARFSANALYSE					2017
		IST-SITUATION	BEDARF		POTENZIAL
Segment	Bestand	Versorgungs-quote IST	Versorgungs-quote SOLL	Plätze im Bau	potenziell benötigte Plätze
einfach bis mittel	4.291	6,6 %	12,0 bis 17,0 %	322	3.250 bis 6.525
gehoben	2.636	4,0 %	4,0 bis 7,0 %	564	0 bis 1.400
gesamt	6.927	10,6 %	16,0 bis 24,0 %	886	3.250 bis 7.925

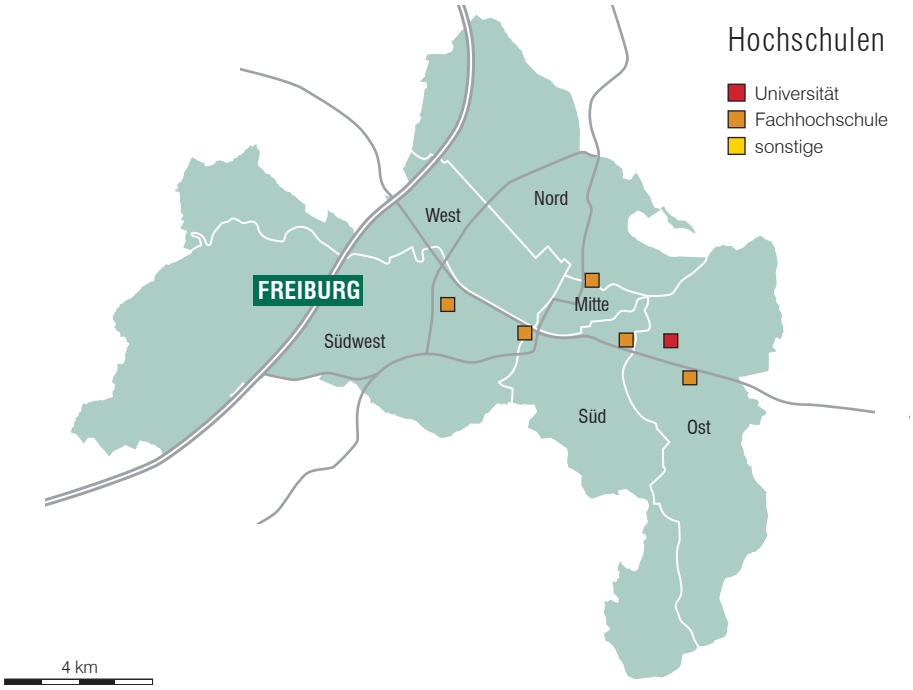
Der Ermittlung des Wohnheimplatzbedarfes liegen die allgemeine Wohnungsmarktsituation (Mietniveau, Leerstand) sowie die Ergebnisse hinsichtlich Wohnwunsch der Studierenden zugrunde. Zur Aufteilung des Wohnheimplatzbedarfes nach Segment wurden die Einkommenssituation sowie die Preisbereitschaft der Studierenden untersucht.

ERRECHNETER BEDARF AN ZUSÄTZLICH BENÖTIGTEN PLÄTZEN	3.250 bis 7.925

HOCHSCHULSTANDORT FREIBURG

RANG 10 von 50

Freiburg im Breisgau gilt nicht nur als Stadt mit besonders hoher Lebensqualität, sondern auch als eine der klassischen Universitätsstädte in Deutschland. Die sechs ansässigen Hochschulen mit ihren über 33.000 Studierenden prägen das Stadtbild maßgeblich. Die wohl bekannteste von ihnen ist die 1457 gegründete Albert-Ludwigs-Universität Freiburg, die zwischen 2007 und 2012 im Rahmen der Exzellenzinitiative als Eliteuniversität gefördert wurde.



Universität Freiburg – Bibliothek

Universitätsklinikum Freiburg

Pädagogische Hochschule Freiburg

HOCHSCHULEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17	
	Anzahl der Studierenden	Anteil in %
Universität Freiburg	25.028	75,2
Pädagogische Hochschule Freiburg	4.786	14,4
Katholische Hochschule Freiburg	1.812	5,4

HAUPTFÄCHERGRUPPEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anteil in %
Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften	29,5
Ingenieurwissenschaften	24,2
Sprach- und Kulturwissenschaften	17,0

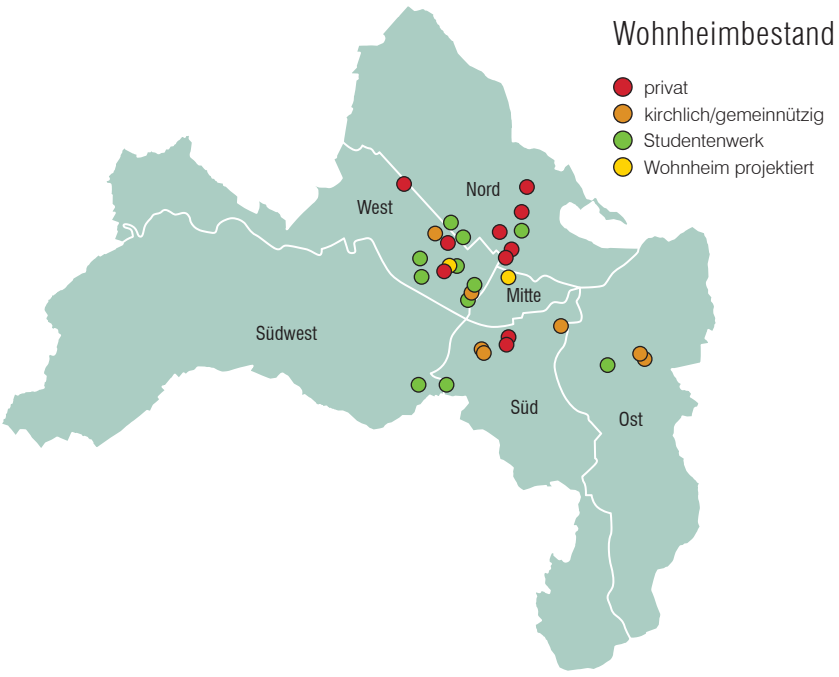
HERKUNFT DER STUDIERENDEN	WS 2016/17
	Anteil in %
ortsansässige Studierende (inkl. Kreis des Studienortes)	14,9
übriges Deutschland	70,4
internationale Studierende	14,6

PRÜFUNGEN UND PROMOTIONEN	2016
	Anzahl der Abschlüsse
Bachelor	2.393
Master	1.418
Lehramt	885
Fachhochschulabschlüsse (ohne Bachelor/Master)	–
sonstige universitäre Abschlüsse	883
Promotionen	771
Abschlüsse gesamt	6.350

WOHNHEIMPLÄTZE NACH MIETPREISGRUPPEN			2017
Anbieter/Warmmiete	Ø Warmmiete	Plätze gesamt	davon in Einzelapartments
kirchliche/gemeinnützige Anbieter	267 €		
unter 200 €		21	–
200 bis unter 300 €		924	–
300 bis unter 400 €		5	–
400 € und mehr		80	–
Studentenwerk	276 €		
unter 200 €		–	–
200 bis unter 300 €		2.829	207
300 bis unter 400 €		1.024	986
400 € und mehr		–	–
private Anbieter	488 €		
unter 300 €		148	–
300 bis unter 400 €		42	–
400 bis unter 500 €		252	106
500 bis unter 600 €		180	180
über 600 €		233	233
k. A. (kirchl., gemeinnützige/Studentenwerk/private)		–/–/188	–/–/71
Wohnheimplätze gesamt		5.926	1.783

Anmerkung: Zuordnung der Plätze zur Mietpreisgruppe auf Basis der Durchschnittsmiete pro Wohnheim und Wohnform

STUDIERENDENSPEZIFISCHE SEGMENTE AM MIETWOHNUNGSMARKT	2017	
	Freiburg	Ø alle 50 Standorte
Anteil WG-Angebote in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	15,1	10,2
Anteil möblierte Wohnungen in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	33,1	35,5
Anteil Wohnheimplätze in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	25,3	25,4



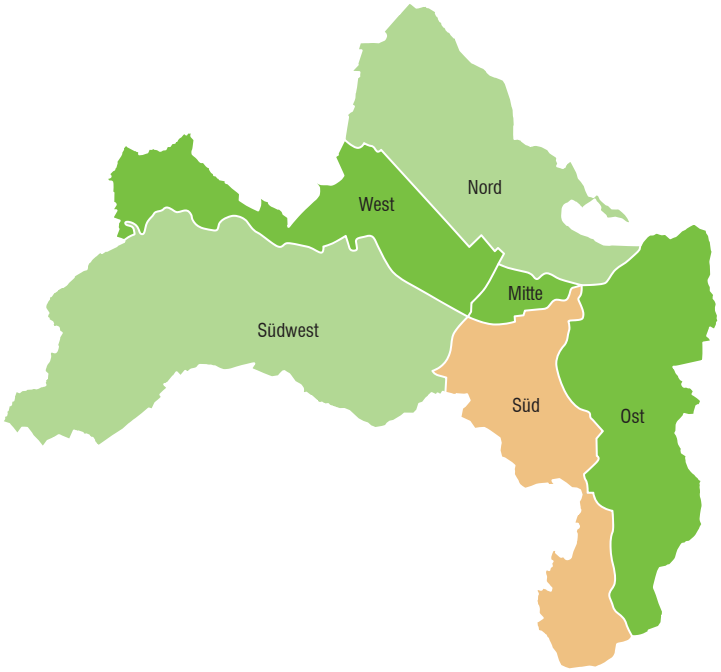
AUSSTATTUNG

In Freiburg werden rund zwei Drittel der Wohnheimplätze vom Studentenwerk angeboten. Ergänzt wird das Angebot durch einen im Vergleich zu anderen Städten relativ hohen Anteil an kirchlichen und gemeinnützigen Trägern von 17 Prozent. Mit einem Anteil von 18 Prozent am Bettenbestand sind hingegen private Anbieter vergleichsweise wenig am Markt vertreten. Das Angebot an Einzelapartments ist in den vergangenen Jahren auf 29 Prozent angestiegen, sodass der Anteil an Einzelzimmern in Wohngemeinschaften nur noch bei 67 Prozent liegt. Darüber hinaus stehen den Studierenden vereinzelt auch Mehrzimmerwohnungen zur Verfügung. Der Großteil der Wohnheime verfügt über einen mittleren Ausstattungsstandard, einige private Betreiber bieten auch Plätze im gehobenen Segment an.

Wunschbezirke der Studierenden

Nennungen der zum Wunsch-Ortsteil befragten Studierenden, Anteil 2013/2017 in %

- 50 % und mehr
- 30 % bis unter 50 %
- 20 % bis unter 30 %
- 10 % bis unter 20 %
- 5 % bis unter 10 %
- 1 % bis unter 5 %
- unter 1 %



n = 654

WOHNFORM-ZUFRIEDENHEIT 2017

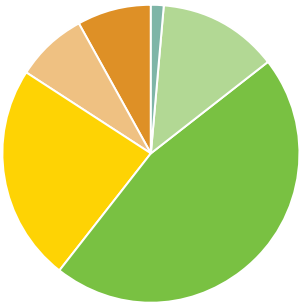
Wohnform	Anteil in %	Alter Median in Jahren	Einkommen Median in €	unzufrieden Anteil in %	neutral Anteil in %	zufrieden Anteil in %
Eltern/Verwandte	3,2	21	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Wohnheim/Mikroapartment	22,6	22	650	6,1	18,4	75,5
Mietwohnung	73,3	25	750	9,4	20,1	70,4
sonstige	0,9	24	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

n = 217, k. A. = zu geringer Stichprobenumfang

EINKOMMENSGRUPPEN DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Einkommensgruppen in %

1.200 € und mehr	7,9
1.000 bis unter 1.200 €	7,9
800 bis unter 1.000 €	23,4
600 bis unter 800 €	46,3
400 bis unter 600 €	13,1
unter 400 €	1,4

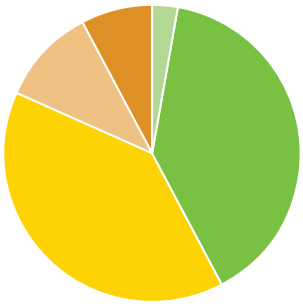


n = 214

PREISBEREITSCHAFT DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Mietpreisgruppen in %

600 € und mehr	7,5
500 bis unter 600 €	10,8
400 bis unter 500 €	39,2
300 bis unter 400 €	39,6
200 bis unter 300 €	2,8
unter 200 €	0



n = 212

TOP 3 STADTBEZIRKE UND EINKOMMEN DER STUDIERENDEN 2013/2017

Stadtbezirk	unter 400 €	400 bis unter 600 €	600 bis unter 800 €	800 bis unter 1.000 €	1.000 bis unter 1.200 €	1.200 € und mehr	Einkommen Median in €/Monat
Süd	12,2 %	21,2 %	45,0 %	16,4 %	3,7 %	1,6 %	610
West	10,2 %	22,9 %	34,7 %	22,0 %	5,1 %	5,1 %	650
Mitte	38,1 %	14,4 %	29,5 %	16,5 %	0,7 %	0,7 %	600

n = 446

Quelle: CBRE/HU Berlin, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2017; CBRE/TU Dresden, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2013

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN		27 von 50
Einwohnerzahl	226.393	2015
Entwicklung Einwohnerzahl in %	+1,0	2010 – 2015
Prognose private Haushalte in %	+8,1	2012 – 2035
Kaufkraftkennziffer	95,3	2017
Anzahl der Studierenden	33.274	WS 2016/17
davon Studienanfänger/innen	5.511	WS 2016/17
Verhältnis Studierende zu Einwohnerzahl, 2015, in %	14,7	WS 2016/17
Einkommen der Studierenden, Median in €	700	2017

(STUDIERENDEN-)WOHNUNGSMARKT		08 von 50
CBRE-empirica Leerstandsindex in %	0,6	2015
Miete für Wohnungen, Median in €/m² (nettokalt)	11,51	2017
Mietpreisentwicklung in % (nettokalt)	+9,8	2013 – 2017
Miete für Wohnungen 20 bis 40 m², Median in €/m² (nettokalt)	13,75	2017
Mietpreisentwicklung Wohnungen 20 bis 40 m² in %	+16,5	2013 – 2017
Plätze in Studierendenwohnheimen gesamt	5.926	2017
davon Plätze private Betreiber	1.043	2017
Versorgungsquote gesamt in %	17,8	2017
Versorgungsquote privat in %	3,1	2017
Ø Miete pro Wohnheimplatz in €/Monat (Warmmiete/All-in-Miete)	306	2017

HOCHSCHULUMFELD/STUDIENBEDINGUNGEN		08 von 50
Anzahl Hochschulen	6	WS 2016/17
angebotene Hauptfächergruppen	8	WS 2016/17
Betreuungsrelation Hochschulen	9,3	2015
Forschungseinrichtungen insgesamt	36	2017
Drittmittel je Professor in €/Jahr	182.220	2015
Ausgaben für Hochschulen je Studierenden in €/Jahr	8.190	2015
Bewerbungen für Exzellenzcluster 2019	2	2017

ZUSAMMENFASSUNG INVESTITIONSSTANDORT

Der Freiburger Wohnungsmarkt zeigt im Vergleich zu anderen Hochschulstandorten einen sehr geringen Leerstand. Verbunden mit einem sehr hohen Mietniveau für kleinflächige Wohnungen drückt sich dies in einer angespannten Wohnungsmarktsituation aus. Damit bietet er nur bedingt Alternativen für Freiburgs Studierende, zumal das Durchschnittseinkommen bei nur 700 Euro liegt. Die vorhandene Versorgungsquote deckt den rechnerischen Bedarf noch nicht. Laut unserer Analyse ergibt sich ein weiterer Bedarf an bis zu 500 Plätzen im mittleren sowie an bis zu 200 Plätzen im gehobenen Preissegment. Lediglich etwa 40 Einheiten befinden sich bereits in der Planungsphase.

BEDARFSANALYSE					2017
		IST-SITUATION	BEDARF		POTENZIAL
Segment	Bestand	Versorgungs-quote IST	Versorgungs-quote SOLL	Plätze im Bau	potenziell benötigte Plätze
einfach bis mittel	5.160	15,5 %	12,0 bis 17,0 %	–	0 bis 500
gehoben	766	2,3 %	3,0 bis 4,0 %	368	0 bis 200
gesamt	5.926	17,8 %	15,0 bis 21,0 %	368	0 bis 700

Der Ermittlung des Wohnheimplatzbedarfes liegen die allgemeine Wohnungsmarktsituation (Mietniveau, Leerstand) sowie die Ergebnisse hinsichtlich Wohnwunsch der Studierenden zugrunde. Zur Aufteilung des Wohnheimplatzbedarfes nach Segment wurden die Einkommenssituation sowie die Preisbereitschaft der Studierenden untersucht.

ERRECHNETER BEDARF AN ZUSÄTZLICH BENÖTIGTEN PLÄTZEN	0 bis 700

HOCHSCHULSTANDORT GIESSEN

RANG 35 von 50

Gießen gilt als Stadt mit der höchsten Studierendendichte, da die rund 38.500 Studierenden mehr als die Hälfte der Gesamtbevölkerung stellen. Die bekannteste Bildungseinrichtung ist die 1607 gegründete Justus-Liebig-Universität mit Schwerpunkten im naturwissenschaftlichen und medizinischen Bereich. Das Bildungsangebot Gießens wird durch weitere Hochschulen wie die Freie Theologische Hochschule Gießen sowie ein Campus der Technischen Hochschule Mittelhessen ergänzt.

Universität Gießen – Hauptgebäude

Technische Hochschule Mittelhessen

Technische Hochschule Mittelhessen – Cafeteria

HOCHSCHULEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anzahl der Studierenden
Universität Gießen	28.383
Technische Hochschule Mittelhessen	10.022
Freie Theologische Hochschule Gießen	126

HAUPTFÄCHERGRUPPEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anteil in %
Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften	28,3
Ingenieurwissenschaften	21,3
Sprach- und Kulturwissenschaften	13,0

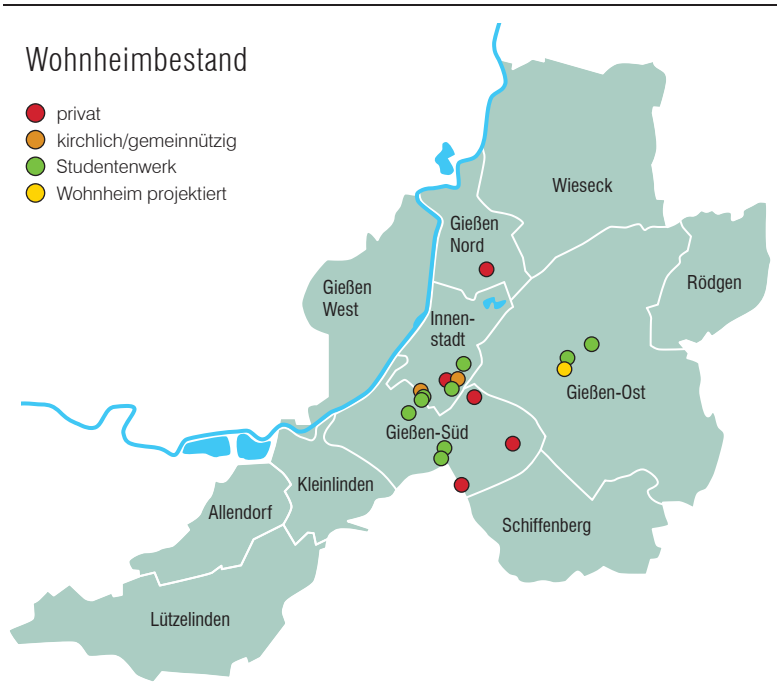
HERKUNFT DER STUDIERENDEN	WS 2016/17
	Anteil in %
ortsansässige Studierende (inkl. Kreis des Studienortes)	15,1
übriges Deutschland	79,0
internationale Studierende	5,8

PRÜFUNGEN UND PROMOTIONEN	2016
	Anzahl der Abschlüsse
Bachelor	3.066
Master	1.548
Lehramt	1.074
Fachhochschulabschlüsse (ohne Bachelor/Master)	67
sonstige universitäre Abschlüsse	681
Promotionen	504
Abschlüsse gesamt	6.940

WOHNHEIMPLÄTZE NACH MIETPREISGRUPPEN			2017
Anbieter/Warmmiete	Ø Warmmiete	Plätze gesamt	davon in Einzelapartments
kirchliche/gemeinnützige Anbieter	–		
unter 200 €		–	–
200 bis unter 300 €		–	–
300 bis unter 400 €		–	–
400 € und mehr		–	–
Studentenwerk	227 €		
unter 200 €		272	–
200 bis unter 300 €		2.330	571
300 bis unter 400 €		7	7
400 € und mehr		–	–
private Anbieter	462 €		
unter 300 €		183	–
300 bis unter 400 €		40	40
400 bis unter 500 €		–	–
500 bis unter 600 €		–	–
über 600 €		146	146
k. A. (kirchl., gemeinnützige/Studentenwerk/private)		21/–/377	–/–/11
Wohnheimplätze gesamt		3.376	775

Anmerkung: Zuordnung der Plätze zur Mietpreisgruppe auf Basis der Durchschnittsmiete pro Wohnheim und Wohnform

STUDIERENDENSPEZIFISCHE SEGMENTE AM MIETWOHNUNGSMARKT	2017
	Gießen	Ø alle 50 Standorte
Anteil WG-Angebote in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	18,2	10,2
Anteil möblierte Wohnungen in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	15,6	35,5
Anteil Wohnheimplätze in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	8,2	25,4



AUSSTATTUNG

In Gießen wird studentischer Wohnraum zum Großteil vom Studentenwerk offeriert (77 Prozent). Der Anteil von privaten Betreibern am Wohnheimmarkt beträgt aktuell 22 Prozent, wohingegen kirchliche und gemeinnützige Träger mit 1 Prozent nur eine untergeordnete Rolle spielen. Fast zwei Drittel der Wohnheimplätze befinden sich in Einzelzimmern, der Anteil der Einzelapartments ist in den vergangenen Jahren auf rund 23 Prozent angestiegen. Die Gießener Studentenwohnheime haben in der Regel eine mittlere Ausstattungsqualität. Lediglich ein Wohnheim, vermittelt von einem privaten Betreiber, bietet in Gießen Wohnheimplätze im gehobenen Segment an.

Wunschbezirke der Studierenden

Nennungen der zum Wunsch-Ortsteil befragten Studierenden, Anteil 2013/2017 in %

- 50 % und mehr
- 30 % bis unter 50 %
- 20 % bis unter 30 %
- 10 % bis unter 20 %
- 5 % bis unter 10 %
- 1 % bis unter 5 %
- unter 1 %

n = 245

WOHNFORM-ZUFRIEDENHEIT 2017

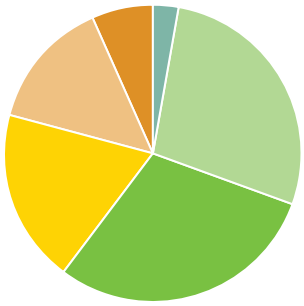
Wohnform	Anteil in %	Alter Median in Jahren	Einkommen Median in €	unzufrieden Anteil in %	neutral Anteil in %	zufrieden Anteil in %
Eltern/Verwandte	6,0	21,5	250	15,4	30,8	53,8
Wohnheim/Mikroapartment	20,3	23	590	25,0	31,8	43,2
Mietwohnung	73,7	24	700	8,1	23,1	68,8
sonstige	0	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

n = 217, k. A. = zu geringer Stichprobenumfang

EINKOMMENSGRUPPEN DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Einkommensgruppen in %

1.200 € und mehr	6,6
1.000 bis unter 1.200 €	14,2
800 bis unter 1.000 €	18,9
600 bis unter 800 €	29,7
400 bis unter 600 €	27,8
unter 400 €	2,8

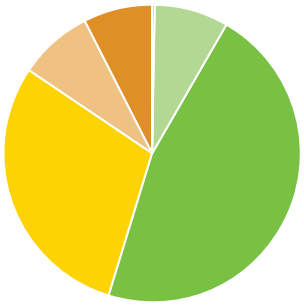


n = 212

PREISBEREITSCHAFT DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Mietpreisgruppen in %

600 € und mehr	7,5
500 bis unter 600 €	8,0
400 bis unter 500 €	29,6
300 bis unter 400 €	46,5
200 bis unter 300 €	8,0
unter 200 €	0,5



n = 213

TOP 3 STADTBEZIRKE UND EINKOMMEN DER STUDIERENDEN 2013/2017

Stadtbezirk	unter 400 €	400 bis unter 600 €	600 bis unter 800 €	800 bis unter 1.000 €	1.000 bis unter 1.200 €	1.200 € und mehr	Einkommen Median in €/Monat
Innenstadt	23,6 %	30,4 %	32,4 %	8,1 %	3,4 %	2,0 %	561
Gießen-Süd	0 %	28,9 %	34,2 %	18,4 %	10,5 %	7,9 %	650
Schiffenberg	10,0 %	50,0 %	30,0 %	10,0 %	0 %	0 %	505

n = 196 Quelle: CBRE/HU Berlin, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2017; CBRE/TU Dresden, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2013

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN		35 von 50
Einwohnerzahl	262.505	2015
Entwicklung Einwohnerzahl in %	+2,4	2010 – 2015
Prognose private Haushalte in %	± 0	2012 – 2035
Kaufkraftkennziffer	84,1	2017
Anzahl der Studierenden	38.531	WS 2016/17
davon Studienanfänger/innen	5.580	WS 2016/17
Verhältnis Studierende zu Einwohnerzahl, 2015, in %	14,7	WS 2016/17
Einkommen der Studierenden, Median in €	650	2017

(STUDIERENDEN-)WOHNUNGSMARKT		26 von 50
CBRE-empirica Leerstandsindex in %	1,6	2015
Miete für Wohnungen, Median in €/m² (nettokalt)	9,00	2017
Mietpreisentwicklung in % (nettokalt)	+15,6	2013 – 2017
Miete für Wohnungen 20 bis 40 m², Median in €/m² (nettokalt)	10,94	2017
Mietpreisentwicklung Wohnungen 20 bis 40 m² in %	+6,0	2013 – 2017
Plätze in Studierendenwohnheimen gesamt	3.376	2017
davon Plätze private Betreiber	746	2017
Versorgungsquote gesamt in %	8,8	2017
Versorgungsquote privat in %	1,9	2017
Ø Miete pro Wohnheimplatz in €/Monat (Warmmiete/All-in-Miete)	256	2017

HOCHSCHULUMFELD/STUDIENBEDINGUNGEN		42 von 50
Anzahl Hochschulen	3	WS 2016/17
angebotene Hauptfächergruppen	8	WS 2016/17
Betreuungsrelation Hochschulen	14,9	2015
Forschungseinrichtungen insgesamt	15	2017
Drittmittel je Professor in €/Jahr	144.590	2015
Ausgaben für Hochschulen je Studierenden in €/Jahr	6.170	2015
Bewerbungen für Exzellenzcluster 2019	2	2017

ZUSAMMENFASSUNG INVESTITIONSSTANDORT

Im Städtevergleich weist Gießen eine eher mittlere Leerstandsquote auf, was einen Wohnraumwechsel prinzipiell ermöglicht. Dennoch bietet der lokale Wohnungsmarkt zunehmend weniger Alternativen für Studierende. Ein gestiegenes Mietniveau verbunden mit einem bundesweit unterdurchschnittlichen Einkommen erschwert diesen den Zugang zum freien Wohnungsmarkt. Die vergleichsweise preisgünstigen Wohnheimplätze sind daher sehr begehrt, diese stehen derzeit jedoch nur für rund 8,8 Prozent der Studierenden zur Verfügung. Unsere Analyse zeigt einen zusätzlichen Bedarf an bis zu 2.525 Plätzen, ein Viertel davon im gehobenen Segment.

BEDARFSANALYSE					2017
		IST-SITUATION	BEDARF		POTENZIAL
Segment	Bestand	Versorgungs-quote IST	Versorgungs-quote SOLL	Plätze im Bau	potenziell benötigte Plätze
einfach bis mittel	3.061	7,9 %	10,0 bis 13,0 %	75	725 bis 1.875
gehoben	315	0,8 %	1,5 bis 2,5 %	–	275 bis 650
gesamt	3.376	8,8 %	11,5 bis 15,5 %	75	1.000 bis 2.525

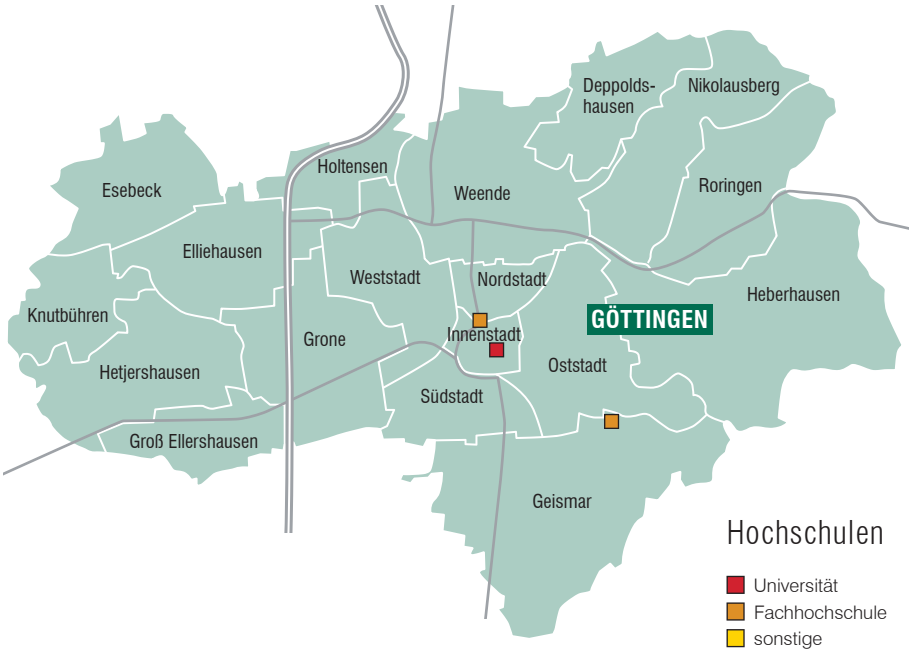
Der Ermittlung des Wohnheimplatzbedarfes liegen die allgemeine Wohnungsmarktsituation (Mietniveau, Leerstand) sowie die Ergebnisse hinsichtlich Wohnwunsch der Studierenden zugrunde. Zur Aufteilung des Wohnheimplatzbedarfes nach Segment wurden die Einkommenssituation sowie die Preisbereitschaft der Studierenden untersucht.

ERRECHNETER BEDARF AN ZUSÄTZLICH BENÖTIGTEN PLÄTZEN	1.000 bis 2.525

HOCHSCHULSTANDORT GÖTTINGEN

RANG 30 von 50

Das städtische Leben Göttingens wird vor allem vom Bildungs- und Forschungsbetrieb der drei ansässigen Hochschulen geprägt, denn die Studierenden stellen knapp ein Viertel der Bevölkerung. Am bedeutendsten ist die 1773 gegründete Georg-August-Universität, mit mehr als 30.000 Studierenden zugleich größte Universität Niedersachsens. Forschungsinstitute, wie z. B. fünf Max-Planck-Institute, unterstreichen Göttingens Bedeutung als Wissenschaftsstandort.



Niedersächs. Staats- und Universitätsbibliothek

„Blauer Turm“ und Zentralmensa

Universität Göttingen – Aula am Wilhelmsplatz

HOCHSCHULEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anzahl der Studierenden	Anteil in %
Universität Göttingen	30.723	87,5
Fachhochschule Göttingen	2.839	8,1
HAWK Hochschule für angewandte Wissenschaft und Kunst	1.557	4,4

HAUPTFÄCHERGRUPPEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anteil in %
Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften	36,2
Ingenieurwissenschaften	17,0
Sprach- und Kulturwissenschaften	15,0

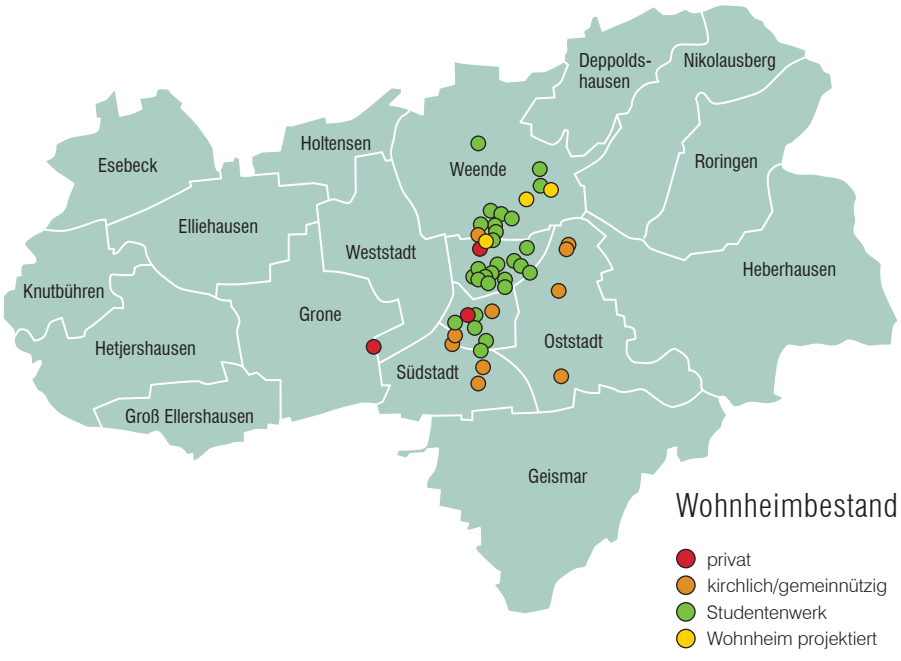
HERKUNFT DER STUDIERENDEN	WS 2016/17
	Anteil in %
ortsansässige Studierende (inkl. Kreis des Studienortes)	9,2
übriges Deutschland	79,5
internationale Studierende	11,3

PRÜFUNGEN UND PROMOTIONEN	2016
	Anzahl der Abschlüsse
Bachelor	3.265
Master	1.810
Lehramt	352
Fachhochschulabschlüsse (ohne Bachelor/Master)	15
sonstige universitäre Abschlüsse	620
Promotionen	752
Abschlüsse gesamt	6.814

WOHNHEIMPLÄTZE NACH MIETPREISGRUPPEN			2017
Anbieter/Warmmiete	Ø Warmmiete	Plätze gesamt	davon in Einzelapartments
kirchliche/gemeinnützige Anbieter	191 €		
unter 200 €		163	–
200 bis unter 300 €		226	–
300 bis unter 400 €		–	–
400 € und mehr		–	–
Studentenwerk	242 €		
unter 200 €		269	–
200 bis unter 300 €		3.639	701
300 bis unter 400 €		149	37
400 € und mehr		2	–
private Anbieter	449 €		
unter 300 €		–	–
300 bis unter 400 €		–	–
400 bis unter 500 €		176	–
500 bis unter 600 €		–	–
über 600 €		–	–
k. A. (kirchl., gemeinnützige/Studentenwerk/private)		14/–/30	–/–/–
Wohnheimplätze gesamt		4.668	738

Anmerkung: Zuordnung der Plätze zur Mietpreisgruppe auf Basis der Durchschnittsmiete pro Wohnheim und Wohnform

STUDIERENDENSPEZIFISCHE SEGMENTE AM MIETWOHNUNGSMARKT	2017
	Göttingen	Ø alle 50 Standorte
Anteil WG-Angebote in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	15,3	10,2
Anteil möblierte Wohnungen in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	18,5	35,5
Anteil Wohnheimplätze in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	11,8	25,4



AUSSTATTUNG

Das örtliche Studentenwerk vermittelt nach wie vor den Großteil (87 Prozent) der verfügbaren Wohnheimplätze in Göttingen. Kirchliche und gemeinnützige Anbieter stellen zusammen einen Marktanteil von etwa 9 Prozent. Im Gegensatz zu anderen Universitätsstädten ist vor allem der unterdurchschnittliche Anteil an privaten Anbietern mit 4 Prozent auffällig. In lediglich 16 Prozent der Fälle steht den Studierenden ein Einzelapartment mit eigener Küche und Bad zur Verfügung. Der Großteil der Studierenden wohnt in einer Wohngemeinschaft (73 Prozent). Die Wohnheimplätze sind überwiegend von einer mittleren Ausstattungsqualität geprägt.

Wunschbezirke der Studierenden

Nennungen der zum Wunsch-Ortsteil befragten Studierenden, Anteil 2013/2017 in %

- 50 % und mehr
- 30 % bis unter 50 %
- 20 % bis unter 30 %
- 10 % bis unter 20 %
- 5 % bis unter 10 %
- 1 % bis unter 5 %
- unter 1 %

n = 163

WOHNFORM-ZUFRIEDENHEIT 2017

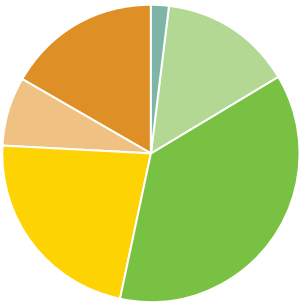
Wohnform	Anteil in %	Alter Median in Jahren	Einkommen Median in €	unzufrieden Anteil in %	neutral Anteil in %	zufrieden Anteil in %
Eltern/Verwandte	2,6	25	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Wohnheim/Mikroapartment	23,0	22	650	6,8	11,4	81,8
Mietwohnung	72,8	24	800	7,2	25,9	66,9
sonstige	1,6	24	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

n = 191, k. A. = zu geringer Stichprobenumfang

EINKOMMENSGRUPPEN DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Einkommensgruppen in %

1.200 € und mehr	16,6
1.000 bis unter 1.200 €	7,5
800 bis unter 1.000 €	22,5
600 bis unter 800 €	36,9
400 bis unter 600 €	14,4
unter 400 €	2,1

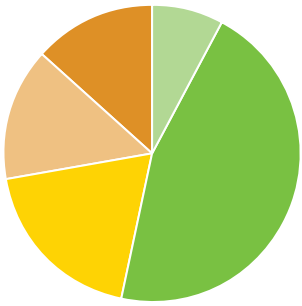


n = 187

PREISBEREITSCHAFT DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Mietpreisgruppen in %

600 € und mehr	13,2
500 bis unter 600 €	14,3
400 bis unter 500 €	19,0
300 bis unter 400 €	45,5
200 bis unter 300 €	7,9
unter 200 €	0



n = 189

TOP 3 STADTBEZIRKE UND EINKOMMEN DER STUDIERENDEN 2013/2017

Stadtbezirk	unter 400 €	400 bis unter 600 €	600 bis unter 800 €	800 bis unter 1.000 €	1.000 bis unter 1.200 €	1.200 € und mehr	Einkommen Median in €/Monat
Innenstadt	39,7 %	13,7 %	26,0 %	9,6 %	5,5 %	5,5 %	650
Weende	10,0 %	16,7 %	43,3 %	16,7 %	3,3 %	10,0 %	600
Oststadt	15,8 %	5,3 %	36,8 %	26,3 %	5,3 %	10,5 %	700

n = 122 Quelle: CBRE/HU Berlin, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2017; CBRE/TU Dresden, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2013

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN		33 von 50
Einwohnerzahl	255.653	2015
Entwicklung Einwohnerzahl in %	–1,0	2010 – 2015
Prognose private Haushalte in %	–7,0	2012 – 2035
Kaufkraftkennziffer	96,8	2017
Anzahl der Studierenden	35.119	WS 2016/17
davon Studienanfänger/innen	4.743	WS 2016/17
Verhältnis Studierende zu Einwohnerzahl, 2015, in %	13,7	WS 2016/17
Einkommen der Studierenden, Median in €	735	2017

(STUDIERENDEN-)WOHNUNGSMARKT		44 von 50
CBRE-empirica Leerstandsindex in %	3,1	2015
Miete für Wohnungen, Median in €/m² (nettokalt)	8,89	2017
Mietpreisentwicklung in % (nettokalt)	+15,5	2013 – 2017
Miete für Wohnungen 20 bis 40 m², Median in €/m² (nettokalt)	10,53	2017
Mietpreisentwicklung Wohnungen 20 bis 40 m² in %	+10,0	2013 – 2017
Plätze in Studierendenwohnheimen gesamt	4.668	2017
davon Plätze private Betreiber	206	2017
Versorgungsquote gesamt in %	13,3	2017
Versorgungsquote privat in %	0,6	2017
Ø Miete pro Wohnheimplatz in €/Monat (Warmmiete/All-in-Miete)	246	2017

HOCHSCHULUMFELD/STUDIENBEDINGUNGEN		06 von 50
Anzahl Hochschulen	3	WS 2016/17
angebotene Hauptfächergruppen	8	WS 2016/17
Betreuungsrelation Hochschulen	10,4	2015
Forschungseinrichtungen insgesamt	29	2017
Drittmittel je Professor in €/Jahr	181.140	2015
Ausgaben für Hochschulen je Studierenden in €/Jahr	9.390	2015
Bewerbungen für Exzellenzcluster 2019	4	2017

ZUSAMMENFASSUNG INVESTITIONSSTANDORT

Göttingen hat einen noch relativ entspannten Wohnungsmarkt mit einem im Standortvergleich überdurchschnittlichen Leerstand und moderaten Mietniveau im Bereich kleinerer Wohnungen unter 40 Quadratmetern. Dennoch hat das Mietniveau kleinerer Wohnungen zwischen 2013 und 2017 um mehr als 15 Prozent zugelegt. Mit einer leicht überdurchschnittlichen Versorgungsquote im mittleren Wohnheimsegment sind die Studierenden in Göttingen weniger auf den freien Wohnungsmarkt angewiesen. Der rechnerische Bedarf ist gedeckt. Lediglich im gehobenen Segment sehen wir derzeit einen Bedarf an bis zu 725 Wohnheimplätzen.

BEDARFSANALYSE					2017
		IST-SITUATION	BEDARF		POTENZIAL
Segment	Bestand	Versorgungs-quote IST	Versorgungs-quote SOLL	Plätze im Bau	potenziell benötigte Plätze
einfach bis mittel	4.668	13,3 %	8,0 bis 10,5 %	178	kein zusätzl. Bedarf
gehoben	–	0 %	1,0 bis 2,0 %	–	375 bis 725
gesamt	4.668	13,3 %	9,0 bis 12,5 %	178	375 bis 725

Der Ermittlung des Wohnheimplatzbedarfes liegen die allgemeine Wohnungsmarktsituation (Mietniveau, Leerstand) sowie die Ergebnisse hinsichtlich Wohnwunsch der Studierenden zugrunde. Zur Aufteilung des Wohnheimplatzbedarfes nach Segment wurden die Einkommenssituation sowie die Preisbereitschaft der Studierenden untersucht.

ERRECHNETER BEDARF AN ZUSÄTZLICH BENÖTIGTEN PLÄTZEN	375 bis 725

HOCHSCHULSTANDORT HALLE/SAALE

RANG 46 von 50

Das im Süden Sachsen-Anhalts gelegene Halle an der Saale ist die größte Stadt des Bundeslandes und eines der Oberzentren. Die Stadt ist Sitz einer der ältesten Universitäten Deutschlands, der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg mit ca. 20.000 Studierenden. In einem der Wahrzeichen der Stadt, der Burg Giebichenstein, ist zudem die gleichnamige Kunsthochschule untergebracht, an der rund 1.000 Studierende immatrikuliert sind.

Universität Halle – Löwengebäude

Universität Halle – Audimax

Burg Giebichenstein Kunsthochschule Halle

HOCHSCHULEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anzahl der Studierenden
Universität Halle-Wittenberg	19.749
Kunsthochschule Halle	1.025
Evangelische Hochschule für Kirchenmusik	48

HAUPTFÄCHERGRUPPEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anteil in %
Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften	44,6
Ingenieurwissenschaften	17,2
Sprach- und Kulturwissenschaften	10,6

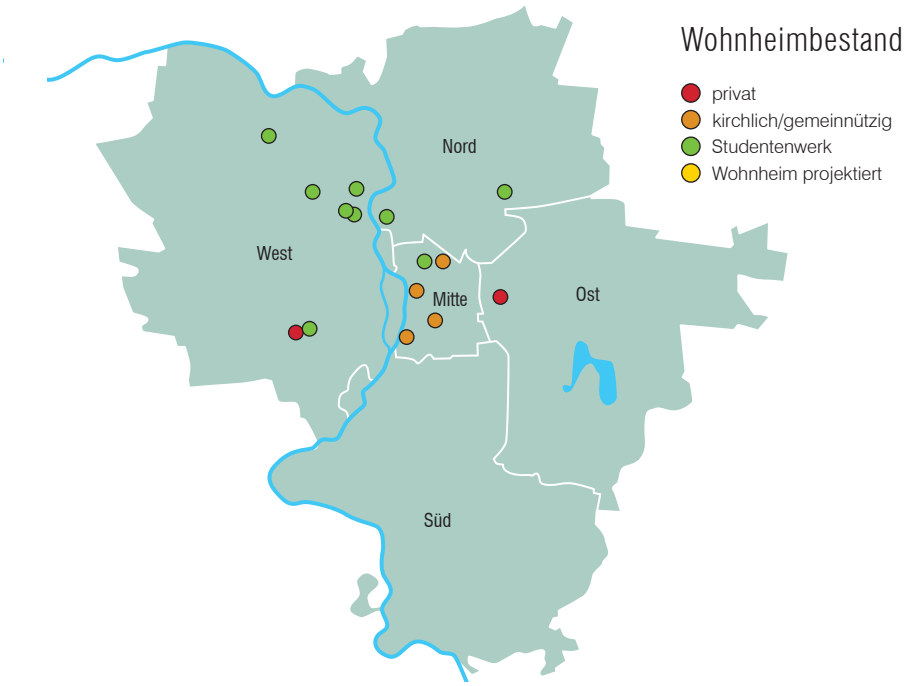
HERKUNFT DER STUDIERENDEN	WS 2016/17
	Anteil in %
ortsansässige Studierende (inkl. Kreis des Studienortes)	10,6
übriges Deutschland	82,1
internationale Studierende	7,3

PRÜFUNGEN UND PROMOTIONEN	2016
	Anzahl der Abschlüsse
Bachelor	1.266
Master	847
Lehramt	290
Fachhochschulabschlüsse (ohne Bachelor/Master)	–
sonstige universitäre Abschlüsse	577
Promotionen	349
Abschlüsse gesamt	3.329

WOHNHEIMPLÄTZE NACH MIETPREISGRUPPEN			2017
Anbieter/Warmmiete	Ø Warmmiete	Plätze gesamt	davon in Einzelapartments
kirchliche/gemeinnützige Anbieter	190 €		
unter 200 €		43	–
200 bis unter 300 €		70	–
300 bis unter 400 €		–	–
400 € und mehr		–	–
Studentenwerk	198 €		
unter 200 €		1.190	284
200 bis unter 300 €		602	427
300 bis unter 400 €		–	–
400 € und mehr		–	–
private Anbieter	317 €		
unter 300 €		67	–
300 bis unter 400 €		–	–
400 bis unter 500 €		21	–
500 bis unter 600 €		–	–
über 600 €		–	–
k. A. (kirchl., gemeinnützige/Studentenwerk/private)		60/–/–	–/–/–
Wohnheimplätze gesamt		2.053	711

Anmerkung: Zuordnung der Plätze zur Mietpreisgruppe auf Basis der Durchschnittsmiete pro Wohnheim und Wohnform

STUDIERENDENSPEZIFISCHE SEGMENTE AM MIETWOHNUNGSMARKT	2017	
	Halle/Saale	Ø alle 50 Standorte
Anteil WG-Angebote in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	4,2	10,2
Anteil möblierte Wohnungen in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	6,6	35,5
Anteil Wohnheimplätze in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	3,3	25,4

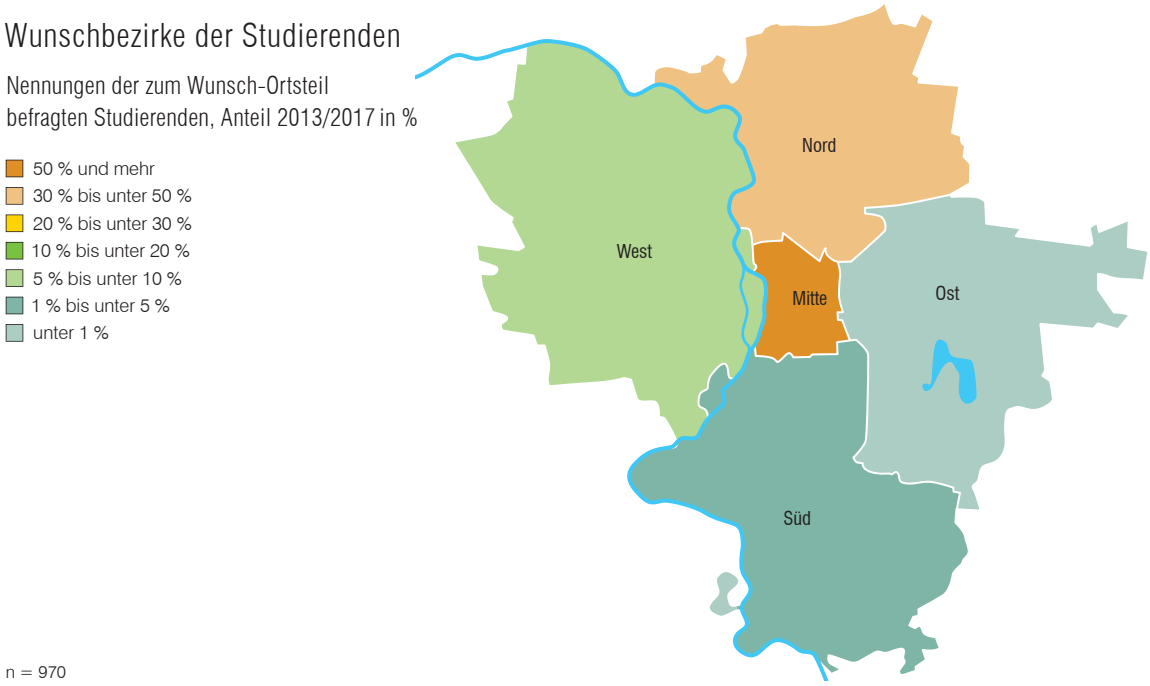


AUSSTATTUNG

In Halle werden rund 87 Prozent der Wohnheimplätze vom Studentenwerk angeboten. Kirchliche und gemeinnützige Anbieter ergänzen das Angebot mit einem Anteil von 8 Prozent. Klares Schlusslicht mit 4 Prozent bilden private Anbieter. Nach wie vor wird der Großteil der Wohnheimplätze als Einzelzimmer in Wohngemeinschaften angeboten (65 Prozent), jedoch ist der Anteil der Einzelapartments auf 35 Prozent am Gesamtbestand angestiegen. Mit einer Quote von 96 Prozent verfügen fast alle Wohnheimplätze über einen mittleren Ausstattungsstandard. Einige wenige Alternativen gibt es im einfachen Segment, studentischer Wohnraum mit hochwertiger Ausstattung steht hingegen bisher nicht zur Verfügung.

Wunschbezirke der Studierenden

Nennungen der zum Wunsch-Ortsteil befragten Studierenden, Anteil 2013/2017 in %



n = 970

WOHNFORM-ZUFRIEDENHEIT 2017

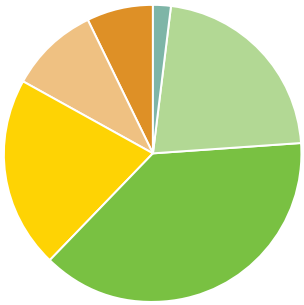
Wohnform	Anteil in %	Alter Median in Jahren	Einkommen Median in €	unzufrieden Anteil in %	neutral Anteil in %	zufrieden Anteil in %
Eltern/Verwandte	3,1	22	450	11,1	19,4	69,4
Wohnheim/Mikroapartment	14,2	22	600	6,0	17,5	76,5
Mietwohnung	82,4	23	700	4,0	11,2	84,8
sonstige	0,3	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

n = 1.167, k.A. = zu geringer Stichprobenumfang

EINKOMMENSGRUPPEN DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Einkommensgruppen in %

1.200 € und mehr	7,1
1.000 bis unter 1.200 €	9,6
800 bis unter 1.000 €	20,9
600 bis unter 800 €	38,4
400 bis unter 600 €	21,8
unter 400 €	2,1

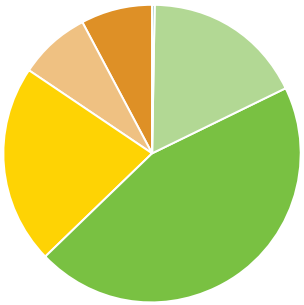


n = 1.127

PREISBEREITSCHAFT DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Mietpreisgruppen in %

600 € und mehr	7,6
500 bis unter 600 €	7,9
400 bis unter 500 €	21,5
300 bis unter 400 €	45,0
200 bis unter 300 €	17,6
unter 200 €	0,4



n = 1.134

TOP 3 STADTBEZIRKE UND EINKOMMEN DER STUDIERENDEN 2013/2017

Stadtbezirk	unter 400 €	400 bis unter 600 €	600 bis unter 800 €	800 bis unter 1.000 €	1.000 bis unter 1.200 €	1.200 € und mehr	Einkommen Median in €/Monat
Mitte	11,1 %	28,7 %	39,5 %	13,6 %	5,0 %	2,1 %	600
Nord	5,6 %	27,1 %	40,9 %	19,0 %	4,1 %	3,3 %	600
West	16,4 %	38,4 %	24,7 %	11,0 %	6,8 %	2,7 %	490

n = 820

Quelle: CBRE/HU Berlin, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2017; CBRE/TU Dresden, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2013

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN		48 von 50
Einwohnerzahl	236.991	2015
Entwicklung Einwohnerzahl in %	+1,7	2010 – 2015
Prognose private Haushalte in %	–15,3	2012 – 2035
Kaufkraftkennziffer	95,9	2017
Anzahl der Studierenden	20.822	WS 2016/17
davon Studienanfänger/innen	3.470	WS 2016/17
Verhältnis Studierende zu Einwohnerzahl, 2015, in %	8,8	WS 2016/17
Einkommen der Studierenden, Median in €	700	2017

(STUDIERENDEN-)WOHNUNGSMARKT		49 von 50
CBRE-empirica Leerstandsindex in %	8,0	2015
Miete für Wohnungen, Median in €/m² (nettokalt)	5,35	2017
Mietpreisentwicklung in % (nettokalt)	–9,9	2013 – 2017
Miete für Wohnungen 20 bis 40 m², Median in €/m² (nettokalt)	6,74	2017
Mietpreisentwicklung Wohnungen 20 bis 40 m² in %	+7,8	2013 – 2017
Plätze in Studierendenwohnheimen gesamt	2.053	2017
davon Plätze private Betreiber	88	2017
Versorgungsquote gesamt in %	9,9	2017
Versorgungsquote privat in %	0,4	2017
Ø Miete pro Wohnheimplatz in €/Monat (Warmmiete/All-in-Miete)	203	2017

HOCHSCHULUMFELD/STUDIENBEDINGUNGEN		11 von 50
Anzahl Hochschulen	3	WS 2016/17
angebotene Hauptfächergruppen	8	WS 2016/17
Betreuungsrelation Hochschulen	10,4	2015
Forschungseinrichtungen insgesamt	28	2017
Drittmittel je Professor in €/Jahr	181.140	2015
Ausgaben für Hochschulen je Studierenden in €/Jahr	9.390	2015
Bewerbungen für Exzellenzcluster 2019	–	2017

ZUSAMMENFASSUNG INVESTITIONSSTANDORT

Die Situation auf dem Hallenser Wohnungsmarkt kann insgesamt als entspannt bezeichnet werden. Trotz einer starken Verringerung des Leerstandes weist Halle dennoch die höchste Leerstandsquote im Städtevergleich auf. Verbunden mit einem mittleren Durchschnittseinkommen von 700 Euro ergeben sich genügend Alternativen für Studierende, um sich auch auf dem freien Wohnungsmarkt mit Wohnraum zu versorgen. Aus unserer Analyse geht eine weitestgehende Deckung des Wohnheimplatzbedarfes hervor. Rein rechnerisch besteht ein Potenzial von lediglich 50 Plätzen im mittleren Preissegment. Im gehobenen Preissegment liegt der Bedarf jedoch bei bis zu 325 Wohnheimplätzen.

BEDARFSANALYSE					2017
		IST-SITUATION	BEDARF		POTENZIAL
Segment	Bestand	Versorgungs-quote IST	Versorgungs-quote SOLL	Plätze im Bau	potenziell benötigte Plätze
einfach bis mittel	2.053	9,9 %	7,0 bis 10,0 %	–	0 bis 50
gehoben	–	0 %	0,5 bis 1,5 %	–	125 bis 325
gesamt	2.053	9,9 %	7,5 bis 11,5 %	–	125 bis 375

Der Ermittlung des Wohnheimplatzbedarfes liegen die allgemeine Wohnungsmarktsituation (Mietniveau, Leerstand) sowie die Ergebnisse hinsichtlich Wohnwunsch der Studierenden zugrunde. Zur Aufteilung des Wohnheimplatzbedarfes nach Segment wurden die Einkommenssituation sowie die Preisbereitschaft der Studierenden untersucht.

ERRECHNETER BEDARF AN ZUSÄTZLICH BENÖTIGTEN PLÄTZEN	125 bis 375

HOCHSCHULSTANDORT HAMBURG

RANG 05 von 50

Die Hansestadt Hamburg ist die zweitgrößte Stadt Deutschlands und Standort von 18 höheren Bildungseinrichtungen sowie zahlreichen Forschungseinrichtungen. Neben der Universität und der technischen Hochschule gewann insbesondere die auf Bauwesen und Stadtentwicklung spezialisierte HafenCity Universität seit ihrer Gründung im Jahr 2006 an Bekanntheit. Hamburg ist zudem Sitz einer Vielzahl privater Hochschulen. Insgesamt studieren derzeit über 81.000 Studierende in der Hansestadt.

Technische Universität Hamburg-Harburg

Universität Hamburg – Hauptgebäude

Hochschule für Angewandte Wissenschaften Hamburg

HOCHSCHULEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anzahl der Studierenden
Universität Hamburg	42.372
Hochschule für Angewandte Wissenschaften Hamburg	16.883
Technische Universität Hamburg-Harburg	7.566

HAUPTFÄCHERGRUPPEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anteil in %
Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften	48,7
Ingenieurwissenschaften	20,2
Sprach- und Kulturwissenschaften	9,9

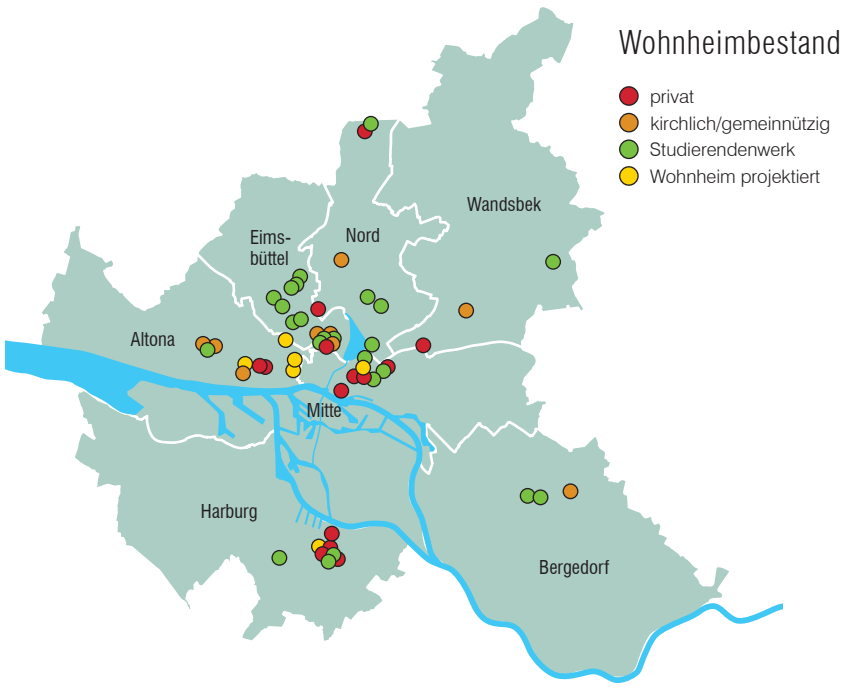
HERKUNFT DER STUDIERENDEN	WS 2016/17
	Anteil in %
ortsansässige Studierende (inkl. Kreis des Studienortes)	34,1
übriges Deutschland	56,8
internationale Studierende	8,9

PRÜFUNGEN UND PROMOTIONEN	2016
	Anzahl der Abschlüsse
Bachelor	6.853
Master	3.535
Lehramt	1.429
Fachhochschulabschlüsse (ohne Bachelor/Master)	–
sonstige universitäre Abschlüsse	1.158
Promotionen	1.071
Abschlüsse gesamt	14.046

WOHNHEIMPLÄTZE NACH MIETPREISGRUPPEN			2017
Anbieter/Warmmiete	Ø Warmmiete	Plätze gesamt	davon in Einzelapartments
kirchliche/gemeinnützige Anbieter	240 €		
unter 200 €		174	–
200 bis unter 300 €		931	–
300 bis unter 400 €		45	23
400 € und mehr		–	–
Studentenwerk	283 €		
unter 200 €		–	–
200 bis unter 300 €		3.559	–
300 bis unter 400 €		619	214
400 € und mehr		1	–
private Anbieter	538 €		
unter 300 €		135	–
300 bis unter 400 €		443	174
400 bis unter 500 €		421	229
500 bis unter 600 €		556	556
über 600 €		608	565
k. A. (kirchl., gemeinnützige/Studentenwerk/private)		155/18/371	70/3/371
Wohnheimplätze gesamt		8.036	2.205

Anmerkung: Zuordnung der Plätze zur Mietpreisgruppe auf Basis der Durchschnittsmiete pro Wohnheim und Wohnform

STUDIERENDENSPEZIFISCHE SEGMENTE AM MIETWOHNUNGSMARKT		2017
	Hamburg	Ø alle 50 Standorte
Anteil WG-Angebote in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	7,7	10,2
Anteil möblierte Wohnungen in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	26,2	35,5
Anteil Wohnheimplätze in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	20,4	25,4



AUSSTATTUNG

Mit einer außerordentlich geringen Leerstandsquote sowie einem hohen Mietniveau weist Hamburgs freier Wohnungsmarkt typische Anzeichen für einen angespannten Markt auf. Trotz überdurchschnittlichem Einkommen sind Studierende damit mehr als in anderen Hochschulstandorten auf den Wohnheimmarkt angewiesen. Jedoch zeigt sich auch auf diesem ein vergleichbares Bild. Für lediglich 9,9 Prozent der Studierenden stehen Wohnheimplätze zur Verfügung, während die von uns ermittelte Bedarfsversorgungsquote bei bis zu 18,5 Prozent liegt. Zwar befinden sich derzeit knapp 2.800 Wohnheimplätze in der Planungsphase, jedoch können diese nur teilweise den Bedarf an bis zu 6.100 Plätzen im mittleren und an bis zu 950 Plätzen im gehobenen Segment decken.

Wunschbezirke der Studierenden

Nennungen der zum Wunsch-Ortsteil befragten Studierenden, Anteil 2013/2017 in %

- 50 % und mehr
- 30 % bis unter 50 %
- 20 % bis unter 30 %
- 10 % bis unter 20 %
- 5 % bis unter 10 %
- 1 % bis unter 5 %
- unter 1 %

n = 704

WOHNFORM-ZUFRIEDENHEIT 2017

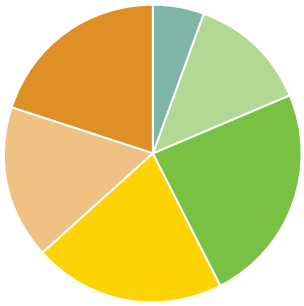
Wohnform	Anteil in %	Alter Median in Jahren	Einkommen Median in €	unzufrieden Anteil in %	neutral Anteil in %	zufrieden Anteil in %
Eltern/Verwandte	15,8	21	325	15,2	31,8	53,0
Wohnheim/Mikroapartment	12,0	23	655	26,0	28,0	46,0
Mietwohnung	70,5	25	900	6,5	25,5	68,0
sonstige	1,7	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

n = 417, k. A. = zu geringer Stichprobenumfang

EINKOMMENSGRUPPEN DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Einkommensgruppen in %

1.200 € und mehr	19,9
1.000 bis unter 1.200 €	16,7
800 bis unter 1.000 €	20,9
600 bis unter 800 €	23,8
400 bis unter 600 €	13,0
unter 400 €	5,7

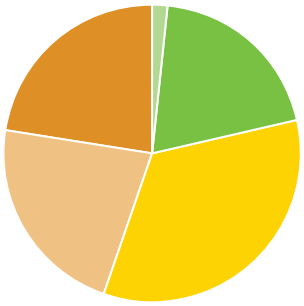


n = 407

PREISBEREITSCHAFT DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Mietpreisgruppen in %

600 € und mehr	22,5
500 bis unter 600 €	22,0
400 bis unter 500 €	34,1
300 bis unter 400 €	19,8
200 bis unter 300 €	1,7
unter 200 €	0



n = 405

TOP 3 STADTBEZIRKE UND EINKOMMEN DER STUDIERENDEN 2013/2017

Stadtbezirk	unter 400 €	400 bis unter 600 €	600 bis unter 800 €	800 bis unter 1.000 €	1.000 bis unter 1.200 €	1.200 € und mehr	Einkommen Median in €/Monat
Altona	2,3 %	19,8 %	28,2 %	27,5 %	13,0 %	9,2 %	700
Eimsbüttel	3,4 %	11,0 %	39,8 %	22,0 %	15,3 %	8,5 %	700
Mitte	35,6 %	14,8 %	22,8 %	15,4 %	7,4 %	4,0 %	700

n = 398

Quelle: CBRE/HU Berlin, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2017; CBRE/TU Dresden, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2013

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN		05 von 50
Einwohnerzahl	1.787.408	2015
Entwicklung Einwohnerzahl in %	+0,1	2010 – 2015
Prognose private Haushalte in %	+4,4	2012 – 2035
Kaufkraftkennziffer	110,4	2017
Anzahl der Studierenden	81.425	WS 2016/17
davon Studienanfänger/innen	12.057	WS 2016/17
Verhältnis Studierende zu Einwohnerzahl, 2015, in %	4,6	WS 2016/17
Einkommen der Studierenden, Median in €	750	2017

(STUDIERENDEN-)WOHNUNGSMARKT		04 von 50
CBRE-empirica Leerstandsindex in %	0,6	2015
Miete für Wohnungen, Median in €/m² (nettokalt)	10,94	2017
Mietpreisentwicklung in % (nettokalt)	+6,3	2013 – 2017
Miete für Wohnungen 20 bis 40 m², Median in €/m² (nettokalt)	11,67	2017
Mietpreisentwicklung Wohnungen 20 bis 40 m² in %	+7,2	2013 – 2017
Plätze in Studierendenwohnheimen gesamt	8.036	2017
davon Plätze private Betreiber	2.534	2017
Versorgungsquote gesamt in %	9,9	2017
Versorgungsquote privat in %	3,1	2017
Ø Miete pro Wohnheimplatz in €/Monat (Warmmiete/All-in-Miete)	350	2017

HOCHSCHULUMFELD/STUDIENBEDINGUNGEN		10 von 50
Anzahl Hochschulen	18	WS 2016/17
angebotene Hauptfächergruppen	9	WS 2016/17
Betreuungsrelation Hochschulen	11,4	2015
Forschungseinrichtungen insgesamt	80	2017
Drittmittel je Professor in €/Jahr	163.510	2015
Ausgaben für Hochschulen je Studierenden in €/Jahr	7.140	2015
Bewerbungen für Exzellenzcluster 2019	4	2017

ZUSAMMENFASSUNG INVESTITIONSSTANDORT

Mit einer außerordentlich geringen Leerstandsquote sowie einem hohen Mietniveau weist Hamburgs freier Wohnungsmarkt typische Anzeichen für einen angespannten Markt auf. Trotz überdurchschnittlichem Einkommen sind Studierende damit mehr als in anderen Hochschulstandorten auf den Wohnheimmarkt angewiesen. Jedoch zeigt sich auch auf diesem ein vergleichbares Bild. Für lediglich 9,9 Prozent der Studierenden stehen Wohnheimplätze zur Verfügung, während die von uns ermittelte Bedarfsversorgungsquote bei bis zu 18,5 Prozent liegt. Zwar befinden sich derzeit knapp 2.800 Wohnheimplätze in der Planungsphase, jedoch können diese nur teilweise den Bedarf an bis zu 6.100 Plätzen im mittleren und an bis zu 800 Plätzen im gehobenen Segment decken.

BEDARFSANALYSE					2017
		IST-SITUATION	BEDARF		POTENZIAL
Segment	Bestand	Versorgungsquote IST	Versorgungsquote SOLL	Plätze im Bau	potenziell benötigte Plätze
einfach bis mittel	6.119	7,5 %	11,0 bis 15,0 %	–	2.850 bis 6.100
gehoben	1.917	2,4 %	2,5 bis 3,5 %	141	0 bis 800
gesamt	8.036	9,9 %	13,5 bis 18,5 %	141	2.850 bis 6.900

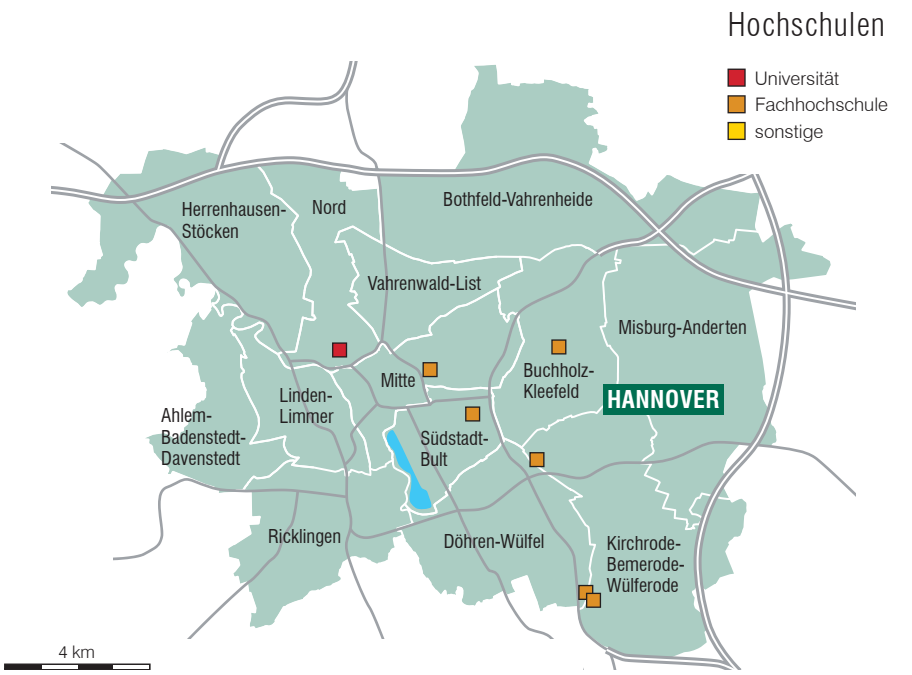
Der Ermittlung des Wohnheimplatzbedarfes liegen die allgemeine Wohnungsmarktsituation (Mietniveau, Leerstand) sowie die Ergebnisse hinsichtlich Wohnwunsch der Studierenden zugrunde. Zur Aufteilung des Wohnheimplatzbedarfes nach Segment wurden die Einkommenssituation sowie die Preisbereitschaft der Studierenden untersucht.

ERRECHNETER BEDARF AN ZUSÄTZLICH BENÖTIGTEN PLÄTZEN **2.850 bis 6.900**

HOCHSCHULSTANDORT HANNOVER

RANG 09 von 50

Die niedersächsische Landeshauptstadt Hannover ist Standort von insgesamt sieben Hochschulen. Größte Bildungseinrichtung mit rund 27.500 Studierenden ist die naturwissenschaftlich-technisch ausgerichtete Leibniz Universität Hannover, die ebenfalls zu den TU9 German Institutes of Technology e.V. gehört. Bei der Medizinischen Hochschule Hannover und der Stiftung Tierärztliche Hochschule Hannover liegt der Fokus vor allem auf der medizinischen Ausbildung und Forschung.



Universität Hannover – Hauptgebäude

FH Hannover – Campus

FH Hannover – Planet M

HOCHSCHULEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anzahl der Studierenden / Anteil in %
Universität Hannover	27.591 / 60,5
Hochschule Hannover	9.722 / 21,3
Medizinische Hochschule Hannover	3.423 / 7,5

HAUPTFÄCHERGRUPPEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anteil in %
Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften	31,2
Ingenieurwissenschaften	28,2
Sprach- und Kulturwissenschaften	12,5

HERKUNFT DER STUDIERENDEN	WS 2016/17
	Anteil in %
ortsansässige Studierende (inkl. Kreis des Studienortes)	35,8
übriges Deutschland	54,5
internationale Studierende	9,7

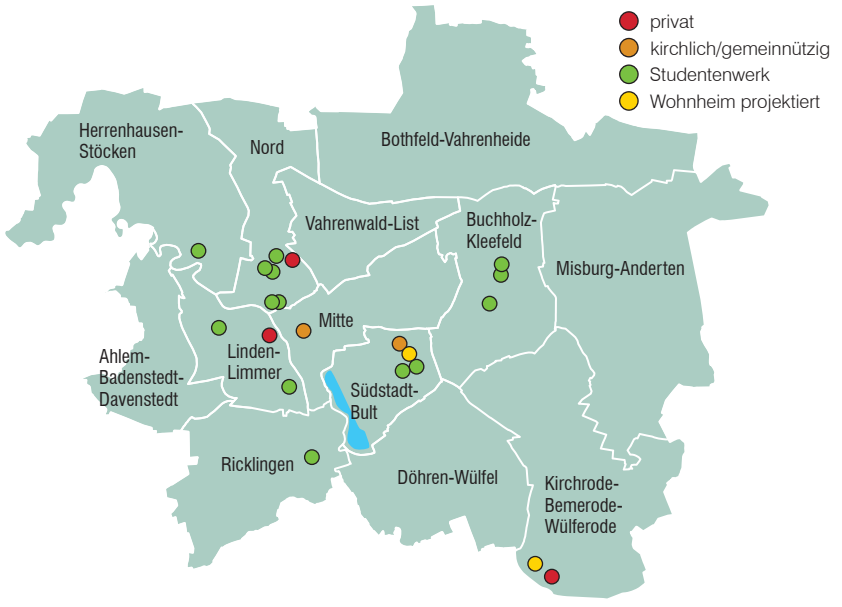
PRÜFUNGEN UND PROMOTIONEN	2016
	Anzahl der Abschlüsse
Bachelor	3.882
Master	1.620
Lehramt	588
Fachhochschulabschlüsse (ohne Bachelor/Master)	4
sonstige universitäre Abschlüsse	893
Promotionen	760
Abschlüsse gesamt	7.747

WOHNHEIMPLÄTZE NACH MIETPREISGRUPPEN			2017
Anbieter/Warmmiete	Ø Warmmiete	Plätze gesamt	davon in Einzelapartments
kirchliche/gemeinnützige Anbieter	181 €		
unter 200 €		133	73
200 bis unter 300 €		82	–
300 bis unter 400 €		–	–
400 € und mehr		–	–
Studentenwerk	244 €		
unter 200 €		62	–
200 bis unter 300 €		2.025	207
300 bis unter 400 €		208	156
400 € und mehr		–	–
private Anbieter	465 €		
unter 300 €		115	–
300 bis unter 400 €		–	–
400 bis unter 500 €		174	174
500 bis unter 600 €		296	296
über 600 €		–	–
k. A. (kirchl., gemeinnützige/Studentenwerk/private)		–/–/273	–/–/226
Wohnheimplätze gesamt		3.368	1.132

Anmerkung: Zuordnung der Plätze zur Mietpreisgruppe auf Basis der Durchschnittsmiete pro Wohnheim und Wohnform

STUDIERENDENSPEZIFISCHE SEGMENTE AM MIETWOHNUNGSMARKT		2017
	Hannover	Ø alle 50 Standorte
Anteil WG-Angebote in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	5,8	10,2
Anteil möblierte Wohnungen in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	30,5	35,5
Anteil Wohnheimplätze in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	26,7	25,4

Wohnheimbestand



AUSSTATTUNG

In Hannover wird der Großteil der Wohnheimplätze nach wie vor vom örtlichen Studentenwerk angeboten (68 Prozent). Der Wohnheimmarkt scheint jedoch in den letzten Jahren vor allem für private Investoren interessant geworden zu sein. So verfügen sie nun über 25 Prozent am Gesamtbestand. Kirchliche und gemeinnützige Träger kommen aktuell auf ca. 6 Prozent. Auch die Struktur der Unterkünfte hat sich zuletzt leicht gewandelt. Waren zuvor nur ca. 8 Prozent der Wohnheimplätze Einzelapartments, ist deren Anteil nun auf 34 Prozent angestiegen. In der Regel verfügen die Wohnheimplätze über eine mittlere Ausstattungsqualität.

Wunschbezirke der Studierenden

Nennungen der zum Wunsch-Ortsteil befragten Studierenden, Anteil 2013/2017 in %

- 50 % und mehr
- 30 % bis unter 50 %
- 20 % bis unter 30 %
- 10 % bis unter 20 %
- 5 % bis unter 10 %
- 1 % bis unter 5 %
- unter 1 %

n = 373

WOHNFORM-ZUFRIEDENHEIT 2017

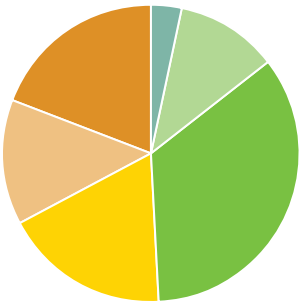
Wohnform	Anteil in %	Alter Median in Jahren	Einkommen Median in €	unzufrieden Anteil in %	neutral Anteil in %	zufrieden Anteil in %
Eltern/Verwandte	14,0	23	500	7,7	15,4	76,9
Wohnheim/Mikroapartment	6,5	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Mietwohnung	79,6	24	780	6,8	21,6	71,6
sonstige	0	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

n = 93, k.A. = zu geringer Stichprobenumfang

EINKOMMENSGRUPPEN DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Einkommensgruppen in %

1.200 € und mehr	19,1
1.000 bis unter 1.200 €	13,5
800 bis unter 1.000 €	18,0
600 bis unter 800 €	34,8
400 bis unter 600 €	11,2
unter 400 €	3,4

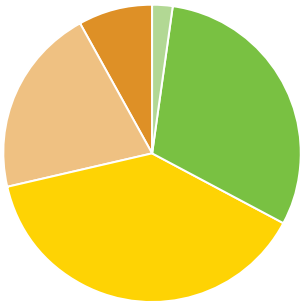


n = 89

PREISBEREITSCHAFT DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Mietpreisgruppen in %

600 € und mehr	8,0
500 bis unter 600 €	20,5
400 bis unter 500 €	38,6
300 bis unter 400 €	30,7
200 bis unter 300 €	2,3
unter 200 €	0



n = 88

TOP 3 STADTBEZIRKE UND EINKOMMEN DER STUDIERENDEN 2013/2017

Stadtbezirk	unter 400 €	400 bis unter 600 €	600 bis unter 800 €	800 bis unter 1.000 €	1.000 bis unter 1.200 €	1.200 € und mehr	Einkommen Median in €/Monat
Südstadt-Bult	2,0 %	23,5 %	43,1 %	17,6 %	9,8 %	3,9 %	600
Buchholz-Kleefeld	0 %	21,7 %	37,0 %	21,7 %	6,5 %	13,0 %	600
Linden-Limmer	1,9 %	14,8 %	44,4 %	18,5 %	11,1 %	9,3 %	700

n = 151

Quelle: CBRE/HU Berlin, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2017; CBRE/TU Dresden, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2013

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN		14 von 50
Einwohnerzahl	532.163	2015
Entwicklung Einwohnerzahl in %	+1,8	2010 – 2015
Prognose private Haushalte in %	+2,3	2012 – 2035
Kaufkraftkennziffer	101,9	2017
Anzahl der Studierenden	45.586	WS 2016/17
davon Studienanfänger/innen	7.149	WS 2016/17
Verhältnis Studierende zu Einwohnerzahl, 2015, in %	8,6	WS 2016/17
Einkommen der Studierenden, Median in €	718	2017

(STUDIERENDEN-)WOHNUNGSMARKT		23 von 50
CBRE-empirica Leerstandsindex in %	1,9	2015
Miete für Wohnungen, Median in €/m² (nettokalt)	8,24	2017
Mietpreisentwicklung in % (nettokalt)	+19,2	2013 – 2017
Miete für Wohnungen 20 bis 40 m², Median in €/m² (nettokalt)	9,65	2017
Mietpreisentwicklung Wohnungen 20 bis 40 m² in %	+20,6	2013 – 2017
Plätze in Studierendenwohnheimen gesamt	3.368	2017
davon Plätze private Betreiber	858	2017
Versorgungsquote gesamt in %	7,4	2017
Versorgungsquote privat in %	1,9	2017
Ø Miete pro Wohnheimplatz in €/Monat (Warmmiete/All-in-Miete)	281	2017

HOCHSCHULUMFELD/STUDIENBEDINGUNGEN		02 von 50
Anzahl Hochschulen	7	WS 2016/17
angebotene Hauptfächergruppen	8	WS 2016/17
Betreuungsrelation Hochschulen	10,4	2015
Forschungseinrichtungen insgesamt	43	2017
Drittmittel je Professor in €/Jahr	181.140	2015
Ausgaben für Hochschulen je Studierenden in €/Jahr	9.390	2015
Bewerbungen für Exzellenzcluster 2019	5	2017

ZUSAMMENFASSUNG INVESTITIONSSTANDORT

In Hannover steht nur für 7,4 Prozent der Studierenden ein Wohnheimplatz zur Verfügung. Prinzipiell besteht die Möglichkeit, auf den freien Wohnungsmarkt auszuweichen, da dieser nur eine mittlere Leerstandsquote aufweist. Dennoch wird durch die vergleichsweise starke Mietentwicklung für kleinflächige Wohnungen der Zugang zum freien Wohnungsmarkt selbst für Studierende mit einem leicht überdurchschnittlichen Einkommen zunehmend erschwert. Hieraus leitet sich gemäß unserer Analyse eine Ziel-Versorgungsquote von insgesamt 14 Prozent ab. Wir gehen daher von einem Bedarf an bis zu 2.300 Wohnheimplätzen im mittleren sowie an bis zu 625 Plätzen im gehobenen Preissegment aus. Rund 200 Wohnheimplätze befinden sich bereits in der Planungsphase.

BEDARFSANALYSE					2017
		IST-SITUATION	BEDARF		POTENZIAL
Segment	Bestand	Versorgungs-quote IST	Versorgungs-quote SOLL	Plätze im Bau	potenziell benötigte Plätze
einfach bis mittel	3.065	6,7 %	9,0 bis 12,0 %	130	925 bis 2.300
gehoben	303	0,7 %	1,0 bis 2,0 %	–	175 bis 625
gesamt	3.368	7,4 %	10,0 bis 14,0 %	130	1.100 bis 2.925

Der Ermittlung des Wohnheimplatzbedarfes liegen die allgemeine Wohnungsmarktsituation (Mietniveau, Leerstand) sowie die Ergebnisse hinsichtlich Wohnwunsch der Studierenden zugrunde. Zur Aufteilung des Wohnheimplatzbedarfes nach Segment wurden die Einkommenssituation sowie die Preisbereitschaft der Studierenden untersucht.

ERRECHNETER BEDARF AN ZUSÄTZLICH BENÖTIGTEN PLÄTZEN	1.100 bis 2.925

HOCHSCHULSTANDORT HEIDELBERG

RANG 14 von 50

Heidelberg ist einer der traditionsreichsten Hochschulstandorte Deutschlands. Bekannt ist vor allem die Ruprecht-Karls-Universität, die bereits im Jahr 1386 gegründet wurde und damit Deutschlands älteste Universität ist. Ihre Schwerpunkte liegen in den Geistes- und Naturwissenschaften sowie der Medizin. Von 2007 bis 2017 gehörte sie zu Deutschlands Eliteuniversitäten. Mehrere Fachhochschulen sowie eine Vielzahl an Forschungseinrichtungen runden das Bildungsumfeld ab.

Universität Heidelberg – Bibliothek

Universität Heidelberg – Institut für Physik

Pädagogische Hochschule Heidelberg

HOCHSCHULEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anzahl der Studierenden
Universität Heidelberg	29.740
Pädagogische Hochschule Heidelberg	4.458
SRH Hochschule Heidelberg	3.149

HAUPTFÄCHERGRUPPEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anteil in %
Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften	28,1
Ingenieurwissenschaften	25,1
Sprach- und Kulturwissenschaften	21,5

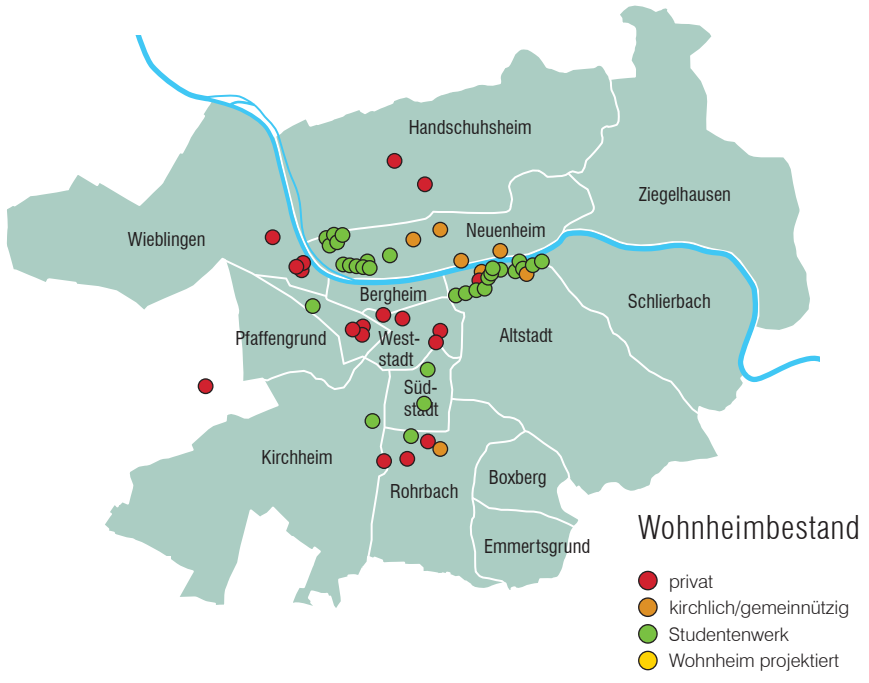
HERKUNFT DER STUDIERENDEN	WS 2016/17
	Anteil in %
ortsansässige Studierende (inkl. Kreis des Studienortes)	6,2
übriges Deutschland	78,5
internationale Studierende	15,4

PRÜFUNGEN UND PROMOTIONEN	2016
	Anzahl der Abschlüsse
Bachelor	2.286
Master	1.585
Lehramt	1.121
Fachhochschulabschlüsse (ohne Bachelor/Master)	–
sonstige universitäre Abschlüsse	1.097
Promotionen	1.218
Abschlüsse gesamt	7.307

WOHNHEIMPLÄTZE NACH MIETPREISGRUPPEN			2017
Anbieter/Warmmiete	Ø Warmmiete	Plätze gesamt	davon in Einzelapartments
kirchliche/gemeinnützige Anbieter	232 €		
unter 200 €		60	–
200 bis unter 300 €		112	–
300 bis unter 400 €		29	–
400 € und mehr		–	–
Studentenwerk	245 €		
unter 200 €		904	9
200 bis unter 300 €		3.200	335
300 bis unter 400 €		541	541
400 € und mehr		80	12
private Anbieter	459 €		
unter 300 €		303	–
300 bis unter 400 €		272	–
400 bis unter 500 €		270	10
500 bis unter 600 €		447	428
über 600 €		295	138
k. A. (kirchl., gemeinnützige/Studentenwerk/private)		–/–/853	–/–/325
Wohnheimplätze gesamt		7.366	1.798

Anmerkung: Zuordnung der Plätze zur Mietpreisgruppe auf Basis der Durchschnittsmiete pro Wohnheim und Wohnform

STUDIERENDENSPEZIFISCHE SEGMENTE AM MIETWOHNUNGSMARKT	2017
	Heidelberg	Ø alle 50 Standorte
Anteil WG-Angebote in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	15,6	10,2
Anteil möblierte Wohnungen in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	29,3	35,5
Anteil Wohnheimplätze in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	16,2	25,4



AUSSTATTUNG

In den letzten Jahren konnte in der Entwicklung der Anbieterstruktur auf dem Wohnheimmarkt von Heidelberg keine besondere Dynamik erkannt werden. Das örtliche Studentenwerk beherbergt nach wie vor rund zwei Drittel der Studierenden. Privatbetreiber verfügen über einen Anteil von 33 Prozent, kirchliche und gemeinnützige Träger über einen Anteil von 3 Prozent. 69 Prozent der Wohnheimplätze sind Einzelzimmer in Wohngemeinschaften, weitere 24 Prozent sind Einzelapartments. Zusätzlich finden sich noch einige wenige Plätze in Mehrzimmerapartments und Doppelzimmern. Die Wohnplätze verfügen in der Regel über eine mittlere Ausstattungsqualität. Knapp 10 Prozent der Wohnheimplätze werden im gehobenen Segment und ausschließlich von privaten Anbietern angeboten.

Wunschbezirke der Studierenden

Nennungen der zum Wunsch-Ortsteil befragten Studierenden, Anteil 2013/2017 in %

- 50 % und mehr
- 30 % bis unter 50 %
- 20 % bis unter 30 %
- 10 % bis unter 20 %
- 5 % bis unter 10 %
- 1 % bis unter 5 %
- unter 1 %

n = 294

WOHNFORM-ZUFRIEDENHEIT 2017

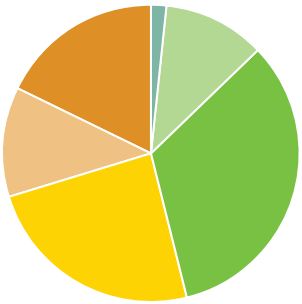
Wohnform	Anteil in %	Alter Median in Jahren	Einkommen Median in €	unzufrieden Anteil in %	neutral Anteil in %	zufrieden Anteil in %
Eltern/Verwandte	5,4	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Wohnheim/Mikroapartment	23,4	23	650	0	11,5	88,5
Mietwohnung	69,4	23	825	5,2	20,8	74,0
sonstige	1,8	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

n = 111, k. A. = zu geringer Stichprobenumfang

EINKOMMENSGRUPPEN DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Einkommensgruppen in %

1.200 € und mehr	17,6
1.000 bis unter 1.200 €	12,0
800 bis unter 1.000 €	24,1
600 bis unter 800 €	33,3
400 bis unter 600 €	11,1
unter 400 €	1,9

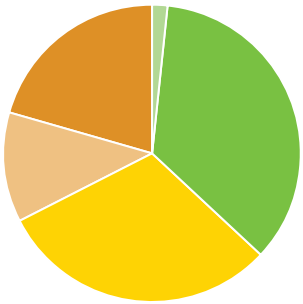


n = 108

PREISBEREITSCHAFT DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Mietpreisgruppen in %

600 € und mehr	20,4
500 bis unter 600 €	12,0
400 bis unter 500 €	30,6
300 bis unter 400 €	35,2
200 bis unter 300 €	1,9
unter 200 €	0



n = 108

TOP 3 STADTBEZIRKE UND EINKOMMEN DER STUDIERENDEN 2013/2017

Stadtbezirk	unter 400 €	400 bis unter 600 €	600 bis unter 800 €	800 bis unter 1.000 €	1.000 bis unter 1.200 €	1.200 € und mehr	Einkommen Median in €/Monat
Neuenheim	1,4 %	23,9 %	43,7 %	22,5 %	5,6 %	2,8 %	650
Weststadt	0 %	9,4 %	39,6 %	28,3 %	17,0 %	5,7 %	720
Altstadt	55,9 %	7,4 %	20,6 %	14,7 %	1,5 %	0 %	600

n = 192 Quelle: CBRE/HU Berlin, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2017; CBRE/TU Dresden, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2013

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN		16 von 50
Einwohnerzahl	156.267	2015
Entwicklung Einwohnerzahl in %	+6,1	2010 – 2015
Prognose private Haushalte in %	–3,9	2012 – 2035
Kaufkraftkennziffer	99,6	2017
Anzahl der Studierenden	37.624	WS 2016/17
davon Studienanfänger/innen	5.518	WS 2016/17
Verhältnis Studierende zu Einwohnerzahl, 2015, in %	24,1	WS 2016/17
Einkommen der Studierenden, Median in €	765	2017

(STUDIERENDEN-)WOHNUNGSMARKT		25 von 50
CBRE-empirica Leerstandsindex in %	0,9	2015
Miete für Wohnungen, Median in €/m² (nettokalt)	10,77	2017
Mietpreisentwicklung in % (nettokalt)	+5,6	2013 – 2017
Miete für Wohnungen 20 bis 40 m², Median in €/m² (nettokalt)	12,07	2017
Mietpreisentwicklung Wohnungen 20 bis 40 m² in %	+6,5	2013 – 2017
Plätze in Studierendenwohnheimen gesamt	7.366	2017
davon Plätze private Betreiber	2.440	2017
Versorgungsquote gesamt in %	19,6	2017
Versorgungsquote privat in %	6,5	2017
Ø Miete pro Wohnheimplatz in €/Monat (Warmmiete/All-in-Miete)	297	2017

HOCHSCHULUMFELD/STUDIENBEDINGUNGEN		07 von 50
Anzahl Hochschulen	5	WS 2016/17
angebotene Hauptfächergruppen	8	WS 2016/17
Betreuungsrelation Hochschulen	9,3	2015
Forschungseinrichtungen insgesamt	35	2017
Drittmittel je Professor in €/Jahr	182.220	2015
Ausgaben für Hochschulen je Studierenden in €/Jahr	8.190	2015
Bewerbungen für Exzellenzcluster 2019	3	2017

ZUSAMMENFASSUNG INVESTITIONSSTANDORT

Studentisches Leben prägt in Heidelberg schon sehr lange das allgemeine Stadtbild, was sich auch in einer bundesweit deutlich überdurchschnittlichen Versorgungsquote an Wohnheimplätzen widerspiegelt. Für rund 19,6 Prozent der Studierenden in Heidelberg werden vergleichsweise günstige Wohnheimplätze zur Verfügung gestellt. Auf dem freien Wohnungsmarkt zeigt sich jedoch eine angespanntere Situation. Der Leerstand ist auf einem sehr niedrigen Niveau, die Miete für kleinere Wohnungen auf einem sehr hohen. Gemäß unserer Analyse ist der Bedarf an Wohnheimplätzen im mittleren Segment rechnerisch gedeckt. Im gehobenen Segment ergibt sich ein Potenzial von bis zu 825 zusätzlichen Wohnheimplätzen. Rund 170 Plätze befinden sich bereits in der Planungsphase.

BEDARFSANALYSE					2017
		IST-SITUATION	BEDARF		POTENZIAL
Segment	Bestand	Versorgungs-quote IST	Versorgungs-quote SOLL	Plätze im Bau	potenziell benötigte Plätze
einfach bis mittel	6.665	17,7 %	12,0 bis 17,0 %	–	kein zusätzl. Bedarf
gehoben	701	1,9 %	3,0 bis 4,0 %	–	450 bis 825
gesamt	7.366	19,6 %	15,0 bis 21,0 %	–	450 bis 825

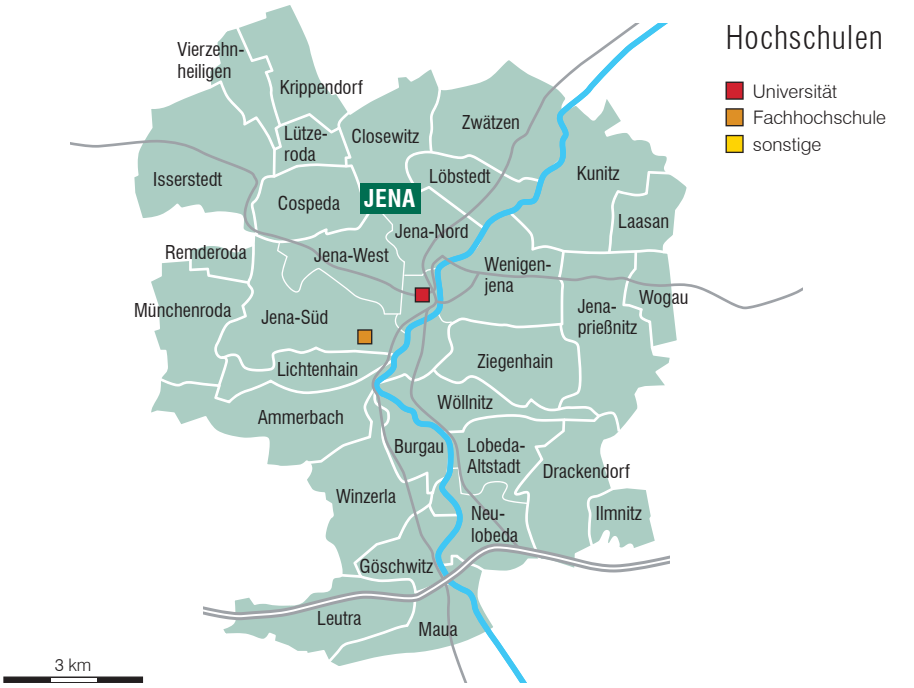
Der Ermittlung des Wohnheimplatzbedarfes liegen die allgemeine Wohnungsmarktsituation (Mietniveau, Leerstand) sowie die Ergebnisse hinsichtlich Wohnwunsch der Studierenden zugrunde. Zur Aufteilung des Wohnheimplatzbedarfes nach Segment wurden die Einkommenssituation sowie die Preisbereitschaft der Studierenden untersucht.

ERRECHNETER BEDARF AN ZUSÄTZLICH BENÖTIGTEN PLÄTZEN	450 bis 825

HOCHSCHULSTANDORT JENA

RANG 37 von 50

Die bekannteste Bildungseinrichtung in der Carl-Zeiss-Stadt Jena ist die bereits 1558 gegründete Friedrich-Schiller-Universität. Sie ist mit knapp 17.500 Studierenden die größte und zudem die einzige Volluniversität im Freistaat Thüringen. Darüber hinaus sind in Jena eine Hochschule mit rund 4.500 Studierenden sowie mehrere Institute namhafter Forschungsgesellschaften – wie der Leibniz-Gemeinschaft sowie der Max-Planck- und der Fraunhofer-Gesellschaft – ansässig.



Friedrich-Schiller-Universität Jena – Campus

Ernst-Abbe-Fachhochschule Jena – Campus

Universitätsklinikum Jena

HOCHSCHULEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anzahl der Studierenden
Universität Jena	17.523
Fachhochschule Jena	4.487
—	–

HAUPTFÄCHERGRUPPEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anteil in %
Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften	34,2
Ingenieurwissenschaften	19,5
Sprach- und Kulturwissenschaften	14,5

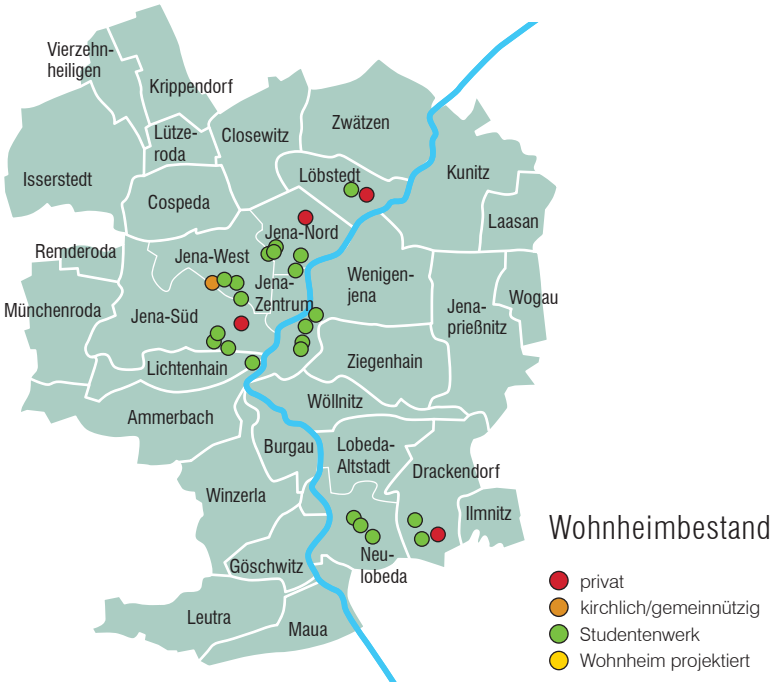
HERKUNFT DER STUDIERENDEN	WS 2016/17
	Anteil in %
ortsansässige Studierende (inkl. Kreis des Studienortes)	6,8
übriges Deutschland	81,3
internationale Studierende	11,9

PRÜFUNGEN UND PROMOTIONEN	2016
	Anzahl der Abschlüsse
Bachelor	1.611
Master	1.479
Lehramt	372
Fachhochschulabschlüsse (ohne Bachelor/Master)	3
sonstige universitäre Abschlüsse	533
Promotionen	539
Abschlüsse gesamt	4.537

WOHNHEIMPLÄTZE NACH MIETPREISGRUPPEN			2017
Anbieter/Warmmiete	Ø Warmmiete	Plätze gesamt	davon in Einzelapartments
kirchliche/gemeinnützige Anbieter	300 €		
unter 200 €		–	–
200 bis unter 300 €		–	–
300 bis unter 400 €		75	–
400 € und mehr		–	–
Studentenwerk	190 €		
unter 200 €		1.609	11
200 bis unter 300 €		1.462	547
300 bis unter 400 €		8	8
400 € und mehr		–	–
private Anbieter	328 €		
unter 300 €		–	–
300 bis unter 400 €		34	4
400 bis unter 500 €		–	–
500 bis unter 600 €		–	–
über 600 €		–	–
k. A. (kirchl., gemeinnützige/Studentenwerk/private)		–/–/120	–/–/11
Wohnheimplätze gesamt		3.308	581

Anmerkung: Zuordnung der Plätze zur Mietpreisgruppe auf Basis der Durchschnittsmiete pro Wohnheim und Wohnform

STUDIERENDENSPEZIFISCHE SEGMENTE AM MIETWOHNUNGSMARKT	2017	
	Jena	Ø alle 50 Standorte
Anteil WG-Angebote in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	11,8	10,2
Anteil möblierte Wohnungen in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	16,5	35,5
Anteil Wohnheimplätze in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	8,5	25,4



AUSSTATTUNG

Mit rund 93 Prozent aller Wohnheimplätze wird der Wohnheimmarkt in Jena klar vom Studentenwerk dominiert. Dennoch konnte ein leichter Zuwachs bei privaten Anbietern beobachtet werden, deren Marktanteil jedoch mit lediglich 5 Prozent recht niedrig ausfällt. Den Großteil der angebotenen Plätze bilden Einzelzimmer in Wohngemeinschaften (80 Prozent). Der Anteil an Einzelapartments beträgt rund 18 Prozent. Die Wohnheimplätze sind in den meisten Fällen vollständig möbliert und weisen eine mittlere Ausstattungsqualität auf. Wohnheimplätze mit einfachem oder gehobenem Ausstattungsstandard werden auf dem Wohnheimmarkt in Jena derzeit nicht angeboten.

Wunschbezirke der Studierenden

Nennungen der zum Wunsch-Ortsteil befragten Studierenden, Anteil 2013/2017 in %

- 50 % und mehr
- 30 % bis unter 50 %
- 20 % bis unter 30 %
- 10 % bis unter 20 %
- 5 % bis unter 10 %
- 1 % bis unter 5 %
- unter 1 %

1 Jena-Zentrum
2 Kernberge

n = 403

WOHNFORM-ZUFRIEDENHEIT 2017

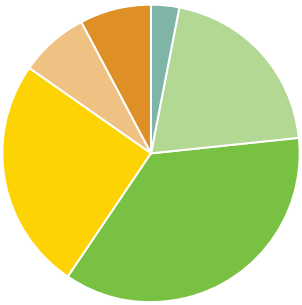
Wohnform	Anteil in %	Alter Median in Jahren	Einkommen Median in €	unzufrieden Anteil in %	neutral Anteil in %	zufrieden Anteil in %
Eltern/Verwandte	2,5	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Wohnheim/Mikroapartment	8,2	25	600	7,7	30,8	61,5
Mietwohnung	89,3	23	730	6,3	21,8	71,8
sonstige	0	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

n = 159, k. A. = zu geringer Stichprobenumfang

EINKOMMENSGRUPPEN DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Einkommensgruppen in %

1.200 € und mehr	7,6
1.000 bis unter 1.200 €	7,6
800 bis unter 1.000 €	25,3
600 bis unter 800 €	36,1
400 bis unter 600 €	20,3
unter 400 €	3,2

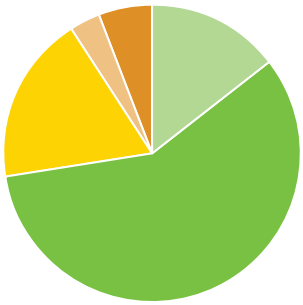


n = 158

PREISBEREITSCHAFT DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Mietpreisgruppen in %

600 € und mehr	5,7
500 bis unter 600 €	3,2
400 bis unter 500 €	18,4
300 bis unter 400 €	58,2
200 bis unter 300 €	14,6
unter 200 €	0



n = 158

TOP 3 STADTBEZIRKE UND EINKOMMEN DER STUDIERENDEN 2013/2017

Stadtbezirk	unter 400 €	400 bis unter 600 €	600 bis unter 800 €	800 bis unter 1.000 €	1.000 bis unter 1.200 €	1.200 € und mehr	Einkommen Median in €/Monat
Jena-Zentrum	6,2 %	33,2 %	45,6 %	9,3 %	4,1 %	1,6 %	600
Jena-West	4,3 %	39,1 %	43,5 %	13,0 %	0 %	0 %	570
Wenigenjena	0 %	52,4 %	19,0 %	23,8 %	0 %	4,8 %	500

n = 260

Quelle: CBRE/HU Berlin, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2017; CBRE/TU Dresden, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2013

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN		37 von 50
Einwohnerzahl	109.527	2015
Entwicklung Einwohnerzahl in %	+4,2	2010 – 2015
Prognose private Haushalte in %	–2,9	2012 – 2035
Kaufkraftkennziffer	89,1	2017
Anzahl der Studierenden	22.010	WS 2016/17
davon Studienanfänger/innen	3.866	WS 2016/17
Verhältnis Studierende zu Einwohnerzahl, 2015, in %	20,1	WS 2016/17
Einkommen der Studierenden, Median in €	700	2017

(STUDIERENDEN-)WOHNUNGSMARKT		41 von 50
CBRE-empirica Leerstandsindex in %	1,1	2015
Miete für Wohnungen, Median in €/m² (nettokalt)	8,24	2017
Mietpreisentwicklung in % (nettokalt)	–3,2	2013 – 2017
Miete für Wohnungen 20 bis 40 m², Median in €/m² (nettokalt)	9,09	2017
Mietpreisentwicklung Wohnungen 20 bis 40 m² in %	+0,1	2013 – 2017
Plätze in Studierendenwohnheimen gesamt	3.308	2017
davon Plätze private Betreiber	154	2017
Versorgungsquote gesamt in %	15,0	2017
Versorgungsquote privat in %	0,7	2017
Ø Miete pro Wohnheimplatz in €/Monat (Warmmiete/All-in-Miete)	194	2017

HOCHSCHULUMFELD/STUDIENBEDINGUNGEN		16 von 50
Anzahl Hochschulen	2	WS 2016/17
angebotene Hauptfächergruppen	8	WS 2016/17
Betreuungsrelation Hochschulen	8,5	2015
Forschungseinrichtungen insgesamt	20	2017
Drittmittel je Professor in €/Jahr	168.150	2015
Ausgaben für Hochschulen je Studierenden in €/Jahr	8.780	2015
Bewerbungen für Exzellenzcluster 2019	2	2017

ZUSAMMENFASSUNG INVESTITIONSSTANDORT

Der Wohnungsmarkt in Jena zeigt ein leicht differenziertes Bild. Während der relativ niedrige Leerstand einen Wohnraumwechsel erschwert, sind die Mieten für kleinflächige Wohnungen in den letzten Jahren leicht gesunken. Dank einer adäquaten Versorgungsquote sowie vergleichsweise günstiger Wohnheimplatzpreise sind die Studierenden kaum auf Alternativen auf dem freien Wohnungsmarkt angewiesen. Aus unserer Analyse geht eine weitestgehende Deckung des Bedarfs an Wohnheimplätzen im mittleren Segment hervor. Lediglich im gehobenen Segment ergibt sich noch Potenzial von bis zu 575 zusätzlichen Plätzen. 240 Wohnheimplätze befinden sich bereits in der Planungsphase.

BEDARFSANALYSE					2017
		IST-SITUATION	BEDARF		POTENZIAL
Segment	Bestand	Versorgungsquote IST	Versorgungsquote SOLL	Plätze im Bau	potenziell benötigte Plätze
einfach bis mittel	3.308	15,0 %	10,0 bis 13,0 %	–	kein zusätzl. Bedarf
gehoben	–	0 %	1,5 bis 2,5 %	–	350 bis 575
gesamt	3.308	15,0 %	11,5 bis 15,5 %	–	350 bis 575

Der Ermittlung des Wohnheimplatzbedarfes liegen die allgemeine Wohnungsmarktsituation (Mietniveau, Leerstand) sowie die Ergebnisse hinsichtlich Wohnwunsch der Studierenden zugrunde. Zur Aufteilung des Wohnheimplatzbedarfes nach Segment wurden die Einkommenssituation sowie die Preisbereitschaft der Studierenden untersucht.

ERRECHNETER BEDARF AN ZUSÄTZLICH BENÖTIGTEN PLÄTZEN **350 bis 575**

HOCHSCHULSTANDORT KAISERSLAUTERN

RANG 50 von 50

Das rheinland-pfälzische Kaiserslautern ist Standort einer technischen Universität und einer Fachhochschule, die gemeinsam knapp 17.000 Studierende ausbilden. Die noch recht junge TU genießt sowohl unter Studierenden als auch in der Forschungsgemeinschaft einen hervorragenden Ruf. Zusätzlich haben sich mehrere Institute der Fraunhofer-Gesellschaft in der Stadt niedergelassen. Noch im Aufbau befindet sich zurzeit das Max-Planck-Institut für Softwaresysteme.

TU Kaiserslautern – Gebäude 56

TU Kaiserslautern – Verwaltungsgebäude

FH Kaiserslautern – Hauptgebäude

HOCHSCHULEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17	
	Anzahl der Studierenden	Anteil in %
Technische Universität Kaiserslautern	14.418	84,5
Fachhochschule Kaiserslautern	2.649	15,5
—	–	–

HAUPTFÄCHERGRUPPEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anteil in %
Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften	46,0
Ingenieurwissenschaften	34,5
Sprach- und Kulturwissenschaften	14,8

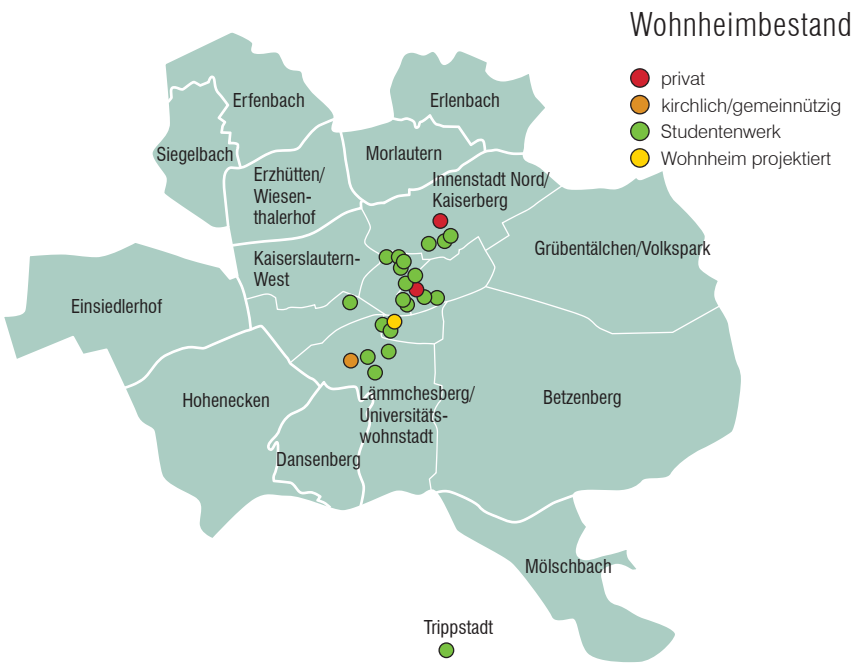
HERKUNFT DER STUDIERENDEN	WS 2016/17
	Anteil in %
ortsansässige Studierende (inkl. Kreis des Studienortes)	10,6
übriges Deutschland	77,0
internationale Studierende	12,4

PRÜFUNGEN UND PROMOTIONEN	2016
	Anzahl der Abschlüsse
Bachelor	1.260
Master	1.354
Lehramt	216
Fachhochschulabschlüsse (ohne Bachelor/Master)	35
sonstige universitäre Abschlüsse	388
Promotionen	226
Abschlüsse gesamt	3.479

WOHNHEIMPLÄTZE NACH MIETPREISGRUPPEN			2017
Anbieter/Warmmiete	Ø Warmmiete	Plätze gesamt	davon in Einzelapartments
kirchliche/gemeinnützige Anbieter	166 €		
unter 200 €		209	177
200 bis unter 300 €		–	–
300 bis unter 400 €		–	–
400 € und mehr		–	–
Studentenwerk	236 €		
unter 200 €		397	166
200 bis unter 300 €		1.417	886
300 bis unter 400 €		20	10
400 € und mehr		1	1
private Anbieter	323 €		
unter 300 €		393	131
300 bis unter 400 €		213	213
400 bis unter 500 €		371	371
500 bis unter 600 €		–	–
über 600 €		–	–
k. A. (kirchl., gemeinnützige/Studentenwerk/private)		–/–/–	–/–/–
Wohnheimplätze gesamt		3.021	1.955

Anmerkung: Zuordnung der Plätze zur Mietpreisgruppe auf Basis der Durchschnittsmiete pro Wohnheim und Wohnform

STUDIERENDENSPEZIFISCHE SEGMENTE AM MIETWOHNUNGSMARKT	2017	
	Kaiserslautern	Ø alle 50 Standorte
Anteil WG-Angebote in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	5,2	10,2
Anteil möblierte Wohnungen in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	12,0	35,5
Anteil Wohnheimplätze in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	4,1	25,4



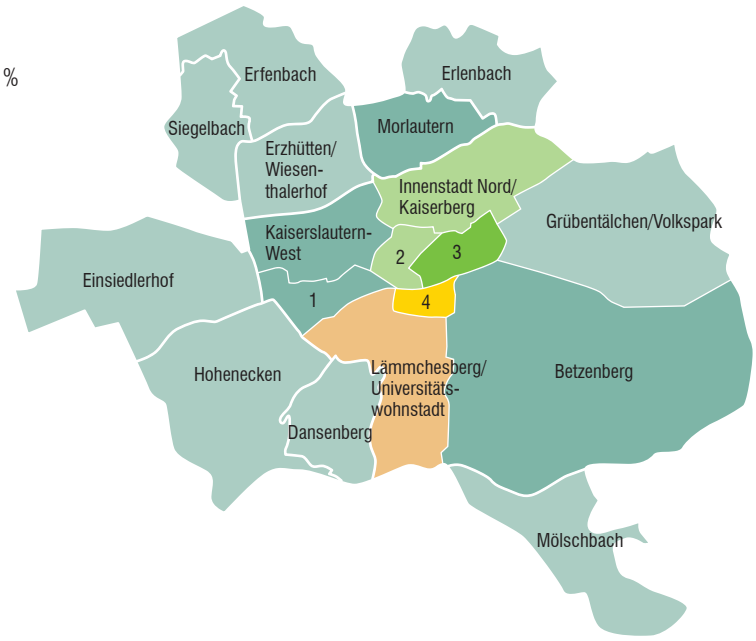
AUSSTATTUNG

Mit einem Bettenbestand von rund 61 Prozent dominiert das Studentenwerk den Wohnheimmarkt in Kaiserslautern. Private Anbieter konnten ihren Marktanteil in den letzten Jahren auf 32 Prozent ausweiten. Kirchliche und gemeinnützige Betreiber spielen dagegen nach wie vor eine eher untergeordnete Rolle bei der Versorgung mit Wohnraum (7 Prozent). Häufigste Wohnform bilden mit 65 Prozent Einzelapartments – ein im Vergleich zu anderen Standorten relativ hoher Anteil. Die Wohnheimplätze verfügen in der Regel über einen mittleren Ausstattungsstandard, lediglich ein privater Anbieter bietet Wohnheimplätze im gehobenen Segment an.

Wunschbezirke der Studierenden

Nennungen der zum Wunsch-Ortsteil befragten Studierenden, Anteil 2013/2017 in %

- 50 % und mehr
- 30 % bis unter 50 %
- 20 % bis unter 30 %
- 10 % bis unter 20 %
- 5 % bis unter 10 %
- 1 % bis unter 5 %
- unter 1 %



1 Bännjerrück/ Karl-Pfaff-Siedlung
2 Innenstadt West/Kotten
3 Innenstadt Ost
4 Innenstadt Südwest

n = 221

WOHNFORM-ZUFRIEDENHEIT 2017

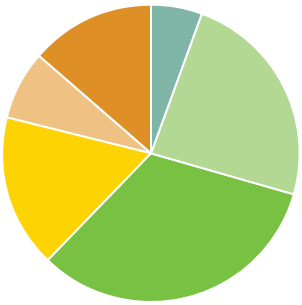
Wohnform	Anteil in %	Alter Median in Jahren	Einkommen Median in €	unzufrieden Anteil in %	neutral Anteil in %	zufrieden Anteil in %
Eltern/Verwandte	9,5	21	300	13,6	36,4	50,0
Wohnheim/Mikroapartment	35,3	23	580	9,8	22,0	68,3
Mietwohnung	53,4	23	735	4,0	17,7	78,2
sonstige	1,7	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

n = 232, k. A. = zu geringer Stichprobenumfang

EINKOMMENSGRUPPEN DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Einkommensgruppen in %

1.200 € und mehr	13,5
1.000 bis unter 1.200 €	7,6
800 bis unter 1.000 €	16,6
600 bis unter 800 €	32,7
400 bis unter 600 €	23,8
unter 400 €	5,8

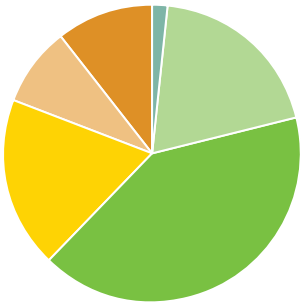


n = 223

PREISBEREITSCHAFT DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Mietpreisgruppen in %

600 € und mehr	10,4
500 bis unter 600 €	8,6
400 bis unter 500 €	18,6
300 bis unter 400 €	41,2
200 bis unter 300 €	19,5
unter 200 €	1,8



n = 221

TOP 3 STADTBEZIRKE UND EINKOMMEN DER STUDIERENDEN 2013/2017

Stadtbezirk	unter 400 €	400 bis unter 600 €	600 bis unter 800 €	800 bis unter 1.000 €	1.000 bis unter 1.200 €	1.200 € und mehr	Einkommen Median in €/Monat
Lämmchesb./Uni.-wohnstadt	2,1 %	44,7 %	36,2 %	12,8 %	4,3 %	0 %	500
Innenstadt Südwest	6,4 %	40,4 %	31,9 %	19,1 %	0 %	2,1 %	513
Innenstadt Ost	9,1 %	50,0 %	22,7 %	13,6 %	0 %	4,5 %	500

n = 116

Quelle: CBRE/HU Berlin, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2017; CBRE/TU Dresden, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2013

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN		50 von 50
Einwohnerzahl	98.520	2015
Entwicklung Einwohnerzahl in %	–0,7	2010 – 2015
Prognose private Haushalte in %	±0	2012 – 2035
Kaufkraftkennziffer	88,5	2017
Anzahl der Studierenden	17.067	WS 2016/17
davon Studienanfänger/innen	2.255	WS 2016/17
Verhältnis Studierende zu Einwohnerzahl, 2015, in %	17,3	WS 2016/17
Einkommen der Studierenden, Median in €	630	2017

(STUDIERENDEN-)WOHNUNGSMARKT		50 von 50
CBRE-empirica Leerstandsindex in %	4,3	2015
Miete für Wohnungen, Median in €/m² (nettokalt)	6,67	2017
Mietpreisentwicklung in % (nettokalt)	+12,0	2013 – 2017
Miete für Wohnungen 20 bis 40 m², Median in €/m² (nettokalt)	8,41	2017
Mietpreisentwicklung Wohnungen 20 bis 40 m² in %	+13,6	2013 – 2017
Plätze in Studierendenwohnheimen gesamt	3.021	2017
davon Plätze private Betreiber	977	2017
Versorgungsquote gesamt in %	17,7	2017
Versorgungsquote privat in %	5,7	2017
Ø Miete pro Wohnheimplatz in €/Monat (Warmmiete/All-in-Miete)	260	2017

HOCHSCHULUMFELD/STUDIENBEDINGUNGEN		48 von 50
Anzahl Hochschulen	2	WS 2016/17
angebotene Hauptfächergruppen	6	WS 2016/17
Betreuungsrelation Hochschulen	14,2	2015
Forschungseinrichtungen insgesamt	13	2017
Drittmittel je Professor in €/Jahr	117.690	2015
Ausgaben für Hochschulen je Studierenden in €/Jahr	6.140	2015
Bewerbungen für Exzellenzcluster 2019	–	2017

ZUSAMMENFASSUNG INVESTITIONSSTANDORT

Der Wohnungsmarkt in Kaiserslautern ist aufgrund des relativ hohen Leerstandes sowie des geringen Mietniveaus als entspannt einzustufen. Obwohl sich die Mieten von kleinen Wohnungen in den letzten Jahren positiv entwickelt haben, stagniert der Leerstand auf seinem Niveau. Damit kann der freie Wohnungsmarkt bereits einen Großteil der Wohnwünsche der Studierenden erfüllen. Mit einer Versorgungsquote von derzeit 17,7 Prozent liegt Kaiserslautern deutlich über dem Durchschnitt und weist ein vergleichsweise breites Angebot an Plätzen in Studentenwohnheimen auf. Aus unserer Analyse geht daher kein weiterer Bedarf an Wohnheimplätzen in Kaiserslautern hervor.

BEDARFSANALYSE					2017
		IST-SITUATION	BEDARF		POTENZIAL
Segment	Bestand	Versorgungs-quote IST	Versorgungs-quote SOLL	Plätze im Bau	potenziell benötigte Plätze
einfach bis mittel	2.650	15,5 %	7,0 bis 10,0 %	–	kein zusätzl. Bedarf
gehoben	371	2,2 %	0,5 bis 1,5 %	–	kein zusätzl. Bedarf
gesamt	3.021	17,7 %	7,5 bis 11,5 %	–	kein zusätzl. Bedarf

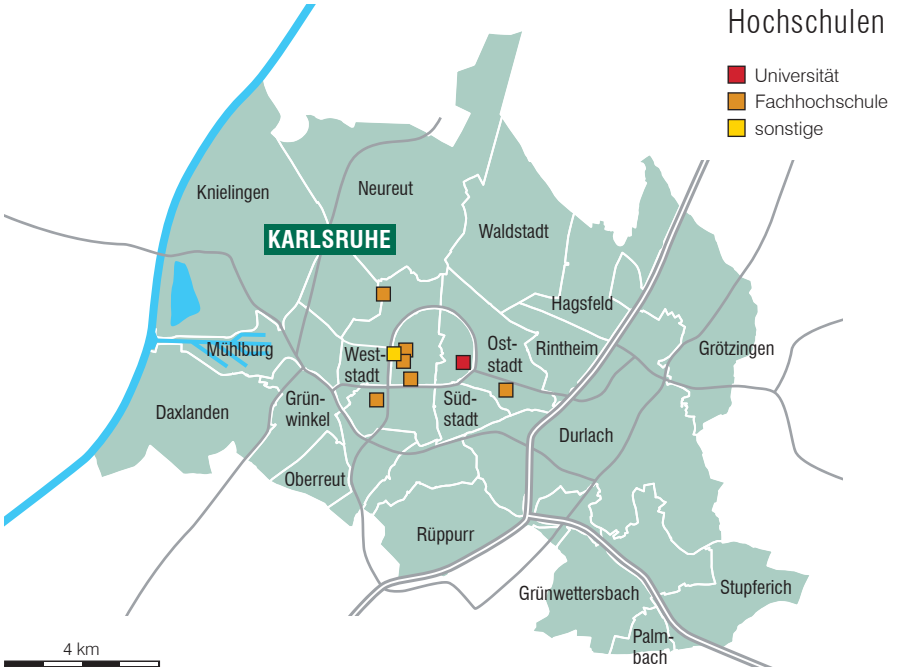
Der Ermittlung des Wohnheimplatzbedarfes liegen die allgemeine Wohnungsmarktsituation (Mietniveau, Leerstand) sowie die Ergebnisse hinsichtlich Wohnwunsch der Studierenden zugrunde. Zur Aufteilung des Wohnheimplatzbedarfes nach Segment wurden die Einkommenssituation sowie die Preisbereitschaft der Studierenden untersucht.

ERRECHNETER BEDARF AN ZUSÄTZLICH BENÖTIGTEN PLÄTZEN	0

HOCHSCHULSTANDORT KARLSRUHE

RANG 13 von 50

Karlsruhe ist Sitz mehrerer Hochschulen sowie diverser Forschungseinrichtungen. Bedeutendste Bildungseinrichtung der Stadt und gleichzeitig größtes Forschungszentrum Deutschlands ist das Karlsruher Institut für Technologie (KIT) mit ca. 25.000 Studierenden und rund 9.200 Mitarbeitern. Als eine der ersten drei Hochschulen bekam es 2007 den Titel Eliteuniversität verliehen, den es bis 2012 trug, und ist zudem Mitglied bei TU9 German Institutes of Technology e.V.



Karlsruher Institut für Technologie – Audimax

Hochschule Karlsruhe – Technik und Wirtschaft

Pädagogische Hochschule Karlsruhe

HOCHSCHULEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17	
	Anzahl der Studierenden	Anteil in %
Karlsruher Institut für Technologie	25.084	64,1
Hochschule Karlsruhe	8.403	21,5
Pädagogische Hochschule Karlsruhe	3.742	9,6

HAUPTFÄCHERGRUPPEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anteil in %
Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften	55,7
Ingenieurwissenschaften	19,2
Sprach- und Kulturwissenschaften	12,8

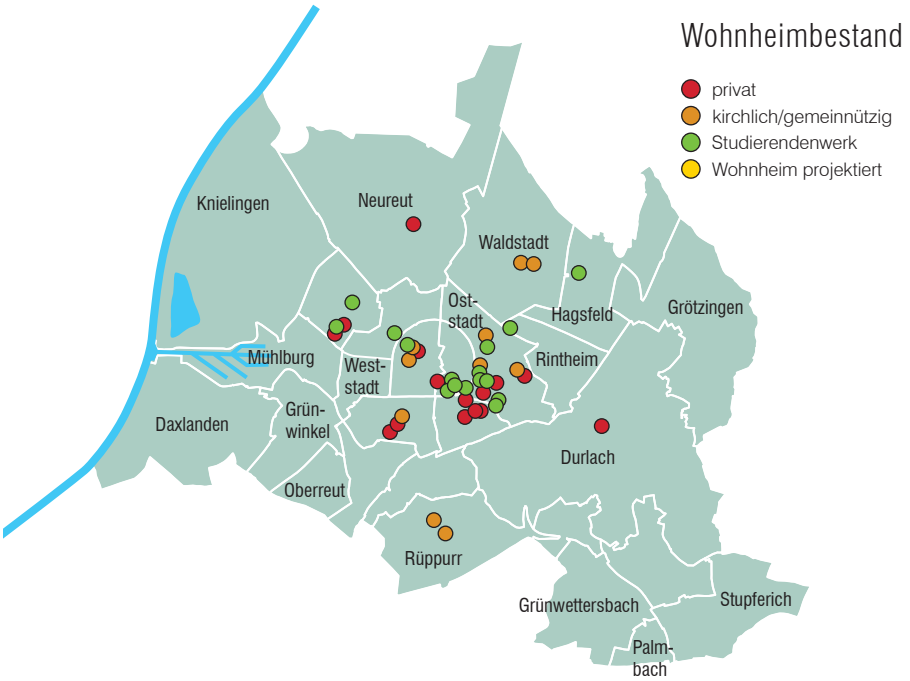
HERKUNFT DER STUDIERENDEN	WS 2016/17
	Anteil in %
ortsansässige Studierende (inkl. Kreis des Studienortes)	9,2
übriges Deutschland	76,1
internationale Studierende	14,8

PRÜFUNGEN UND PROMOTIONEN	2016
	Anzahl der Abschlüsse
Bachelor	4.079
Master	2.676
Lehramt	509
Fachhochschulabschlüsse (ohne Bachelor/Master)	–
sonstige universitäre Abschlüsse	363
Promotionen	612
Abschlüsse gesamt	8.239

WOHNHEIMPLÄTZE NACH MIETPREISGRUPPEN			2017
Anbieter/Warmmiete	Ø Warmmiete	Plätze gesamt	davon in Einzelapartments
kirchliche/gemeinnützige Anbieter	223 €		
unter 200 €		256	–
200 bis unter 300 €		1.355	–
300 bis unter 400 €		19	–
400 € und mehr		–	–
Studentenwerk	235 €		
unter 200 €		316	1
200 bis unter 300 €		1.955	470
300 bis unter 400 €		7	–
400 € und mehr		–	–
private Anbieter	462 €		
unter 300 €		274	4
300 bis unter 400 €		346	249
400 bis unter 500 €		70	70
500 bis unter 600 €		140	–
über 600 €		447	447
k. A. (kirchl., gemeinnützige/Studentenwerk/private)		28/–/304	–/–/46
Wohnheimplätze gesamt		5.517	1.287

Anmerkung: Zuordnung der Plätze zur Mietpreisgruppe auf Basis der Durchschnittsmiete pro Wohnheim und Wohnform

STUDIERENDENSPEZIFISCHE SEGMENTE AM MIETWOHNUNGSMARKT	2017	
	Karlsruhe	Ø alle 50 Standorte
Anteil WG-Angebote in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	16,5	10,2
Anteil möblierte Wohnungen in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	26,6	35,5
Anteil Wohnheimplätze in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	13,1	25,4



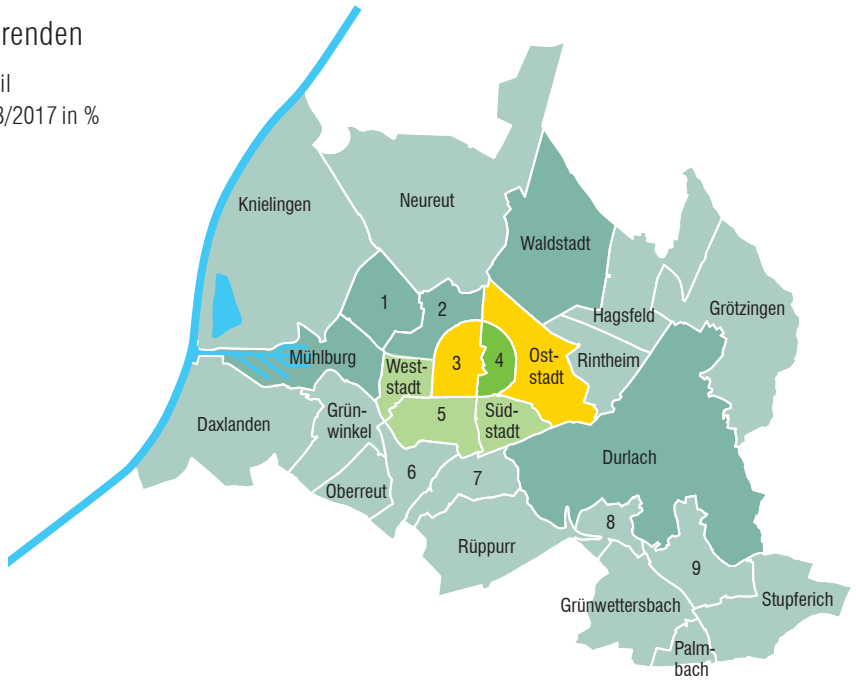
AUSSTATTUNG

Bezogen auf die Anbieterstruktur konnte in Karlsruhe in den letzten Jahre keine nennenswerte Entwicklung beobachtet werden. Das Angebot an Wohnheimplätzen verteilt sich nach wie vor vergleichsweise heterogen auf die drei untersuchten Anbietergruppen. Das Studentenwerk stellt etwa 41 Prozent der Plätze. Kirchliche und gemeinnützige Anbieter erreichen einen recht hohen Anteil von 30 Prozent, private Betreiber 29 Prozent. Über zwei Drittel dieser Plätze befinden sich in Einzelzimmern, weitere 23 Prozent in Einzelapartments. Auch in Bezug auf die Ausstattungsstandards zeigt sich ein recht gemischtes Bild. Zwar überwiegt eine mittlere Qualität, es gibt jedoch ausreichend Alternativen im einfachen wie auch im gehobenen Segment. Letztere werden lediglich von privaten Anbietern offeriert.

Wunschbezirke der Studierenden

Nennungen der zum Wunsch-Ortsteil befragten Studierenden, Anteil 2013/2017 in %

- 50 % und mehr
- 30 % bis unter 50 %
- 20 % bis unter 30 %
- 10 % bis unter 20 %
- 5 % bis unter 10 %
- 1 % bis unter 5 %
- unter 1 %



1 Nordweststadt
2 Nordstadt
3 Innenstadt-West
4 Innenstadt-Ost
5 Südweststadt
6 Beiertheim-Bulach
7 Weiherfeld-Dammerstock
8 Wolfartsweier
9 Hohenwettersbach

n = 271

WOHNFORM-ZUFRIEDENHEIT 2017

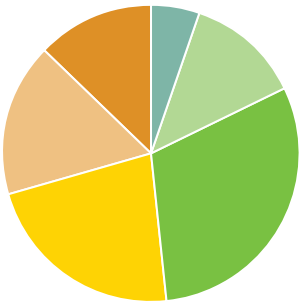
Wohnform	Anteil in %	Alter Median in Jahren	Einkommen Median in €	unzufrieden Anteil in %	neutral Anteil in %	zufrieden Anteil in %
Eltern/Verwandte	7,1	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Wohnheim/Mikroapartment	29,6	22	800	6,9	13,8	79,3
Mietwohnung	61,2	24	750	5,0	20,0	75,0
sonstige	2,0	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

n = 98, k.A. = zu geringer Stichprobenumfang

EINKOMMENSGRUPPEN DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Einkommensgruppen in %

1.200 € und mehr	12,6
1.000 bis unter 1.200 €	16,8
800 bis unter 1.000 €	22,1
600 bis unter 800 €	30,5
400 bis unter 600 €	12,6
unter 400 €	5,3

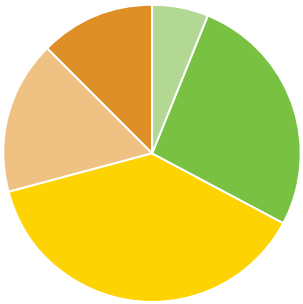


n = 95

PREISBEREITSCHAFT DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Mietpreisgruppen in %

600 € und mehr	12,4
500 bis unter 600 €	16,5
400 bis unter 500 €	38,1
300 bis unter 400 €	26,8
200 bis unter 300 €	6,2
unter 200 €	0



n = 97

TOP 3 STADTBEZIRKE UND EINKOMMEN DER STUDIERENDEN 2013/2017

Stadtbezirk	unter 400 €	400 bis unter 600 €	600 bis unter 800 €	800 bis unter 1.000 €	1.000 bis unter 1.200 €	1.200 € und mehr	Einkommen Median in €/Monat
Innenstadt-West	2,3 %	25,6 %	41,9 %	18,6 %	4,7 %	7,0 %	600
Oststadt	6,8 %	15,9 %	40,9 %	25,0 %	4,5 %	6,8 %	650
Innenstadt-Ost	10,0 %	27,5 %	42,5 %	10,0 %	7,5 %	2,5 %	589

n = 127

Quelle: CBRE/HU Berlin, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2017; CBRE/TU Dresden, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2013

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN		17 von 50
Einwohnerzahl	307.755	2015
Entwicklung Einwohnerzahl in %	+4,4	2010 – 2015
Prognose private Haushalte in %	+1,0	2012 – 2035
Kaufkraftkennziffer	103,9	2017
Anzahl der Studierenden	39.116	WS 2016/17
davon Studienanfänger/innen	7.144	WS 2016/17
Verhältnis Studierende zu Einwohnerzahl, 2015, in %	12,7	WS 2016/17
Einkommen der Studierenden, Median in €	730	2017

(STUDIERENDEN-)WOHNUNGSMARKT		20 von 50
CBRE-empirica Leerstandsindex in %	0,8	2015
Miete für Wohnungen, Median in €/m² (nettokalt)	9,50	2017
Mietpreisentwicklung in % (nettokalt)	+10,3	2013 – 2017
Miete für Wohnungen 20 bis 40 m², Median in €/m² (nettokalt)	11,61	2017
Mietpreisentwicklung Wohnungen 20 bis 40 m² in %	+12,8	2013 – 2017
Plätze in Studierendenwohnheimen gesamt	5.517	2017
davon Plätze private Betreiber	1.581	2017
Versorgungsquote gesamt in %	14,1	2017
Versorgungsquote privat in %	4,0	2017
Ø Miete pro Wohnheimplatz in €/Monat (Warmmiete/All-in-Miete)	287	2017

HOCHSCHULUMFELD/STUDIENBEDINGUNGEN		12 von 50
Anzahl Hochschulen	7	WS 2016/17
angebotene Hauptfächergruppen	9	WS 2016/17
Betreuungsrelation Hochschulen	9,3	2015
Forschungseinrichtungen insgesamt	21	2017
Drittmittel je Professor in €/Jahr	182.220	2015
Ausgaben für Hochschulen je Studierenden in €/Jahr	8.190	2015
Bewerbungen für Exzellenzcluster 2019	4	2017

ZUSAMMENFASSUNG INVESTITIONSSTANDORT

Auf dem Karlsruher Wohnungsmarkt treffen ein sehr geringer Leerstand und ein hohes Mietniveau im Bereich kleinflächiger Wohnungen aufeinander. Trotz überdurchschnittlichem Einkommen ist der Marktzugang somit für Studierende erschwert. Die relativ günstigen Wohnheimplätze auf dem Wohnheimmarkt sind dagegen begehrt. Zwar stehen diese bereits für 14,1 Prozent der Studierenden zur Verfügung, jedoch ist für einen angespannten Wohnungsmarkt wie Karlsruhe eine höhere Versorgungsquote mit studentischem Wohnraum notwendig. Gemäß unserer Analyse ergibt sich ein weiterer Bedarf an bis zu 1.200 Wohnheimplätzen im mittleren und an bis zu 550 Plätzen im gehobenen Preissegment.

BEDARFSANALYSE					2017
		IST-SITUATION	BEDARF		POTENZIAL
Segment	Bestand	Versorgungs-quote IST	Versorgungs-quote SOLL	Plätze im Bau	potenziell benötigte Plätze
einfach bis mittel	4.681	12,0 %	11,0 bis 15,0 %	–	0 bis 1.200
gehoben	836	2,1 %	2,5 bis 3,5 %	–	150 bis 550
gesamt	5.517	14,1 %	13,5 bis 18,5 %	–	150 bis 1.750

Der Ermittlung des Wohnheimplatzbedarfes liegen die allgemeine Wohnungsmarktsituation (Mietniveau, Leerstand) sowie die Ergebnisse hinsichtlich Wohnwunsch der Studierenden zugrunde. Zur Aufteilung des Wohnheimplatzbedarfes nach Segment wurden die Einkommenssituation sowie die Preisbereitschaft der Studierenden untersucht.

ERRECHNETER BEDARF AN ZUSÄTZLICH BENÖTIGTEN PLÄTZEN	150 bis 1.750

HOCHSCHULSTANDORT KASSEL

RANG 43 von 50

Die documenta-Stadt Kassel ist nach Frankfurt und Wiesbaden die drittgrößte Stadt Hessens. An der Universität Kassel, der nördlichsten des Bundeslandes, sind derzeit fast 23.000 Studierende eingeschrieben. Ergänzt wird das Bildungsangebot der Universität durch zwei private Hochschulen sowie die Kunsthochschule Kassel. Des Weiteren haben zwei Fraunhofer-Institute ihren Sitz in Kassel.

Universität Kassel – Campus Holländischer Platz

Universität Kassel – Zentralbibliothek

Landes- und Murhardsche Bibliothek in Kassel

HOCHSCHULEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anzahl der Studierenden
Universität Kassel	23.651
CVJM-Hochschule Kassel	395
—	–

HAUPTFÄCHERGRUPPEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anteil in %
Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften	47,3
Ingenieurwissenschaften	23,0
Sprach- und Kulturwissenschaften	13,0

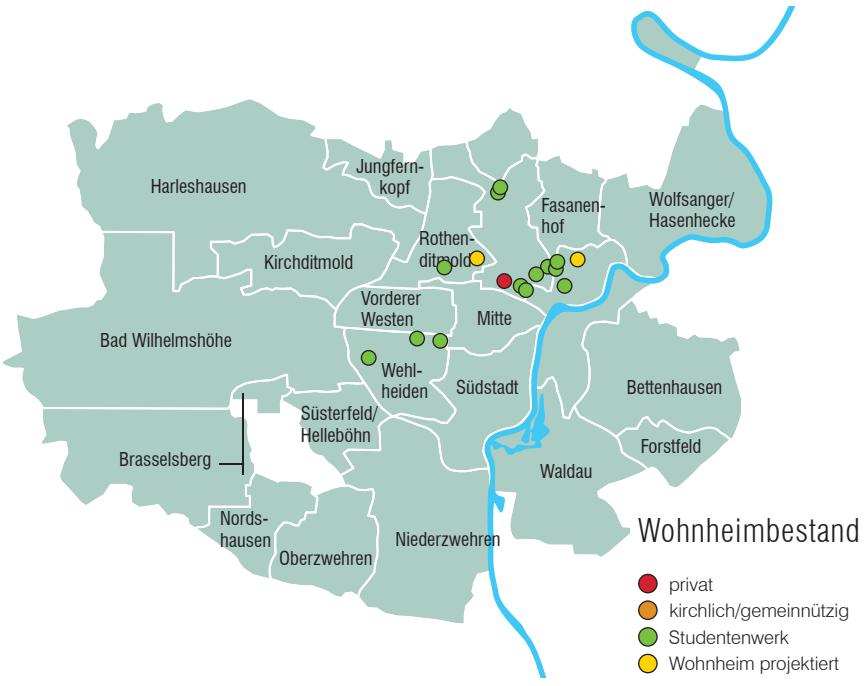
HERKUNFT DER STUDIERENDEN	WS 2016/17
	Anteil in %
ortsansässige Studierende (inkl. Kreis des Studienortes)	21,0
übriges Deutschland	72,5
internationale Studierende	6,5

PRÜFUNGEN UND PROMOTIONEN	2016
	Anzahl der Abschlüsse
Bachelor	1.397
Master	1.197
Lehramt	626
Fachhochschulabschlüsse (ohne Bachelor/Master)	–
sonstige universitäre Abschlüsse	138
Promotionen	230
Abschlüsse gesamt	3.588

WOHNHEIMPLÄTZE NACH MIETPREISGRUPPEN			2017
Anbieter/Warmmiete	Ø Warmmiete	Plätze gesamt	davon in Einzelapartments
kirchliche/gemeinnützige Anbieter	–		
unter 200 €		–	–
200 bis unter 300 €		–	–
300 bis unter 400 €		–	–
400 € und mehr		–	–
Studentenwerk	244 €		
unter 200 €		4	–
200 bis unter 300 €		974	377
300 bis unter 400 €		–	–
400 € und mehr		–	–
private Anbieter	456 €		
unter 300 €		–	–
300 bis unter 400 €		–	–
400 bis unter 500 €		101	1
500 bis unter 600 €		–	–
über 600 €		–	–
k. A. (kirchl., gemeinnützige/Studentenwerk/private)		–/–/–	–/–/–
Wohnheimplätze gesamt		1.079	378

Anmerkung: Zuordnung der Plätze zur Mietpreisgruppe auf Basis der Durchschnittsmiete pro Wohnheim und Wohnform

STUDIERENDENSPEZIFISCHE SEGMENTE AM MIETWOHNUNGSMARKT	2017
	Kassel	Ø alle 50 Standorte
Anteil WG-Angebote in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	7,6	10,2
Anteil möblierte Wohnungen in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	14,6	35,5
Anteil Wohnheimplätze in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	8,1	25,4



AUSSTATTUNG

Mit einem Marktanteil von 91 Prozent dominiert das Studentenwerk den Wohnheimmarkt in Kassel deutlich. Waren private Investoren in den Vorjahren auf dem Wohnheimmarkt nicht präsent, so werden seit 2015 9 Prozent der Wohnheimplätze von einem einzigen privaten Betreiber angeboten. Die Hälfte der bestehenden Wohnheimplätze sind Einzelzimmer in Wohngemeinschaften. Der Ausstattungsstandard wird von Wohnheimen mittlerer Qualität dominiert, die einen Marktanteil von 72 Prozent haben. Es werden jedoch alternativ auch einige Wohnheime im einfachen Segment angeboten. Fast alle Einheiten sind vollmöbliert. Durch den Eintritt des privaten Investors auf den Markt stehen den Studierenden nun auch Wohnheimplätze mit gehobener Qualität zur Verfügung.

Wunschbezirke der Studierenden

Nennungen der zum Wunsch-Ortsteil befragten Studierenden, Anteil 2013/2017 in %

- 50 % und mehr
- 30 % bis unter 50 %
- 20 % bis unter 30 %
- 10 % bis unter 20 %
- 5 % bis unter 10 %
- 1 % bis unter 5 %
- unter 1 %

1 Philippinenhof/Warteberg
2 Nord-Holland
3 Unterneustadt

n = 1.309

WOHNFORM-ZUFRIEDENHEIT 2017

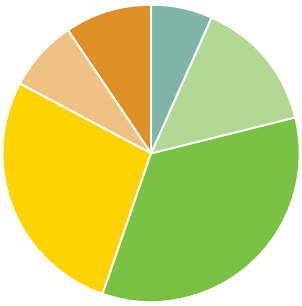
Wohnform	Anteil in %	Alter Median in Jahren	Einkommen Median in €	unzufrieden Anteil in %	neutral Anteil in %	zufrieden Anteil in %
Eltern/Verwandte	13,2	20	300	0	12,5	87,5
Wohnheim/Mikroapartment	13,2	24	700	12,5	43,8	43,8
Mietwohnung	73,6	24	735	9,0	23,6	67,4
sonstige	0	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

n = 121, k. A. = zu geringer Stichprobenumfang

EINKOMMENSGRUPPEN DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Einkommensgruppen in %

1.200 € und mehr	9,4
1.000 bis unter 1.200 €	7,7
800 bis unter 1.000 €	27,4
600 bis unter 800 €	34,2
400 bis unter 600 €	14,5
unter 400 €	6,8

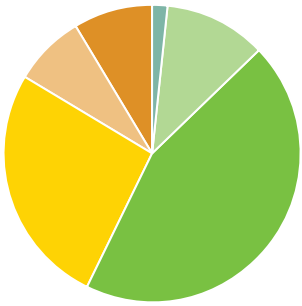


n = 117

PREISBEREITSCHAFT DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Mietpreisgruppen in %

600 € und mehr	8,5
500 bis unter 600 €	7,7
400 bis unter 500 €	26,5
300 bis unter 400 €	44,4
200 bis unter 300 €	11,1
unter 200 €	1,7



n = 117

TOP 3 STADTBEZIRKE UND EINKOMMEN DER STUDIERENDEN 2013/2017

Stadtbezirk	unter 400 €	400 bis unter 600 €	600 bis unter 800 €	800 bis unter 1.000 €	1.000 bis unter 1.200 €	1.200 € und mehr	Einkommen Median in €/Monat
Vorderer Westen	2,4 %	24,1 %	37,6 %	19,8 %	10,8 %	5,3 %	600
Mitte	29,9 %	19,8 %	29,9 %	13,0 %	6,2 %	1,1 %	600
Bad Wilhelmshöhe	2,6 %	24,8 %	43,6 %	18,8 %	7,7 %	2,6 %	623

n = 672

Quelle: CBRE/HU Berlin, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2017; CBRE/TU Dresden, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2013

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN		39 von 50
Einwohnerzahl	197.984	2015
Entwicklung Einwohnerzahl in %	+1,3	2010 – 2015
Prognose private Haushalte in %	–5,3	2012 – 2035
Kaufkraftkennziffer	92,5	2017
Anzahl der Studierenden	24.046	WS 2016/17
davon Studienanfänger/innen	3.518	WS 2016/17
Verhältnis Studierende zu Einwohnerzahl, 2015, in %	12,1	WS 2016/17
Einkommen der Studierenden, Median in €	700	2017

(STUDIERENDEN-)WOHNUNGSMARKT		33 von 50
CBRE-empirica Leerstandsindex in %	2,7	2015
Miete für Wohnungen, Median in €/m² (nettokalt)	7,29	2017
Mietpreisentwicklung in % (nettokalt)	+12,3	2013 – 2017
Miete für Wohnungen 20 bis 40 m², Median in €/m² (nettokalt)	9,09	2017
Mietpreisentwicklung Wohnungen 20 bis 40 m² in %	+15,2	2013 – 2017
Plätze in Studierendenwohnheimen gesamt	1.079	2017
davon Plätze private Betreiber	101	2017
Versorgungsquote gesamt in %	4,5	2017
Versorgungsquote privat in %	0,4	2017
Ø Miete pro Wohnheimplatz in €/Monat (Warmmiete/All-in-Miete)	264	2017

HOCHSCHULUMFELD/STUDIENBEDINGUNGEN		46 von 50
Anzahl Hochschulen	3	WS 2016/17
angebotene Hauptfächergruppen	8	WS 2016/17
Betreuungsrelation Hochschulen	14,9	2015
Forschungseinrichtungen insgesamt	10	2017
Drittmittel je Professor in €/Jahr	144.590	2015
Ausgaben für Hochschulen je Studierenden in €/Jahr	6.170	2015
Bewerbungen für Exzellenzcluster 2019	–	2017

ZUSAMMENFASSUNG INVESTITIONSSTANDORT

Der Kasseler Wohnungsmarkt zeichnet sich durch eine im Vergleich zu den anderen untersuchten Hochschulstandorten überdurchschnittlich hohe Leerstandsrate aus. Das Mietniveau kleinerer Wohnungen ist relativ gering, aber in den letzten Jahren deutlich gestiegen. In Verbindung mit einem durchschnittlichen Einkommen von 700 Euro ist zwar der Zugang für Studierende zum freien Wohnungsmarkt noch möglich, wird jedoch mit zunehmender Mietenentwicklung erschwert. Der Wohnheimmarkt bietet momentan nur wenige Alternativen. Für lediglich 4,5 Prozent der Studierenden, die geringste Versorgungsquote im Städtevergleich, stehen Wohnheimplätze zur Verfügung. Es ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf an bis zu 950 Plätzen im mittleren sowie an bis zu 400 Plätzen im gehobenen Preissegment.

BEDARFSANALYSE					2017
		IST-SITUATION	BEDARF		POTENZIAL
Segment	Bestand	Versorgungs-quote IST	Versorgungs-quote SOLL	Plätze im Bau	potenziell benötigte Plätze
einfach bis mittel	978	4,1 %	8,0 bis 10,5 %	601	350 bis 950
gehoben	101	0,4 %	1,0 bis 2,0 %	–	150 bis 400
gesamt	1.079	4,5 %	9,0 bis 12,5 %	601	500 bis 1.350

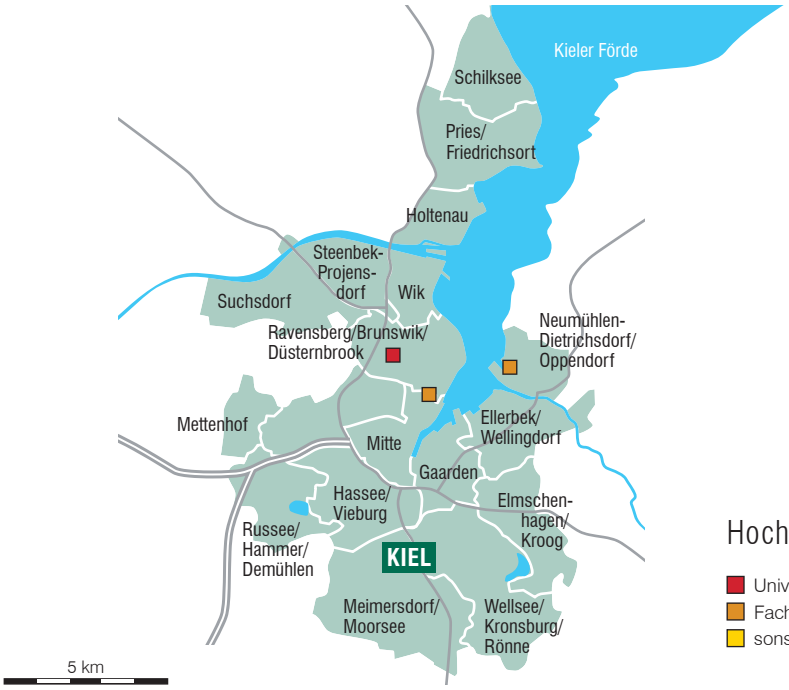
Der Ermittlung des Wohnheimplatzbedarfes liegen die allgemeine Wohnungsmarktsituation (Mietniveau, Leerstand) sowie die Ergebnisse hinsichtlich Wohnwunsch der Studierenden zugrunde. Zur Aufteilung des Wohnheimplatzbedarfes nach Segment wurden die Einkommenssituation sowie die Preisbereitschaft der Studierenden untersucht.

ERRECHNETER BEDARF AN ZUSÄTZLICH BENÖTIGTEN PLÄTZEN	500 bis 1.350

HOCHSCHULSTANDORT KIEL

RANG 23 von 50

Die schleswig-holsteinische Landeshauptstadt Kiel ist Sitz von drei höheren Bildungseinrichtungen. Bedeutendste Einrichtung ist die 1665 gegründete Christian-Albrechts-Universität, die im Rahmen der Exzellenzinitiative von 2007 bis 2017 gefördert wurde. An der einzigen Volluniversität des Bundeslandes studieren derzeit fast 26.000 Studierende. Ergänzt wird die Forschungsvielfalt von Forschungseinrichtungen wie etwa dem Leibnitz-Institut für Meereswissenschaften.



Christian-Albrechts-Universität zu Kiel

Audimax der Universität Kiel

Fachhochschule Kiel

HOCHSCHULEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anzahl der Studierenden
Universität Kiel	25.838
Fachhochschule Kiel	7.719
Kunsthochschule Kiel	550

HAUPTFÄCHERGRUPPEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anteil in %
Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften	33,9
Ingenieurwissenschaften	16,1
Sprach- und Kulturwissenschaften	15,5

HERKUNFT DER STUDIERENDEN	WS 2016/17
	Anteil in %
ortsansässige Studierende (inkl. Kreis des Studienortes)	17,7
übriges Deutschland	74,8
internationale Studierende	7,5

PRÜFUNGEN UND PROMOTIONEN	2016
	Anzahl der Abschlüsse
Bachelor	2.174
Master	1.451
Lehramt	787
Fachhochschulabschlüsse (ohne Bachelor/Master)	–
sonstige universitäre Abschlüsse	632
Promotionen	408
Abschlüsse gesamt	5.452

WOHNHEIMPLÄTZE NACH MIETPREISGRUPPEN			2017
Anbieter/Warmmiete	Ø Warmmiete	Plätze gesamt	davon in Einzelapartments
kirchliche/gemeinnützige Anbieter	208 €		
unter 200 €		232	–
200 bis unter 300 €		113	–
300 bis unter 400 €		44	44
400 € und mehr		–	–
Studentenwerk	225 €		
unter 200 €		375	–
200 bis unter 300 €		1.566	394
300 bis unter 400 €		2	–
400 € und mehr		–	–
private Anbieter	426 €		
unter 300 €		19	19
300 bis unter 400 €		554	246
400 bis unter 500 €		204	–
500 bis unter 600 €		284	206
über 600 €		–	–
k. A. (kirchl., gemeinnützige/Studentenwerk/private)		–/–/103	–/–/103
Wohnheimplätze gesamt		3.496	1.012

Anmerkung: Zuordnung der Plätze zur Mietpreisgruppe auf Basis der Durchschnittsmiete pro Wohnheim und Wohnform

STUDIERENDENSPEZIFISCHE SEGMENTE AM MIETWOHNUNGSMARKT	2017	
	Kiel	Ø alle 50 Standorte
Anteil WG-Angebote in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	9,6	10,2
Anteil möblierte Wohnungen in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	13,3	35,5
Anteil Wohnheimplätze in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	11,1	25,4

AUSSTATTUNG

In Kiel werden 56 Prozent der Wohnheimplätze vom örtlichen Studentenwerk angeboten. Zweitgrößter Anbieter sind private Betreiber mit einem Anteil von etwa 33 Prozent. Damit sind sie deutlich dominanter als in anderen Städten. Das Angebot wird um kirchlich und gemeinnützig betriebene Wohnheime ergänzt (11 Prozent). Zwar wird der Großteil der Plätze in Wohngemeinschaften mit Gemeinschaftsküche und -bad angeboten, dennoch ist der Anteil der Einzelapartments auf fast 30 Prozent angestiegen. Die Kieler Studentenwohnheime haben in der Regel eine mittlere Ausstattungsqualität. Wohnheimplätze mit gehobenem Ausstattungsstandard werden derzeit nur von privaten Trägern offeriert.

HOCHSCHULSTANDORT KIEL

Wunschbezirke der Studierenden

Nennungen der zum Wunsch-Ortsteil befragten Studierenden, Anteil 2013/2017 in %

- 50 % und mehr
- 30 % bis unter 50 %
- 20 % bis unter 30 %
- 10 % bis unter 20 %
- 5 % bis unter 10 %
- 1 % bis unter 5 %
- unter 1 %

n = 327

WOHNFORM-ZUFRIEDENHEIT 2017

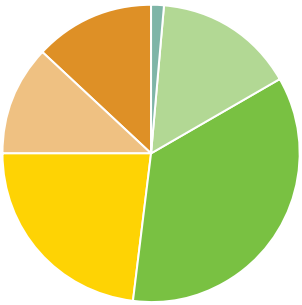
Wohnform	Anteil in %	Alter Median in Jahren	Einkommen Median in €	unzufrieden Anteil in %	neutral Anteil in %	zufrieden Anteil in %
Eltern/Verwandte	3,9	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Wohnheim/Mikroapartment	17,3	22	700	13,6	22,7	63,6
Mietwohnung	78,0	24	770	7,1	19,2	73,7
sonstige	0,8	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

n = 127, k. A. = zu geringer Stichprobenumfang

EINKOMMENSGRUPPEN DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Einkommensgruppen in %

1.200 € und mehr	12,8
1.000 bis unter 1.200 €	12,0
800 bis unter 1.000 €	23,2
600 bis unter 800 €	35,2
400 bis unter 600 €	15,2
unter 400 €	1,6

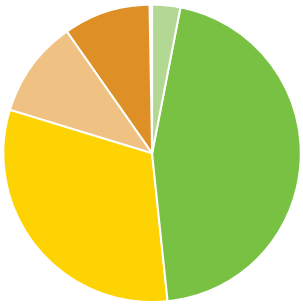


n = 125

PREISBEREITSCHAFT DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Mietpreisgruppen in %

600 € und mehr	9,7
500 bis unter 600 €	10,5
400 bis unter 500 €	31,5
300 bis unter 400 €	45,2
200 bis unter 300 €	3,2
unter 200 €	0



n = 124

TOP 3 STADTBEZIRKE UND EINKOMMEN DER STUDIERENDEN 2013/2017

Stadtbezirk	unter 400 €	400 bis unter 600 €	600 bis unter 800 €	800 bis unter 1.000 €	1.000 bis unter 1.200 €	1.200 € und mehr	Einkommen Median in €/Monat
Ravensb./Brunswik/Düsternb.	0 %	27,8 %	46,4 %	21,6 %	3,1 %	1,0 %	605
Schreventeich/Hasseldieksd.	1,2 %	22,9 %	50,6 %	15,7 %	4,8 %	4,8 %	600
Mitte	66,3 %	8,8 %	12,5 %	10,0 %	1,3 %	1,3 %	700

n = 260 Quelle: CBRE/HU Berlin, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2017; CBRE/TU Dresden, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2013

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN		18 von 50
Einwohnerzahl	246.306	2015
Entwicklung Einwohnerzahl in %	+2,8	2010 – 2015
Prognose private Haushalte in %	–2,6	2012 – 2035
Kaufkraftkennziffer	89,3	2017
Anzahl der Studierenden	34.107	WS 2016/17
davon Studienanfänger/innen	5.135	WS 2016/17
Verhältnis Studierende zu Einwohnerzahl, 2015, in %	13,8	WS 2016/17
Einkommen der Studierenden, Median in €	750	2017

(STUDIERENDEN-)WOHNUNGSMARKT		30 von 50
CBRE-empirica Leerstandsindex in %	1,6	2015
Miete für Wohnungen, Median in €/m² (nettokalt)	7,71	2017
Mietpreisentwicklung in % (nettokalt)	+15,6	2013 – 2017
Miete für Wohnungen 20 bis 40 m², Median in €/m² (nettokalt)	8,52	2017
Mietpreisentwicklung Wohnungen 20 bis 40 m² in %	+15,0	2013 – 2017
Plätze in Studierendenwohnheimen gesamt	3.496	2017
davon Plätze private Betreiber	1.164	2017
Versorgungsquote gesamt in %	10,3	2017
Versorgungsquote privat in %	3,4	2017
Ø Miete pro Wohnheimplatz in €/Monat (Warmmiete/All-in-Miete)	286	2017

HOCHSCHULUMFELD/STUDIENBEDINGUNGEN		30 von 50
Anzahl Hochschulen	3	WS 2016/17
angebotene Hauptfächergruppen	9	WS 2016/17
Betreuungsrelation Hochschulen	10,6	2015
Forschungseinrichtungen insgesamt	15	2017
Drittmittel je Professor in €/Jahr	166.400	2015
Ausgaben für Hochschulen je Studierenden in €/Jahr	7.590	2015
Bewerbungen für Exzellenzcluster 2019	3	2017

ZUSAMMENFASSUNG INVESTITIONSSTANDORT

Der Kieler Wohnungsmarkt charakterisiert sich über eine mittlere Leerstandsquote bei einem moderaten Mietniveau trotz relativ starker Preisentwicklung in den letzten Jahren. Somit ist die Suche nach Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt für Studierende prinzipiell möglich, zumal sie über ein überdurchschnittliches Einkommen verfügen. Ein etwas differenziertes Bild zeichnet sich hingegen auf dem Wohnheimmarkt ab. Bei einer allgemeinen Versorgungsquote von ca. 10,3 Prozent liegt die Versorgung mit Wohnheimplätzen leicht unter dem Durchschnitt. Aus unserer Analyse geht ein zusätzlicher Bedarf an bis zu 150 Wohnheimplätzen im mittleren sowie an bis zu 500 Plätzen im gehobenen Preissegment hervor.

BEDARFSANALYSE					2017
		IST-SITUATION	BEDARF		POTENZIAL
Segment	Bestand	Versorgungs-quote IST	Versorgungs-quote SOLL	Plätze im Bau	potenziell benötigte Plätze
einfach bis mittel	3.290	9,6 %	8,0 bis 10,5 %	155	0 bis 150
gehoben	206	0,6 %	1,0 bis 2,0 %	–	150 bis 500
gesamt	3.496	10,3 %	9,0 bis 12,5 %	155	150 bis 650

Der Ermittlung des Wohnheimplatzbedarfes liegen die allgemeine Wohnungsmarktsituation (Mietniveau, Leerstand) sowie die Ergebnisse hinsichtlich Wohnwunsch der Studierenden zugrunde. Zur Aufteilung des Wohnheimplatzbedarfes nach Segment wurden die Einkommenssituation sowie die Preisbereitschaft der Studierenden untersucht.

ERRECHNETER BEDARF AN ZUSÄTZLICH BENÖTIGTEN PLÄTZEN	150 bis 650

HOCHSCHULSTANDORT KOBLENZ

RANG 39 von 50

Koblenz an der Mündung der Mosel in den Rhein kann als eine der ältesten Städte des Landes auf eine über 2000-jährige Geschichte zurückblicken. Teile der Stadt gehören folglich auch zum UNESCO-Weltkulturerbe. Eine Universität und eine Hochschule mit gemeinsam über 14.500 Studierenden sind in der Stadt ansässig. Im Gegensatz zur langen Stadtgeschichte gehört die Universität Koblenz-Landau mit ihrer Gründung im Jahr 1990 zu den jüngsten Universitäten Deutschlands.

Universität Koblenz – Bibliothek

Universität Koblenz – Gebäude E und F

FH Koblenz – Neuer Campus

HOCHSCHULEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anzahl der Studierenden	Anteil in %
Universität Koblenz-Landau	8.397	57,7
Fachhochschule Koblenz	6.162	42,3
—	–	–

HAUPTFÄCHERGRUPPEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anteil in %
Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften	33,6
Ingenieurwissenschaften	33,2
Sprach- und Kulturwissenschaften	20,0

HERKUNFT DER STUDIERENDEN	WS 2016/17
	Anteil in %
ortsansässige Studierende (inkl. Kreis des Studienortes)	15,1
übriges Deutschland	80,7
internationale Studierende	4,2

PRÜFUNGEN UND PROMOTIONEN	2016
	Anzahl der Abschlüsse
Bachelor	1.838
Master	717
Lehramt	2.170
Fachhochschulabschlüsse (ohne Bachelor/Master)	2
sonstige universitäre Abschlüsse	273
Promotionen	64
Abschlüsse gesamt	5.064

WOHNHEIMPLÄTZE NACH MIETPREISGRUPPEN			2017
Anbieter/Warmmiete	Ø Warmmiete	Plätze gesamt	davon in Einzelapartments
kirchliche/gemeinnützige Anbieter	235 €		
unter 200 €		–	–
200 bis unter 300 €		204	–
300 bis unter 400 €		29	29
400 € und mehr		–	–
Studentenwerk	281 €		
unter 200 €		12	–
200 bis unter 300 €		271	147
300 bis unter 400 €		127	127
400 € und mehr		–	–
private Anbieter	385 €		
unter 300 €		117	75
300 bis unter 400 €		69	69
400 bis unter 500 €		131	119
500 bis unter 600 €		–	–
über 600 €		1	1
k. A. (kirchl., gemeinnützige/Studentenwerk/private)		–/–/–	–/–/–
Wohnheimplätze gesamt		961	567

Anmerkung: Zuordnung der Plätze zur Mietpreisgruppe auf Basis der Durchschnittsmiete pro Wohnheim und Wohnform

STUDIERENDENSPEZIFISCHE SEGMENTE AM MIETWOHNUNGSMARKT		2017
	Koblenz	Ø alle 50 Standorte
Anteil WG-Angebote in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	6,5	10,2
Anteil möblierte Wohnungen in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	13,3	35,5
Anteil Wohnheimplätze in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	7,0	25,4

AUSSTATTUNG

Der Markt für studentisches Wohnen in Koblenz ist im Vergleich zu anderen Hochschulstandorten mehr oder weniger heterogen zwischen den verschiedenen Anbietergruppen (Studentenwerk, kirchliche/gemeinnützige und private Anbieter) aufgeteilt. Das Studentenwerk ist zwar im Vergleich zu anderen Hochschulstädten weniger dominant vertreten, stellt aber mit rund 43 Prozent an Bestand die meisten Wohnheimplätze. Knapp 60 Prozent der angebotenen Wohnheimplätze sind Einzelapartments, die restlichen Plätze verteilen sich hauptsächlich auf Einzelzimmer in Wohngemeinschaften. Mit ca. 65 Prozent haben die meisten Plätze einen mittleren Ausstattungsstandard, jedoch bestehen auch Alternativen im einfachen und gehobenen Segment.

Wunschbezirke der Studierenden

Nennungen der zum Wunsch-Ortsteil befragten Studierenden, Anteil 2013/2017 in %

- 50 % und mehr
- 30 % bis unter 50 %
- 20 % bis unter 30 %
- 10 % bis unter 20 %
- 5 % bis unter 10 %
- 1 % bis unter 5 %
- unter 1 %

1 Neuendorf
2 Ehrenbreitstein
3 Moselweiß
4 Goldgrube
5 Pfaffendorf
6 Pfaffendorfer Höhe
7 Oberwerth
8 Horchheim
9 Stolzenfels

n = 349

WOHNFORM-ZUFRIEDENHEIT 2017

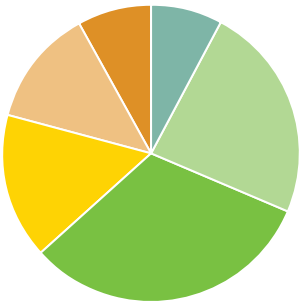
Wohnform	Anteil in %	Alter Median in Jahren	Einkommen Median in €	unzufrieden Anteil in %	neutral Anteil in %	zufrieden Anteil in %
Eltern/Verwandte	20,3	21	400	8,6	25,7	65,7
Wohnheim/Mikroapartment	14,0	22	515	4,2	33,3	62,5
Mietwohnung	63,4	24	700	3,7	21,1	75,2
sonstige	2,3	23	625	0	0	100,0

n = 172, k.A. = zu geringer Stichprobenumfang

EINKOMMENSGRUPPEN DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Einkommensgruppen in %

1.200 € und mehr	7,9
1.000 bis unter 1.200 €	12,7
800 bis unter 1.000 €	15,8
600 bis unter 800 €	32,1
400 bis unter 600 €	23,6
unter 400 €	7,9

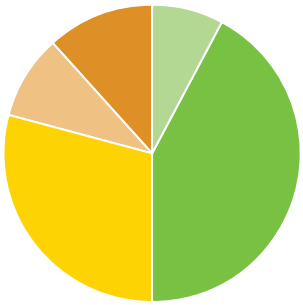


n = 165

PREISBEREITSCHAFT DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Mietpreisgruppen in %

600 € und mehr	11,6
500 bis unter 600 €	9,1
400 bis unter 500 €	29,3
300 bis unter 400 €	42,1
200 bis unter 300 €	7,9
unter 200 €	0



n = 164

TOP 3 STADTBEZIRKE UND EINKOMMEN DER STUDIERENDEN 2013/2017

Stadtbezirk	unter 400 €	400 bis unter 600 €	600 bis unter 800 €	800 bis unter 1.000 €	1.000 bis unter 1.200 €	1.200 € und mehr	Einkommen Median in €/Monat
Altstadt	39,6 %	17,7 %	21,9 %	12,5 %	3,1 %	5,2 %	600
Metternich	7,0 %	51,2 %	18,6 %	16,3 %	7,0 %	0 %	500
Mitte	61,6 %	14,0 %	15,1 %	7,0 %	2,3 %	0 %	500

n = 225

Quelle: CBRE/HU Berlin, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2017; CBRE/TU Dresden, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2013

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN		38 von 50
Einwohnerzahl	112.586	2015
Entwicklung Einwohnerzahl in %	+5,8	2010 – 2015
Prognose private Haushalte in %	–4,9	2012 – 2035
Kaufkraftkennziffer	99,7	2017
Anzahl der Studierenden	14.559	WS 2016/17
davon Studienanfänger/innen	2.221	WS 2016/17
Verhältnis Studierende zu Einwohnerzahl, 2015, in %	12,9	WS 2016/17
Einkommen der Studierenden, Median in €	625	2017

(STUDIERENDEN-)WOHNUNGSMARKT		22 von 50
CBRE-empirica Leerstandsindex in %	4,1	2015
Miete für Wohnungen, Median in €/m² (nettokalt)	7,40	2017
Mietpreisentwicklung in % (nettokalt)	+20,3	2013 – 2017
Miete für Wohnungen 20 bis 40 m², Median in €/m² (nettokalt)	10,29	2017
Mietpreisentwicklung Wohnungen 20 bis 40 m² in %	+17,1	2013 – 2017
Plätze in Studierendenwohnheimen gesamt	961	2017
davon Plätze private Betreiber	318	2017
Versorgungsquote gesamt in %	6,6	2017
Versorgungsquote privat in %	2,2	2017
Ø Miete pro Wohnheimplatz in €/Monat (Warmmiete/All-in-Miete)	304	2017

HOCHSCHULUMFELD/STUDIENBEDINGUNGEN		50 von 50
Anzahl Hochschulen	2	WS 2016/17
angebotene Hauptfächergruppen	7	WS 2016/17
Betreuungsrelation Hochschulen	14,2	2015
Forschungseinrichtungen insgesamt	4	2017
Drittmittel je Professor in €/Jahr	117.690	2015
Ausgaben für Hochschulen je Studierenden in €/Jahr	6.140	2015
Bewerbungen für Exzellenzcluster 2019	–	2017

ZUSAMMENFASSUNG INVESTITIONSSTANDORT

Im Vergleich zu den anderen untersuchten Hochschulstandorten liegt die Leerstandsquote in Koblenz über dem Durchschnitt, während das Mietniveau für kleine Wohnungen aufgrund der hohen Nachfrage in den letzten Jahren einen starken Zuwachs verzeichnet hat. Gleichzeitig stehen auf dem Wohnheimmarkt derzeit nur für 6,6 Prozent der Studierenden Wohnheimplätze zur Verfügung. Die Mietpreise für Wohnheimplätze liegen im Vergleich über dem Durchschnitt. Auf Basis dieser Faktoren gehen wir in unserer Analyse von einem Bedarf an bis zu 775 Plätzen im mittleren sowie 75 Plätzen im gehobenen Segment aus. Insgesamt befinden sich bereits 100 Plätze in der Planungsphase.

BEDARFSANALYSE					2017
		IST-SITUATION	BEDARF		POTENZIAL
Segment	Bestand	Versorgungs-quote IST	Versorgungs-quote SOLL	Plätze im Bau	potenziell benötigte Plätze
einfach bis mittel	730	5,0 %	8,0 bis 10,5 %	35	400 bis 775
gehoben	231	1,6 %	1,0 bis 2,0 %	–	0 bis 75
gesamt	961	6,6 %	9,0 bis 12,5 %	35	400 bis 850

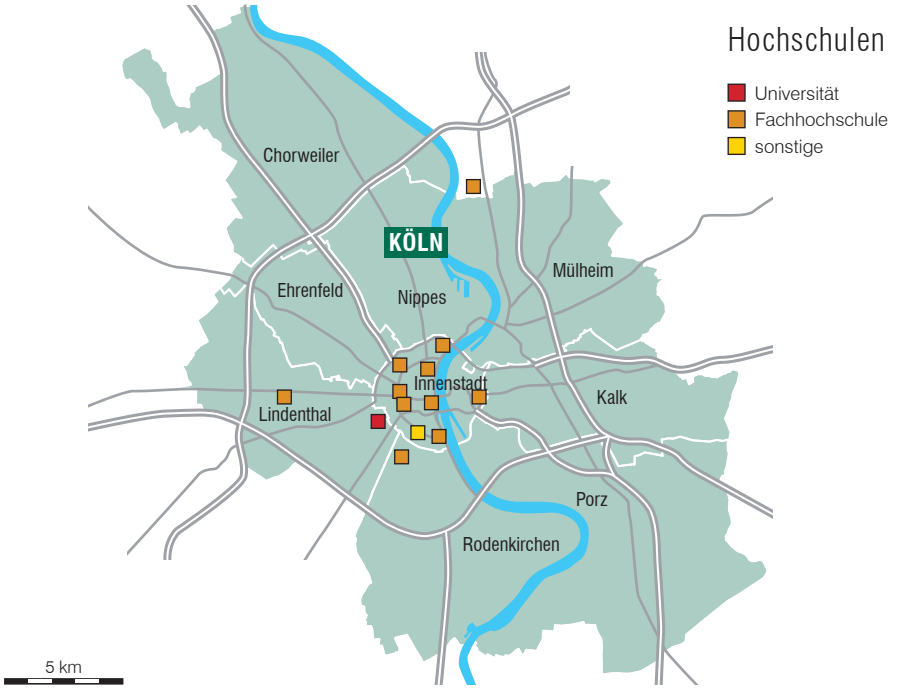
Der Ermittlung des Wohnheimplatzbedarfes liegen die allgemeine Wohnungsmarktsituation (Mietniveau, Leerstand) sowie die Ergebnisse hinsichtlich Wohnwunsch der Studierenden zugrunde. Zur Aufteilung des Wohnheimplatzbedarfes nach Segment wurden die Einkommenssituation sowie die Preisbereitschaft der Studierenden untersucht.

ERRECHNETER BEDARF AN ZUSÄTZLICH BENÖTIGTEN PLÄTZEN	400 bis 850

HOCHSCHULSTANDORT KÖLN

RANG 03 von 50

Köln ist nicht nur die einwohnerreichste Stadt Nordrhein-Westfalens, sondern mit 14 Hochschulen und knapp 95.000 Studierenden auch der drittgrößte Hochschulstandort Deutschlands. Die Rheinmetropole ist zum einen für ihre Universität, die von 2012 bis 2017 zu den deutschen Eliteuniversitäten gehörte, zum anderen aber für Deutschlands einzige Sporthochschule bekannt. Insgesamt tragen 69 Forschungseinrichtungen zum Renommee Kölns bei.



Universität zu Köln – Hauptgebäude

Rheinische Fachhochschule Köln – „Großer Campus“

TH Köln – Campus Deutz

HOCHSCHULEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17	
	Anzahl der Studierenden	Anteil in %
Universität zu Köln	53.137	55,9
Fachhochschule Köln	19.424	20,4
Rheinische Fachhochschule Köln	6.163	6,5

HAUPTFÄCHERGRUPPEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anteil in %
Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften	44,0
Ingenieurwissenschaften	16,5
Sprach- und Kulturwissenschaften	14,1

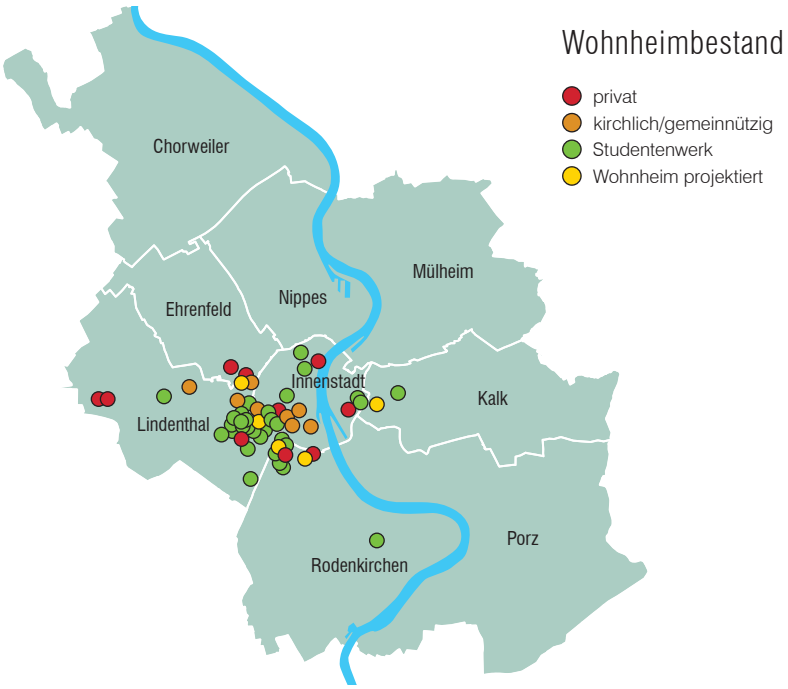
HERKUNFT DER STUDIERENDEN	WS 2016/17
	Anteil in %
ortsansässige Studierende (inkl. Kreis des Studienortes)	18,8
übriges Deutschland	72,5
internationale Studierende	7,6

PRÜFUNGEN UND PROMOTIONEN	2016
	Anzahl der Abschlüsse
Bachelor	6.501
Master	2.591
Lehramt	2.538
Fachhochschulabschlüsse (ohne Bachelor/Master)	11
sonstige universitäre Abschlüsse	903
Promotionen	706
Abschlüsse gesamt	13.250

WOHNHEIMPLÄTZE NACH MIETPREISGRUPPEN			2017
Anbieter/Warmmiete	Ø Warmmiete	Plätze gesamt	davon in Einzelapartments
kirchliche/gemeinnützige Anbieter	267 €		
unter 200 €		24	–
200 bis unter 300 €		321	–
300 bis unter 400 €		–	–
400 € und mehr		32	–
Studentenwerk	254 €		
unter 200 €		180	–
200 bis unter 300 €		4.015	657
300 bis unter 400 €		460	91
400 € und mehr		–	–
private Anbieter	539 €		
unter 300 €		–	–
300 bis unter 400 €		4	–
400 bis unter 500 €		352	308
500 bis unter 600 €		21	–
über 600 €		174	118
k. A. (kirchl., gemeinnützige/Studentenwerk/private)		40/–/376	–/–/342
Wohnheimplätze gesamt		5.999	1.516

Anmerkung: Zuordnung der Plätze zur Mietpreisgruppe auf Basis der Durchschnittsmiete pro Wohnheim und Wohnform

STUDIERENDENSPEZIFISCHE SEGMENTE AM MIETWOHNUNGSMARKT		2017
	Köln	Ø alle 50 Standorte
Anteil WG-Angebote in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	8,7	10,2
Anteil möblierte Wohnungen in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	32,4	35,5
Anteil Wohnheimplätze in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	25,5	25,4



AUSSTATTUNG

Der Markt für studentischen Wohnraum in Köln war in den letzten Jahren von einer leicht dynamischen Entwicklung geprägt. Zwar ist das Studentenwerk mit 78 Prozent Marktanteil nach wie vor größter Anbieter, doch haben auch private Anbieter das Potenzial der Elite-Universitätsstadt entdeckt. Deren Anteil stieg zuletzt auf 15 Prozent und hat damit kirchliche Träger (7 Prozent) überholt. In der Regel sind Kölns Studierende in Einzelzimmern in Wohngemeinschaften untergebracht. Nur knapp 25 Prozent der Plätze sind Einzelapartments. Die Ausstattung der Wohnheimplätze weist überwiegend eine mittlere Qualität auf, jedoch ist auch ein relativ hoher Anteil an einfachen Standards vorzufinden. Über Wohnheimplätze mit gehobener Qualität verfügen ausschließlich private Wohnheime.

Wunschbezirke der Studierenden

Nennungen der zum Wunsch-Ortsteil befragten Studierenden, Anteil 2013/2017 in %

- 50 % und mehr
- 30 % bis unter 50 %
- 20 % bis unter 30 %
- 10 % bis unter 20 %
- 5 % bis unter 10 %
- 1 % bis unter 5 %
- unter 1 %

n = 1.007

WOHNFORM-ZUFRIEDENHEIT 2017

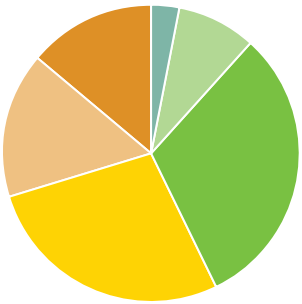
Wohnform	Anteil in %	Alter Median in Jahren	Einkommen Median in €	unzufrieden Anteil in %	neutral Anteil in %	zufrieden Anteil in %
Eltern/Verwandte	12,5	22,5	500	14,8	25,9	59,3
Wohnheim/Mikroapartment	9,7	23	750	9,5	23,8	66,7
Mietwohnung	77,3	24	890	7,2	20,4	72,5
sonstige	0,5	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

n = 216, k. A. = zu geringer Stichprobenumfang

EINKOMMENSGRUPPEN DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Einkommensgruppen in %

1.200 € und mehr	13,7
1.000 bis unter 1.200 €	16,0
800 bis unter 1.000 €	27,4
600 bis unter 800 €	31,1
400 bis unter 600 €	8,5
unter 400 €	3,3

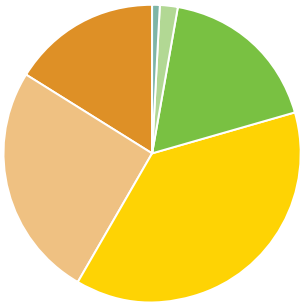


n = 212

PREISBEREITSCHAFT DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Mietpreisgruppen in %

600 € und mehr	16,0
500 bis unter 600 €	25,4
400 bis unter 500 €	38,0
300 bis unter 400 €	17,8
200 bis unter 300 €	1,9
unter 200 €	0,9



n = 213

TOP 3 STADTBEZIRKE UND EINKOMMEN DER STUDIERENDEN 2013/2017

Stadtbezirk	unter 400 €	400 bis unter 600 €	600 bis unter 800 €	800 bis unter 1.000 €	1.000 bis unter 1.200 €	1.200 € und mehr	Einkommen Median in €/Monat
Lindenthal	3,6 %	17,0 %	37,6 %	24,2 %	10,5 %	7,2 %	700
Innenstadt	10,1 %	15,0 %	34,8 %	20,6 %	12,9 %	6,6 %	700
Ehrenfeld	1,5 %	13,8 %	36,2 %	25,4 %	13,8 %	9,2 %	700

n = 723

Quelle: CBRE/HU Berlin, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2017; CBRE/TU Dresden, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2013

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN		03 von 50
Einwohnerzahl	1.060.582	2015
Entwicklung Einwohnerzahl in %	+5,3	2010 – 2015
Prognose private Haushalte in %	+3,4	2012 – 2035
Kaufkraftkennziffer	107,0	2017
Anzahl der Studierenden	95.061	WS 2016/17
davon Studienanfänger/innen	11.934	WS 2016/17
Verhältnis Studierende zu Einwohnerzahl, 2015, in %	9,0	WS 2016/17
Einkommen der Studierenden, Median in €	800	2017

(STUDIERENDEN-)WOHNUNGSMARKT		06 von 50
CBRE-empirica Leerstandsindex in %	1,1	2015
Miete für Wohnungen, Median in €/m² (nettokalt)	10,55	2017
Mietpreisentwicklung in % (nettokalt)	+14,7	2013 – 2017
Miete für Wohnungen 20 bis 40 m², Median in €/m² (nettokalt)	12,37	2017
Mietpreisentwicklung Wohnungen 20 bis 40 m² in %	+13,8	2013 – 2017
Plätze in Studierendenwohnheimen gesamt	5.999	2017
davon Plätze private Betreiber	927	2017
Versorgungsquote gesamt in %	6,3	2017
Versorgungsquote privat in %	1,0	2017
Ø Miete pro Wohnheimplatz in €/Monat (Warmmiete/All-in-Miete)	283	2017

HOCHSCHULUMFELD/STUDIENBEDINGUNGEN		14 von 50
Anzahl Hochschulen	14	WS 2016/17
angebotene Hauptfächergruppen	8	WS 2016/17
Betreuungsrelation Hochschulen	13,8	2015
Forschungseinrichtungen insgesamt	69	2017
Drittmittel je Professor in €/Jahr	175.260	2015
Ausgaben für Hochschulen je Studierenden in €/Jahr	5.350	2015
Bewerbungen für Exzellenzcluster 2019	4	2017

ZUSAMMENFASSUNG INVESTITIONSSTANDORT

Der Wohnungsmarkt in Köln weist mit einem geringen Leerstand und einem sehr hohen Mietniveau kleinerer Wohnungen typische Anzeichen für einen angespannten Wohnungsmarkt auf. Gleichzeitig liegt bei einer der höchsten Studierendenzahlen eine vergleichsweise sehr geringe Versorgungsquote von lediglich 6,3 Prozent vor. Damit befindet sich die Versorgung mit studentischem Wohnraum in der Domstadt im untersten Bereich der untersuchten Hochschulstädte und resultiert in einen deutlichen Nachfrageüberhang. Laut unseren Berechnungen ergibt sich ein Bedarf an bis zu 8.225 Wohnheimplätzen im mittleren und an bis zu 2.300 Wohnheimplätzen im gehobenen Segment. Derzeit befinden sich 1.205 Plätze in der Planungsphase, was jedoch dem tatsächlichen Bedarf nur in geringem Maße gerecht wird.

BEDARFSANALYSE					2017
	IST-SITUATION		BEDARF		POTENZIAL
Segment	Bestand	Versorgungsquote IST	Versorgungsquote SOLL	Plätze im Bau	potenziell benötigte Plätze
einfach bis mittel	5.592	5,9 %	11,0 bis 15,0 %	450	4.425 bis 8.225
gehoben	407	0,4 %	2,5 bis 3,5 %	641	1.350 bis 2.300
gesamt	5.999	6,3 %	13,5 bis 18,5 %	1.091	5.775 bis 10.525

Der Ermittlung des Wohnheimplatzbedarfes liegen die allgemeine Wohnungsmarktsituation (Mietniveau, Leerstand) sowie die Ergebnisse hinsichtlich Wohnwunsch der Studierenden zugrunde. Zur Aufteilung des Wohnheimplatzbedarfes nach Segment wurden die Einkommenssituation sowie die Preisbereitschaft der Studierenden untersucht.

ERRECHNETER BEDARF AN ZUSÄTZLICH BENÖTIGTEN PLÄTZEN **5.775 bis 10.525**

HOCHSCHULSTANDORT KONSTANZ

RANG 26 von 50

Konstanz ist die größte Stadt am Bodensee und bekannt für seine historische Altstadt sowie eine hohe Lebensqualität. Die im Jahre 1966 gegründete Universität Konstanz ist die jüngste und mit knapp 11.500 Studierenden die kleinste der Universitäten, die im Rahmen der Exzellenzinitiative gefördert wurden. Zudem ist Konstanz Sitz der Hochschule für Technik, Wirtschaft und Gestaltung, an der ca. 5.000 Studierende eingeschrieben sind.

Universität Konstanz – Rechenzentrum

Universität Konstanz – Hörsaalgebäude

Universität Konstanz – Bibliothek

HOCHSCHULEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anzahl der Studierenden / Anteil in %
Universität Konstanz	11.552 / 68,7
Fachhochschule Konstanz	5.061 / 30,1
Allensbach Hochschule Konstanz	192 / 1,1

HAUPTFÄCHERGRUPPEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anteil in %
Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften	47,4
Ingenieurwissenschaften	21,0
Sprach- und Kulturwissenschaften	15,1

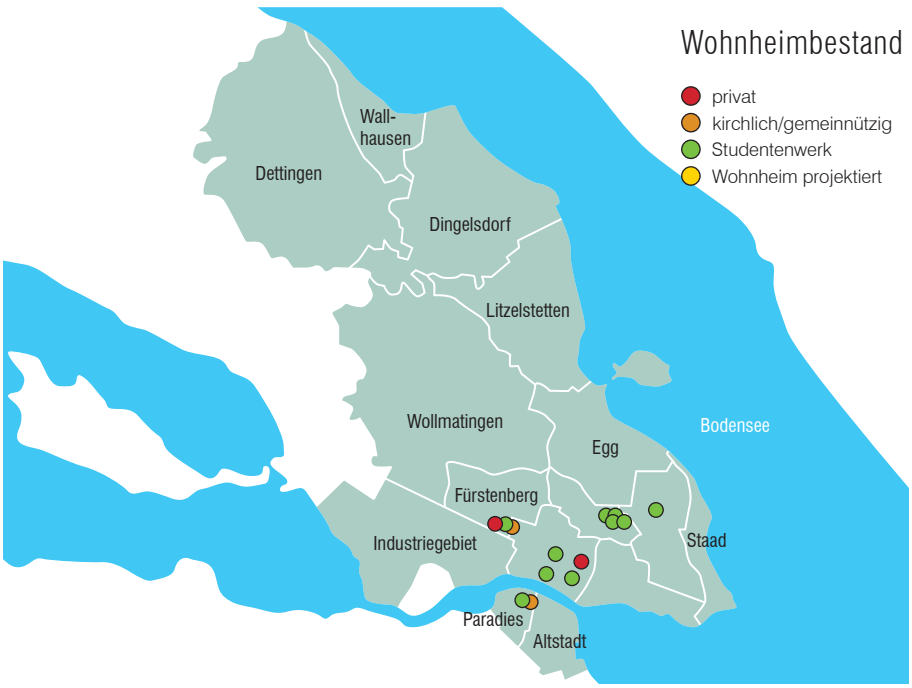
HERKUNFT DER STUDIERENDEN	WS 2016/17
	Anteil in %
ortsansässige Studierende (inkl. Kreis des Studienortes)	13,4
übriges Deutschland	77,2
internationale Studierende	9,4

PRÜFUNGEN UND PROMOTIONEN	2016
	Anzahl der Abschlüsse
Bachelor	1.878
Master	894
Lehramt	168
Fachhochschulabschlüsse (ohne Bachelor/Master)	1
sonstige universitäre Abschlüsse	161
Promotionen	142
Abschlüsse gesamt	3.244

WOHNHEIMPLÄTZE NACH MIETPREISGRUPPEN			2017
Anbieter/Warmmiete	Ø Warmmiete	Plätze gesamt	davon in Einzelapartments
kirchliche/gemeinnützige Anbieter	276 €		
unter 200 €		120	–
200 bis unter 300 €		174	–
300 bis unter 400 €		348	–
400 € und mehr		–	–
Studentenwerk	311 €		
unter 200 €		–	–
200 bis unter 300 €		735	19
300 bis unter 400 €		1.605	422
400 € und mehr		5	5
private Anbieter	315 €		
unter 300 €		100	–
300 bis unter 400 €		100	100
400 bis unter 500 €		–	–
500 bis unter 600 €		–	–
über 600 €		–	–
k. A. (kirchl., gemeinnützige/Studentenwerk/private)		–/–/121	–/–/67
Wohnheimplätze gesamt		3.308	613

Anmerkung: Zuordnung der Plätze zur Mietpreisgruppe auf Basis der Durchschnittsmiete pro Wohnheim und Wohnform

STUDIERENDENSPEZIFISCHE SEGMENTE AM MIETWOHNUNGSMARKT	2017	
	Konstanz	Ø alle 50 Standorte
Anteil WG-Angebote in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	15,2	10,2
Anteil möblierte Wohnungen in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	30,1	35,5
Anteil Wohnheimplätze in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	19,9	25,4



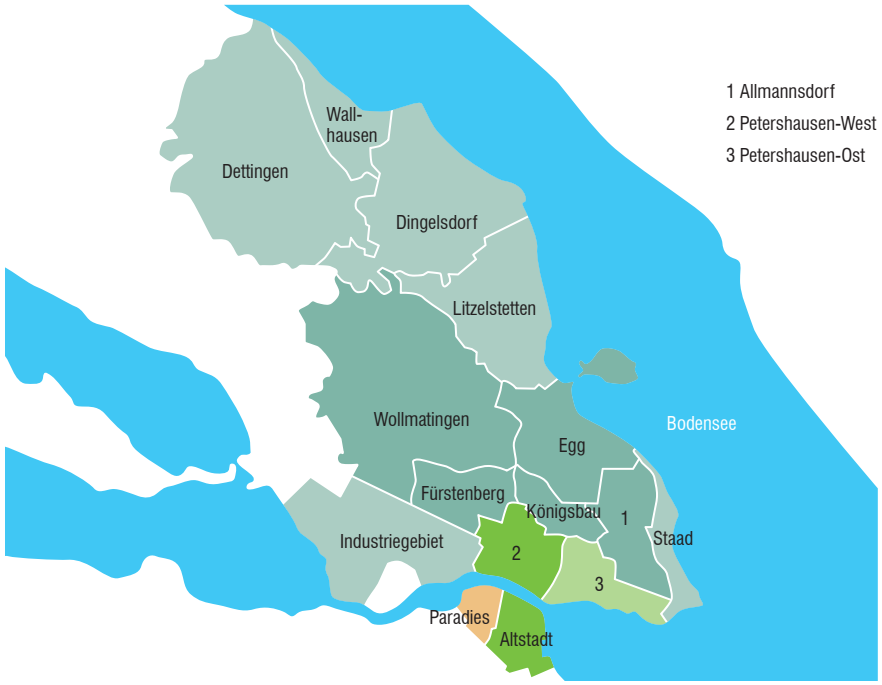
AUSSTATTUNG

In Konstanz werden 71 Prozent aller Wohnheimplätze vom Studentenwerk vermittelt. Kirchliche und gemeinnützige Träger bieten 19 Prozent der Wohnheimplätze an; im Vergleich zu anderen Städten ist das ein relativ hoher Anteil. Ergänzt wird das Angebot von privaten Anbietern (10 Prozent), wenn auch bisher nur in geringem Umfang. Beim Großteil der Unterkünfte handelt es sich um Einzelzimmer in Wohngemeinschaften. Die übrigen Plätze (19 Prozent) sind Einzelapartments mit eigener Küche und Bad. Die Ausstattungsqualität reicht von mittel bis einfach, wobei Letztere mit knapp 30 Prozent einen vergleichsweise hohen Anteil bildet. Wohnheimplätze mit gehobenem Standard stehen den Studierenden in Konstanz derzeit noch nicht zur Verfügung.

Wunschbezirke der Studierenden

Nennungen der zum Wunsch-Ortsteil befragten Studierenden, Anteil 2013/2017 in %

- 50 % und mehr
- 30 % bis unter 50 %
- 20 % bis unter 30 %
- 10 % bis unter 20 %
- 5 % bis unter 10 %
- 1 % bis unter 5 %
- unter 1 %



n = 408

WOHNFORM-ZUFRIEDENHEIT 2017

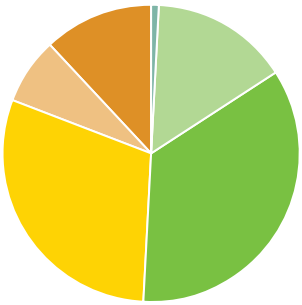
Wohnform	Anteil in %	Alter Median in Jahren	Einkommen Median in €	unzufrieden Anteil in %	neutral Anteil in %	zufrieden Anteil in %
Eltern/Verwandte	5,1	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Wohnheim/Mikroapartment	21,2	21	700	28,6	19,0	52,4
Mietwohnung	72,7	22	765	9,7	20,8	69,4
sonstige	1,0	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

n = 99, k.A. = zu geringer Stichprobenumfang

EINKOMMENSGRUPPEN DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Einkommensgruppen in %

1.200 € und mehr	11,7
1.000 bis unter 1.200 €	7,4
800 bis unter 1.000 €	29,8
600 bis unter 800 €	35,1
400 bis unter 600 €	14,9
unter 400 €	1,1

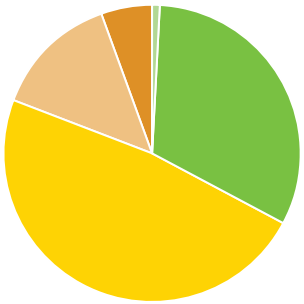


n = 94

PREISBEREITSCHAFT DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Mietpreisgruppen in %

600 € und mehr	5,3
500 bis unter 600 €	13,8
400 bis unter 500 €	47,9
300 bis unter 400 €	31,9
200 bis unter 300 €	1,1
unter 200 €	0



n = 94

TOP 3 STADTBEZIRKE UND EINKOMMEN DER STUDIERENDEN 2013/2017

Stadtbezirk	unter 400 €	400 bis unter 600 €	600 bis unter 800 €	800 bis unter 1.000 €	1.000 bis unter 1.200 €	1.200 € und mehr	Einkommen Median in €/Monat
Paradies	1,4 %	30,1 %	39,2 %	18,9 %	7,7 %	2,8 %	600
Altstadt	36,5 %	20,2 %	28,8 %	9,6 %	3,8 %	1,0 %	600
Petershausen-West	2,2 %	31,1 %	35,6 %	17,8 %	11,1 %	2,2 %	600

n = 292

Quelle: CBRE/HU Berlin, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2017; CBRE/TU Dresden, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2013

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN		25 von 50
Einwohnerzahl	280.288	2015
Entwicklung Einwohnerzahl in %	+0,5	2010 – 2015
Prognose private Haushalte in %	+12,8	2012 – 2035
Kaufkraftkennziffer	104,8	2017
Anzahl der Studierenden	16.805	WS 2016/17
davon Studienanfänger/innen	3.050	WS 2016/17
Verhältnis Studierende zu Einwohnerzahl, 2015, in %	6,0	WS 2016/17
Einkommen der Studierenden, Median in €	700	2017

(STUDIERENDEN-)WOHNUNGSMARKT		27 von 50
CBRE-empirica Leerstandsindex in %	1,3	2015
Miete für Wohnungen, Median in €/m² (nettokalt)	11,63	2017
Mietpreisentwicklung in % (nettokalt)	+10,4	2013 – 2017
Miete für Wohnungen 20 bis 40 m², Median in €/m² (nettokalt)	12,12	2017
Mietpreisentwicklung Wohnungen 20 bis 40 m² in %	+8,8	2013 – 2017
Plätze in Studierendenwohnheimen gesamt	3.308	2017
davon Plätze private Betreiber	321	2017
Versorgungsquote gesamt in %	19,7	2017
Versorgungsquote privat in %	1,9	2017
Ø Miete pro Wohnheimplatz in €/Monat (Warmmiete/All-in-Miete)	304	2017

HOCHSCHULUMFELD/STUDIENBEDINGUNGEN		29 von 50
Anzahl Hochschulen	3	WS 2016/17
angebotene Hauptfächergruppen	7	WS 2016/17
Betreuungsrelation Hochschulen	9,3	2015
Forschungseinrichtungen insgesamt	7	2017
Drittmittel je Professor in €/Jahr	182.220	2015
Ausgaben für Hochschulen je Studierenden in €/Jahr	8.190	2015
Bewerbungen für Exzellenzcluster 2019	3	2017

ZUSAMMENFASSUNG INVESTITIONSSTANDORT

Der Wohnungsmarkt in Konstanz ist von Faktoren wie einer relativ geringen Leerstandsquote sowie einem hohen Mietniveau geprägt. Gegenüber dem freien Wohnungsmarkt stehen den Studierenden auf dem Wohnheimmarkt mit einer Versorgungsquote von knapp 20 Prozent jedoch Alternativen in ausreichendem Maße zur Verfügung. Hier wird studentischer Wohnraum zu moderaten Preisen angeboten. Damit ist der Bedarf an Wohnheimplätzen im mittleren Segment rechnerisch gedeckt. Im gehobenen Segment gibt es bisher noch keine Plätze. Hier besteht laut unserer Analyse ein Bedarf an bis zu 600 Wohnheimplätzen.

BEDARFSANALYSE					2017
		IST-SITUATION	BEDARF		POTENZIAL
Segment	Bestand	Versorgungs-quote IST	Versorgungs-quote SOLL	Plätze im Bau	potenziell benötigte Plätze
einfach bis mittel	3.308	19,7 %	11,0 bis 15,0 %	–	kein zusätzl. Bedarf
gehoben	–	0 %	2,5 bis 3,5 %	–	425 bis 600
gesamt	3.308	19,7 %	13,5 bis 18,5 %	–	425 bis 600

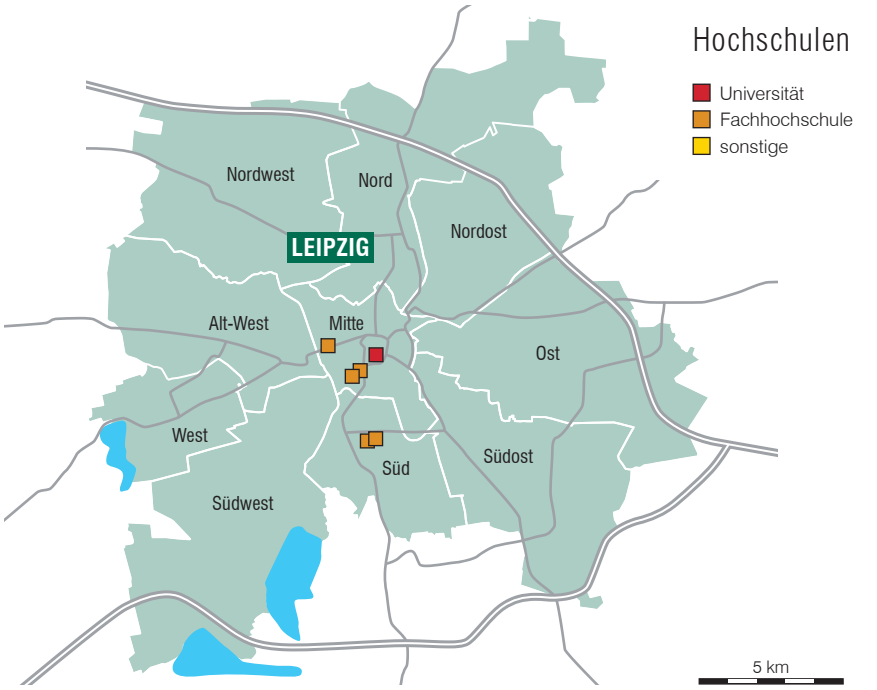
Der Ermittlung des Wohnheimplatzbedarfes liegen die allgemeine Wohnungsmarktsituation (Mietniveau, Leerstand) sowie die Ergebnisse hinsichtlich Wohnwunsch der Studierenden zugrunde. Zur Aufteilung des Wohnheimplatzbedarfes nach Segment wurden die Einkommenssituation sowie die Preisbereitschaft der Studierenden untersucht.

ERRECHNETER BEDARF AN ZUSÄTZLICH BENÖTIGTEN PLÄTZEN	425 bis 600

HOCHSCHULSTANDORT LEIPZIG

RANG 24 von 50

In Leipzig haben insgesamt sieben Hochschulen mit über 37.000 Studierenden ihren Sitz. Die Universität Leipzig ist die größte Bildungseinrichtung der Stadt. An der 1409 gegründeten und damit zweitältesten Universität Deutschlands studieren derzeit fast 38.000 Studierende. Überregionale Bekanntheit genießt auch die in Leipzig beheimatete Hochschule für Grafik und Buchkunst. Das umfangreiche Bildungsangebot setzt sich insgesamt aus 31 Studien- und Forschungseinrichtungen zusammen.



Krochhochhaus der Universität Leipzig

Universität Leipzig – Augusteum

HTWK Leipzig – Lipsius-Bau

HOCHSCHULEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anzahl der Studierenden
Universität Leipzig	28.004
Hochschule für Technik, Wirtschaft und Kultur	5.860
Hochschule für Telekommunikation	1.469

HAUPTFÄCHERGRUPPEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anteil in %
Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften	28,2
Ingenieurwissenschaften	21,2
Sprach- und Kulturwissenschaften	19,1

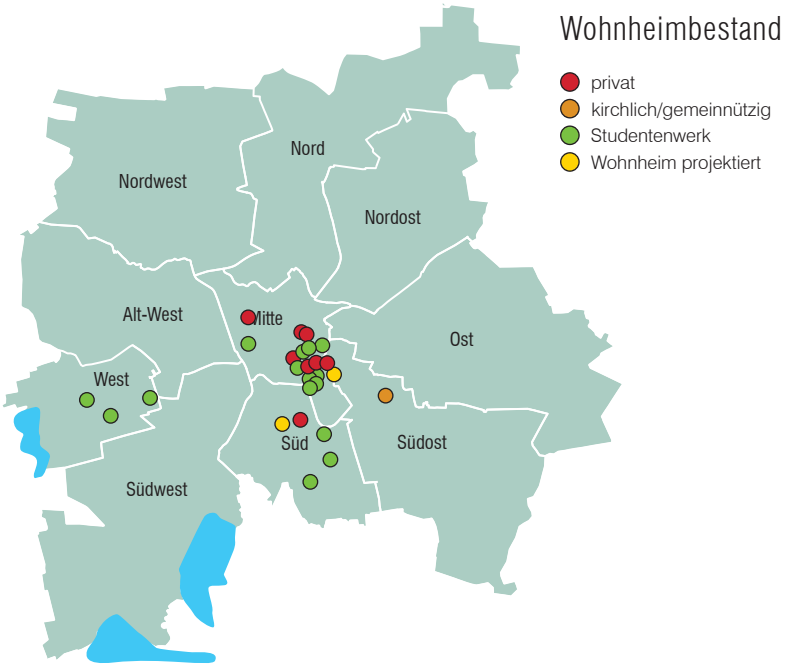
HERKUNFT DER STUDIERENDEN	WS 2016/17
	Anteil in %
ortsansässige Studierende (inkl. Kreis des Studienortes)	11,6
übriges Deutschland	77,5
internationale Studierende	10,8

PRÜFUNGEN UND PROMOTIONEN	2016
	Anzahl der Abschlüsse
Bachelor	2.298
Master	1.924
Lehramt	894
Fachhochschulabschlüsse (ohne Bachelor/Master)	120
sonstige universitäre Abschlüsse	1.063
Promotionen	519
Abschlüsse gesamt	6.818

WOHNHEIMPLÄTZE NACH MIETPREISGRUPPEN			2017
Anbieter/Warmmiete	Ø Warmmiete	Plätze gesamt	davon in Einzelapartments
kirchliche/gemeinnützige Anbieter	211 €		
unter 200 €		–	–
200 bis unter 300 €		96	5
300 bis unter 400 €		8	–
400 € und mehr		–	–
Studentenwerk	235 €		
unter 200 €		1.005	–
200 bis unter 300 €		3.924	960
300 bis unter 400 €		310	197
400 € und mehr		–	–
private Anbieter	513 €		
unter 300 €		82	82
300 bis unter 400 €		–	–
400 bis unter 500 €		143	143
500 bis unter 600 €		290	290
über 600 €		76	76
k. A. (kirchl., gemeinnützige/Studentenwerk/private)		–/–/128	–/–/28
Wohnheimplätze gesamt		6.062	1.781

Anmerkung: Zuordnung der Plätze zur Mietpreisgruppe auf Basis der Durchschnittsmiete pro Wohnheim und Wohnform

STUDIERENDENSPEZIFISCHE SEGMENTE AM MIETWOHNUNGSMARKT	2017
	Leipzig	Ø alle 50 Standorte
Anteil WG-Angebote in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	2,6	10,2
Anteil möblierte Wohnungen in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	11,5	35,5
Anteil Wohnheimplätze in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	7,0	25,4



AUSSTATTUNG

In Leipzig zeigt sich auf dem Wohnheimmarkt die typische Dominanz des Studentenwerkes bei der Versorgung mit Wohnraum (86 Prozent). Wohnheimplätze in privaten Studentenwohnheimen konnten nur leicht an Umfang gewinnen und bieten derzeit 12 Prozent des Gesamtbestandes an. Kirchliche und gemeinnützige Träger spielen mit knapp 2 Prozent eine eher untergeordnete Rolle. Das Angebot besteht hauptsächlich aus Einzelzimmern in Wohngemeinschaften (69 Prozent), gefolgt von Einzelapartments (29 Prozent). In geringem Maße stehen den Studierenden auch Zwei- oder Mehrzimmerwohnungen zur Verfügung. Der Großteil der Wohnheimplätze weist eine mittlere Ausstattungsqualität auf. Mit 7 Prozent sind bisher nur wenige Wohnheimzimmer im oberen Segment angesiedelt.

Wunschbezirke der Studierenden

Nennungen der zum Wunsch-Ortsteil befragten Studierenden, Anteil 2013/2017 in %

- 50 % und mehr
- 30 % bis unter 50 %
- 20 % bis unter 30 %
- 10 % bis unter 20 %
- 5 % bis unter 10 %
- 1 % bis unter 5 %
- unter 1 %

n = 596

WOHNFORM-ZUFRIEDENHEIT 2017

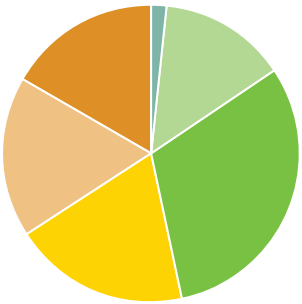
Wohnform	Anteil in %	Alter Median in Jahren	Einkommen Median in €	unzufrieden Anteil in %	neutral Anteil in %	zufrieden Anteil in %
Eltern/Verwandte	1,8	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Wohnheim/Mikroapartment	17,0	20	700	0	26,3	73,7
Mietwohnung	79,5	23	800	2,2	12,4	85,4
sonstige	1,8	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

n = 112, k. A. = zu geringer Stichprobenumfang

EINKOMMENSGRUPPEN DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Einkommensgruppen in %

1.200 € und mehr	16,5
1.000 bis unter 1.200 €	17,4
800 bis unter 1.000 €	19,3
600 bis unter 800 €	31,2
400 bis unter 600 €	13,8
unter 400 €	1,8

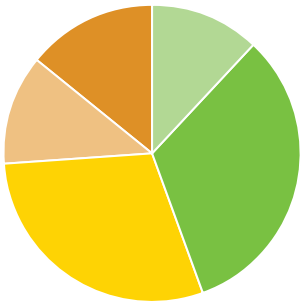


n = 109

PREISBEREITSCHAFT DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Mietpreisgruppen in %

600 € und mehr	13,9
500 bis unter 600 €	12,0
400 bis unter 500 €	29,6
300 bis unter 400 €	32,4
200 bis unter 300 €	12,0
unter 200 €	0



n = 108

TOP 3 STADTBEZIRKE UND EINKOMMEN DER STUDIERENDEN 2013/2017

Stadtbezirk	unter 400 €	400 bis unter 600 €	600 bis unter 800 €	800 bis unter 1.000 €	1.000 bis unter 1.200 €	1.200 € und mehr	Einkommen Median in €/Monat
Süd	11,8 %	24,6 %	39,5 %	19,0 %	4,1 %	1,0 %	600
Mitte	37,3 %	18,3 %	25,4 %	13,4 %	3,5 %	2,1 %	592
Südwest	8,6 %	24,7 %	32,1 %	18,5 %	11,1 %	4,9 %	681

n = 418

Quelle: CBRE/HU Berlin, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2017; CBRE/TU Dresden, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2013

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN		12 von 50
Einwohnerzahl	560.472	2015
Entwicklung Einwohnerzahl in %	+7,2	2010 – 2015
Prognose private Haushalte in %	+1,5	2012 – 2035
Kaufkraftkennziffer	85,7	2017
Anzahl der Studierenden	37.878	WS 2016/17
davon Studienanfänger/innen	6.458	WS 2016/17
Verhältnis Studierende zu Einwohnerzahl, 2015, in %	6,8	WS 2016/17
Einkommen der Studierenden, Median in €	700	2017

(STUDIERENDEN-)WOHNUNGSMARKT		46 von 50
CBRE-empirica Leerstandsindex in %	5,3	2015
Miete für Wohnungen, Median in €/m² (nettokalt)	6,46	2017
Mietpreisentwicklung in % (nettokalt)	+25,4	2013 – 2017
Miete für Wohnungen 20 bis 40 m², Median in €/m² (nettokalt)	7,05	2017
Mietpreisentwicklung Wohnungen 20 bis 40 m² in %	+21,9	2013 – 2017
Plätze in Studierendenwohnheimen gesamt	6.062	2017
davon Plätze private Betreiber	719	2017
Versorgungsquote gesamt in %	16,0	2017
Versorgungsquote privat in %	1,9	2017
Ø Miete pro Wohnheimplatz in €/Monat (Warmmiete/All-in-Miete)	262	2017

HOCHSCHULUMFELD/STUDIENBEDINGUNGEN		09 von 50
Anzahl Hochschulen	7	WS 2016/17
angebotene Hauptfächergruppen	8	WS 2016/17
Betreuungsrelation Hochschulen	8,0	2015
Forschungseinrichtungen insgesamt	31	2017
Drittmittel je Professor in €/Jahr	248.750	2015
Ausgaben für Hochschulen je Studierenden in €/Jahr	7.090	2015
Bewerbungen für Exzellenzcluster 2019	1	2017

ZUSAMMENFASSUNG INVESTITIONSSTANDORT

Der Leipziger Wohnungsmarkt hat in den letzten Jahren eine starke Entwicklung erlebt. Zwar weist Leipzig eines der niedrigsten Mietniveaus unter den untersuchten Hochschulstandorten auf, doch liegt die Mietentwicklung im obersten Bereich. Auch der Leerstand konnte in den letzten Jahren stark abgebaut werden. Ein ähnliches, noch entspanntes Bild zeigt sich auf dem Wohnheimmarkt. Eine überdurchschnittliche Versorgungsquote weist in Verbindung mit vergleichsweise günstigen Mieten für einen Wohnheimplatz auf günstige Wohnbedingungen für Studierende in Leipzig hin. Aus unserer Analyse geht daher kein weiterer Bedarf an Wohnheimplätzen im mittleren Preissegment hervor. Im oberen Preissegment konnten wir rechnerisch einen Bedarf an bis zu 175 Wohnheimplätzen ermitteln.

BEDARFSANALYSE					2017
		IST-SITUATION	BEDARF		POTENZIAL
Segment	Bestand	Versorgungs-quote IST	Versorgungs-quote SOLL	Plätze im Bau	potenziell benötigte Plätze
einfach bis mittel	5.663	15,0 %	7,0 bis 10,0 %	426	kein zusätzl. Bedarf
gehoben	399	1,1 %	0,5 bis 1,5 %	–	0 bis 175
gesamt	6.062	16,0 %	7,5 bis 11,5 %	426	0 bis 175

Der Ermittlung des Wohnheimplatzbedarfes liegen die allgemeine Wohnungsmarktsituation (Mietniveau, Leerstand) sowie die Ergebnisse hinsichtlich Wohnwunsch der Studierenden zugrunde. Zur Aufteilung des Wohnheimplatzbedarfes nach Segment wurden die Einkommenssituation sowie die Preisbereitschaft der Studierenden untersucht.

ERRECHNETER BEDARF AN ZUSÄTZLICH BENÖTIGTEN PLÄTZEN **0 bis 175**

HOCHSCHULSTANDORT LÜBECK

RANG 41 von 50

Die mittelalterliche Altstadt Lübecks ist aufgrund zahlreicher historischer Bauwerke seit 1987 Teil des UNESCO-Weltkulturerbes. Die Hansestadt ist zudem Sitz von drei Hochschulen. Die Fachhochschule Lübeck ist mit mehr als 4.700 Studierenden die größte Bildungseinrichtung der Stadt. Darüber hinaus ergänzen die auf medizinische Studiengänge spezialisierte Universität zu Lübeck sowie die Musikhochschule die Bildungslandschaft der Stadt.

LoLa-Turm der Universität Lübeck

Universität Lübeck – Zufahrt

Fachhochschule Lübeck

HOCHSCHULEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anzahl der Studierenden
Fachhochschule Lübeck	4.768
Universität zu Lübeck	4.218
Musikhochschule Lübeck	399

HAUPTFÄCHERGRUPPEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anteil in %
Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften	49,9
Ingenieurwissenschaften	20,7
Sprach- und Kulturwissenschaften	16,7

HERKUNFT DER STUDIERENDEN	WS 2016/17
	Anteil in %
ortsansässige Studierende (inkl. Kreis des Studienortes)	17,8
übriges Deutschland	75,3
internationale Studierende	6,1

PRÜFUNGEN UND PROMOTIONEN	2016
	Anzahl der Abschlüsse
Bachelor	778
Master	417
Lehramt	7
Fachhochschulabschlüsse (ohne Bachelor/Master)	1
sonstige universitäre Abschlüsse	215
Promotionen	101
Abschlüsse gesamt	1.519

WOHNHEIMPLÄTZE NACH MIETPREISGRUPPEN			2017
Anbieter/Warmmiete	Ø Warmmiete	Plätze gesamt	davon in Einzelapartments
kirchliche/gemeinnützige Anbieter	214 €		
unter 200 €		–	–
200 bis unter 300 €		32	32
300 bis unter 400 €		–	–
400 € und mehr		–	–
Studentenwerk	251 €		
unter 200 €		–	–
200 bis unter 300 €		483	41
300 bis unter 400 €		67	5
400 € und mehr		–	–
private Anbieter	310 €		
unter 300 €		91	29
300 bis unter 400 €		202	144
400 bis unter 500 €		–	–
500 bis unter 600 €		–	–
über 600 €		–	–
k. A. (kirchl., gemeinnützige/Studentenwerk/private)		–/–/–	–/–/–
Wohnheimplätze gesamt		875	251

Anmerkung: Zuordnung der Plätze zur Mietpreisgruppe auf Basis der Durchschnittsmiete pro Wohnheim und Wohnform

STUDIERENDENSPEZIFISCHE SEGMENTE AM MIETWOHNUNGSMARKT	2017
	Lübeck	Ø alle 50 Standorte
Anteil WG-Angebote in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	3,5	10,2
Anteil möblierte Wohnungen in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	11,6	35,5
Anteil Wohnheimplätze in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	8,6	25,4

AUSSTATTUNG

Hinsichtlich der Anbieterstruktur konnte in den letzten Jahren auf dem Lübecker Wohnheimmarkt keine wesentliche Dynamik beobachtet werden. Das Studentenwerk vermittelt nach wie vor den Großteil der Wohnheimplätze (63 Prozent). Auch die privaten Anbieter sind mit mehr als 33 Prozent im Vergleich zu anderen Hochschulstandorten relativ präsent am Markt. Kirchliche und gemeinnützige Betreiber bieten hingegen nur einen sehr geringen Bestand an Wohnheimplätzen an. Der Großteil der Studierenden in Lübeck ist in Einzelzimmern in Wohngemeinschaften untergebracht (64 Prozent). Derzeit stehen den Studierenden nur Wohnheimplätze mit einem mittleren Ausstattungsstandard zur Verfügung. Alternativen im gehobenen bzw. einfachen Segment gibt es bisher nicht.

Wunschbezirke der Studierenden

Nennungen der zum Wunsch-Ortsteil befragten Studierenden, Anteil 2013/2017 in %

- 50 % und mehr
- 30 % bis unter 50 %
- 20 % bis unter 30 %
- 10 % bis unter 20 %
- 5 % bis unter 10 %
- 1 % bis unter 5 %
- unter 1 %

1 St. Lorenz Süd
2 Innenstadt

n = 272

WOHNFORM-ZUFRIEDENHEIT 2017

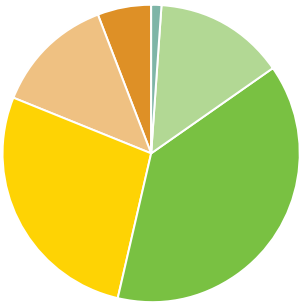
Wohnform	Anteil in %	Alter Median in Jahren	Einkommen Median in €	unzufrieden Anteil in %	neutral Anteil in %	zufrieden Anteil in %
Eltern/Verwandte	2,6	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Wohnheim/Mikroapartment	14,2	23	675	9,1	36,4	54,5
Mietwohnung	81,9	24	750	6,8	14,7	78,4
sonstige	1,3	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

n = 232, k. A. = zu geringer Stichprobenumfang

EINKOMMENSGRUPPEN DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Einkommensgruppen in %

1.200 € und mehr	5,8
1.000 bis unter 1.200 €	12,9
800 bis unter 1.000 €	27,6
600 bis unter 800 €	38,2
400 bis unter 600 €	14,2
unter 400 €	1,3

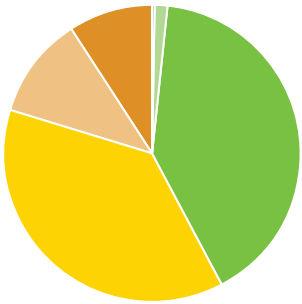


n = 225

PREISBEREITSCHAFT DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Mietpreisgruppen in %

600 € und mehr	8,9
500 bis unter 600 €	11,2
400 bis unter 500 €	37,5
300 bis unter 400 €	40,6
200 bis unter 300 €	1,3
unter 200 €	0,4



n = 224

TOP 3 STADTBEZIRKE UND EINKOMMEN DER STUDIERENDEN 2013/2017

Stadtbezirk	unter 400 €	400 bis unter 600 €	600 bis unter 800 €	800 bis unter 1.000 €	1.000 bis unter 1.200 €	1.200 € und mehr	Einkommen Median in €/Monat
Innenstadt	21,2 %	12,4 %	38,7 %	19,0 %	7,3 %	1,5 %	700
St. Jürgen	2,3 %	21,8 %	46,0 %	19,5 %	6,9 %	3,4 %	600
—	–	–	–	–	–	–	–

n = 231

Quelle: CBRE/HU Berlin, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2017; CBRE/TU Dresden, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2013

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN		44 von 50
Einwohnerzahl	216.253	2015
Entwicklung Einwohnerzahl in %	+2,9	2010 – 2015
Prognose private Haushalte in %	–1,7	2012 – 2035
Kaufkraftkennziffer	91,9	2017
Anzahl der Studierenden	9.385	WS 2016/17
davon Studienanfänger/innen	1.815	WS 2016/17
Verhältnis Studierende zu Einwohnerzahl, 2015, in %	4,3	WS 2016/17
Einkommen der Studierenden, Median in €	715	2017

(STUDIERENDEN-)WOHNUNGSMARKT		29 von 50
CBRE-empirica Leerstandsindex in %	1,4	2015
Miete für Wohnungen, Median in €/m² (nettokalt)	7,76	2017
Mietpreisentwicklung in % (nettokalt)	+17,6	2013 – 2017
Miete für Wohnungen 20 bis 40 m², Median in €/m² (nettokalt)	8,54	2017
Mietpreisentwicklung Wohnungen 20 bis 40 m² in %	+27,5	2013 – 2017
Plätze in Studierendenwohnheimen gesamt	875	2017
davon Plätze private Betreiber	293	2017
Versorgungsquote gesamt in %	9,3	2017
Versorgungsquote privat in %	3,1	2017
Ø Miete pro Wohnheimplatz in €/Monat (Warmmiete/All-in-Miete)	269	2017

HOCHSCHULUMFELD/STUDIENBEDINGUNGEN		44 von 50
Anzahl Hochschulen	3	WS 2016/17
angebotene Hauptfächergruppen	6	WS 2016/17
Betreuungsrelation Hochschulen	10,6	2015
Forschungseinrichtungen insgesamt	8	2017
Drittmittel je Professor in €/Jahr	166.400	2015
Ausgaben für Hochschulen je Studierenden in €/Jahr	7.590	2015
Bewerbungen für Exzellenzcluster 2019	–	2017

ZUSAMMENFASSUNG INVESTITIONSSTANDORT

Die wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen der Hansestadt Lübeck lassen auf einen zunehmend angespannteren freien Wohnungsmarkt schließen. Während das momentan noch recht moderate Mietniveau für kleinflächige Wohnungen stark gestiegen ist, befindet sich die Leerstandsquote bereits auf einem relativ niedrigen Niveau. Damit wird das Ausweichen für Studierende auf diesen Markt zunehmend schwieriger. Derzeit steht für 9,3 Prozent der Studierenden in Lübeck ein Wohnheimplatz bereit. Damit liegt die Versorgungsquote unter dem Durchschnitt. Aus unserer Analyse geht ein Bedarf an bis zu 275 Plätzen im mittleren Preissegment hervor. Noch keine Plätze hingegen gibt es derzeit im gehobenen Preissegment, hier konnten wir rechnerisch einen Bedarf an bis zu 200 Plätzen ermitteln.

BEDARFSANALYSE					2017
		IST-SITUATION	BEDARF		POTENZIAL
Segment	Bestand	Versorgungs-quote IST	Versorgungs-quote SOLL	Plätze im Bau	potenziell benötigte Plätze
einfach bis mittel	875	9,3 %	9,0 bis 12,0 %	–	0 bis 275
gehoben	–	0 %	1,0 bis 2,0 %	–	100 bis 200
gesamt	875	9,3 %	10,0 bis 14,0 %	–	100 bis 475

Der Ermittlung des Wohnheimplatzbedarfes liegen die allgemeine Wohnungsmarktsituation (Mietniveau, Leerstand) sowie die Ergebnisse hinsichtlich Wohnwunsch der Studierenden zugrunde. Zur Aufteilung des Wohnheimplatzbedarfes nach Segment wurden die Einkommenssituation sowie die Preisbereitschaft der Studierenden untersucht.

ERRECHNETER BEDARF AN ZUSÄTZLICH BENÖTIGTEN PLÄTZEN	100 bis 475

HOCHSCHULSTANDORT MAGDEBURG

RANG 49 von 50

Die sächsische Landeshauptstadt Magdeburg ist Standort zweier noch recht junger Hochschulen. Im Jahr 1993 gegründet, bildet die Otto-von-Guericke-Universität heute bereits knapp über 14.000 Studierende aus. Nur zwei Jahre älter ist die Hochschule Magdeburg-Stendal, an deren Magdeburger Standort fast 4.200 Studierende eingeschrieben sind. Beide Einrichtungen zeichnen sich durch ein breit gefächertes und modernes Studienangebot aus.

Otto-von-Guericke-Universität – Campus-Tower

Universitätsbibliothek

Hochschule Magdeburg-Stendal

HOCHSCHULEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anzahl der Studierenden
Universität Magdeburg	14.192
Hochschule Magdeburg-Stendal	4.160
—	–

HAUPTFÄCHERGRUPPEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anteil in %
Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften	40,6
Ingenieurwissenschaften	31,7
Sprach- und Kulturwissenschaften	12,5

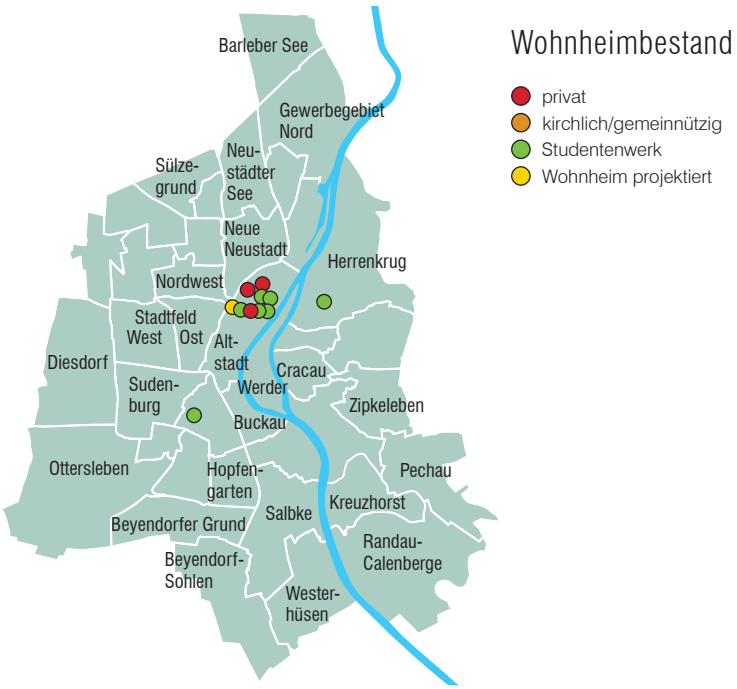
HERKUNFT DER STUDIERENDEN	WS 2016/17
	Anteil in %
ortsansässige Studierende (inkl. Kreis des Studienortes)	15,4
übriges Deutschland	72,2
internationale Studierende	12,5

PRÜFUNGEN UND PROMOTIONEN	2016
	Anzahl der Abschlüsse
Bachelor	1.887
Master	1.579
Lehramt	76
Fachhochschulabschlüsse (ohne Bachelor/Master)	2
sonstige universitäre Abschlüsse	235
Promotionen	247
Abschlüsse gesamt	4.026

WOHNHEIMPLÄTZE NACH MIETPREISGRUPPEN			2017
Anbieter/Warmmiete	Ø Warmmiete	Plätze gesamt	davon in Einzelapartments
kirchliche/gemeinnützige Anbieter	–		
unter 200 €		–	–
200 bis unter 300 €		–	–
300 bis unter 400 €		–	–
400 € und mehr		–	–
Studentenwerk	231 €		
unter 200 €		46	–
200 bis unter 300 €		1.361	539
300 bis unter 400 €		–	–
400 € und mehr		–	–
private Anbieter	308 €		
unter 300 €		304	200
300 bis unter 400 €		286	240
400 bis unter 500 €		–	–
500 bis unter 600 €		–	–
über 600 €		–	–
k. A. (kirchl., gemeinnützige/Studentenwerk/private)		–/–/–	–/–/–
Wohnheimplätze gesamt		1.997	979

Anmerkung: Zuordnung der Plätze zur Mietpreisgruppe auf Basis der Durchschnittsmiete pro Wohnheim und Wohnform

STUDIERENDENSPEZIFISCHE SEGMENTE AM MIETWOHNUNGSMARKT	2017	
	Magdeburg	Ø alle 50 Standorte
Anteil WG-Angebote in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	3,1	10,2
Anteil möblierte Wohnungen in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	6,6	35,5
Anteil Wohnheimplätze in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	2,3	25,4



AUSSTATTUNG

Auf dem Wohnheimmarkt von Magdeburg wird studentischer Wohnraum ausschließlich vom Studentenwerk sowie von privaten Anbietern mit einem Verhältnis von 70 zu 30 Prozent offeriert. Mit einer Rate von 49 Prozent stehen den Studierenden im Vergleich zu anderen Hochschulen eine relativ große Anzahl an Einzelapartments zur Verfügung. Die restlichen Wohnheimplätze verteilen sich hauptsächlich auf Einzelzimmer in Wohngemeinschaften (47 Prozent). Zusätzlich gibt es einige wenige Mehrzimmerwohnungen. In der Regel weisen die Wohnheimplätze eine mittlere Ausstattungsqualität auf. Angebote im gehobenen Segement gibt es bisher nicht.

HOCHSCHULSTANDORT MAGDEBURG

Wunschbezirke der Studierenden

Nennungen der zum Wunsch-Ortsteil befragten Studierenden, Anteil 2013/2017 in %

- 50 % und mehr
- 30 % bis unter 50 %
- 20 % bis unter 30 %
- 10 % bis unter 20 %
- 5 % bis unter 10 %
- 1 % bis unter 5 %
- unter 1 %

1 Großer Silberberg
2 Kannenstieg
3 Rothensee
4 Alt Olvenstedt
5 Neu Olvenstedt
6 Neustädter Feld
7 Industriehafen
8 Alte Neustadt
9 Brückfeld
10 Berliner Chaussee
11 Lemsdorf
12 Leipziger Straße
13 Reform
14 Fermersleben
15 Prester

n = 312

WOHNFORM-ZUFRIEDENHEIT 2017

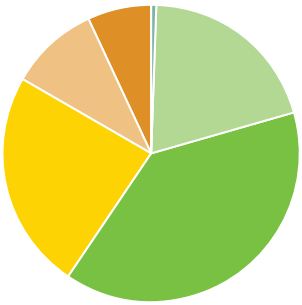
Wohnform	Anteil in %	Alter Median in Jahren	Einkommen Median in €	unzufrieden Anteil in %	neutral Anteil in %	zufrieden Anteil in %
Eltern/Verwandte	1,4	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Wohnheim/Mikroapartment	10,9	23	600	6,7	40,0	53,3
Mietwohnung	87,0	23	700	0,8	17,5	81,7
sonstige	0,7	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

n = 138, k. A. = zu geringer Stichprobenumfang

EINKOMMENSGRUPPEN DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Einkommensgruppen in %

1.200 € und mehr	6,7
1.000 bis unter 1.200 €	9,7
800 bis unter 1.000 €	23,9
600 bis unter 800 €	38,8
400 bis unter 600 €	20,1
unter 400 €	0,7

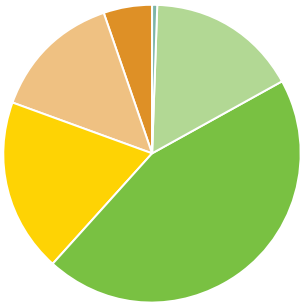


n = 134

PREISBEREITSCHAFT DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Mietpreisgruppen in %

600 € und mehr	5,2
500 bis unter 600 €	14,2
400 bis unter 500 €	18,7
300 bis unter 400 €	44,8
200 bis unter 300 €	16,4
unter 200 €	0,7



n = 134

TOP 3 STADTBEZIRKE UND EINKOMMEN DER STUDIERENDEN 2013/2017

Stadtbezirk	unter 400 €	400 bis unter 600 €	600 bis unter 800 €	800 bis unter 1.000 €	1.000 bis unter 1.200 €	1.200 € und mehr	Einkommen Median in €/Monat
Altstadt	35,5 %	27,1 %	22,4 %	11,2 %	2,8 %	0,9 %	550
Stadtfeld Ost	6,0 %	30,0 %	28,0 %	24,0 %	10,0 %	2,0 %	594
Alte Neustadt	2,7 %	45,9 %	29,7 %	16,2 %	2,7 %	2,7 %	542

n = 194

Quelle: CBRE/HU Berlin, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2017; CBRE/TU Dresden, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2013

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN		49 von 50
Einwohnerzahl	235.723	2015
Entwicklung Einwohnerzahl in %	+1,8	2010 – 2015
Prognose private Haushalte in %	–11,3	2012 – 2035
Kaufkraftkennziffer	87,0	2017
Anzahl der Studierenden	18.352	WS 2016/17
davon Studienanfänger/innen	2.768	WS 2016/17
Verhältnis Studierende zu Einwohnerzahl, 2015, in %	7,8	WS 2016/17
Einkommen der Studierenden, Median in €	700	2017

(STUDIERENDEN-)WOHNUNGSMARKT		48 von 50
CBRE-empirica Leerstandsindex in %	5,4	2015
Miete für Wohnungen, Median in €/m² (nettokalt)	5,80	2017
Mietpreisentwicklung in % (nettokalt)	+13,3	2013 – 2017
Miete für Wohnungen 20 bis 40 m², Median in €/m² (nettokalt)	6,13	2017
Mietpreisentwicklung Wohnungen 20 bis 40 m² in %	+11,5	2013 – 2017
Plätze in Studierendenwohnheimen gesamt	1.997	2017
davon Plätze private Betreiber	590	2017
Versorgungsquote gesamt in %	10,9	2017
Versorgungsquote privat in %	3,2	2017
Ø Miete pro Wohnheimplatz in €/Monat (Warmmiete/All-in-Miete)	254	2017

HOCHSCHULUMFELD/STUDIENBEDINGUNGEN		25 von 50
Anzahl Hochschulen	2	WS 2016/17
angebotene Hauptfächergruppen	7	WS 2016/17
Betreuungsrelation Hochschulen	10,2	2015
Forschungseinrichtungen insgesamt	20	2017
Drittmittel je Professor in €/Jahr	134.780	2015
Ausgaben für Hochschulen je Studierenden in €/Jahr	8.240	2015
Bewerbungen für Exzellenzcluster 2019	–	2017

ZUSAMMENFASSUNG INVESTITIONSSTANDORT

In Magdeburg ist ein entspannter Wohnungsmarkt mit einer der höchsten Leerstandsquoten im Städtevergleich sowie einem sehr geringen Mietniveau vorzufinden. Ein ähnliches Bild zeigt sich auf dem Wohnheimmarkt. Für 10,9 Prozent der Studierenden stehen Wohnheimplätze zu günstigen Konditionen zur Verfügung. Studierende, die keinen Platz in einem Wohnheim bekommen, können vergleichsweise gut auf den freien Wohnungsmarkt ausweichen. Gemäß unseren Berechnungen bedarf es derzeit keiner weiteren Wohnheimplätze im mittleren Preissegment. Wohnheimplätze im gehobenen Segment gibt es bislang in Magdeburg noch nicht. Aus unserer Berechnung geht ein Bedarf an bis zu 300 Plätzen in diesem Segment hervor.

BEDARFSANALYSE					2017
		IST-SITUATION	BEDARF		POTENZIAL
Segment	Bestand	Versorgungs-quote IST	Versorgungs-quote SOLL	Plätze im Bau	potenziell benötigte Plätze
einfach bis mittel	1.997	10,9 %	7,0 bis 10,0 %	–	kein zusätzl. Bedarf
gehoben	–	0 %	0,5 bis 1,5 %	–	100 bis 300
gesamt	1.997	10,9 %	7,5 bis 11,5 %	–	100 bis 300

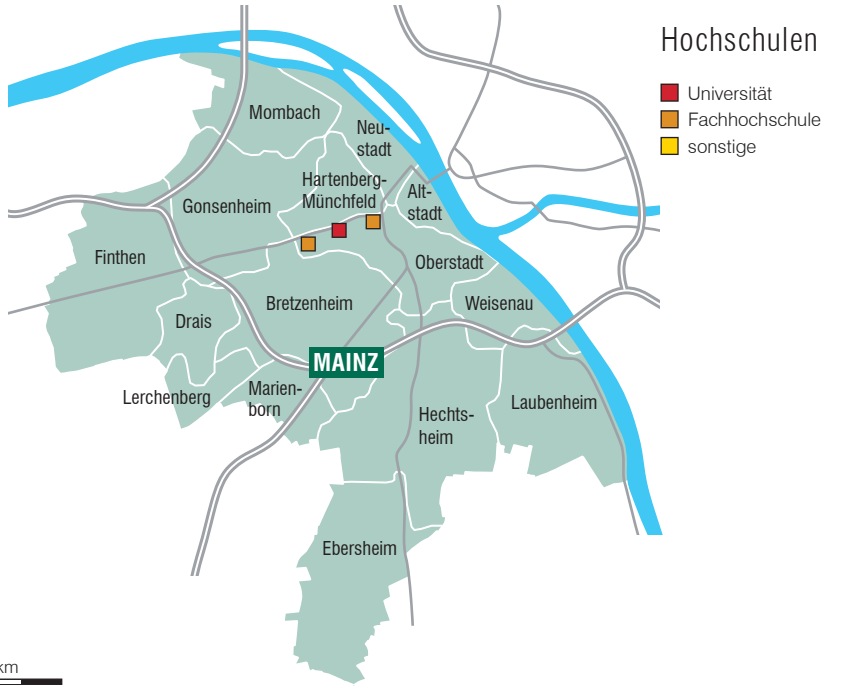
Der Ermittlung des Wohnheimplatzbedarfes liegen die allgemeine Wohnungsmarktsituation (Mietniveau, Leerstand) sowie die Ergebnisse hinsichtlich Wohnwunsch der Studierenden zugrunde. Zur Aufteilung des Wohnheimplatzbedarfes nach Segment wurden die Einkommenssituation sowie die Preisbereitschaft der Studierenden untersucht.

ERRECHNETER BEDARF AN ZUSÄTZLICH BENÖTIGTEN PLÄTZEN	100 bis 300

HOCHSCHULSTANDORT MAINZ

RANG 22 von 50

In Mainz, der Landeshauptstadt von Rheinland-Pfalz, hat die Johannes Gutenberg-Universität ihren Sitz. Mit fast 31.000 Studierenden an etwa 150 Instituten ist sie eine der zehn größten Universitäten Deutschlands. 2012 war sie unter den Anwärtern auf den Status einer Exzellenzuniversität. Ergänzt wird die Mainzer Hochschullandschaft durch zwei Fachhochschulen. Darüber hinaus sind mehrere anerkannte Forschungseinrichtungen in der Stadt ansässig.



Universität Mainz – Bibliothek

Fachhochschule Mainz – „Standort Campus“

Katholische Hochschule Mainz

HOCHSCHULEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anzahl der Studierenden
Universität Mainz	30.967
Fachhochschule Mainz	5.356
Katholische Hochschule Mainz	1.297

HAUPTFÄCHERGRUPPEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anteil in %
Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften	35,3
Ingenieurwissenschaften	19,5
Sprach- und Kulturwissenschaften	18,5

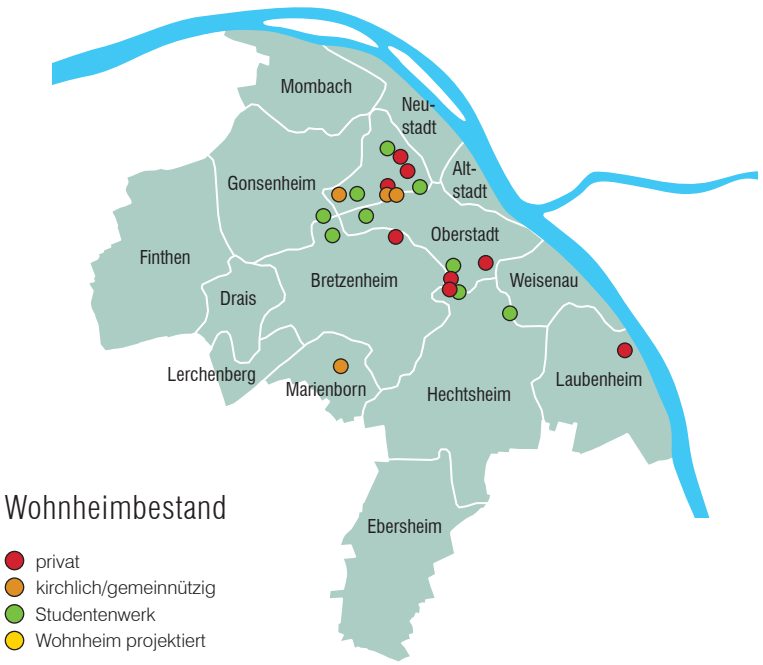
HERKUNFT DER STUDIERENDEN	WS 2016/17
	Anteil in %
ortsansässige Studierende (inkl. Kreis des Studienortes)	11,7
übriges Deutschland	81,7
internationale Studierende	6,5

PRÜFUNGEN UND PROMOTIONEN	2016
	Anzahl der Abschlüsse
Bachelor	3.273
Master	1.630
Lehramt	1.292
Fachhochschulabschlüsse (ohne Bachelor/Master)	–
sonstige universitäre Abschlüsse	1.116
Promotionen	604
Abschlüsse gesamt	7.915

WOHNHEIMPLÄTZE NACH MIETPREISGRUPPEN			2017
Anbieter/Warmmiete	Ø Warmmiete	Plätze gesamt	davon in Einzelapartments
kirchliche/gemeinnützige Anbieter	289 €		
unter 200 €		71	–
200 bis unter 300 €		119	–
300 bis unter 400 €		118	2
400 € und mehr		–	–
Studentenwerk	346 €		
unter 200 €		–	–
200 bis unter 300 €		224	–
300 bis unter 400 €		3.515	2.291
400 € und mehr		513	379
private Anbieter	383 €		
unter 300 €		687	605
300 bis unter 400 €		625	600
400 bis unter 500 €		143	140
500 bis unter 600 €		–	–
über 600 €		392	392
k. A. (kirchl., gemeinnützige/Studentenwerk/private)		–/–/398	–/–/257
Wohnheimplätze gesamt		6.805	4.666

Anmerkung: Zuordnung der Plätze zur Mietpreisgruppe auf Basis der Durchschnittsmiete pro Wohnheim und Wohnform

STUDIERENDENSPEZIFISCHE SEGMENTE AM MIETWOHNUNGSMARKT	2017
	Mainz	Ø alle 50 Standorte
Anteil WG-Angebote in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	9,2	10,2
Anteil möblierte Wohnungen in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	22,3	35,5
Anteil Wohnheimplätze in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	13,9	25,4



AUSSTATTUNG

In Mainz entfallen fast zwei Drittel der Wohnheimplätze auf das örtliche Studentenwerk. Mit rund einem Drittel ergänzen private Träger das Angebot. Kirchliche und gemeinnützige Träger sind lediglich mit einem Anteil von 5 Prozent vertreten. Auffällig im Vergleich zu anderen deutschen Hochschulstandorten ist die hohe Rate an Einzelapartments (69 Prozent). Wesentliche Teile der Wohnheimbestände befinden sich auf mittlerem Ausstattungsniveau (ca. 87 Prozent). Wohnheimplätze im gehobenen Segment werden ausschließlich von privaten Trägern zur Verfügung gestellt.

Wunschbezirke der Studierenden

Nennungen der zum Wunsch-Ortsteil befragten Studierenden, Anteil 2013/2017 in %

- 50 % und mehr
- 30 % bis unter 50 %
- 20 % bis unter 30 %
- 10 % bis unter 20 %
- 5 % bis unter 10 %
- 1 % bis unter 5 %
- unter 1 %

n = 385

WOHNFORM-ZUFRIEDENHEIT 2017

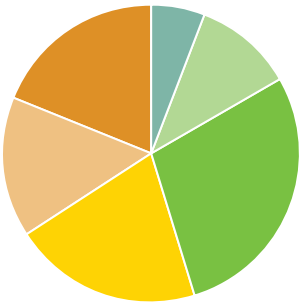
Wohnform	Anteil in %	Alter Median in Jahren	Einkommen Median in €	unzufrieden Anteil in %	neutral Anteil in %	zufrieden Anteil in %
Eltern/Verwandte	13,6	23	340	14,3	38,1	47,6
Wohnheim/Mikroapartment	29,2	23	800	8,9	33,3	57,8
Mietwohnung	55,8	24	800	7,0	19,8	73,3
sonstige	1,3	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

n = 154, k. A. = zu geringer Stichprobenumfang

EINKOMMENSGRUPPEN DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Einkommensgruppen in %

1.200 € und mehr	18,7
1.000 bis unter 1.200 €	15,3
800 bis unter 1.000 €	20,7
600 bis unter 800 €	28,7
400 bis unter 600 €	10,7
unter 400 €	6,0

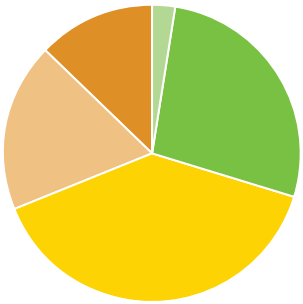


n = 150

PREISBEREITSCHAFT DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Mietpreisgruppen in %

600 € und mehr	12,6
500 bis unter 600 €	18,5
400 bis unter 500 €	39,1
300 bis unter 400 €	27,2
200 bis unter 300 €	2,6
unter 200 €	0



n = 151

TOP 3 STADTBEZIRKE UND EINKOMMEN DER STUDIERENDEN 2013/2017

Stadtbezirk	unter 400 €	400 bis unter 600 €	600 bis unter 800 €	800 bis unter 1.000 €	1.000 bis unter 1.200 €	1.200 € und mehr	Einkommen Median in €/Monat
Altstadt	28,8 %	16,7 %	28,8 %	12,1 %	11,4 %	2,3 %	600
Neustadt	11,2 %	16,8 %	36,4 %	26,2 %	5,6 %	3,7 %	650
Oberstadt	0 %	16,1 %	32,3 %	19,4 %	12,9 %	19,4 %	700

n = 270

Quelle: CBRE/HU Berlin, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2017; CBRE/TU Dresden, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2013

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN		30 von 50
Einwohnerzahl	209.779	2015
Entwicklung Einwohnerzahl in %	+5,3	2010 – 2015
Prognose private Haushalte in %	+2,5	2012 – 2035
Kaufkraftkennziffer	107,9	2017
Anzahl der Studierenden	37.620	WS 2016/17
davon Studienanfänger/innen	4.483	WS 2016/17
Verhältnis Studierende zu Einwohnerzahl, 2015, in %	17,9	WS 2016/17
Einkommen der Studierenden, Median in €	750	2017

(STUDIERENDEN-)WOHNUNGSMARKT		10 von 50
CBRE-empirica Leerstandsindex in %	1,1	2015
Miete für Wohnungen, Median in €/m² (nettokalt)	10,71	2017
Mietpreisentwicklung in % (nettokalt)	+11,9	2013 – 2017
Miete für Wohnungen 20 bis 40 m², Median in €/m² (nettokalt)	11,88	2017
Mietpreisentwicklung Wohnungen 20 bis 40 m² in %	+12,0	2013 – 2017
Plätze in Studierendenwohnheimen gesamt	6.805	2017
davon Plätze private Betreiber	2.245	2017
Versorgungsquote gesamt in %	18,1	2017
Versorgungsquote privat in %	6,0	2017
Ø Miete pro Wohnheimplatz in €/Monat (Warmmiete/All-in-Miete)	354	2017

HOCHSCHULUMFELD/STUDIENBEDINGUNGEN		38 von 50
Anzahl Hochschulen	3	WS 2016/17
angebotene Hauptfächergruppen	7	WS 2016/17
Betreuungsrelation Hochschulen	14,2	2015
Forschungseinrichtungen insgesamt	27	2017
Drittmittel je Professor in €/Jahr	117.690	2015
Ausgaben für Hochschulen je Studierenden in €/Jahr	6.140	2015
Bewerbungen für Exzellenzcluster 2019	1	2017

ZUSAMMENFASSUNG INVESTITIONSSTANDORT

Der freie Wohnungsmarkt von Mainz zeichnet sich durch eine relativ geringe Leerstandsquote sowie ein hohes Mietniveau im Bereich von kleinflächigen Wohnungen aus. Der Zugang für Studierende wird dadurch erschwert. Ein differenziertes Bild zeigt hingegen der Wohnheimmarkt. Mit einer allgemeinen Versorgungsquote von 18,1 Prozent liegt diese bereits über dem bundesweiten Durchschnitt. Gemäß unserer Analyse bestehen damit ausreichend Wohnheimplätze, die jedoch zu einem bundesweit überdurchschnittlichen Preis offeriert werden. Aus unserer Analyse ergibt sich rechnerisch ein Bedarf an bis zu 800 weiteren Plätzen im gehobenen Segment.

BEDARFSANALYSE					2017
		IST-SITUATION	BEDARF		POTENZIAL
Segment	Bestand	Versorgungs-quote IST	Versorgungs-quote SOLL	Plätze im Bau	potenziell benötigte Plätze
einfach bis mittel	6.270	16,7 %	11,0 bis 15,0 %	–	kein zusätzl. Bedarf
gehoben	535	1,4 %	2,5 bis 3,5 %	–	425 bis 800
gesamt	6.805	18,1 %	13,5 bis 18,5 %	–	425 bis 800

Der Ermittlung des Wohnheimplatzbedarfes liegen die allgemeine Wohnungsmarktsituation (Mietniveau, Leerstand) sowie die Ergebnisse hinsichtlich Wohnwunsch der Studierenden zugrunde. Zur Aufteilung des Wohnheimplatzbedarfes nach Segment wurden die Einkommenssituation sowie die Preisbereitschaft der Studierenden untersucht.

ERRECHNETER BEDARF AN ZUSÄTZLICH BENÖTIGTEN PLÄTZEN	425 bis 800

HOCHSCHULSTANDORT MANNHEIM / LUDWIGSHAFEN

RANG 29 von 50

Größte Bildungseinrichtung des Hochschulstandortes Mannheim/ Ludwigshafen ist die 1967 gegründete Universität Mannheim. Sie ist teilweise im stadtbildprägenden Barockschloss untergebracht und bildet fast 12.000 Studierende aus. Neben der Universität sind vier Fachhochschulen in Mannheim sowie eine Hochschule in Ludwigshafen ansässig, darunter die in Deutschland einzigartige Popakademie Baden-Württemberg.

Hochschule Mannheim

Universität Mannheim – Hauptgebäude

Hochschule Ludwigshafen am Rhein

HOCHSCHULEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anzahl der Studierenden
Universität Mannheim	11.800
Hochschule Mannheim	5.210
Hochschule Ludwigshafen am Rhein	4.320

HAUPTFÄCHERGRUPPEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anteil in %
Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften	57,0
Ingenieurwissenschaften	24,7
Sprach- und Kulturwissenschaften	7,4

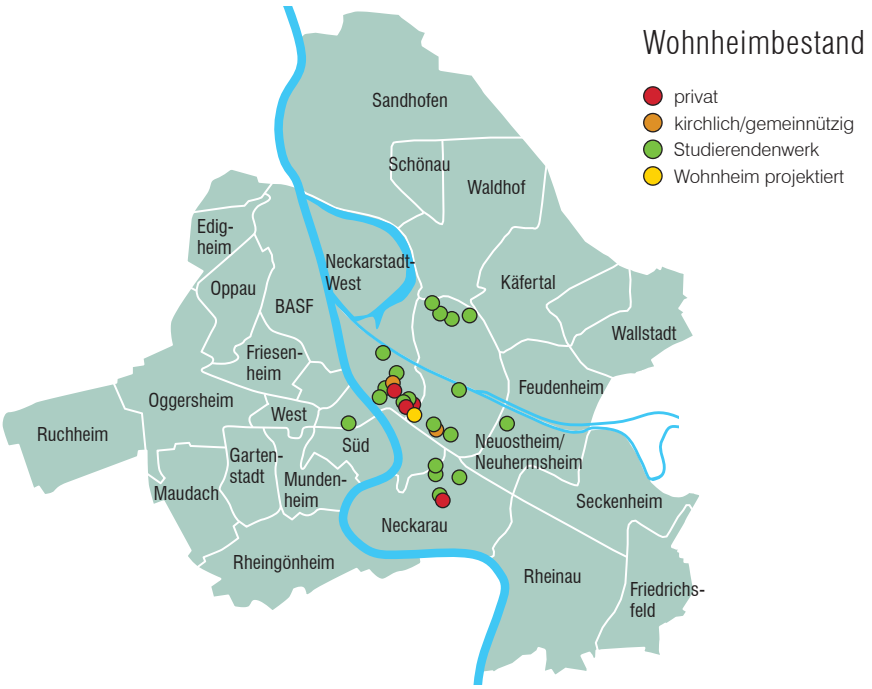
HERKUNFT DER STUDIERENDEN	WS 2016/17
	Anteil in %
ortsansässige Studierende (inkl. Kreis des Studienortes)	8,4
übriges Deutschland	81,1
internationale Studierende	10,5

PRÜFUNGEN UND PROMOTIONEN	2016
	Anzahl der Abschlüsse
Bachelor	3.299
Master	1.653
Lehramt	126
Fachhochschulabschlüsse (ohne Bachelor/Master)	1
sonstige universitäre Abschlüsse	148
Promotionen	109
Abschlüsse gesamt	5.336

WOHNHEIMPLÄTZE NACH MIETPREISGRUPPEN			2017
Anbieter/Warmmiete	Ø Warmmiete	Plätze gesamt	davon in Einzelapartments
kirchliche/gemeinnützige Anbieter	294 €		
unter 200 €		–	–
200 bis unter 300 €		138	–
300 bis unter 400 €		–	–
400 € und mehr		–	–
Studentenwerk	273 €		
unter 200 €		–	–
200 bis unter 300 €		2.547	470
300 bis unter 400 €		688	588
400 € und mehr		1	–
private Anbieter	351 €		
unter 300 €		157	–
300 bis unter 400 €		–	–
400 bis unter 500 €		223	187
500 bis unter 600 €		–	–
über 600 €		–	–
k. A. (kirchl., gemeinnützige/Studentenwerk/private)		–/–/19	–/–/19
Wohnheimplätze gesamt		3.773	1.264

Anmerkung: Zuordnung der Plätze zur Mietpreisgruppe auf Basis der Durchschnittsmiete pro Wohnheim und Wohnform

STUDIERENDENSPEZIFISCHE SEGMENTE AM MIETWOHNUNGSMARKT	2017	
	Mannheim/Ludwigshafen	Ø alle 50 Standorte
Anteil WG-Angebote in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	7,8	10,2
Anteil möblierte Wohnungen in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	24,4	35,5
Anteil Wohnheimplätze in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	13,3	25,4



AUSSTATTUNG

Mit klarer Mehrheit dominiert das Studentenwerk den Wohnheimmarkt des Hochschulstandorts Mannheim/Ludwigshafen (86 Prozent). Mit weitem Abstand folgen private (11 Prozent) sowie kirchliche und gemeinnützige Anbieter (4 Prozent). Während der Marktanteil von privaten Investoren einen leichten Aufschwung verzeichnen konnte, ist der Anteil der kirchlichen und gemeinnützigen Anbieter gesunken. Die angebotenen Wohnheimplätze verteilen sich zu rund zwei Dritteln auf Einzelzimmer in Wohngemeinschaften sowie zu einem Drittel auf Einzelapartments mit eigener Küche und Bad. Auffällig ist mit 63 Prozent der besonders hohe Anteil an einfach ausgestatteten Plätzen. Die übrigen Angebote bewegen sich auf mittlerem Niveau. Wohnheimplätze im gehobenen Segment konnten bisher nur marginal festgestellt werden (1 Prozent).

Wunschbezirke der Studierenden

Nennungen der zum Wunsch-Ortsteil befragten Studierenden, Anteil 2013/2017 in %

- 50 % und mehr
- 30 % bis unter 50 %
- 20 % bis unter 30 %
- 10 % bis unter 20 %
- 5 % bis unter 10 %
- 1 % bis unter 5 %
- unter 1 %

1 Nord-Hemshof
2 West
3 Mitte
4 Süd
5 Mundenheim
6 Gartenstadt

7 Innenstadt/Jungbusch
8 Neckarstadt-Ost
9 Schwetzingerstadt/Oststadt
10 Lindenhof
11 Vogelstang

n = 382

WOHNFORM-ZUFRIEDENHEIT 2017

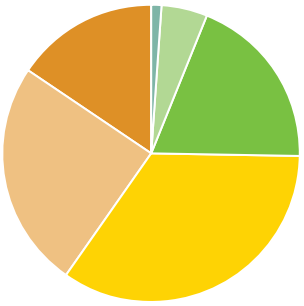
Wohnform	Anteil in %	Alter Median in Jahren	Einkommen Median in €	unzufrieden Anteil in %	neutral Anteil in %	zufrieden Anteil in %
Eltern/Verwandte	10,7	21	700	5,9	31,4	62,7
Wohnheim/Mikroapartment	26,7	21	800	7,9	22,0	70,1
Mietwohnung	61,5	22	900	5,5	21,6	72,9
sonstige	1,1	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

n = 475, k. A. = zu geringer Stichprobenumfang

EINKOMMENSGRUPPEN DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Einkommensgruppen in %

1.200 € und mehr	15,3
1.000 bis unter 1.200 €	24,9
800 bis unter 1.000 €	34,5
600 bis unter 800 €	19,0
400 bis unter 600 €	5,0
unter 400 €	1,3

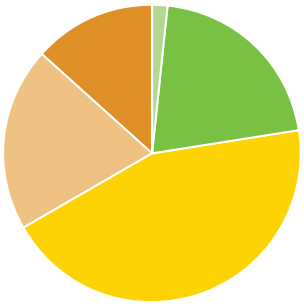


n = 458

PREISBEREITSCHAFT DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Mietpreisgruppen in %

600 € und mehr	13,2
500 bis unter 600 €	19,9
400 bis unter 500 €	44,2
300 bis unter 400 €	20,8
200 bis unter 300 €	1,7
unter 200 €	0,2



n = 462

TOP 3 STADTBEZIRKE UND EINKOMMEN DER STUDIERENDEN 2013/2017

Stadtbezirk	unter 400 €	400 bis unter 600 €	600 bis unter 800 €	800 bis unter 1.000 €	1.000 bis unter 1.200 €	1.200 € und mehr	Einkommen Median in €/Monat
Innenstadt/Jungbusch	3,1 %	19,8 %	34,4 %	20,8 %	15,6 %	6,3 %	675
Schwetzingerstadt/Oststadt	5,0 %	22,5 %	27,5 %	22,5 %	12,5 %	10,0 %	620
Lindenhof	2,5 %	22,5 %	37,5 %	12,5 %	17,5 %	7,5 %	600

n = 176

Quelle: CBRE/HU Berlin, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2017; CBRE/TU Dresden, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2013

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN		36 von 50
Einwohnerzahl	1.073.855	2015
Entwicklung Einwohnerzahl in %	+0,9	2010 – 2015
Prognose private Haushalte in %	–4,0	2012 – 2035
Kaufkraftkennziffer	97,2 / 94,2	2017
Anzahl der Studierenden	23.714	WS 2016/17
davon Studienanfänger/innen	4.574	WS 2016/17
Verhältnis Studierende zu Einwohnerzahl, 2015, in %	2,2	WS 2016/17
Einkommen der Studierenden, Median in €	750	2017

(STUDIERENDEN-)WOHNUNGSMARKT		09 von 50
CBRE-empirica Leerstandsindex in %	1,7 / 1,7	2015
Miete für Wohnungen, Median in €/m² (nettokalt)	8,89 / 7,81	2017
Mietpreisentwicklung in % (nettokalt)	+15,9 / +16,2	2013 – 2017
Miete für Wohnungen 20 bis 40 m², Median in €/m² (nettokalt)	10,81 /9,49	2017
Mietpreisentwicklung Wohnungen 20 bis 40 m² in %	+15,6 / +17,0	2013 – 2017
Plätze in Studierendenwohnheimen gesamt	3.773	2017
davon Plätze private Betreiber	399	2017
Versorgungsquote gesamt in %	5,2	2017
Versorgungsquote privat in %	1,7	2017
Ø Miete pro Wohnheimplatz in €/Monat (Warmmiete/All-in-Miete)	281	2017

HOCHSCHULUMFELD/STUDIENBEDINGUNGEN		35 von 50
Anzahl Hochschulen	6	WS 2016/17
angebotene Hauptfächergruppen	8	WS 2016/17
Betreuungsrelation Hochschulen	9,3 /14,2	2015
Forschungseinrichtungen insgesamt	17	2017
Drittmittel je Professor in €/Jahr	182.220 /117.690	2015
Ausgaben für Hochschulen je Studierenden in €/Jahr	8.190 /6.140	2015
Bewerbungen für Exzellenzcluster 2019	–	2017

ZUSAMMENFASSUNG INVESTITIONSSTANDORT

Der freie Wohnungsmarkt des Hochschulstandorts Mannheim/ Ludwigshafen weist eine mittlere Leerstandsquote auf. Das durchschnittliche Mietniveau für Kleinwohnungen ist parallel vergleichsweise stark gestiegen und befindet sich nun auf einem mittleren Niveau. Die Versorgungsquote auf dem Wohnheimmarkt für Studierende liegt mit 5,2 Prozent sehr niedrig. Mit einem überdurchschnittlichen studentischen Einkommen können Studierende theoretisch noch, wenn auch eingeschränkt, auf den freien Wohnungsmarkt ausweichen. Aus unserer Analyse geht eine Ziel-Versorgungsquote von bis zu 15,5 Prozent hervor, was sich in einem Bedarf an bis zu 5.600 Wohnheimplätzen im mittleren sowie an bis zu 1.800 Plätzen im gehobenen Preissegment widerspiegelt.

BEDARFSANALYSE					2017
		IST-SITUATION	BEDARF		POTENZIAL
Segment	Bestand	Versorgungs-quote IST	Versorgungs-quote SOLL	Plätze im Bau	potenziell benötigte Plätze
einfach bis mittel	3.730	5,1 %	10,0 bis 13,0 %	200	3.400 bis 5.600
gehoben	43	0,1 %	1,5 bis 2,5 %	–	1.075 bis 1.800
gesamt	3.773	5,2 %	11,5 bis 15,5 %	200	4.475 bis 7.400

Der Ermittlung des Wohnheimplatzbedarfes liegen die allgemeine Wohnungsmarktsituation (Mietniveau, Leerstand) sowie die Ergebnisse hinsichtlich Wohnwunsch der Studierenden zugrunde. Zur Aufteilung des Wohnheimplatzbedarfes nach Segment wurden die Einkommenssituation sowie die Preisbereitschaft der Studierenden untersucht.

ERRECHNETER BEDARF AN ZUSÄTZLICH BENÖTIGTEN PLÄTZEN	4.475 bis 7.400

HOCHSCHULSTANDORT MARBURG

RANG 45 von 50

Das hessische Marburg ist mit mehr als 70.000 Einwohnern die siebtgrößte Stadt des Bundeslandes. Größte Bildungseinrichtung der Stadt ist die Universität Marburg, an der fast 26.000 Studierende eingeschrieben sind. Zudem sind zwei kleinere Fachhochschulen sowie mehrere Forschungseinrichtungen, wie z.B. das Max-Planck-Institut für terrestrische Mikrobiologie, in Marburg ansässig.

Universität Marburg – Hörsaalgebäude

Universität Marburg – Alte Universität

Universitätsklinikum Marburg

HOCHSCHULEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anzahl der Studierenden
Universität Marburg	25.942
Evangelische Hochschule Tabor	135
Fachhochschule der Wirtschaft	88

HAUPTFÄCHERGRUPPEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anteil in %
Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften	31,4
Ingenieurwissenschaften	24,1
Sprach- und Kulturwissenschaften	22,3

HERKUNFT DER STUDIERENDEN	WS 2016/17
	Anteil in %
ortsansässige Studierende (inkl. Kreis des Studienortes)	10,1
übriges Deutschland	80,5
internationale Studierende	9,5

PRÜFUNGEN UND PROMOTIONEN	2016
	Anzahl der Abschlüsse
Bachelor	1.194
Master	885
Lehramt	483
Fachhochschulabschlüsse (ohne Bachelor/Master)	–
sonstige universitäre Abschlüsse	738
Promotionen	504
Abschlüsse gesamt	3.804

WOHNHEIMPLÄTZE NACH MIETPREISGRUPPEN			2017
Anbieter/Warmmiete	Ø Warmmiete	Plätze gesamt	davon in Einzelapartments
kirchliche/gemeinnützige Anbieter	232 €		
unter 200 €		39	–
200 bis unter 300 €		132	–
300 bis unter 400 €		–	–
400 € und mehr		–	–
Studentenwerk	224 €		
unter 200 €		753	–
200 bis unter 300 €		1.170	331
300 bis unter 400 €		5	5
400 € und mehr		–	–
private Anbieter	299 €		
unter 300 €		264	–
300 bis unter 400 €		109	–
400 bis unter 500 €		–	–
500 bis unter 600 €		–	–
über 600 €		–	–
k. A. (kirchl., gemeinnützige/Studentenwerk/private)		–/–/22	–/–/–
Wohnheimplätze gesamt		2.494	336

Anmerkung: Zuordnung der Plätze zur Mietpreisgruppe auf Basis der Durchschnittsmiete pro Wohnheim und Wohnform

STUDIERENDENSPEZIFISCHE SEGMENTE AM MIETWOHNUNGSMARKT		2017
	Marburg	Ø alle 50 Standorte
Anteil WG-Angebote in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	21,8	10,2
Anteil möblierte Wohnungen in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	16,1	35,5
Anteil Wohnheimplätze in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	9,3	25,4

AUSSTATTUNG

Mit einem Anteil von 77 Prozent vermittelt das örtliche Studentenwerk in Marburg den Großteil an Wohnheimplätzen. Das Angebot wird von privaten Anbietern (16 Prozent) sowie von Wohnheimen in kirchlicher und gemeinnütziger Trägerschaft ergänzt. Nach wie vor stehen den Studierenden mit einem Anteil von rund 85 Prozent überwiegend Einzelzimmer in Wohngemeinschaften zur Verfügung. Das Angebot an Einzelapartments konnte in den letzten Jahren lediglich auf einen Marktanteil von 16 Prozent ausgeweitet werden. Im Vergleich zu anderen Hochschulen ist der Anteil an Wohnheimplätzen mit einer einfachen Ausstattung sehr hoch (57 Prozent), währenddessen ein gehobener Ausstattungsstandard nicht angeboten wird.

Wunschbezirke der Studierenden

Nennungen der zum Wunsch-Ortsteil befragten Studierenden, Anteil 2013/2017 in %

- 50 % und mehr
- 30 % bis unter 50 %
- 20 % bis unter 30 %
- 10 % bis unter 20 %
- 5 % bis unter 10 %
- 1 % bis unter 5 %
- unter 1 %

n = 842

WOHNFORM-ZUFRIEDENHEIT 2017

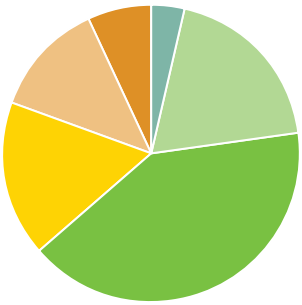
Wohnform	Anteil in %	Alter Median in Jahren	Einkommen Median in €	unzufrieden Anteil in %	neutral Anteil in %	zufrieden Anteil in %
Eltern/Verwandte	5,6	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Wohnheim/Mikroapartment	15,4	23	600	18,2	18,2	63,6
Mietwohnung	78,3	24	700	6,3	21,4	72,3
sonstige	0,7	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

n = 143, k. A. = zu geringer Stichprobenumfang

EINKOMMENSGRUPPEN DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Einkommensgruppen in %

1.200 € und mehr	6,7
1.000 bis unter 1.200 €	12,6
800 bis unter 1.000 €	17,0
600 bis unter 800 €	40,7
400 bis unter 600 €	19,3
unter 400 €	3,7

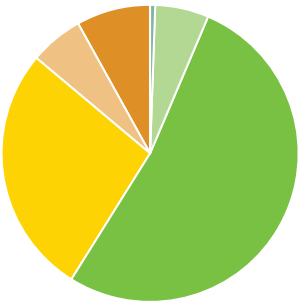


n = 135

PREISBEREITSCHAFT DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Mietpreisgruppen in %

600 € und mehr	8,0
500 bis unter 600 €	5,8
400 bis unter 500 €	27,0
300 bis unter 400 €	52,6
200 bis unter 300 €	5,8
unter 200 €	0,7



n = 137

TOP 3 STADTBEZIRKE UND EINKOMMEN DER STUDIERENDEN 2013/2017

Stadtbezirk	unter 400 €	400 bis unter 600 €	600 bis unter 800 €	800 bis unter 1.000 €	1.000 bis unter 1.200 €	1.200 € und mehr	Einkommen Median in €/Monat
Innere Kernstadt	1,9 %	26,1 %	44,1 %	21,4 %	5,1 %	1,5 %	600
Östliche Kernstadt	1,7 %	25,0 %	45,0 %	28,3 %	0 %	0 %	643
Südliche Kernstadt	7,1 %	25,0 %	53,6 %	3,6 %	10,7 %	0 %	600

n = 621

Quelle: CBRE/HU Berlin, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2017; CBRE/TU Dresden, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2013

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN		43 von 50
Einwohnerzahl	245.241	2015
Entwicklung Einwohnerzahl in %	–2,3	2010 – 2015
Prognose private Haushalte in %	+1,6	2012 – 2035
Kaufkraftkennziffer	89,3	2017
Anzahl der Studierenden	26.165	WS 2016/17
davon Studienanfänger/innen	3.209	WS 2016/17
Verhältnis Studierende zu Einwohnerzahl, 2015, in %	10,7	WS 2016/17
Einkommen der Studierenden, Median in €	650	2017

(STUDIERENDEN-)WOHNUNGSMARKT		40 von 50
CBRE-empirica Leerstandsindex in %	2,4	2015
Miete für Wohnungen, Median in €/m² (nettokalt)	9,38	2017
Mietpreisentwicklung in % (nettokalt)	+7,2	2013 – 2017
Miete für Wohnungen 20 bis 40 m², Median in €/m² (nettokalt)	10,80	2017
Mietpreisentwicklung Wohnungen 20 bis 40 m² in %	+3,2	2013 – 2017
Plätze in Studierendenwohnheimen gesamt	2.494	2017
davon Plätze private Betreiber	395	2017
Versorgungsquote gesamt in %	9,5	2017
Versorgungsquote privat in %	1,5	2017
Ø Miete pro Wohnheimplatz in €/Monat (Warmmiete/All-in-Miete)	236	2017

HOCHSCHULUMFELD/STUDIENBEDINGUNGEN		43 von 50
Anzahl Hochschulen	3	WS 2016/17
angebotene Hauptfächergruppen	7	WS 2016/17
Betreuungsrelation Hochschulen	14,9	2015
Forschungseinrichtungen insgesamt	19	2017
Drittmittel je Professor in €/Jahr	144.590	2015
Ausgaben für Hochschulen je Studierenden in €/Jahr	6.170	2015
Bewerbungen für Exzellenzcluster 2019	1	2017

ZUSAMMENFASSUNG INVESTITIONSSTANDORT

Der Wohnungsmarkt von Marburg zeichnet sich durch eine im Standortvergleich leicht überdurchschnittliche Leerstandsquote verbunden mit einem mittleren Mietniveau für kleinflächige Wohnungen aus. Damit haben Studierende generell noch relativ gut Zugang zum freien Wohnungsmarkt. Das eher unterdurchschnittliche Einkommen der Studierenden wirkt hier etwas limitierend. Günstiges Wohnen bietet hingegen der Wohnheimmarkt mit unterdurchschnittlichen Wohnplatzpreisen für 9,5 Prozent der Studierenden. Unseren Berechnungen zufolge besteht ein Bedarf an bis zu 575 Wohnheimplätzen im mittleren Preissegment sowie an bis zu 525 Plätzen im gehobenen Segment.

BEDARFSANALYSE					2017
		IST-SITUATION	BEDARF		POTENZIAL
Segment	Bestand	Versorgungsquote IST	Versorgungsquote SOLL	Plätze im Bau	potenziell benötigte Plätze
einfach bis mittel	2.494	9,5 %	9,0 bis 12,0 %	80	0 bis 575
gehoben	–	0 %	1,0 bis 2,0 %	–	275 bis 525
gesamt	2.494	9,5 %	10,0 bis 14,0 %	80	275 bis 1.100

Der Ermittlung des Wohnheimplatzbedarfes liegen die allgemeine Wohnungsmarktsituation (Mietniveau, Leerstand) sowie die Ergebnisse hinsichtlich Wohnwunsch der Studierenden zugrunde. Zur Aufteilung des Wohnheimplatzbedarfes nach Segment wurden die Einkommenssituation sowie die Preisbereitschaft der Studierenden untersucht.

ERRECHNETER BEDARF AN ZUSÄTZLICH BENÖTIGTEN PLÄTZEN	275 bis 1.100

HOCHSCHULSTANDORT MÜNCHEN

RANG 01 von 50

Mit 15 Hochschulen bietet München sehr vielfältige Studienbedingungen für die fast 117.000 Studierenden der bayerischen Landeshauptstadt. Die beiden größten Hochschulen der Stadt, die Ludwig-Maximilians-Universität und die TU München, trugen von 2007 bis 2017 den Status einer Eliteuniversität. Die TU gehört außerdem zu den TU9 German Institutes of Technology e.V., den neun führenden technischen Universitäten Deutschlands. Das Studienangebot wird von mehreren Forschungseinrichtungen ergänzt.

Ludwig-Maximilians-Universität München

Technische Universität München

Hochschule für angewandte Wissenschaften München

HOCHSCHULEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anzahl der Studierenden
Universität München	50.995
Technische Universität München	39.587
Fachhochschule München	17.841

HAUPTFÄCHERGRUPPEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anteil in %
Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften	29,2
Ingenieurwissenschaften	25,2
Sprach- und Kulturwissenschaften	14,2

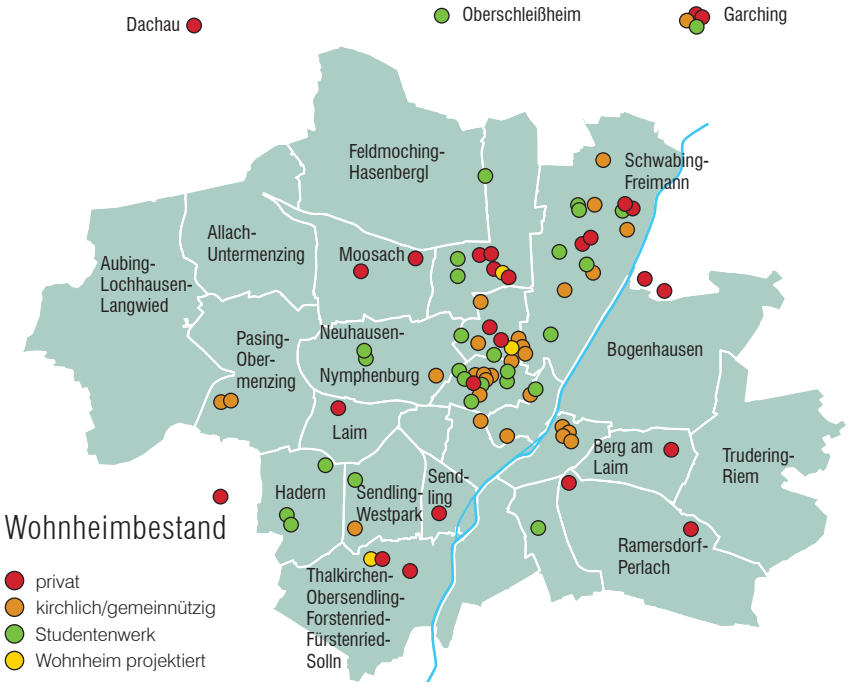
HERKUNFT DER STUDIERENDEN	WS 2016/17
	Anteil in %
ortsansässige Studierende (inkl. Kreis des Studienortes)	18,8
übriges Deutschland	65,7
internationale Studierende	15,5

PRÜFUNGEN UND PROMOTIONEN	2016
	Anzahl der Abschlüsse
Bachelor	11.012
Master	7.644
Lehramt	1.842
Fachhochschulabschlüsse (ohne Bachelor/Master)	296
sonstige universitäre Abschlüsse	2.583
Promotionen	2.342
Abschlüsse gesamt	25.719

WOHNHEIMPLÄTZE NACH MIETPREISGRUPPEN			2017
Anbieter/Warmmiete	Ø Warmmiete	Plätze gesamt	davon in Einzelapartments
kirchliche/gemeinnützige Anbieter	274 €		
unter 200 €		256	–
200 bis unter 300 €		1.868	84
300 bis unter 400 €		1.102	362
400 € und mehr		173	49
Studentenwerk	305 €		
unter 200 €		–	–
200 bis unter 300 €		4.582	1.877
300 bis unter 400 €		4.595	2.577
400 € und mehr		18	7
private Anbieter	550 €		
unter 300 €		45	–
300 bis unter 400 €		529	474
400 bis unter 500 €		523	176
500 bis unter 600 €		1.949	1.923
über 600 €		1.600	1.600
k. A. (kirchl., gemeinnützige/Studentenwerk/private)		48/3/1.450	48/–/1.350
Wohnheimplätze gesamt		18.741	10.527

Anmerkung: Zuordnung der Plätze zur Mietpreisgruppe auf Basis der Durchschnittsmiete pro Wohnheim und Wohnform

STUDIERENDENSPEZIFISCHE SEGMENTE AM MIETWOHNUNGSMARKT		2017
	München	Ø alle 50 Standorte
Anteil WG-Angebote in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	8,7	10,2
Anteil möblierte Wohnungen in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	47,7	35,5
Anteil Wohnheimplätze in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	35,9	25,4



AUSSTATTUNG

Auf dem Münchner Markt für studentischen Wohnraum konnte zuletzt eine leicht dynamische Entwicklung beobachtet werden. Private Betreiber haben ihren Marktanteil auf 33 Prozent nahezu verdoppelt. Auch kirchliche und gemeinnützige Träger tragen mit einem Anteil von 18 Prozent am Gesamtbettenbestand aktiv zum Bettenangebot bei. Trotz allem vermittelt das Studentenwerk den Großteil der Wohnheimplätze (49 Prozent). Im Vergleich zu anderen Hochschulstandorten ist die Strutkur hinsichtlich der Ausstattungsqualität relativ heterogen. Den Studierenden steht annähernd im gleichen Maße ein Angebot im einfachen als auch im gehobenen Segment zur Verfügung.

Wunschbezirke der Studierenden

Nennungen der zum Wunsch-Ortsteil befragten Studierenden, Anteil 2013/2017 in %

- 50 % und mehr
- 30 % bis unter 50 %
- 20 % bis unter 30 %
- 10 % bis unter 20 %
- 5 % bis unter 10 %
- 1 % bis unter 5 %
- unter 1 %

1 Schwabing-West
2 Schwanthalerhöhe
3 Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt
4 Altstadt-Lehel
5 Au-Haidhausen
6 Untergiesing-Harlaching
7 Obergiesing-Fasangarten

n = 1.322

WOHNFORM-ZUFRIEDENHEIT 2017

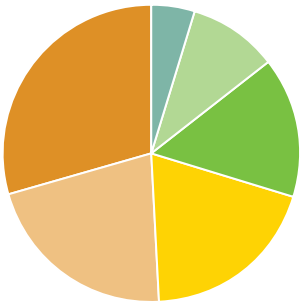
Wohnform	Anteil in %	Alter Median in Jahren	Einkommen Median in €	unzufrieden Anteil in %	neutral Anteil in %	zufrieden Anteil in %
Eltern/Verwandte	17,6	21	500	17,1	34,1	48,8
Wohnheim/Mikroapartment	16,3	23	800	13,2	34,2	52,6
Mietwohnung	63,5	24	1.000	11,5	24,3	64,2
sonstige	2,6	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

n = 233, k. A. = zu geringer Stichprobenumfang

EINKOMMENSGRUPPEN DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Einkommensgruppen in %

1.200 € und mehr	29,3
1.000 bis unter 1.200 €	21,3
800 bis unter 1.000 €	19,6
600 bis unter 800 €	15,1
400 bis unter 600 €	9,8
unter 400 €	4,9

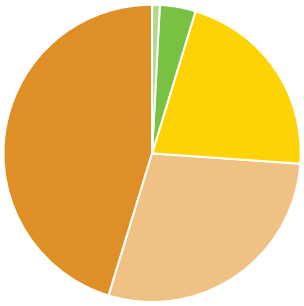


n = 225

PREISBEREITSCHAFT DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Mietpreisgruppen in %

600 € und mehr	45,1
500 bis unter 600 €	28,6
400 bis unter 500 €	21,4
300 bis unter 400 €	4,0
200 bis unter 300 €	0,9
unter 200 €	0



n = 224

TOP 3 STADTBEZIRKE UND EINKOMMEN DER STUDIERENDEN 2013/2017

Stadtbezirk	unter 400 €	400 bis unter 600 €	600 bis unter 800 €	800 bis unter 1.000 €	1.000 bis unter 1.200 €	1.200 € und mehr	Einkommen Median in €/Monat
Maxvorstadt	4,1 %	15,5 %	31,5 %	16,4 %	17,4 %	15,1 %	664
Schwabing-West	4,1 %	11,2 %	27,6 %	27,6 %	17,1 %	12,4 %	704
Neuhausen-Nymphenburg	5,1 %	11,1 %	18,2 %	25,3 %	18,2 %	22,2 %	800

n = 488

Quelle: CBRE/HU Berlin, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2017; CBRE/TU Dresden, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2013

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN		02 von 50
Einwohnerzahl	1.450.381	2015
Entwicklung Einwohnerzahl in %	+7,2	2010 – 2015
Prognose private Haushalte in %	+4,4	2012 – 2035
Kaufkraftkennziffer	133,9	2017
Anzahl der Studierenden	116.885	WS 2016/17
davon Studienanfänger/innen	19.490	WS 2016/17
Verhältnis Studierende zu Einwohnerzahl, 2015, in %	8,1	WS 2016/17
Einkommen der Studierenden, Median in €	900	2017

(STUDIERENDEN-)WOHNUNGSMARKT		03 von 50
CBRE-empirica Leerstandsindex in %	0,2	2015
Miete für Wohnungen, Median in €/m² (nettokalt)	16,09	2017
Mietpreisentwicklung in % (nettokalt)	+18,9	2013 – 2017
Miete für Wohnungen 20 bis 40 m², Median in €/m² (nettokalt)	17,83	2017
Mietpreisentwicklung Wohnungen 20 bis 40 m² in %	+18,9	2013 – 2017
Plätze in Studierendenwohnheimen gesamt	18.741	2017
davon Plätze private Betreiber	6.096	2017
Versorgungsquote gesamt in %	16,0	2017
Versorgungsquote privat in %	5,2	2017
Ø Miete pro Wohnheimplatz in €/Monat (Warmmiete/All-in-Miete)	365	2017

HOCHSCHULUMFELD/STUDIENBEDINGUNGEN		01 von 50
Anzahl Hochschulen	15	WS 2016/17
angebotene Hauptfächergruppen	8	WS 2016/17
Betreuungsrelation Hochschulen	10,4	2015
Forschungseinrichtungen insgesamt	86	2017
Drittmittel je Professor in €/Jahr	174.350	2015
Ausgaben für Hochschulen je Studierenden in €/Jahr	8.240	2015
Bewerbungen für Exzellenzcluster 2019	6	2017

ZUSAMMENFASSUNG INVESTITIONSSTANDORT

Der Hochschulstandort München ist insbesondere im Hinblick auf den angespannten Wohnungsmarkt als Investitionsziel äußerst attraktiv. Die Stadt hat unter allen untersuchten Standorten die geringste Leerstandsquote und gleichzeitig das höchste Mietniveau für Apartments unter 40 Quadratmeter. Zwar verfügen Münchener Studierende über das bundesweit höchste Einkommen, jedoch ist auch für sie die Suche nach Wohnraum erschwert. Bezogen auf die ermittelte Ziel-Versorgungsquote ergibt sich ein Bedarf an bis zu 7.325 Plätzen im mittleren und an bis zu 1.550 Plätzen im gehobenen Segment. Aktuell befinden sich etwa 1.710 Plätze bereits in der Projektpipeline.

BEDARFSANALYSE					2017
		IST-SITUATION	BEDARF		POTENZIAL
Segment	Bestand	Versorgungs-quote IST	Versorgungs-quote SOLL	Plätze im Bau	potenziell benötigte Plätze
einfach bis mittel	12.396	10,6 %	12,0 bis 17,0 %	151	1.500 bis 7.325
gehoben	6.345	5,4 %	4,0 bis 7,0 %	310	0 bis 1.550
gesamt	18.741	16,0 %	16,0 bis 24,0 %	461	1.500 bis 8.875

Der Ermittlung des Wohnheimplatzbedarfes liegen die allgemeine Wohnungsmarktsituation (Mietniveau, Leerstand) sowie die Ergebnisse hinsichtlich Wohnwunsch der Studierenden zugrunde. Zur Aufteilung des Wohnheimplatzbedarfes nach Segment wurden die Einkommenssituation sowie die Preisbereitschaft der Studierenden untersucht.

ERRECHNETER BEDARF AN ZUSÄTZLICH BENÖTIGTEN PLÄTZEN **1.500 bis 8.875**

HOCHSCHULSTANDORT MÜNSTER

RANG 08 von 50

Das westfälische Münster ist mit fast 55.000 Studierenden einer der größten Hochschulstandorte Deutschlands. Dabei ist die Westfälische Wilhelms-Universität mit rund 44.000 Studierenden und mehr als 280 Studiengängen die größte Bildungseinrichtung der Stadt. Die Standort-Universität verteilt sich auf 238 Gebäude und ist somit prägend für das Stadtbild. Neben der Universität gibt es zudem drei Fachhochschulen sowie eine Kunstakademie.

Universität Münster – Universitätsverwaltung

Universität Münster – Juristische Fakultät

FH Münster – Verwaltungsgebäude

HOCHSCHULEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anzahl der Studierenden / Anteil in %
Universität Münster	44.016 / 80,2
Fachhochschule Münster	9.303 / 16,9
Katholische Hochschule Nordrhein-Westfalen	1.188 / 2,2

HAUPTFÄCHERGRUPPEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anteil in %
Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften	39,1
Ingenieurwissenschaften	21,3
Sprach- und Kulturwissenschaften	18,6

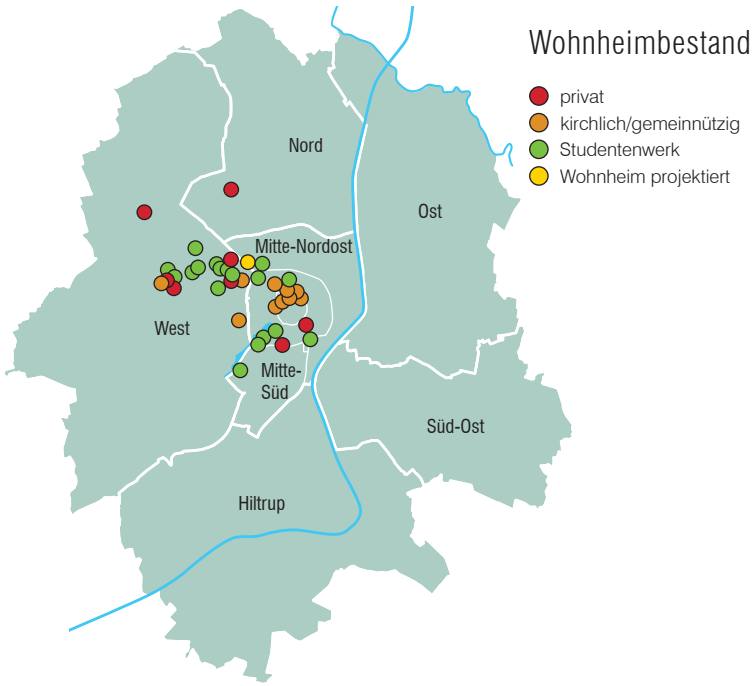
HERKUNFT DER STUDIERENDEN	WS 2016/17
	Anteil in %
ortsansässige Studierende (inkl. Kreis des Studienortes)	11,8
übriges Deutschland	81,8
internationale Studierende	5,7

PRÜFUNGEN UND PROMOTIONEN	2016
	Anzahl der Abschlüsse
Bachelor	4.565
Master	1.987
Lehramt	1.278
Fachhochschulabschlüsse (ohne Bachelor/Master)	–
sonstige universitäre Abschlüsse	1.164
Promotionen	735
Abschlüsse gesamt	9.729

WOHNHEIMPLÄTZE NACH MIETPREISGRUPPEN			2017
Anbieter/Warmmiete	Ø Warmmiete	Plätze gesamt	davon in Einzelapartments
kirchliche/gemeinnützige Anbieter	199 €		
unter 200 €		461	–
200 bis unter 300 €		399	–
300 bis unter 400 €		–	–
400 € und mehr		–	–
Studentenwerk	260 €		
unter 200 €		436	–
200 bis unter 300 €		3.529	1.585
300 bis unter 400 €		1.055	156
400 € und mehr		201	201
private Anbieter	533 €		
unter 300 €		74	50
300 bis unter 400 €		24	–
400 bis unter 500 €		156	120
500 bis unter 600 €		176	144
über 600 €		232	204
k. A. (kirchl., gemeinnützige/Studentenwerk/private)		–/39/327	–/15/197
Wohnheimplätze gesamt		7.109	2.672

Anmerkung: Zuordnung der Plätze zur Mietpreisgruppe auf Basis der Durchschnittsmiete pro Wohnheim und Wohnform

STUDIERENDENSPEZIFISCHE SEGMENTE AM MIETWOHNUNGSMARKT		2017
	Münster	Ø alle 50 Standorte
Anteil WG-Angebote in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	9,5	10,2
Anteil möblierte Wohnungen in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	17,6	35,5
Anteil Wohnheimplätze in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	13,5	25,4



AUSSTATTUNG

Ähnlich wie in anderen Hochschulstädten dominiert das örtliche Studentenwerk den Wohnheimmarkt von Münster (74 Prozent). Private Betreiber konnten ihr Angebot auf einen Anteil von 14 Prozent ausweiten. Der Gesamtbestand von kirchlichen und gemeinnützigen Trägern beläuft sich auf rund 12 Prozent. Die Qualität der Wohnheimplätze reicht von Einzelzimmern mit einfacher Ausstattung bis hin zu hochwertigen Einzelapartments, wobei ein mittlerer Standard mit rund 83 Prozent überwiegt.

Wunschbezirke der Studierenden

Nennungen der zum Wunsch-Ortsteil befragten Studierenden, Anteil 2013/2017 in %

- 50 % und mehr
- 30 % bis unter 50 %
- 20 % bis unter 30 %
- 10 % bis unter 20 %
- 5 % bis unter 10 %
- 1 % bis unter 5 %
- unter 1 %

1 Innenstadtring
2 Altstadt

n = 810

WOHNFORM-ZUFRIEDENHEIT 2017

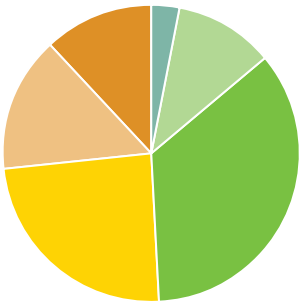
Wohnform	Anteil in %	Alter Median in Jahren	Einkommen Median in €	unzufrieden Anteil in %	neutral Anteil in %	zufrieden Anteil in %
Eltern/Verwandte	7,5	25	400	0	70,0	30,0
Wohnheim/Mikroapartment	23,3	23	700	6,5	22,6	71,0
Mietwohnung	66,9	24	800	1,1	18,0	80,9
sonstige	2,3	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

n = 133, k. A. = zu geringer Stichprobenumfang

EINKOMMENSGRUPPEN DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Einkommensgruppen in %

1.200 € und mehr	11,7
1.000 bis unter 1.200 €	14,8
800 bis unter 1.000 €	24,2
600 bis unter 800 €	35,2
400 bis unter 600 €	10,9
unter 400 €	3,1

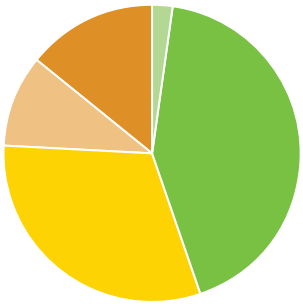


n = 128

PREISBEREITSCHAFT DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Mietpreisgruppen in %

600 € und mehr	14,0
500 bis unter 600 €	10,1
400 bis unter 500 €	31,0
300 bis unter 400 €	42,6
200 bis unter 300 €	2,3
unter 200 €	0



n = 129

TOP 3 STADTBEZIRKE UND EINKOMMEN DER STUDIERENDEN 2013/2017

Stadtbezirk	unter 400 €	400 bis unter 600 €	600 bis unter 800 €	800 bis unter 1.000 €	1.000 bis unter 1.200 €	1.200 € und mehr	Einkommen Median in €/Monat
Innenstadtring	2,7 %	23,7 %	45,5 %	16,3 %	8,2 %	3,5 %	600
Altstadt	26,2 %	17,9 %	35,2 %	13,8 %	4,1 %	2,8 %	600
West	14,0 %	26,7 %	38,4 %	12,8 %	5,8 %	2,3 %	550

n = 488

Quelle: CBRE/HU Berlin, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2017; CBRE/TU Dresden, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2013

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN		04 von 50
Einwohnerzahl	310.039	2015
Entwicklung Einwohnerzahl in %	+10,8	2010 – 2015
Prognose private Haushalte in %	–0,8	2012 – 2035
Kaufkraftkennziffer	107,0	2017
Anzahl der Studierenden	54.909	WS 2016/17
davon Studienanfänger/innen	7.202	WS 2016/17
Verhältnis Studierende zu Einwohnerzahl, 2015, in %	17,7	WS 2016/17
Einkommen der Studierenden, Median in €	700	2017

(STUDIERENDEN-)WOHNUNGSMARKT		13 von 50
CBRE-empirica Leerstandsindex in %	0,5	2015
Miete für Wohnungen, Median in €/m² (nettokalt)	9,52	2017
Mietpreisentwicklung in % (nettokalt)	+10,1	2013 – 2017
Miete für Wohnungen 20 bis 40 m², Median in €/m² (nettokalt)	11,04	2017
Mietpreisentwicklung Wohnungen 20 bis 40 m² in %	+10,4	2013 – 2017
Plätze in Studierendenwohnheimen gesamt	7.109	2017
davon Plätze private Betreiber	989	2017
Versorgungsquote gesamt in %	12,9	2017
Versorgungsquote privat in %	1,8	2017
Ø Miete pro Wohnheimplatz in €/Monat (Warmmiete/All-in-Miete)	279	2017

HOCHSCHULUMFELD/STUDIENBEDINGUNGEN		21 von 50
Anzahl Hochschulen	5	WS 2016/17
angebotene Hauptfächergruppen	8	WS 2016/17
Betreuungsrelation Hochschulen	13,8	2015
Forschungseinrichtungen insgesamt	25	2017
Drittmittel je Professor in €/Jahr	175.260	2015
Ausgaben für Hochschulen je Studierenden in €/Jahr	5.350	2015
Bewerbungen für Exzellenzcluster 2019	3	2017

ZUSAMMENFASSUNG INVESTITIONSSTANDORT

Der Wohnungsmarkt von Münster zeigt eine angespanntere Situation als in unserer letzten Analyse. Gründe hierfür sind insbesondere die weiter gefallene Leerstandsquote, aber auch das im Standortvergleich mittlere Mietniveau. Auf dem Wohnheimmarkt ist das Bild differenziert. Zum einen gibt es günstige Plätze in Wohnheimen des Studentenwerks, zum anderen werden Plätze in privaten Wohnheimen zu vergleichsweise hohen Mieten angeboten. Insgesamt steht für 12,9 Prozent der Studierenden ein Wohnheimplatz zur Verfügung. Unsere Analyse weist einen zusätzlichen Bedarf an bis zu 2.025 Plätzen im mittleren sowie an bis zu 1.050 im gehobenen Segment aus. Die rund 860 Plätze, die sich derzeit in der Planungsphase befinden, können den Bedarf damit nur teilweise decken.

BEDARFSANALYSE					2017
		IST-SITUATION	BEDARF		POTENZIAL
Segment	Bestand	Versorgungsquote IST	Versorgungsquote SOLL	Plätze im Bau	potenziell benötigte Plätze
einfach bis mittel	6.230	11,3 %	11,0 bis 15,0 %	–	0 bis 2.025
gehoben	879	1,6 %	2,5 bis 3,5 %	–	500 bis 1.050
gesamt	7.109	12,9 %	13,5 bis 18,5 %	–	500 bis 3.075

Der Ermittlung des Wohnheimplatzbedarfes liegen die allgemeine Wohnungsmarktsituation (Mietniveau, Leerstand) sowie die Ergebnisse hinsichtlich Wohnwunsch der Studierenden zugrunde. Zur Aufteilung des Wohnheimplatzbedarfes nach Segment wurden die Einkommenssituation sowie die Preisbereitschaft der Studierenden untersucht.

ERRECHNETER BEDARF AN ZUSÄTZLICH BENÖTIGTEN PLÄTZEN	500 bis 3.075

HOCHSCHULSTANDORT NÜRNBERG

RANG 19 von 50

Nürnberg ist nicht nur die zweitgrößte Stadt Bayerns, sondern auch gemeinsam mit den Nachbarstädten Erlangen, Fürth und Schwabach das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum Frankens. Neben zwei Fakultäten der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg sind vier Fachhochschulen in der Stadt ansässig. Ergänzt wird das Angebot durch Forschungseinrichtungen wie das Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung der Bundesagentur für Arbeit.

Universität Erlangen-Nürnberg – Campus Nürnberg

Technische Hochschule Nürnberg

Evangelische Hochschule Nürnberg

HOCHSCHULEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anzahl der Studierenden
Technische Hochschule Nürnberg	12.699
Universität Erlangen-Nürnberg	9.521
Evangelische Hochschule Nürnberg	1.526

HAUPTFÄCHERGRUPPEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anteil in %
Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften	51,3
Ingenieurwissenschaften	30,1
Sprach- und Kulturwissenschaften	5,6

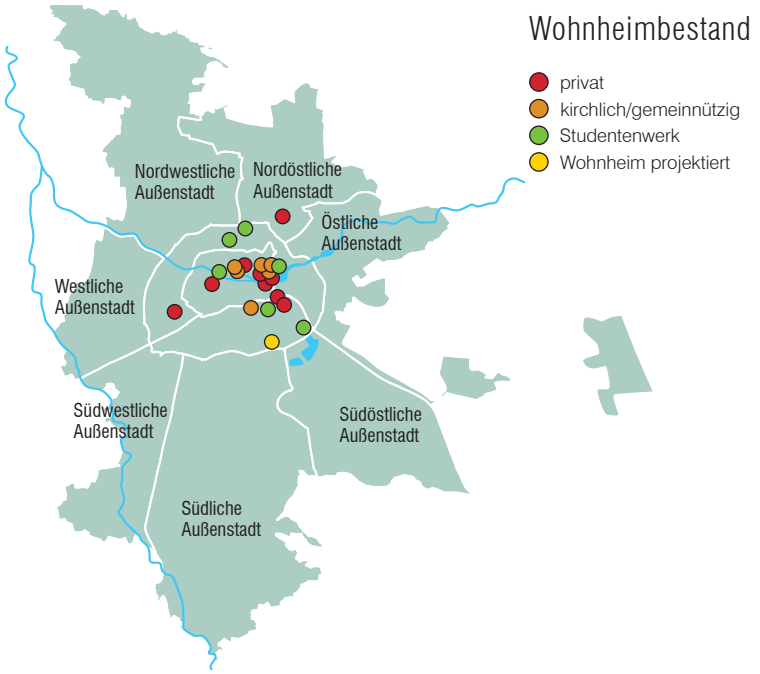
HERKUNFT DER STUDIERENDEN	WS 2016/17
	Anteil in %
ortsansässige Studierende (inkl. Kreis des Studienortes)	22,2
übriges Deutschland	70,6
internationale Studierende	7,2

PRÜFUNGEN UND PROMOTIONEN	2016
	Anzahl der Abschlüsse
Bachelor	3.149
Master	1.570
Lehramt	249
Fachhochschulabschlüsse (ohne Bachelor/Master)	–
sonstige universitäre Abschlüsse	282
Promotionen	220
Abschlüsse gesamt	5.469

WOHNHEIMPLÄTZE NACH MIETPREISGRUPPEN			2017
Anbieter/Warmmiete	Ø Warmmiete	Plätze gesamt	davon in Einzelapartments
kirchliche/gemeinnützige Anbieter	292 €		
unter 200 €		52	42
200 bis unter 300 €		63	23
300 bis unter 400 €		175	60
400 € und mehr		–	–
Studentenwerk	216 €		
unter 200 €		283	–
200 bis unter 300 €		1.314	941
300 bis unter 400 €		–	–
400 € und mehr		–	–
private Anbieter	391 €		
unter 300 €		481	200
300 bis unter 400 €		409	369
400 bis unter 500 €		169	169
500 bis unter 600 €		241	241
über 600 €		192	192
k. A. (kirchl., gemeinnützige/Studentenwerk/private)		63/–/15	–/–/15
Wohnheimplätze gesamt		3.457	2.252

Anmerkung: Zuordnung der Plätze zur Mietpreisgruppe auf Basis der Durchschnittsmiete pro Wohnheim und Wohnform

STUDIERENDENSPEZIFISCHE SEGMENTE AM MIETWOHNUNGSMARKT	2017
	Nürnberg	Ø alle 50 Standorte
Anteil WG-Angebote in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	3,5	10,2
Anteil möblierte Wohnungen in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	29,9	35,5
Anteil Wohnheimplätze in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	19,2	25,4



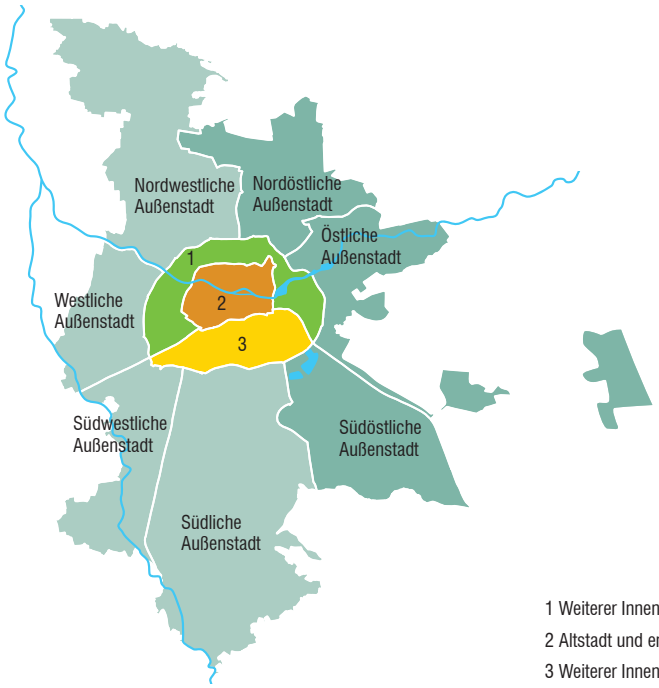
AUSSTATTUNG

Auf dem Nürnberger Markt für studentischen Wohnraum halten sich die Anteile von Studentenwerk sowie privaten Anbietern mit 46 und 44 Prozent nahezu die Waage. Ergänzt wird das Angebot von kirchlichen und gemeinnützigen Anbietern mit 10 Prozent, einer vergleichsweise geringen Rate für süddeutsche Standorte. Beim Großteil der Wohnheimplätze handelt es sich um Einzelapartments mit eigener Küche und Bad (65 Prozent). Die Ausstattungsqualität variiert von einfachen Einzelzimmern in Wohngemeinschaften bis hin zu gehobenen Einzelapartments. Mit 76 Prozent Anteil überwiegt der mittlere Ausstattungsstandard.

Wunschbezirke der Studierenden

Nennungen der zum Wunsch-Ortsteil befragten Studierenden, Anteil 2013/2017 in %

- 50 % und mehr
- 30 % bis unter 50 %
- 20 % bis unter 30 %
- 10 % bis unter 20 %
- 5 % bis unter 10 %
- 1 % bis unter 5 %
- unter 1 %



1 Weiterer Innenstadtgürtel West/Nord/Ost
2 Altstadt und engere Innenstadt
3 Weiterer Innenstadtgürtel Süd

n = 315

WOHNFORM-ZUFRIEDENHEIT 2017

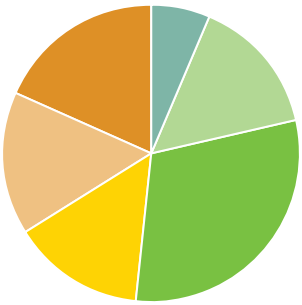
Wohnform	Anteil in %	Alter Median in Jahren	Einkommen Median in €	unzufrieden Anteil in %	neutral Anteil in %	zufrieden Anteil in %
Eltern/Verwandte	16,7	20	200	29,6	18,5	51,9
Wohnheim/Mikroapartment	16,0	24	690	0	19,2	80,8
Mietwohnung	65,4	24	750	7,5	23,6	68,9
sonstige	1,9	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

n = 162, k. A. = zu geringer Stichprobenumfang

EINKOMMENSGRUPPEN DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Einkommensgruppen in %

1.200 € und mehr	18,2
1.000 bis unter 1.200 €	15,6
800 bis unter 1.000 €	14,3
600 bis unter 800 €	30,5
400 bis unter 600 €	14,9
unter 400 €	6,5

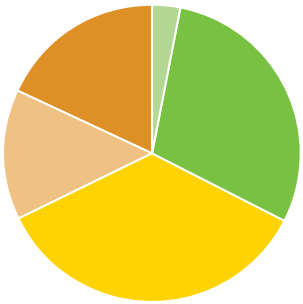


n = 154

PREISBEREITSCHAFT DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Mietpreisgruppen in %

600 € und mehr	17,9
500 bis unter 600 €	14,1
400 bis unter 500 €	35,3
300 bis unter 400 €	29,5
200 bis unter 300 €	3,2
unter 200 €	0



n = 156

TOP 3 STADTBEZIRKE UND EINKOMMEN DER STUDIERENDEN 2013/2017

Stadtbezirk	unter 400 €	400 bis unter 600 €	600 bis unter 800 €	800 bis unter 1.000 €	1.000 bis unter 1.200 €	1.200 € und mehr	Einkommen Median in €/Monat
Altstadt/engere Innenstadt	2,4 %	22,0 %	42,7 %	15,9 %	8,5 %	8,5 %	700
Weiterer Innenstadtgürtel Süd	30,0 %	30,0 %	20,0 %	20,0 %	0 %	0 %	512
W. Innenstadtg. West/Nord/Ost	8,3 %	16,7 %	16,7 %	8,3 %	16,7 %	33,3 %	700

n = 114

Quelle: CBRE/HU Berlin, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2017; CBRE/TU Dresden, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2013

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN		20 von 50
Einwohnerzahl	509.975	2015
Entwicklung Einwohnerzahl in %	+0,9	2010 – 2015
Prognose private Haushalte in %	+5,8	2012 – 2035
Kaufkraftkennziffer	103,8	2017
Anzahl der Studierenden	24.414	WS 2016/17
davon Studienanfänger/innen	4.250	WS 2016/17
Verhältnis Studierende zu Einwohnerzahl, 2015, in %	4,8	WS 2016/17
Einkommen der Studierenden, Median in €	700	2017

(STUDIERENDEN-)WOHNUNGSMARKT		17 von 50
CBRE-empirica Leerstandsindex in %	0,9	2015
Miete für Wohnungen, Median in €/m² (nettokalt)	9,09	2017
Mietpreisentwicklung in % (nettokalt)	+16,4	2013 – 2017
Miete für Wohnungen 20 bis 40 m², Median in €/m² (nettokalt)	10,47	2017
Mietpreisentwicklung Wohnungen 20 bis 40 m² in %	+10,3	2013 – 2017
Plätze in Studierendenwohnheimen gesamt	3.457	2017
davon Plätze private Betreiber	1.507	2017
Versorgungsquote gesamt in %	14,2	2017
Versorgungsquote privat in %	6,2	2017
Ø Miete pro Wohnheimplatz in €/Monat (Warmmiete/All-in-Miete)	300	2017

HOCHSCHULUMFELD/STUDIENBEDINGUNGEN		31 von 50
Anzahl Hochschulen	5	WS 2016/17
angebotene Hauptfächergruppen	7	WS 2016/17
Betreuungsrelation Hochschulen	10,4	2015
Forschungseinrichtungen insgesamt	12	2017
Drittmittel je Professor in €/Jahr	174.350	2015
Ausgaben für Hochschulen je Studierenden in €/Jahr	8.240	2015
Bewerbungen für Exzellenzcluster 2019	1	2017

ZUSAMMENFASSUNG INVESTITIONSSTANDORT

Nürnbergs Wohnungsmarkt zeigt eine gewisse Anspannung. Zwar ist die Leerstandsquote nur leicht gefallen, befindet sich dennoch aber auf einem sehr niedrigen Niveau. Die Mieten kleinerer Wohnungen haben in den letzten Jahren deutlich zugelegt und erreichen aktuell ein vergleichsweise mittleres Niveau. Der Wohnheimmarkt kann mit einer Versorgungsquote von insgesamt 14,2 Prozent den überwiegenden Bedarf an studentischem Wohnraum decken. Laut unserer Analyse ergibt sich im mittleren Segment ein zusätzlicher Bedarf an bis zu 925 Plätzen, im gehobenen Segment an bis zu 150 Plätzen. Mit der Realisierung der aktuell rund 585 geplanten Wohnheimplätze würde auch ein Großteil des zusätzlichen Bedarfs gedeckt werden.

BEDARFSANALYSE					2017
		IST-SITUATION	BEDARF		POTENZIAL
Segment	Bestand	Versorgungs-quote IST	Versorgungs-quote SOLL	Plätze im Bau	potenziell benötigte Plätze
einfach bis mittel	2.744	11,2 %	11,0 bis 15,0 %	–	0 bis 925
gehoben	713	2,9 %	2,5 bis 3,5 %	–	0 bis 150
gesamt	3.457	14,2 %	13,5 bis 18,5 %	–	0 bis 1.075

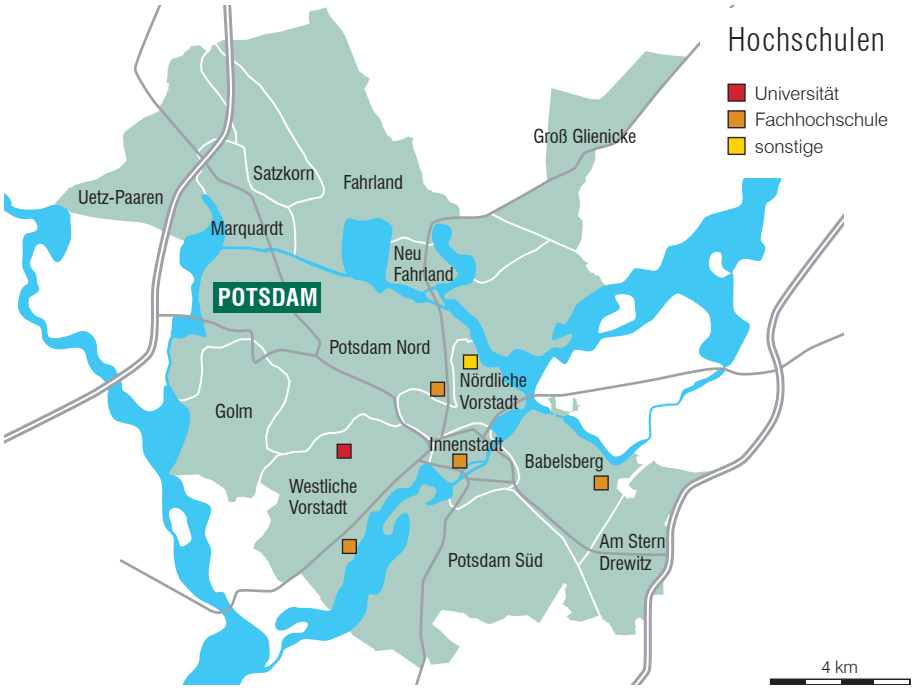
Der Ermittlung des Wohnheimplatzbedarfes liegen die allgemeine Wohnungsmarktsituation (Mietniveau, Leerstand) sowie die Ergebnisse hinsichtlich Wohnwunsch der Studierenden zugrunde. Zur Aufteilung des Wohnheimplatzbedarfes nach Segment wurden die Einkommenssituation sowie die Preisbereitschaft der Studierenden untersucht.

ERRECHNETER BEDARF AN ZUSÄTZLICH BENÖTIGTEN PLÄTZEN	0 bis 1.075

HOCHSCHULSTANDORT POTSDAM

RANG 20 von 50

Die Universität und die Fachhochschule Potsdam bilden derzeit allein fast 25.000 Studierende aus. Daneben profitiert die Stadt von kleineren Einrichtungen, wie z.B. der Filmuniversität Babelsberg „Konrad Wolf“ oder der Business School Potsdam. Insgesamt sind in der Stadt 28 Forschungseinrichtungen ansässig, darunter drei Max-Planck-Institute und ein Fraunhofer-Institut – ein deutliches Zeichen für die Bedeutung der Stadt als Forschungsstandort.



Universität Potsdam – Campus am Neuen Palais

Fachhochschule Potsdam

Hochschule für Film und Fernsehen

HOCHSCHULEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anzahl der Studierenden
Universität Potsdam	20.437
Fachhochschule Potsdam	3.376
Hochschule für Film und Fernsehen	675

HAUPTFÄCHERGRUPPEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anteil in %
Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften	36,3
Ingenieurwissenschaften	27,0
Sprach- und Kulturwissenschaften	16,3

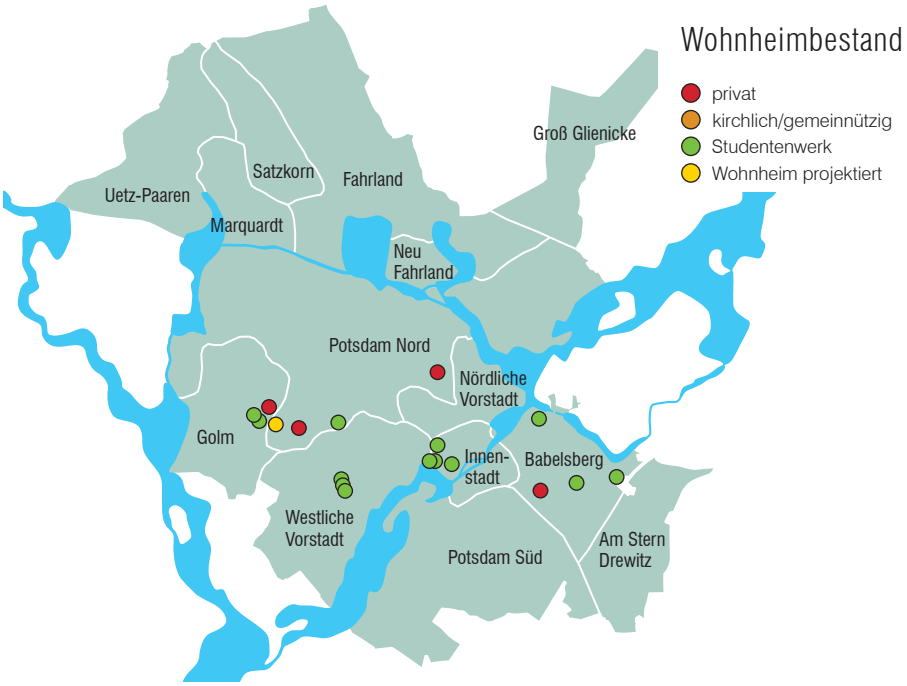
HERKUNFT DER STUDIERENDEN	WS 2016/17
	Anteil in %
ortsansässige Studierende (inkl. Kreis des Studienortes)	5,8
übriges Deutschland	84,4
internationale Studierende	9,7

PRÜFUNGEN UND PROMOTIONEN	2016
	Anzahl der Abschlüsse
Bachelor	1.697
Master	1.006
Lehramt	809
Fachhochschulabschlüsse (ohne Bachelor/Master)	56
sonstige universitäre Abschlüsse	373
Promotionen	299
Abschlüsse gesamt	4.240

WOHNHEIMPLÄTZE NACH MIETPREISGRUPPEN			2017
Anbieter/Warmmiete	Ø Warmmiete	Plätze gesamt	davon in Einzelapartments
kirchliche/gemeinnützige Anbieter	–		
unter 200 €		–	–
200 bis unter 300 €		–	–
300 bis unter 400 €		–	–
400 € und mehr		–	–
Studentenwerk	259 €		
unter 200 €		446	–
200 bis unter 300 €		1.412	254
300 bis unter 400 €		901	569
400 € und mehr		–	–
private Anbieter	542 €		
unter 300 €		–	–
300 bis unter 400 €		–	–
400 bis unter 500 €		424	264
500 bis unter 600 €		650	650
über 600 €		124	100
k. A. (kirchl., gemeinnützige/Studentenwerk/private)		–/–/–	–/–/–
Wohnheimplätze gesamt		3.957	1.837

Anmerkung: Zuordnung der Plätze zur Mietpreisgruppe auf Basis der Durchschnittsmiete pro Wohnheim und Wohnform

STUDIERENDENSPEZIFISCHE SEGMENTE AM MIETWOHNUNGSMARKT	2017
	Potsdam	Ø alle 50 Standorte
Anteil WG-Angebote in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	3,6	10,2
Anteil möblierte Wohnungen in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	13,5	35,5
Anteil Wohnheimplätze in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	9,1	25,4



AUSSTATTUNG

Auf dem Potsdamer Markt für studentischen Wohnraum konnte in den letzten Jahren eine starke Dynamik hinsichtlich der Anbieterstruktur beobachtet werden. Zwar zeigt sich mit einem derzeitigen Anteil von 70 Prozent auch in Potsdam die typische Dominanz des Studentenwerkes, doch ist ein deutlicher Aufwärtstrend bei den von privaten Anbietern angebotenen Wohnheimplätzen zu beobachten. Bis vor wenigen Jahren überhaupt nicht am Markt vertreten, beträgt ihr Anteil nun 30 Prozent. Diese Entwicklung schlägt sich auch in der Art der Unterkünfte nieder, da nun der Bettenbestand zur Hälfte aus Einzelzimmern und zur anderen Hälfte aus Einzelapartments besteht. Die Potsdamer Wohnheime haben in der Regel eine mittlere Ausstattungsqualität. Wohnheimplätze mit einem gehobenen Standard sind nur im Bestand von privaten Anbietern zu finden.

Wunschbezirke der Studierenden

Nennungen der zum Wunsch-Ortsteil befragten Studierenden, Anteil 2013/2017 in %

- 50 % und mehr
- 30 % bis unter 50 %
- 20 % bis unter 30 %
- 10 % bis unter 20 %
- 5 % bis unter 10 %
- 1 % bis unter 5 %
- unter 1 %

n = 460

WOHNFORM-ZUFRIEDENHEIT 2017

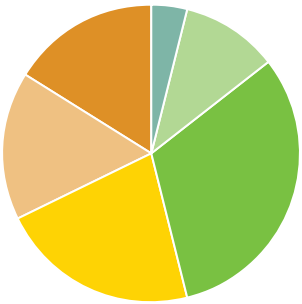
Wohnform	Anteil in %	Alter Median in Jahren	Einkommen Median in €	unzufrieden Anteil in %	neutral Anteil in %	zufrieden Anteil in %
Eltern/Verwandte	6,8	21	225	12,9	58,1	29,0
Wohnheim/Mikroapartment	25,3	22	700	4,3	16,4	79,3
Mietwohnung	66,8	26	850	8,2	21,2	70,6
sonstige	1,1	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

n = 458, k. A. = zu geringer Stichprobenumfang

EINKOMMENSGRUPPEN DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Einkommensgruppen in %

1.200 € und mehr	16,1
1.000 bis unter 1.200 €	16,1
800 bis unter 1.000 €	21,7
600 bis unter 800 €	31,7
400 bis unter 600 €	10,4
unter 400 €	4,1

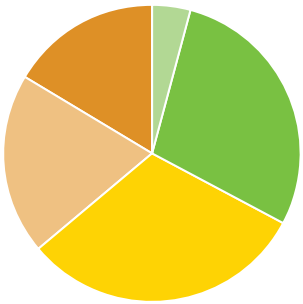


n = 442

PREISBEREITSCHAFT DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Mietpreisgruppen in %

600 € und mehr	16,3
500 bis unter 600 €	19,6
400 bis unter 500 €	31,0
300 bis unter 400 €	28,8
200 bis unter 300 €	4,0
unter 200 €	0,2



n = 448

TOP 3 STADTBEZIRKE UND EINKOMMEN DER STUDIERENDEN 2013/2017

Stadtbezirk	unter 400 €	400 bis unter 600 €	600 bis unter 800 €	800 bis unter 1.000 €	1.000 bis unter 1.200 €	1.200 € und mehr	Einkommen Median in €/Monat
Westliche Vorstadt	0,9 %	28,0 %	44,9 %	15,9 %	5,6 %	4,7 %	613
Innenstadt	23,0 %	23,0 %	34,9 %	10,3 %	6,3 %	2,4 %	600
Babelsberg	3,1 %	22,4 %	33,7 %	27,6 %	8,2 %	5,1 %	675

n = 331

Quelle: CBRE/HU Berlin, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2017; CBRE/TU Dresden, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2013

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN		21 von 50
Einwohnerzahl	167.745	2015
Entwicklung Einwohnerzahl in %	+6,9	2010 – 2015
Prognose private Haushalte in %	+10,8	2012 – 2035
Kaufkraftkennziffer	97,4	2017
Anzahl der Studierenden	24.810	WS 2016/17
davon Studienanfänger/innen	3.418	WS 2016/17
Verhältnis Studierende zu Einwohnerzahl, 2015, in %	14,8	WS 2016/17
Einkommen der Studierenden, Median in €	751	2017

(STUDIERENDEN-)WOHNUNGSMARKT		21 von 50
CBRE-empirica Leerstandsindex in %	1,3	2015
Miete für Wohnungen, Median in €/m² (nettokalt)	9,50	2017
Mietpreisentwicklung in % (nettokalt)	+14,0	2013 – 2017
Miete für Wohnungen 20 bis 40 m², Median in €/m² (nettokalt)	9,71	2017
Mietpreisentwicklung Wohnungen 20 bis 40 m² in %	+13,3	2013 – 2017
Plätze in Studierendenwohnheimen gesamt	3.957	2017
davon Plätze private Betreiber	1.198	2017
Versorgungsquote gesamt in %	15,9	2017
Versorgungsquote privat in %	4,8	2017
Ø Miete pro Wohnheimplatz in €/Monat (Warmmiete/All-in-Miete)	344	2017

HOCHSCHULUMFELD/STUDIENBEDINGUNGEN		27 von 50
Anzahl Hochschulen	5	WS 2016/17
angebotene Hauptfächergruppen	8	WS 2016/17
Betreuungsrelation Hochschulen	12,6	2015
Forschungseinrichtungen insgesamt	28	2017
Drittmittel je Professor in €/Jahr	148.040	2015
Ausgaben für Hochschulen je Studierenden in €/Jahr	6.510	2015
Bewerbungen für Exzellenzcluster 2019	–	2017

ZUSAMMENFASSUNG INVESTITIONSSTANDORT

Der Wohnungsmarkt in Potsdam gilt mittlerweile als relativ angespannt. Wesentlicher Faktor dabei ist der gesunkene Leerstand, der inzwischen ein relativ niedriges Niveau erreicht hat. Auch wenn sie noch auf einem mittleren Niveau liegen, haben sich die Mieten kleinerer Wohnungen rasant entwickelt. Der Wohnheimmarkt zeichnet sich hingegen durch im Standortvergleich relativ hohe Mieten, nicht nur bei privaten Betreibern, aus. Das leicht überdurchschnittliche Einkommen der Potsdamer Studierenden begünstigt die Wohnungssuche noch etwas. Aufgrund vieler Entwicklungen in den letzten Jahren ist laut unserer Analyse der Bedarf an studentischem Wohnraum gedeckt.

BEDARFSANALYSE					2017
		IST-SITUATION	BEDARF		POTENZIAL
Segment	Bestand	Versorgungs-quote IST	Versorgungs-quote SOLL	Plätze im Bau	potenziell benötigte Plätze
einfach bis mittel	2.759	11,1 %	10,0 bis 13,0 %	580	kein zusätzl. Bedarf
gehoben	1.198	4,8 %	1,5 bis 2,5 %	425	kein zusätzl. Bedarf
gesamt	3.957	15,9 %	11,5 bis 15,5 %	1.005	kein zusätzl. Bedarf

Der Ermittlung des Wohnheimplatzbedarfes liegen die allgemeine Wohnungsmarktsituation (Mietniveau, Leerstand) sowie die Ergebnisse hinsichtlich Wohnwunsch der Studierenden zugrunde. Zur Aufteilung des Wohnheimplatzbedarfes nach Segment wurden die Einkommenssituation sowie die Preisbereitschaft der Studierenden untersucht.

ERRECHNETER BEDARF AN ZUSÄTZLICH BENÖTIGTEN PLÄTZEN	0

HOCHSCHULSTANDORT REGENSBURG

RANG 15 von 50

Regensburg in der Oberpfalz ist bekannt für seine denkmalgeschützte Altstadt. Der Campus der Universität Regensburg, der größten Bildungseinrichtung der Stadt, ist etwas außerhalb gelegen. Die vergleichsweise junge Universität wurde 1962 gegründet und bildet knapp 20.500 Studierende aus. Ergänzt wird das Regensburger Bildungsangebot von zwei Fachhochschulen sowie Forschungs- und Gründerzentren im Bereich der Informationstechnik.

Universität Regensburg – Campus

Universität Regensburg – Vielberth-Gebäude

Hochschule Regensburg – Campus

HOCHSCHULEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17	
	Anzahl der Studierenden	Anteil in %
Universität Regensburg	20.409	65,2
Ostbayerische Technische Hochschule	10.809	34,5
Hochschule für Katholische Kirchenmusik und Musikpädagogik	89	0,3

HAUPTFÄCHERGRUPPEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anteil in %
Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften	31,3
Ingenieurwissenschaften	24,1
Sprach- und Kulturwissenschaften	18,6

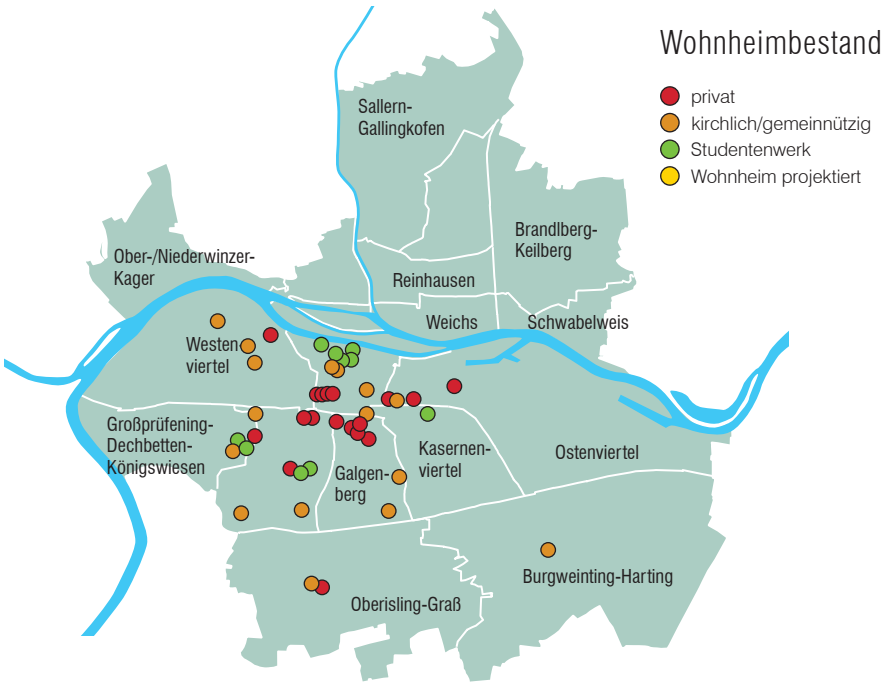
HERKUNFT DER STUDIERENDEN	WS 2016/17
	Anteil in %
ortsansässige Studierende (inkl. Kreis des Studienortes)	15,1
übriges Deutschland	78,1
internationale Studierende	6,8

PRÜFUNGEN UND PROMOTIONEN	2016
	Anzahl der Abschlüsse
Bachelor	3.182
Master	1.407
Lehramt	935
Fachhochschulabschlüsse (ohne Bachelor/Master)	2
sonstige universitäre Abschlüsse	664
Promotionen	428
Abschlüsse gesamt	6.618

WOHNHEIMPLÄTZE NACH MIETPREISGRUPPEN			2017
Anbieter/Warmmiete	Ø Warmmiete	Plätze gesamt	davon in Einzelapartments
kirchliche/gemeinnützige Anbieter	311 €		
unter 200 €		881	266
200 bis unter 300 €		1.230	731
300 bis unter 400 €		4	–
400 € und mehr		272	272
Studentenwerk	221 €		
unter 200 €		448	–
200 bis unter 300 €		754	41
300 bis unter 400 €		64	–
400 € und mehr		24	–
private Anbieter	458 €		
unter 300 €		79	8
300 bis unter 400 €		388	313
400 bis unter 500 €		718	718
500 bis unter 600 €		388	388
über 600 €		225	225
k. A. (kirchl., gemeinnützige/Studentenwerk/private)		173/–/499	173/–/476
Wohnheimplätze gesamt		6.147	3.611

Anmerkung: Zuordnung der Plätze zur Mietpreisgruppe auf Basis der Durchschnittsmiete pro Wohnheim und Wohnform

STUDIERENDENSPEZIFISCHE SEGMENTE AM MIETWOHNUNGSMARKT	2017
	Regensburg	Ø alle 50 Standorte
Anteil WG-Angebote in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	6,0	10,2
Anteil möblierte Wohnungen in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	21,6	35,5
Anteil Wohnheimplätze in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	11,8	25,4



AUSSTATTUNG

Mit einem dominierenden Anteil von 42 Prozent der Plätze am Wohnheimmarkt durch kirchliche und gemeinnützige sowie private Anbieter stellt die Anbieterstruktur in Regensburg eine Ausnahme dar. Durch die Ausweitung des Angebotes von privaten Betreibern auf 37 Prozent ist der Anteil des Studentenwerks am Gesamtbestand auf 21 Prozent gefallen. Auffällig ist, dass fast zwei Drittel aller Angebote Einzelapartments sind. Das Angebot wird zu einem weiteren Drittel durch Einzelzimmer in Wohngemeinschaften ergänzt. Hinsichtlich der Ausstattungsqualität weisen die Wohnheimplätze eine heterogene Struktur auf, wobei ein einfacher Ausstattungsstandard aufgrund der Dominanz von kirchlichen und gemeinnützigen Trägern nach wie vor leicht überwiegt.

Wunschbezirke der Studierenden

Nennungen der zum Wunsch-Ortsteil befragten Studierenden, Anteil 2013/2017 in %

- 50 % und mehr
- 30 % bis unter 50 %
- 20 % bis unter 30 %
- 10 % bis unter 20 %
- 5 % bis unter 10 %
- 1 % bis unter 5 %
- unter 1 %

n = 353

WOHNFORM-ZUFRIEDENHEIT 2017

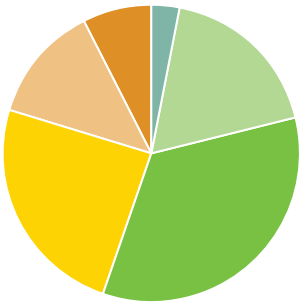
Wohnform	Anteil in %	Alter Median in Jahren	Einkommen Median in €	unzufrieden Anteil in %	neutral Anteil in %	zufrieden Anteil in %
Eltern/Verwandte	5,1	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Wohnheim/Mikroapartment	28,6	22	650	10,7	10,7	78,6
Mietwohnung	65,3	23	750	6,3	17,2	76,6
sonstige	1,0	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

n = 98, k.A. = zu geringer Stichprobenumfang

EINKOMMENSGRUPPEN DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Einkommensgruppen in %

1.200 € und mehr	7,4
1.000 bis unter 1.200 €	12,8
800 bis unter 1.000 €	24,5
600 bis unter 800 €	34,0
400 bis unter 600 €	18,1
unter 400 €	3,2

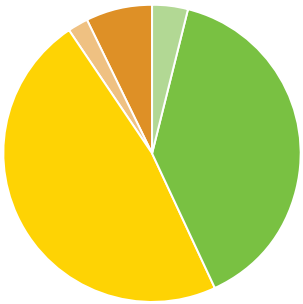


n = 94

PREISBEREITSCHAFT DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Mietpreisgruppen in %

600 € und mehr	7,2
500 bis unter 600 €	2,1
400 bis unter 500 €	47,4
300 bis unter 400 €	39,2
200 bis unter 300 €	4,1
unter 200 €	0



n = 97

TOP 3 STADTBEZIRKE UND EINKOMMEN DER STUDIERENDEN 2013/2017

Stadtbezirk	unter 400 €	400 bis unter 600 €	600 bis unter 800 €	800 bis unter 1.000 €	1.000 bis unter 1.200 €	1.200 € und mehr	Einkommen Median in €/Monat
Innenstadt	16,6 %	21,7 %	40,0 %	13,7 %	5,7 %	2,3 %	600
Galgenberg	8,9 %	20,0 %	51,1 %	13,3 %	6,7 %	0 %	600
Kumpfmühl/Ziegetsd./Neuprüll	8,7 %	34,8 %	26,1 %	17,4 %	8,7 %	4,3 %	483

n = 243

Quelle: CBRE/HU Berlin, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2017; CBRE/TU Dresden, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2013

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN		11 von 50
Einwohnerzahl	145.465	2015
Entwicklung Einwohnerzahl in %	+7,3	2010 – 2015
Prognose private Haushalte in %	+1,8	2012 – 2035
Kaufkraftkennziffer	111,1	2017
Anzahl der Studierenden	31.307	WS 2016/17
davon Studienanfänger/innen	5.277	WS 2016/17
Verhältnis Studierende zu Einwohnerzahl, 2015, in %	21,5	WS 2016/17
Einkommen der Studierenden, Median in €	650	2017

(STUDIERENDEN-)WOHNUNGSMARKT		12 von 50
CBRE-empirica Leerstandsindex in %	1,2	2015
Miete für Wohnungen, Median in €/m² (nettokalt)	10,38	2017
Mietpreisentwicklung in % (nettokalt)	+16,2	2013 – 2017
Miete für Wohnungen 20 bis 40 m², Median in €/m² (nettokalt)	12,13	2017
Mietpreisentwicklung Wohnungen 20 bis 40 m² in %	+21,3	2013 – 2017
Plätze in Studierendenwohnheimen gesamt	6.147	2017
davon Plätze private Betreiber	2.297	2017
Versorgungsquote gesamt in %	19,6	2017
Versorgungsquote privat in %	7,3	2017
Ø Miete pro Wohnheimplatz in €/Monat (Warmmiete/All-in-Miete)	338	2017

HOCHSCHULUMFELD/STUDIENBEDINGUNGEN		34 von 50
Anzahl Hochschulen	3	WS 2016/17
angebotene Hauptfächergruppen	7	WS 2016/17
Betreuungsrelation Hochschulen	10,4	2015
Forschungseinrichtungen insgesamt	10	2017
Drittmittel je Professor in €/Jahr	174.350	2015
Ausgaben für Hochschulen je Studierenden in €/Jahr	8.240	2015
Bewerbungen für Exzellenzcluster 2019	–	2017

ZUSAMMENFASSUNG INVESTITIONSSTANDORT

Die angespannte Situation auf dem Regensburger Wohnungsmarkt hat sich kaum verändert. Der Leerstand stagniert auf einem niedrigen Niveau. Die Mieten kleinerer Wohnungen haben sich rasant entwickelt und erreichen nun ein im Standortvergleich überdurchschnittliches Niveau. Mit einer Versorgungsquote von insgesamt 19,6 Prozent ist der Wohnheimmarkt recht ausgeprägt. Die Mieten der Wohnheimplätze liegen über dem Durchschnitt der analysierten Standorte. Aufgrund des vorhandenen Bestandes ergibt sich lediglich ein zusätzlicher Bedarf an 300 Plätzen im mittleren Segment. Etwa 200 Plätze befinden sich in der Planungsphase.

BEDARFSANALYSE					2017
		IST-SITUATION	BEDARF		POTENZIAL
Segment	Bestand	Versorgungs-quote IST	Versorgungs-quote SOLL	Plätze im Bau	potenziell benötigte Plätze
einfach bis mittel	4.229	13,5 %	11,0 bis 15,0 %	170	0 bis 300
gehoben	1.918	6,1 %	2,5 bis 3,5 %	–	kein zusätzl. Bedarf
gesamt	6.147	19,6 %	13,5 bis 18,5 %	170	0 bis 300

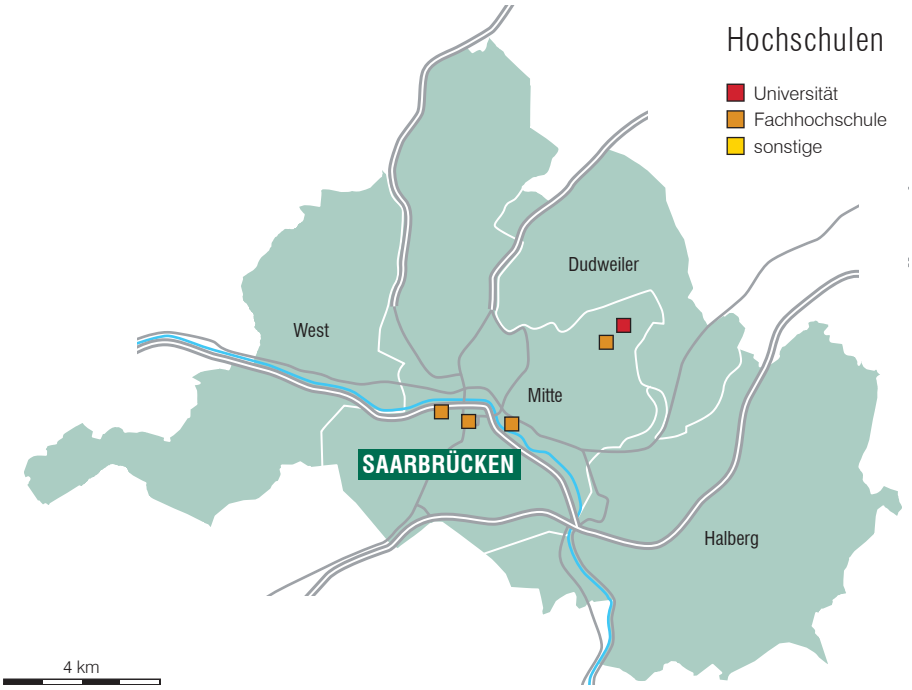
Der Ermittlung des Wohnheimplatzbedarfes liegen die allgemeine Wohnungsmarktsituation (Mietniveau, Leerstand) sowie die Ergebnisse hinsichtlich Wohnwunsch der Studierenden zugrunde. Zur Aufteilung des Wohnheimplatzbedarfes nach Segment wurden die Einkommenssituation sowie die Preisbereitschaft der Studierenden untersucht.

ERRECHNETER BEDARF AN ZUSÄTZLICH BENÖTIGTEN PLÄTZEN	0 bis 300

HOCHSCHULSTANDORT SAARBRÜCKEN

RANG 36 von 50

In dem nahe der französischen Grenze gelegenen Saarbrücken sind eine Universität und vier Fachhochschulen ansässig. Die Universität des Saarlandes wurde 1948 von der französischen Militärverwaltung gegründet und ist die einzige Universität des Bundeslandes. Gegenwärtig sind fast 17.000 Studierende eingeschrieben. Ergänzt wird die Bildungslandschaft von mehreren Forschungseinrichtungen, darunter zwei Max-Planck-Instituten.



Universität des Saarlandes – Science Park

Saarländische Universitäts- und Landesbibliothek

HTW Saarbrücken – Campus Goebenstraße

HOCHSCHULEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17	
	Anzahl der Studierenden	Anteil in %
Universität des Saarlandes	16.755	54,6
Deutsche Hochschule für Prävention und Gesundheitsmanagement	7.024	22,9
Hochschule für Technik und Wirtschaft	6.011	19,6

HAUPTFÄCHERGRUPPEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anteil in %
Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften	30,1
Ingenieurwissenschaften	29,7
Sprach- und Kulturwissenschaften	17,6

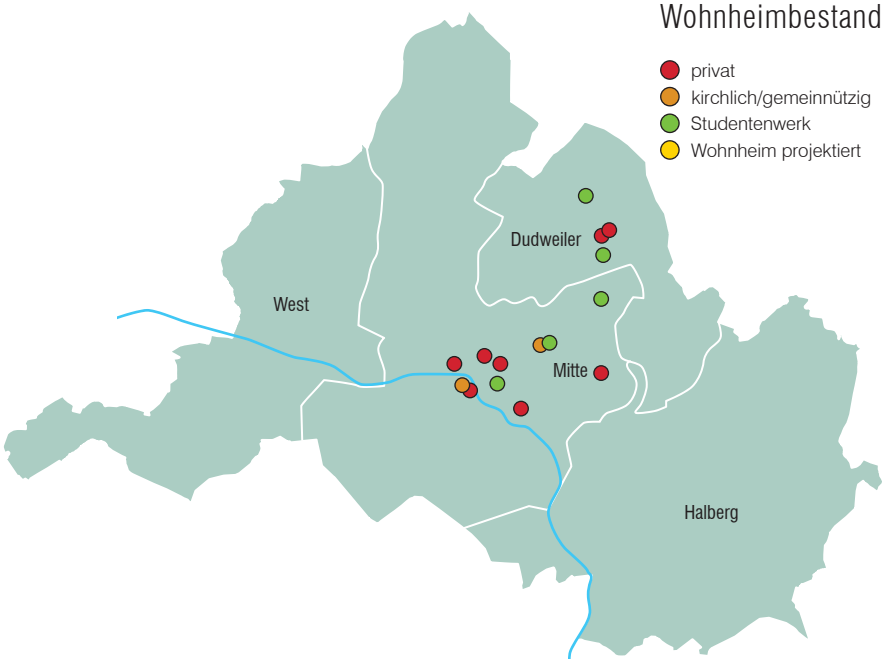
HERKUNFT DER STUDIERENDEN	WS 2016/17
	Anteil in %
ortsansässige Studierende (inkl. Kreis des Studienortes)	18,3
übriges Deutschland	69,1
internationale Studierende	12,6

PRÜFUNGEN UND PROMOTIONEN	2016
	Anzahl der Abschlüsse
Bachelor	2.732
Master	1.802
Lehramt	469
Fachhochschulabschlüsse (ohne Bachelor/Master)	1
sonstige universitäre Abschlüsse	497
Promotionen	359
Abschlüsse gesamt	5.860

WOHNHEIMPLÄTZE NACH MIETPREISGRUPPEN			2017
Anbieter/Warmmiete	Ø Warmmiete	Plätze gesamt	davon in Einzelapartments
kirchliche/gemeinnützige Anbieter	270 €		
unter 200 €		63	–
200 bis unter 300 €		65	–
300 bis unter 400 €		68	65
400 € und mehr		–	–
Studentenwerk	261 €		
unter 200 €		–	–
200 bis unter 300 €		618	438
300 bis unter 400 €		30	–
400 € und mehr		–	–
private Anbieter	355 €		
unter 300 €		72	–
300 bis unter 400 €		249	249
400 bis unter 500 €		80	–
500 bis unter 600 €		–	–
über 600 €		–	–
k. A. (kirchl., gemeinnützige/Studentenwerk/private)		–/–/242	–/–/36
Wohnheimplätze gesamt		1.487	788

Anmerkung: Zuordnung der Plätze zur Mietpreisgruppe auf Basis der Durchschnittsmiete pro Wohnheim und Wohnform

STUDIERENDENSPEZIFISCHE SEGMENTE AM MIETWOHNUNGSMARKT	2017
	Saarbrücken	Ø alle 50 Standorte
Anteil WG-Angebote in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	4,2	10,2
Anteil möblierte Wohnungen in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	17,5	35,5
Anteil Wohnheimplätze in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	9,7	25,4



AUSSTATTUNG

Auf dem Saarbrücker Markt für studentischen Wohnraum halten sich die Anteile von Studentenwerk und privaten Anbietern mit 44 und 43 Prozent nahezu die Waage. Ergänzt wird das Angebot von kirchlichen und gemeinnützigen Anbietern mit 13 Prozent. 53 Prozent der Plätze befinden sich in Einzelapartments, weitere 27 Prozent in Einzelzimmern in Wohngemeinschaften. Darüber hinaus stehen den Studierenden auch Zwei- oder Mehrzimmerwohnungen zur Verfügung (17 Prozent). Die Wohnheime befinden sich fast ausschließlich auf einem mittleren Ausstattungsniveau.

Wunschbezirke der Studierenden

Nennungen der zum Wunsch-Ortsteil befragten Studierenden, Anteil 2013/2017 in %

- 50 % und mehr
- 30 % bis unter 50 %
- 20 % bis unter 30 %
- 10 % bis unter 20 %
- 5 % bis unter 10 %
- 1 % bis unter 5 %
- unter 1 %

n = 90

WOHNFORM-ZUFRIEDENHEIT 2017

Wohnform	Anteil in %	Alter Median in Jahren	Einkommen Median in €	unzufrieden Anteil in %	neutral Anteil in %	zufrieden Anteil in %
Eltern/Verwandte	28,8	22	450	3,3	36,7	60,0
Wohnheim/Mikroapartment	9,6	28	550	20,0	10,0	70,0
Mietwohnung	57,7	24	800	5,0	18,3	76,7
sonstige	3,8	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

n = 104, k. A. = zu geringer Stichprobenumfang

EINKOMMENSGRUPPEN DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Einkommensgruppen in %

1.200 € und mehr	15,0
1.000 bis unter 1.200 €	14,0
800 bis unter 1.000 €	20,0
600 bis unter 800 €	16,0
400 bis unter 600 €	25,0
unter 400 €	10,0

n = 100

PREISBEREITSCHAFT DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Mietpreisgruppen in %

600 € und mehr	17,5
500 bis unter 600 €	15,5
400 bis unter 500 €	32,0
300 bis unter 400 €	26,8
200 bis unter 300 €	8,2
unter 200 €	0

n = 97

TOP 3 STADTBEZIRKE UND EINKOMMEN DER STUDIERENDEN 2013/2017

Stadtbezirk	unter 400 €	400 bis unter 600 €	600 bis unter 800 €	800 bis unter 1.000 €	1.000 bis unter 1.200 €	1.200 € und mehr	Einkommen Median in €/Monat
Mitte	46,9 %	15,9 %	21,2 %	6,2 %	6,2 %	3,5 %	568
—	–	–	–	–	–	–	–
—	–	–	–	–	–	–	–

n = 119

Quelle: CBRE/HU Berlin, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2017; CBRE/TU Dresden, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2013

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN		47 von 50
Einwohnerzahl	178.151	2015
Entwicklung Einwohnerzahl in %	+1,4	2010 – 2015
Prognose private Haushalte in %	–6,2	2012 – 2035
Kaufkraftkennziffer	93,8	2017
Anzahl der Studierenden	30.703	WS 2016/17
davon Studienanfänger/innen	4.917	WS 2016/17
Verhältnis Studierende zu Einwohnerzahl, 2015, in %	17,2	WS 2016/17
Einkommen der Studierenden, Median in €	610	2017

(STUDIERENDEN-)WOHNUNGSMARKT		32 von 50
CBRE-empirica Leerstandsindex in %	3,9	2015
Miete für Wohnungen, Median in €/m² (nettokalt)	7,00	2017
Mietpreisentwicklung in % (nettokalt)	+11,1	2013 – 2017
Miete für Wohnungen 20 bis 40 m², Median in €/m² (nettokalt)	8,82	2017
Mietpreisentwicklung Wohnungen 20 bis 40 m² in %	+6,9	2013 – 2017
Plätze in Studierendenwohnheimen gesamt	1.487	2017
davon Plätze private Betreiber	643	2017
Versorgungsquote gesamt in %	4,8	2017
Versorgungsquote privat in %	2,1	2017
Ø Miete pro Wohnheimplatz in €/Monat (Warmmiete/All-in-Miete)	293	2017

HOCHSCHULUMFELD/STUDIENBEDINGUNGEN		19 von 50
Anzahl Hochschulen	5	WS 2016/17
angebotene Hauptfächergruppen	8	WS 2016/17
Betreuungsrelation Hochschulen	9,8	2015
Forschungseinrichtungen insgesamt	23	2017
Drittmittel je Professor in €/Jahr	170.910	2015
Ausgaben für Hochschulen je Studierenden in €/Jahr	7.880	2015
Bewerbungen für Exzellenzcluster 2019	1	2017

ZUSAMMENFASSUNG INVESTITIONSSTANDORT

Die Wohnungsmarktsituation in Saarbrücken ist differenziert. Der Leerstand hat sich verringert, liegt aber weiter auf einem überdurchschnittlichen Niveau. Begleitend dazu haben die Mieten kleinerer Wohnungen, wenn auch nur moderat, zugelegt und erreichen nun ein nur leicht unterdurchschnittliches Niveau. Demgegenüber steht ein relativ schwacher Wohnheimmarkt. Nur für lediglich 4,8 Prozent der Studierenden steht ein Wohnheimplatz bereit. Angebote im gehobenen Segment sind nicht bekannt. Aufgrund der vergleichsweise deutlichen Unterversorgung mit Wohnheimplätzen geht aus unserer Analyse rechnerisch ein Bedarf an bis zu 2.075 Plätzen hervor, etwa ein Viertel davon im gehobenen Segment.

BEDARFSANALYSE					2017
		IST-SITUATION	BEDARF		POTENZIAL
Segment	Bestand	Versorgungs-quote IST	Versorgungs-quote SOLL	Plätze im Bau	potenziell benötigte Plätze
einfach bis mittel	1.487	4,8 %	7,0 bis 10,0 %	–	675 bis 1.600
gehoben	–	0 %	0,5 bis 1,5 %	–	175 bis 475
gesamt	1.487	4,8 %	7,5 bis 11,5 %	–	850 bis 2.075

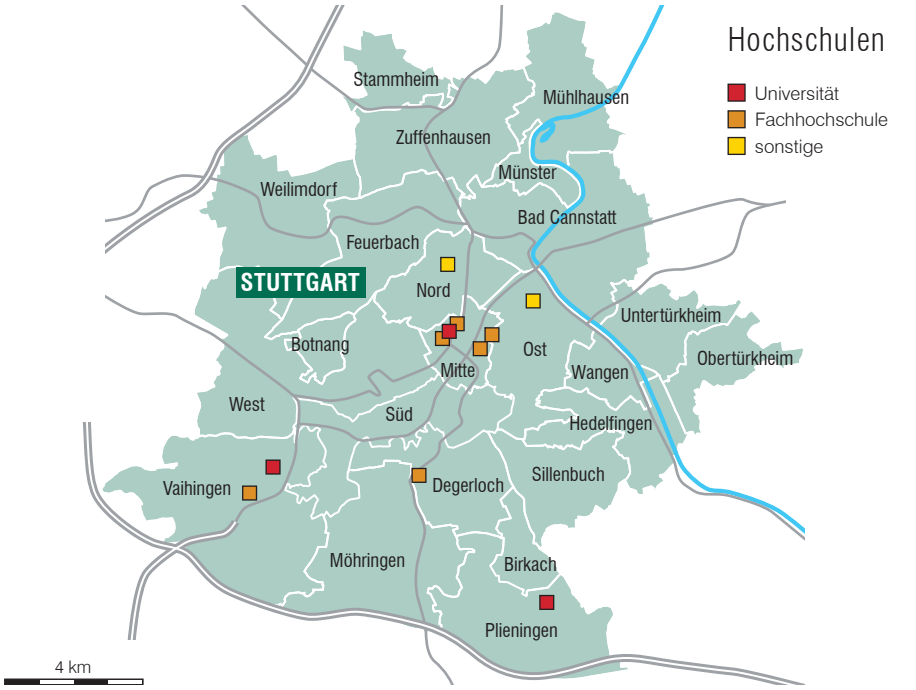
Der Ermittlung des Wohnheimplatzbedarfes liegen die allgemeine Wohnungsmarktsituation (Mietniveau, Leerstand) sowie die Ergebnisse hinsichtlich Wohnwunsch der Studierenden zugrunde. Zur Aufteilung des Wohnheimplatzbedarfes nach Segment wurden die Einkommenssituation sowie die Preisbereitschaft der Studierenden untersucht.

ERRECHNETER BEDARF AN ZUSÄTZLICH BENÖTIGTEN PLÄTZEN	850 bis 2.075

HOCHSCHULSTANDORT STUTTGART

RANG 06 von 50

Stuttgart, die Landeshauptstadt Baden-Württembergs, ist Sitz von insgesamt 12 höheren Bildungseinrichtungen. Die Universität Stuttgart ist mit gut 27.000 Studierenden die größte Bildungseinrichtung der Stadt und als Mitglied der TU9 German Institutes of Technology e.V. eine der neun führenden technischen Universitäten Deutschlands. Ergänzt wird das akademische Umfeld durch zahlreiche ansässige Forschungseinrichtungen.



Universität Hohenheim

Universität Stuttgart – Campus Stadtmitte

Duale Hochschule Baden-Württemberg, Stuttgart

HOCHSCHULEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17	
	Anzahl der Studierenden	Anteil in %
Universität Stuttgart	27.366	56,5
Universität Hohenheim	9.487	19,6
Hochschule der Medien	4.815	9,9

HAUPTFÄCHERGRUPPEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anteil in %
Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften	47,6
Ingenieurwissenschaften	28,4
Sprach- und Kulturwissenschaften	6,6

HERKUNFT DER STUDIERENDEN	WS 2016/17
	Anteil in %
ortsansässige Studierende (inkl. Kreis des Studienortes)	12,5
übriges Deutschland	75,8
internationale Studierende	11,7

PRÜFUNGEN UND PROMOTIONEN	2016
	Anzahl der Abschlüsse
Bachelor	14.307
Master	3.664
Lehramt	78
Fachhochschulabschlüsse (ohne Bachelor/Master)	–
sonstige universitäre Abschlüsse	392
Promotionen	570
Abschlüsse gesamt	19.011

WOHNHEIMPLÄTZE NACH MIETPREISGRUPPEN			2017
Anbieter/Warmmiete	Ø Warmmiete	Plätze gesamt	davon in Einzelapartments
kirchliche/gemeinnützige Anbieter	282 €		
unter 200 €		–	–
200 bis unter 300 €		174	4
300 bis unter 400 €		5	5
400 € und mehr		–	–
Studentenwerk	286 €		
unter 200 €		–	–
200 bis unter 300 €		6.431	570
300 bis unter 400 €		1.646	12
400 € und mehr		–	–
private Anbieter	392 €		
unter 300 €		–	–
300 bis unter 400 €		597	–
400 bis unter 500 €		538	–
500 bis unter 600 €		54	54
über 600 €		–	–
k. A. (kirchl., gemeinnützige/Studentenwerk/private)		–/68/371	–/22/297
Wohnheimplätze gesamt		9.884	964

Anmerkung: Zuordnung der Plätze zur Mietpreisgruppe auf Basis der Durchschnittsmiete pro Wohnheim und Wohnform

STUDIERENDENSPEZIFISCHE SEGMENTE AM MIETWOHNUNGSMARKT	2017
	Stuttgart	Ø alle 50 Standorte
Anteil WG-Angebote in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	13,6	10,2
Anteil möblierte Wohnungen in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	45,4	35,5
Anteil Wohnheimplätze in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	34,0	25,4

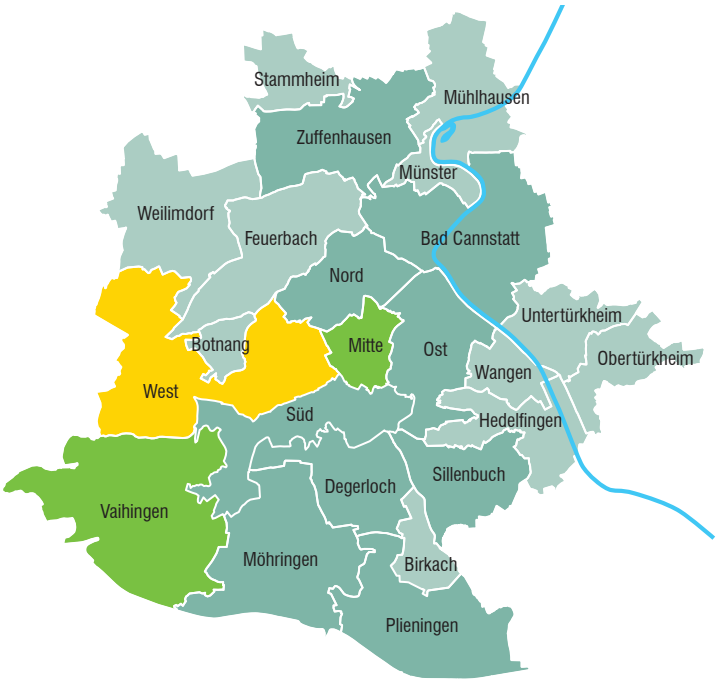
AUSSTATTUNG

Auf dem Stuttgarter Markt für studentischen Wohnraum zeigt sich eindeutig die typische Dominanz des Studentenwerkes mit 82 Prozent. Verglichen mit anderen süddeutschen Hochschulstandorten ist der marginale Anteil von kirchlichen und gemeinnützigen Trägern besonders auffällig. Erwähnenswert ist auch die geringe Aktivität privater Investoren (16 Prozent). In der Regel verfügen die Wohnheime über einen mittleren Ausstattungsstandard. Vereinzelt gibt es Alternativen im gehobenen sowie einfachen Standard. Aufgrund der starken Präsenz des Studentenwerkes liegt für 70 Prozent der Wohnheimplätze die Warmmiete zwischen 200 und 300 Euro.

Wunschbezirke der Studierenden

Nennungen der zum Wunsch-Ortsteil befragten Studierenden, Anteil 2013/2017 in %

- 50 % und mehr
- 30 % bis unter 50 %
- 20 % bis unter 30 %
- 10 % bis unter 20 %
- 5 % bis unter 10 %
- 1 % bis unter 5 %
- unter 1 %



n = 472

WOHNFORM-ZUFRIEDENHEIT 2017

Wohnform	Anteil in %	Alter Median in Jahren	Einkommen Median in €	unzufrieden Anteil in %	neutral Anteil in %	zufrieden Anteil in %
Eltern/Verwandte	23,7	22	325	18,2	22,7	59,1
Wohnheim/Mikroapartment	15,1	24	700	14,3	28,6	57,1
Mietwohnung	60,2	23	750	12,5	21,4	66,1
sonstige	1,1	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

n = 93, k.A. = zu geringer Stichprobenumfang

EINKOMMENSGRUPPEN DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Einkommensgruppen in %

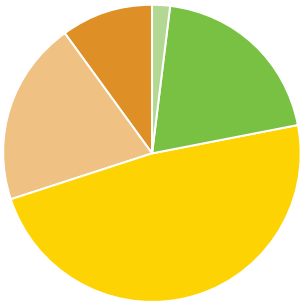
1.200 € und mehr	10,0
1.000 bis unter 1.200 €	15,6
800 bis unter 1.000 €	16,7
600 bis unter 800 €	28,9
400 bis unter 600 €	16,7
unter 400 €	12,2

n = 90

PREISBEREITSCHAFT DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Mietpreisgruppen in %

600 € und mehr	10,0
500 bis unter 600 €	20,0
400 bis unter 500 €	47,8
300 bis unter 400 €	20,0
200 bis unter 300 €	2,2
unter 200 €	0



n = 90

TOP 3 STADTBEZIRKE UND EINKOMMEN DER STUDIERENDEN 2013/2017

Stadtbezirk	unter 400 €	400 bis unter 600 €	600 bis unter 800 €	800 bis unter 1.000 €	1.000 bis unter 1.200 €	1.200 € und mehr	Einkommen Median in €/Monat
West	14,5 %	9,6 %	34,9 %	20,5 %	14,5 %	6,0 %	670
Vaihingen	11,3 %	18,3 %	38,0 %	25,4 %	5,6 %	1,4 %	600
Mitte	46,1 %	8,7 %	13,9 %	15,7 %	9,6 %	6,1 %	685

n = 269

Quelle: CBRE/HU Berlin, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2017; CBRE/TU Dresden, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2013

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN		07 von 50
Einwohnerzahl	623.738	2015
Entwicklung Einwohnerzahl in %	+2,8	2010 – 2015
Prognose private Haushalte in %	+6,6	2012 – 2035
Kaufkraftkennziffer	112,9	2017
Anzahl der Studierenden	48.399	WS 2016/17
davon Studienanfänger/innen	7.889	WS 2016/17
Verhältnis Studierende zu Einwohnerzahl, 2015, in %	7,8	WS 2016/17
Einkommen der Studierenden, Median in €	700	2017

(STUDIERENDEN-)WOHNUNGSMARKT		11 von 50
CBRE-empirica Leerstandsindex in %	0,8	2015
Miete für Wohnungen, Median in €/m² (nettokalt)	11,90	2017
Mietpreisentwicklung in % (nettokalt)	+15,9	2013 – 2017
Miete für Wohnungen 20 bis 40 m², Median in €/m² (nettokalt)	13,75	2017
Mietpreisentwicklung Wohnungen 20 bis 40 m² in %	+17,3	2013 – 2017
Plätze in Studierendenwohnheimen gesamt	9.884	2017
davon Plätze private Betreiber	1.560	2017
Versorgungsquote gesamt in %	20,4	2017
Versorgungsquote privat in %	3,2	2017
Ø Miete pro Wohnheimplatz in €/Monat (Warmmiete/All-in-Miete)	300	2017

HOCHSCHULUMFELD/STUDIENBEDINGUNGEN		04 von 50
Anzahl Hochschulen	12	WS 2016/17
angebotene Hauptfächergruppen	9	WS 2016/17
Betreuungsrelation Hochschulen	9,3	2015
Forschungseinrichtungen insgesamt	43	2017
Drittmittel je Professor in €/Jahr	182.220	2015
Ausgaben für Hochschulen je Studierenden in €/Jahr	8.190	2015
Bewerbungen für Exzellenzcluster 2019	4	2017

ZUSAMMENFASSUNG INVESTITIONSSTANDORT

Der Stuttgarter Wohnungsmarkt gehört im Städtevergleich zu den angespanntesten. Ein sehr niedriger Leerstand trifft auf ein sehr hohes Mietniveau. Die Mieten kleinerer Wohnungen sind die dritthöchsten unter den analysierten Standorten. Im Gegensatz zu vergleichbaren Standorten, wie Hamburg oder Frankfurt, kann Stuttgart jedoch bereits eine hohe Versorgung mit Wohnheimplätzen aufweisen. Der Bestand an Plätzen im gehobenen Segment ist jedoch vergleichsweise gering. Aufgrund des hohen Bestandes scheint der Bedarf an Wohnheimplätzen im mittleren Segment gedeckt zu sein. Unsere Analyse zeigt jedoch ein Potenzial von bis zu 1.000 Plätzen im gehobenen Segment. Nach unseren Informationen befinden sich aktuell allerdings rund 1.000 Plätze in der Planungsphase.

BEDARFSANALYSE					2017
		IST-SITUATION	BEDARF		POTENZIAL
Segment	Bestand	Versorgungs-quote IST	Versorgungs-quote SOLL	Plätze im Bau	potenziell benötigte Plätze
einfach bis mittel	9.068	18,7 %	12,0 bis 17,0 %	–	kein zusätzl. Bedarf
gehoben	816	1,7 %	3,0 bis 4,0 %	143	500 bis 1.000
gesamt	9.884	20,4 %	15,0 bis 21,0 %	143	500 bis 1.000

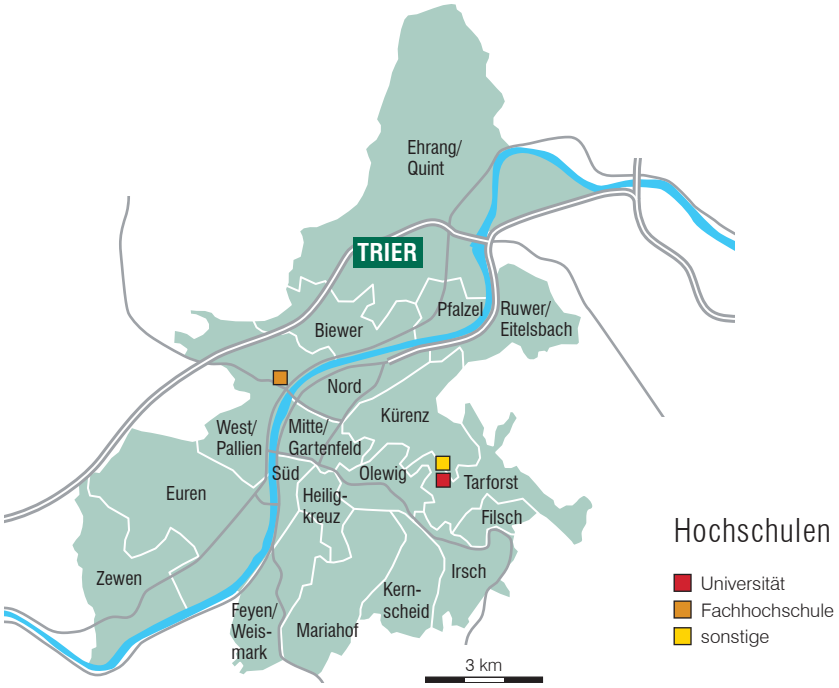
Der Ermittlung des Wohnheimplatzbedarfes liegen die allgemeine Wohnungsmarktsituation (Mietniveau, Leerstand) sowie die Ergebnisse hinsichtlich Wohnwunsch der Studierenden zugrunde. Zur Aufteilung des Wohnheimplatzbedarfes nach Segment wurden die Einkommenssituation sowie die Preisbereitschaft der Studierenden untersucht.

ERRECHNETER BEDARF AN ZUSÄTZLICH BENÖTIGTEN PLÄTZEN	500 bis 1.000

HOCHSCHULSTANDORT TRIER

RANG 48 von 50

Als älteste Stadt Deutschlands bekannt und nahe der luxemburgischen Grenze gelegen, ist das rheinland-pfälzische Trier Sitz von drei Hochschulen. Etwa 13.000 Studierende besuchen die 1970 gegründete Universität Trier, die eng mit der unabhängigen Theologischen Fakultät Trier kooperiert. Weitere 5.300 Studierende sind an der Hochschule Trier mit den Schwerpunkten Wirtschaft, Technik und Gestaltung eingeschrieben.



Universität Trier – Campus 1

Universität Trier – Kunstgewerbeschule

FH Trier – Campus Schneidershof

HOCHSCHULEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anzahl der Studierenden
Universität Trier	13.210
Hochschule Trier	5.367
Theologische Fakultät Trier	237

HAUPTFÄCHERGRUPPEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anteil in %
Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften	43,1
Ingenieurwissenschaften	23,3
Sprach- und Kulturwissenschaften	20,0

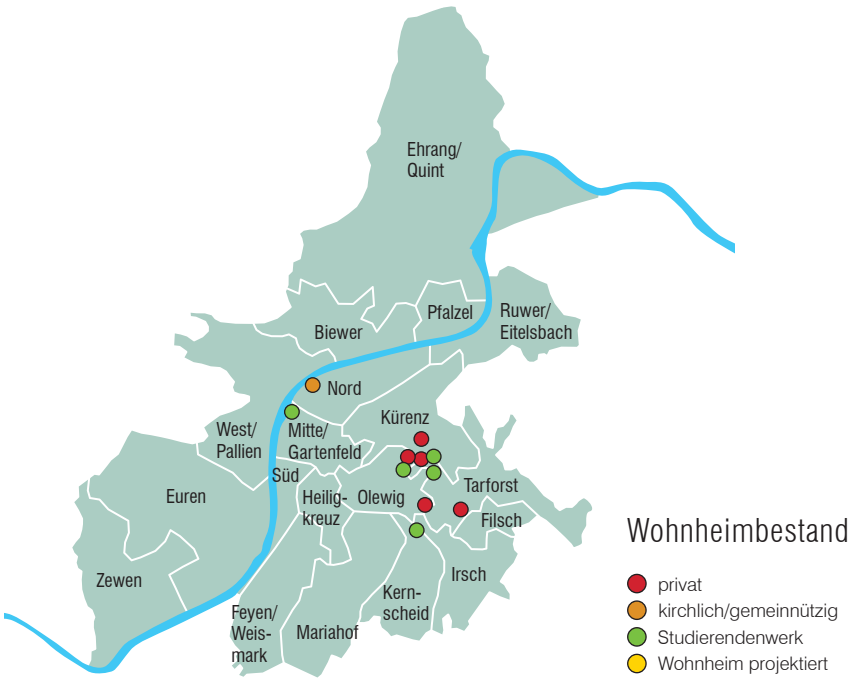
HERKUNFT DER STUDIERENDEN	WS 2016/17
	Anteil in %
ortsansässige Studierende (inkl. Kreis des Studienortes)	13,0
übriges Deutschland	78,8
internationale Studierende	8,3

PRÜFUNGEN UND PROMOTIONEN	2016
	Anzahl der Abschlüsse
Bachelor	1.780
Master	818
Lehramt	402
Fachhochschulabschlüsse (ohne Bachelor/Master)	2
sonstige universitäre Abschlüsse	296
Promotionen	74
Abschlüsse gesamt	3.372

WOHNHEIMPLÄTZE NACH MIETPREISGRUPPEN			2017
Anbieter/Warmmiete	Ø Warmmiete	Plätze gesamt	davon in Einzelapartments
kirchliche/gemeinnützige Anbieter	193 €		
unter 200 €		154	–
200 bis unter 300 €		–	–
300 bis unter 400 €		–	–
400 € und mehr		–	–
Studentenwerk	242 €		
unter 200 €		211	–
200 bis unter 300 €		1.396	1.262
300 bis unter 400 €		14	14
400 € und mehr		–	–
private Anbieter	380 €		
unter 300 €		225	146
300 bis unter 400 €		1.180	1.180
400 bis unter 500 €		–	–
500 bis unter 600 €		110	110
über 600 €		21	21
k. A. (kirchl., gemeinnützige/Studentenwerk/private)		–/–/–	–/–/–
Wohnheimplätze gesamt		3.311	2.733

Anmerkung: Zuordnung der Plätze zur Mietpreisgruppe auf Basis der Durchschnittsmiete pro Wohnheim und Wohnform

STUDIERENDENSPEZIFISCHE SEGMENTE AM MIETWOHNUNGSMARKT		2017
	Trier	Ø alle 50 Standorte
Anteil WG-Angebote in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	7,5	10,2
Anteil möblierte Wohnungen in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	12,6	35,5
Anteil Wohnheimplätze in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	4,3	25,4



AUSSTATTUNG

In Trier liegt das örtliche Studentenwerk mit 49 Prozent Anteil am Bettenbestand knapp vor dem der privaten Anbieter (46 Prozent). Kirchliche und gemeinnützige Betreiber tragen mit rund 5 Prozent nur marginal zum Angebot bei. Auffällig im Vergleich zu anderen deutschen Hochschulstandorten ist der extrem hohe Anteil an Einzelapartments (83 Prozent). In der Regel verfügen die Wohnheimplätze über eine mittlere Ausstattungsqualität.

Wunschbezirke der Studierenden

Nennungen der zum Wunsch-Ortsteil befragten Studierenden, Anteil 2013/2017 in %

- 50 % und mehr
- 30 % bis unter 50 %
- 20 % bis unter 30 %
- 10 % bis unter 20 %
- 5 % bis unter 10 %
- 1 % bis unter 5 %
- unter 1 %

n = 494

WOHNFORM-ZUFRIEDENHEIT 2017

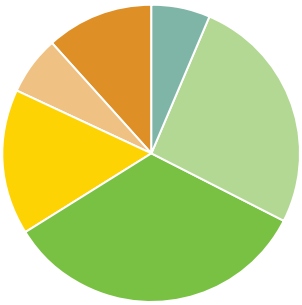
Wohnform	Anteil in %	Alter Median in Jahren	Einkommen Median in €	unzufrieden Anteil in %	neutral Anteil in %	zufrieden Anteil in %
Eltern/Verwandte	13,2	22	400	20,0	32,0	48,0
Wohnheim/Mikroapartment	29,6	23	633	5,4	14,3	80,4
Mietwohnung	55,6	24	700	6,7	20,0	73,3
sonstige	1,6	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

n = 189, k. A. = zu geringer Stichprobenumfang

EINKOMMENSGRUPPEN DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Einkommensgruppen in %

1.200 € und mehr	11,4
1.000 bis unter 1.200 €	6,5
800 bis unter 1.000 €	15,8
600 bis unter 800 €	33,7
400 bis unter 600 €	26,1
unter 400 €	6,5

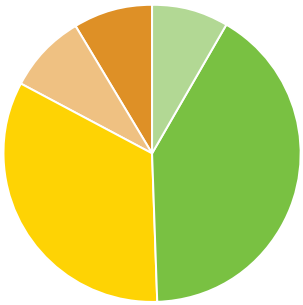


n = 184

PREISBEREITSCHAFT DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Mietpreisgruppen in %

600 € und mehr	8,6
500 bis unter 600 €	8,6
400 bis unter 500 €	33,3
300 bis unter 400 €	40,9
200 bis unter 300 €	8,6
unter 200 €	0



n = 186

TOP 3 STADTBEZIRKE UND EINKOMMEN DER STUDIERENDEN 2013/2017

Stadtbezirk	unter 400 €	400 bis unter 600 €	600 bis unter 800 €	800 bis unter 1.000 €	1.000 bis unter 1.200 €	1.200 € und mehr	Einkommen Median in €/Monat
Mitte/Gartenfeld	1,7 %	25,8 %	44,2 %	17,5 %	5,8 %	5,0 %	600
Tarforst	7,7 %	40,4 %	26,9 %	13,5 %	11,5 %	0 %	453
Süd	0 %	35,0 %	31,7 %	23,3 %	6,7 %	3,3 %	600

n = 232 Quelle: CBRE/HU Berlin, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2017; CBRE/TU Dresden, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2013

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN		46 von 50
Einwohnerzahl	114.914	2015
Entwicklung Einwohnerzahl in %	+9,2	2010 – 2015
Prognose private Haushalte in %	–6,2	2012 – 2035
Kaufkraftkennziffer	86,2	2017
Anzahl der Studierenden	18.814	WS 2016/17
davon Studienanfänger/innen	3.079	WS 2016/17
Verhältnis Studierende zu Einwohnerzahl, 2015, in %	16,4	WS 2016/17
Einkommen der Studierenden, Median in €	620	2017

(STUDIERENDEN-)WOHNUNGSMARKT		34 von 50
CBRE-empirica Leerstandsindex in %	1,4	2015
Miete für Wohnungen, Median in €/m² (nettokalt)	8,67	2017
Mietpreisentwicklung in % (nettokalt)	+7,2	2013 – 2017
Miete für Wohnungen 20 bis 40 m², Median in €/m² (nettokalt)	10,73	2017
Mietpreisentwicklung Wohnungen 20 bis 40 m² in %	+5,6	2013 – 2017
Plätze in Studierendenwohnheimen gesamt	3.311	2017
davon Plätze private Betreiber	1.536	2017
Versorgungsquote gesamt in %	17,6	2017
Versorgungsquote privat in %	8,2	2017
Ø Miete pro Wohnheimplatz in €/Monat (Warmmiete/All-in-Miete)	304	2017

HOCHSCHULUMFELD/STUDIENBEDINGUNGEN		49 von 50
Anzahl Hochschulen	3	WS 2016/17
angebotene Hauptfächergruppen	6	WS 2016/17
Betreuungsrelation Hochschulen	14,2	2015
Forschungseinrichtungen insgesamt	10	2017
Drittmittel je Professor in €/Jahr	117.690	2015
Ausgaben für Hochschulen je Studierenden in €/Jahr	6.140	2015
Bewerbungen für Exzellenzcluster 2019	–	2017

ZUSAMMENFASSUNG INVESTITIONSSTANDORT

Der Wohnungsmarkt in Trier zeichnet sich durch einen relativ geringen Leerstand aus, der sich in den vergangenen Jahren weiter verringert hat. Die Mieten kleinerer Wohnungen entwickelten sich zuletzt moderat und liegen auf einem durchschnittlichen Niveau. Mit einer Versorgungsquote von insgesamt 17,6 Prozent hat Trier bereits einen relativ ausgeprägten Wohnheimmarkt. Der Anteil der Plätze im gehobenen Segment liegt bei 2,7 Prozent. Die Wohnheimmieten bewegen sich auf einem mittleren bis leicht überdurchschnittlichen Niveau. Der Bedarf im mittleren Segment scheint gedeckt. Unsere Analyse zeigt jedoch einen Bedarf an bis zu 150 Plätzen im gehobenen Segment.

BEDARFSANALYSE					2017
		IST-SITUATION	BEDARF		POTENZIAL
Segment	Bestand	Versorgungs-quote IST	Versorgungs-quote SOLL	Plätze im Bau	potenziell benötigte Plätze
einfach bis mittel	2.800	14,9 %	11,0 bis 15,0 %	–	0 bis 25
gehoben	511	2,7 %	2,5 bis 3,5 %	–	0 bis 150
gesamt	3.311	17,6 %	13,5 bis 18,5 %	–	0 bis 175

Der Ermittlung des Wohnheimplatzbedarfes liegen die allgemeine Wohnungsmarktsituation (Mietniveau, Leerstand) sowie die Ergebnisse hinsichtlich Wohnwunsch der Studierenden zugrunde. Zur Aufteilung des Wohnheimplatzbedarfes nach Segment wurden die Einkommenssituation sowie die Preisbereitschaft der Studierenden untersucht.

ERRECHNETER BEDARF AN ZUSÄTZLICH BENÖTIGTEN PLÄTZEN **0 bis 175**

HOCHSCHULSTANDORT TÜBINGEN

RANG 17 von 50

Das städtische Leben in Tübingen wird maßgeblich von den rund 28.000 Studierenden der Eberhard Karls Universität geprägt, die rund ein Drittel der Bevölkerung Tübingens ausmachen. Die Universität, eine der renommiertesten und ältesten deutschen Hochschulen, war von 2012 bis 2017 Eliteuniversität und unterhält Partnerschaften zu internationalen Eliteuniversitäten. An den sieben natur- und geisteswissenschaftlichen Fakultäten werden etwa 30 Studienrichtungen angeboten.

Universität Tübingen – Neue Aula

Universität Tübingen – Tropicarium

Universitätsklinikum – Allgemeine Psychiatrie

HOCHSCHULEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anzahl der Studierenden
Universität Tübingen	28.035
—	–
—	–

HAUPTFÄCHERGRUPPEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anteil in %
Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften	30,1
Ingenieurwissenschaften	27,7
Sprach- und Kulturwissenschaften	18,9

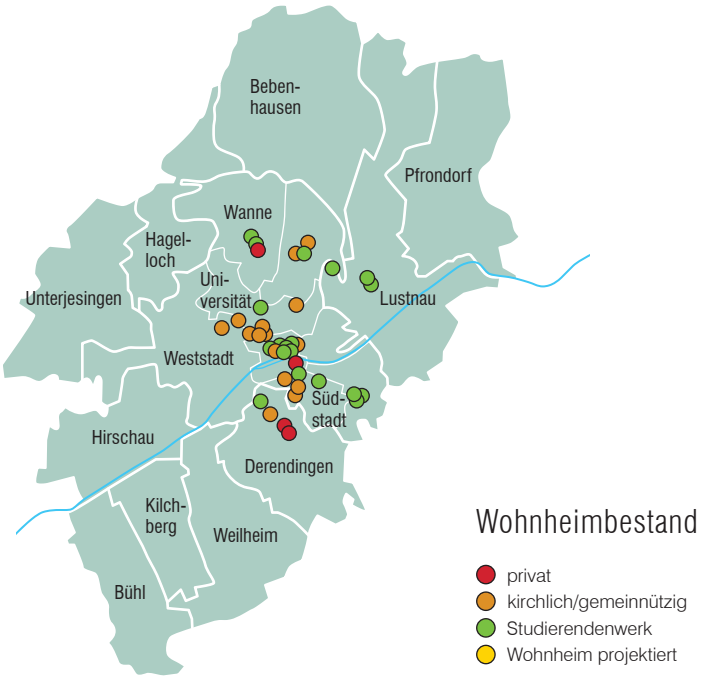
HERKUNFT DER STUDIERENDEN	WS 2016/17
	Anteil in %
ortsansässige Studierende (inkl. Kreis des Studienortes)	7,8
übriges Deutschland	81,1
internationale Studierende	11,1

PRÜFUNGEN UND PROMOTIONEN	2016
	Anzahl der Abschlüsse
Bachelor	1.787
Master	1.046
Lehramt	647
Fachhochschulabschlüsse (ohne Bachelor/Master)	–
sonstige universitäre Abschlüsse	873
Promotionen	755
Abschlüsse gesamt	5.108

WOHNHEIMPLÄTZE NACH MIETPREISGRUPPEN			2017
Anbieter/Warmmiete	Ø Warmmiete	Plätze gesamt	davon in Einzelapartments
kirchliche/gemeinnützige Anbieter	258 €		
unter 200 €		215	–
200 bis unter 300 €		455	–
300 bis unter 400 €		60	–
400 € und mehr		56	56
Studentenwerk	270 €		
unter 200 €		3	–
200 bis unter 300 €		2.796	16
300 bis unter 400 €		500	40
400 € und mehr		37	1
private Anbieter	395 €		
unter 300 €		–	–
300 bis unter 400 €		35	–
400 bis unter 500 €		–	–
500 bis unter 600 €		–	–
über 600 €		–	–
k. A. (kirchl., gemeinnützige/Studentenwerk/private)		428/–/108	–/–/–
Wohnheimplätze gesamt		4.693	113

Anmerkung: Zuordnung der Plätze zur Mietpreisgruppe auf Basis der Durchschnittsmiete pro Wohnheim und Wohnform

STUDIERENDENSPEZIFISCHE SEGMENTE AM MIETWOHNUNGSMARKT	2017
	Tübingen	Ø alle 50 Standorte
Anteil WG-Angebote in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	16,2	10,2
Anteil möblierte Wohnungen in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	26,1	35,5
Anteil Wohnheimplätze in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	14,4	25,4



AUSSTATTUNG

Auf dem Tübinger Markt für studentisches Wohnen hält das Studentenwerk mit 71 Prozent am Gesamtbestand das größte Wohnraumangebot für Studierende bereit. Kirchliche und gemeinnützige Betreiber tragen mit einem Anteil von 26 Prozent aktiv zum Angebot bei. Private Anbieter hingegen sind kaum am Markt vertreten (3 Prozent). Das Angebot bildet sich zu 89 Prozent aus Einzelzimmern in Wohngemeinschaften. Auffällig ist der mit 2 Prozent vergleichsweise sehr geringe Bestand an Einzelapartments. In der Regel verfügen die Plätze über einen mittleren Ausstattungsstandard. Wohnheimplätze im gehobenen Segment gibt es aufgrund der geringen Aktivität von privaten Betreibern noch nicht.

Wunschbezirke der Studierenden

Nennungen der zum Wunsch-Ortsteil befragten Studierenden, Anteil 2013/2017 in %

- 50 % und mehr
- 30 % bis unter 50 %
- 20 % bis unter 30 %
- 10 % bis unter 20 %
- 5 % bis unter 10 %
- 1 % bis unter 5 %
- unter 1 %

1 Schönblick/Winkelwiese, Waldhäuser Ost
2 Österberg, Gartenstraße
3 Au/Unterer Wert, Französisches Viertel

n = 274

WOHNFORM-ZUFRIEDENHEIT 2017

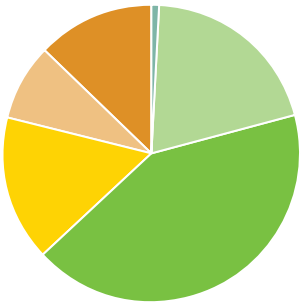
Wohnform	Anteil in %	Alter Median in Jahren	Einkommen Median in €	unzufrieden Anteil in %	neutral Anteil in %	zufrieden Anteil in %
Eltern/Verwandte	4,1	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Wohnheim/Mikroapartment	28,6	21	615	10,7	21,4	67,9
Mietwohnung	64,3	23	740	7,9	19,0	73,0
sonstige	3,1	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

n = 98, k.A. = zu geringer Stichprobenumfang

EINKOMMENSGRUPPEN DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Einkommensgruppen in %

1.200 € und mehr	12,6
1.000 bis unter 1.200 €	8,4
800 bis unter 1.000 €	15,8
600 bis unter 800 €	42,1
400 bis unter 600 €	20,0
unter 400 €	1,1

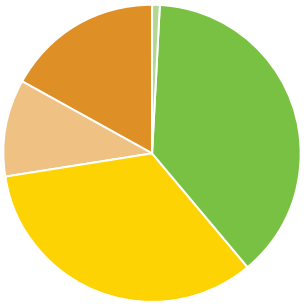


n = 95

PREISBEREITSCHAFT DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Mietpreisgruppen in %

600 € und mehr	16,8
500 bis unter 600 €	10,5
400 bis unter 500 €	33,7
300 bis unter 400 €	37,9
200 bis unter 300 €	1,1
unter 200 €	0



n = 95

TOP 3 STADTBEZIRKE UND EINKOMMEN DER STUDIERENDEN 2013/2017

Stadtbezirk	unter 400 €	400 bis unter 600 €	600 bis unter 800 €	800 bis unter 1.000 €	1.000 bis unter 1.200 €	1.200 € und mehr	Einkommen Median in €/Monat
Zentrum	8,2 %	25,8 %	48,5 %	14,4 %	3,1 %	0 %	600
Südstadt	8,0 %	36,0 %	32,0 %	16,0 %	8,0 %	0 %	604
Au/Unterer Wert, Franz. Viertel	0 %	21,1 %	47,4 %	26,3 %	5,3 %	0 %	600

n = 141

Quelle: CBRE/HU Berlin, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2017; CBRE/TU Dresden, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2013

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN		29 von 50
Einwohnerzahl	221.837	2015
Entwicklung Einwohnerzahl in %	+0,2	2010 – 2015
Prognose private Haushalte in %	+12,3	2012 – 2035
Kaufkraftkennziffer	101,2	2017
Anzahl der Studierenden	28.035	WS 2016/17
davon Studienanfänger/innen	4.253	WS 2016/17
Verhältnis Studierende zu Einwohnerzahl, 2015, in %	12,6	WS 2016/17
Einkommen der Studierenden, Median in €	670	2017

(STUDIERENDEN-)WOHNUNGSMARKT		14 von 50
CBRE-empirica Leerstandsindex in %	0,8	2015
Miete für Wohnungen, Median in €/m² (nettokalt)	11,03	2017
Mietpreisentwicklung in % (nettokalt)	+12,3	2013 – 2017
Miete für Wohnungen 20 bis 40 m², Median in €/m² (nettokalt)	12,54	2017
Mietpreisentwicklung Wohnungen 20 bis 40 m² in %	+14,0	2013 – 2017
Plätze in Studierendenwohnheimen gesamt	4.693	2017
davon Plätze private Betreiber	143	2017
Versorgungsquote gesamt in %	16,7	2017
Versorgungsquote privat in %	0,5	2017
Ø Miete pro Wohnheimplatz in €/Monat (Warmmiete/All-in-Miete)	269	2017

HOCHSCHULUMFELD/STUDIENBEDINGUNGEN		13 von 50
Anzahl Hochschulen	1	WS 2016/17
angebotene Hauptfächergruppen	9	WS 2016/17
Betreuungsrelation Hochschulen	9,3	2015
Forschungseinrichtungen insgesamt	20	2017
Drittmittel je Professor in €/Jahr	182.220	2015
Ausgaben für Hochschulen je Studierenden in €/Jahr	8.190	2015
Bewerbungen für Exzellenzcluster 2019	5	2017

ZUSAMMENFASSUNG INVESTITIONSSTANDORT

Der Tübinger Wohnungsmarkt zeichnet sich durch einen weiter gefallenen und nunmehr sehr geringen Leerstand aus. Die Mieten kleinerer Wohnungen liegen deutlich über dem Durchschnitt der untersuchten Standorte. Der Wohnheimmarkt ist mit einer Versorgungsquote von 16,7 Prozent relativ ausgeprägt. Das Fehlen von Plätzen im gehobenen Segment birgt jedoch noch Potenzial. Aus unserer Analyse geht ein geringer Bedarf an bis zu 75 Plätzen im mittleren Segment hervor. Demgegenüber steht ein rechnerischer Bedarf an bis zu 1.125 Plätzen im gehobenen Segment. Etwa 100 Plätze befinden sich in der Planungsphase.

BEDARFSANALYSE					2017
		IST-SITUATION	BEDARF		POTENZIAL
Segment	Bestand	Versorgungs-quote IST	Versorgungs-quote SOLL	Plätze im Bau	potenziell benötigte Plätze
einfach bis mittel	4.693	16,7 %	12,0 bis 17,0 %	–	0 bis 75
gehoben	–	0 %	3,0 bis 4,0 %	–	850 bis 1.125
gesamt	4.693	16,7 %	15,0 bis 21,0 %	–	850 bis 1.200

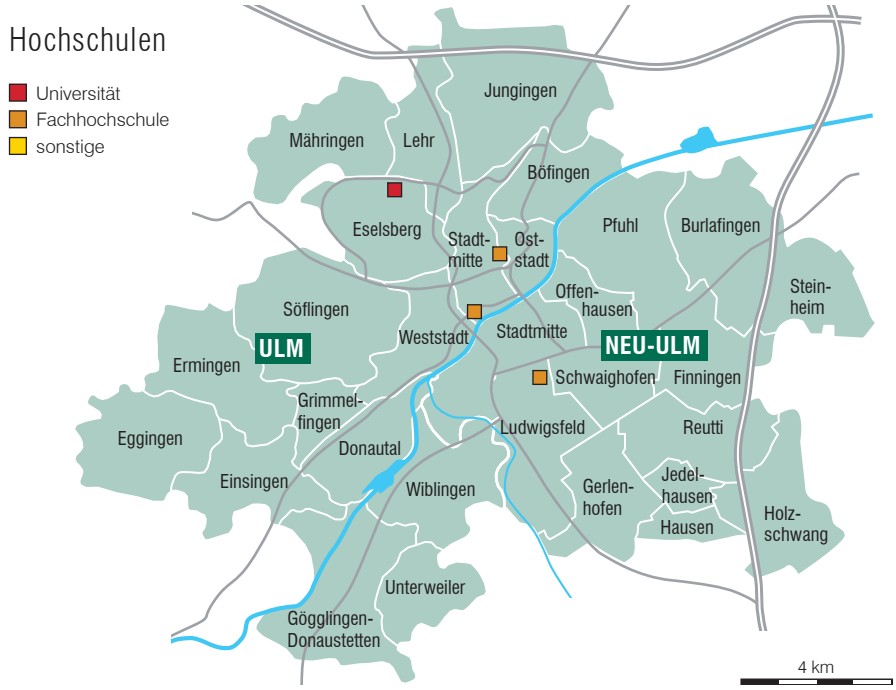
Der Ermittlung des Wohnheimplatzbedarfes liegen die allgemeine Wohnungsmarktsituation (Mietniveau, Leerstand) sowie die Ergebnisse hinsichtlich Wohnwunsch der Studierenden zugrunde. Zur Aufteilung des Wohnheimplatzbedarfes nach Segment wurden die Einkommenssituation sowie die Preisbereitschaft der Studierenden untersucht.

ERRECHNETER BEDARF AN ZUSÄTZLICH BENÖTIGTEN PLÄTZEN	850 bis 1.200

HOCHSCHULSTANDORT ULM / NEU-ULM

RANG 31 von 50

Der Universitätsstandort Ulm/ Neu-Ulm erstreckt sich über zwei Bundesländer. Das baden-württembergische Ulm ist Sitz einer Universität mit knapp 10.500 Studierenden. Sie bietet Studiengänge in den Bereichen Medizin, Mathematik, Informatik sowie Ingenieur- und Wirtschaftswissenschaften an. Weitere Bildungsmöglichkeiten werden von der Hochschule für Technik, Informatik und Medien offeriert. Das bayerische Neu-Ulm bildet an der städtischen Hochschule rund 3.800 Studierende aus.



Universität Ulm – Campus

Universitätsklinikum Ulm

Fachhochschule Ulm

HOCHSCHULEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17	
	Anzahl der Studierenden	Anteil in %
Universität Ulm	10.530	57,0
Hochschule für Technik, Informatik und Medien	4.079	22,1
Fachhochschule Neu-Ulm	3.815	20,7

HAUPTFÄCHERGRUPPEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anteil in %
Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften	36,4
Ingenieurwissenschaften	22,5
Sprach- und Kulturwissenschaften	20,9

HERKUNFT DER STUDIERENDEN	WS 2016/17
	Anteil in %
ortsansässige Studierende (inkl. Kreis des Studienortes)	12,0
übriges Deutschland	80,3
internationale Studierende	7,7

PRÜFUNGEN UND PROMOTIONEN	2016
	Anzahl der Abschlüsse
Bachelor	2.147
Master	942
Lehramt	56
Fachhochschulabschlüsse (ohne Bachelor/Master)	–
sonstige universitäre Abschlüsse	387
Promotionen	411
Abschlüsse gesamt	3.943

WOHNHEIMPLÄTZE NACH MIETPREISGRUPPEN			2017
Anbieter/Warmmiete	Ø Warmmiete	Plätze gesamt	davon in Einzelapartments
kirchliche/gemeinnützige Anbieter	237 €		
unter 200 €		–	–
200 bis unter 300 €		182	56
300 bis unter 400 €		–	–
400 € und mehr		–	–
Studentenwerk	288 €		
unter 200 €		–	–
200 bis unter 300 €		1.313	128
300 bis unter 400 €		505	88
400 € und mehr		–	–
private Anbieter	393 €		
unter 300 €		135	–
300 bis unter 400 €		365	272
400 bis unter 500 €		674	648
500 bis unter 600 €		35	35
über 600 €		3	3
k. A. (kirchl., gemeinnützige/Studentenwerk/private)		–/–/–	–/–/–
Wohnheimplätze gesamt		3.212	1.230

Anmerkung: Zuordnung der Plätze zur Mietpreisgruppe auf Basis der Durchschnittsmiete pro Wohnheim und Wohnform

STUDIERENDENSPEZIFISCHE SEGMENTE AM MIETWOHNUNGSMARKT	2017	
	Ulm / Neu-Ulm	Ø alle 50 Standorte
Anteil WG-Angebote in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	10,2	10,2
Anteil möblierte Wohnungen in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	35,5	35,5
Anteil Wohnheimplätze in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	25,4	25,4

AUSSTATTUNG

Auf dem Studentenwohnmarkt des Hochschulstandortes Ulm/ Neu-Ulm vermittelt das Studentenwerk 57 Prozent der verfügbaren Plätze, kirchliche und gemeinnützige Betreiber rund 6 Prozent. Private Träger werden zunehmend aktiver und halten zum aktuellen Zeitpunkt bereits einen Anteil von über 38 Prozent. Das gesamte Angebot an Wohnheimplätzen definiert sich zu einem Drittel aus Einzelapartments sowie zu rund zwei Dritteln aus Einzelzimmern in Flur- oder Wohngemeinschaften. Der Großteil der Wohnheimplätze verfügt über einen mittleren Ausstattungsstandard. Den Studierenden stehen jedoch auch Alternativen im einfachen und gehobenen Segment zur Verfügung.

HOCHSCHULSTANDORT ULM / NEU-ULM

Wunschbezirke der Studierenden

Nennungen der zum Wunsch-Ortsteil befragten Studierenden, Anteil 2013/2017 in %

- 50 % und mehr
- 30 % bis unter 50 %
- 20 % bis unter 30 %
- 10 % bis unter 20 %
- 5 % bis unter 10 %
- 1 % bis unter 5 %
- unter 1 %

n = 273

WOHNFORM-ZUFRIEDENHEIT 2017

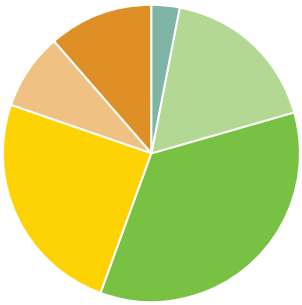
Wohnform	Anteil in %	Alter Median in Jahren	Einkommen Median in €	unzufrieden Anteil in %	neutral Anteil in %	zufrieden Anteil in %
Eltern/Verwandte	11,0	22	400	0	18,2	81,8
Wohnheim/Mikroapartment	18,0	24	700	11,1	27,8	61,1
Mietwohnung	70,0	23	700	7,1	15,7	77,1
sonstige	1,0	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

n = 100, k. A. = zu geringer Stichprobenumfang

EINKOMMENSGRUPPEN DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Einkommensgruppen in %

1.200 € und mehr	11,3
1.000 bis unter 1.200 €	8,2
800 bis unter 1.000 €	24,7
600 bis unter 800 €	35,1
400 bis unter 600 €	17,5
unter 400 €	3,1

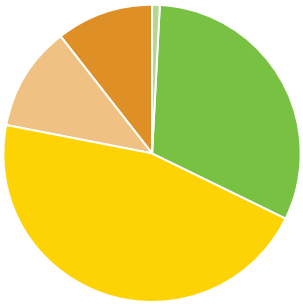


n = 97

PREISBEREITSCHAFT DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Mietpreisgruppen in %

600 € und mehr	10,4
500 bis unter 600 €	11,5
400 bis unter 500 €	45,8
300 bis unter 400 €	31,3
200 bis unter 300 €	1,0
unter 200 €	0



n = 96

TOP 3 STADTBEZIRKE UND EINKOMMEN DER STUDIERENDEN 2013/2017

Stadtbezirk	unter 400 €	400 bis unter 600 €	600 bis unter 800 €	800 bis unter 1.000 €	1.000 bis unter 1.200 €	1.200 € und mehr	Einkommen Median in €/Monat
Stadtmitte	1,1 %	30,1 %	36,6 %	20,4 %	9,7 %	2,2 %	600
Eselsberg	2,3 %	31,8 %	54,5 %	6,8 %	2,3 %	2,3 %	600
Oststadt	9,7 %	22,6 %	41,9 %	19,4 %	6,5 %	0 %	650

n = 168

Quelle: CBRE/HU Berlin, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2017; CBRE/TU Dresden, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2013

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN		26 von 50
Einwohnerzahl	292.945	2015
Entwicklung Einwohnerzahl in %	+1,6	2010 – 2015
Prognose private Haushalte in %	+8,9	2012 – 2035
Kaufkraftkennziffer	110,8 / 106,2	2017
Anzahl der Studierenden	18.474	WS 2016/17
davon Studienanfänger/innen	2.900	WS 2016/17
Verhältnis Studierende zu Einwohnerzahl, 2015, in %	6,3	WS 2016/17
Einkommen der Studierenden, Median in €	700	2017

(STUDIERENDEN-)WOHNUNGSMARKT		36 von 50
CBRE-empirica Leerstandsindex in %	1,7 / 1,1	2015
Miete für Wohnungen, Median in €/m² (nettokalt)	9,60 / 9,00	2017
Mietpreisentwicklung in % (nettokalt)	+11,8 / +12,5	2013 – 2017
Miete für Wohnungen 20 bis 40 m², Median in €/m² (nettokalt)	11,20 / 11,12	2017
Mietpreisentwicklung Wohnungen 20 bis 40 m² in %	+6,2 / +15,8	2013 – 2017
Plätze in Studierendenwohnheimen gesamt	3.212	2017
davon Plätze private Betreiber	1.212	2017
Versorgungsquote gesamt in %	16,9	2017
Versorgungsquote privat in %	6,6	2017
Ø Miete pro Wohnheimplatz in €/Monat (Warmmiete/All-in-Miete)	325	2017

HOCHSCHULUMFELD/STUDIENBEDINGUNGEN		23 von 50
Anzahl Hochschulen	4	WS 2016/17
angebotene Hauptfächergruppen	5	WS 2016/17
Betreuungsrelation Hochschulen	9,3 /10,4	2015
Forschungseinrichtungen insgesamt	16	2017
Drittmittel je Professor in €/Jahr	182.220 /174.350	2015
Ausgaben für Hochschulen je Studierenden in €/Jahr	8.190 /8.240	2015
Bewerbungen für Exzellenzcluster 2019	2	2017

ZUSAMMENFASSUNG INVESTITIONSSTANDORT

Der Hochschulstandort Ulm/Neu-Ulm weist einen insgesamt angespannten Wohnungsmarkt auf. Der Leerstand stagnierte in den letzten Jahren auf einem niedrigen Niveau. Die Mieten entwickelten sich parallel moderat und erreichen aktuell ein im Vergleich leicht überdurchschnittliches Niveau. Die Versorgung mit Wohnheimplätzen ist mit einer Quote von insgesamt 16,9 Prozent grundsätzlich sichergestellt. Das Mietniveau der Wohnheimplätze liegt im Durchschnitt der untersuchten Standorte. Laut unserer Analyse ergibt sich ein geringer zusätzlicher Bedarf an bis zu 300 Wohnheimplätzen im mittleren Segment, der Bedarf im gehobenen Segment scheint gedeckt.

BEDARFSANALYSE					2017
		IST-SITUATION	BEDARF		POTENZIAL
Segment	Bestand	Versorgungs-quote IST	Versorgungs-quote SOLL	Plätze im Bau	potenziell benötigte Plätze
einfach bis mittel	2.215	12,0 %	11,0 bis 15,0 %	262	0 bis 300
gehoben	907	4,9 %	2,5 bis 3,5 %	–	kein zusätzl. Bedarf
gesamt	3.122	16,9 %	13,5 bis 18,5 %	262	0 bis 300

Der Ermittlung des Wohnheimplatzbedarfes liegen die allgemeine Wohnungsmarktsituation (Mietniveau, Leerstand) sowie die Ergebnisse hinsichtlich Wohnwunsch der Studierenden zugrunde. Zur Aufteilung des Wohnheimplatzbedarfes nach Segment wurden die Einkommenssituation sowie die Preisbereitschaft der Studierenden untersucht.

ERRECHNETER BEDARF AN ZUSÄTZLICH BENÖTIGTEN PLÄTZEN	0 bis 300

HOCHSCHULSTANDORT WIESBADEN

RANG 28 von 50

Die in der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main gelegene hessische Landeshauptstadt Wiesbaden ist Sitz von zwei Fachhochschulen mit insgesamt fast 10.000 Studierenden. Die Hochschule RheinMain bietet den rund 9.500 Studierenden ein Angebot von ca. 70 Studiengängen in fünf unterschiedlichen Fachbereichen an. Die EBS Universität für Wirtschaft und Recht ist eine international renommierte private Hochschule und bildet derzeit fast 500 Studierende aus.

Hochschule Rhein-Main – Gebäude A

Campus Unter den Eichen – Gebäude B

Campus Unter den Eichen – Gebäude C

HOCHSCHULEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17	
	Anzahl der Studierenden	Anteil in %
Hochschule RheinMain	9.420	95,5
EBS Universität für Wirtschaft und Recht	439	4,5
—	–	–

HAUPTFÄCHERGRUPPEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anteil in %
Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften	55,7
Ingenieurwissenschaften	33,0
Sprach- und Kulturwissenschaften	4,7

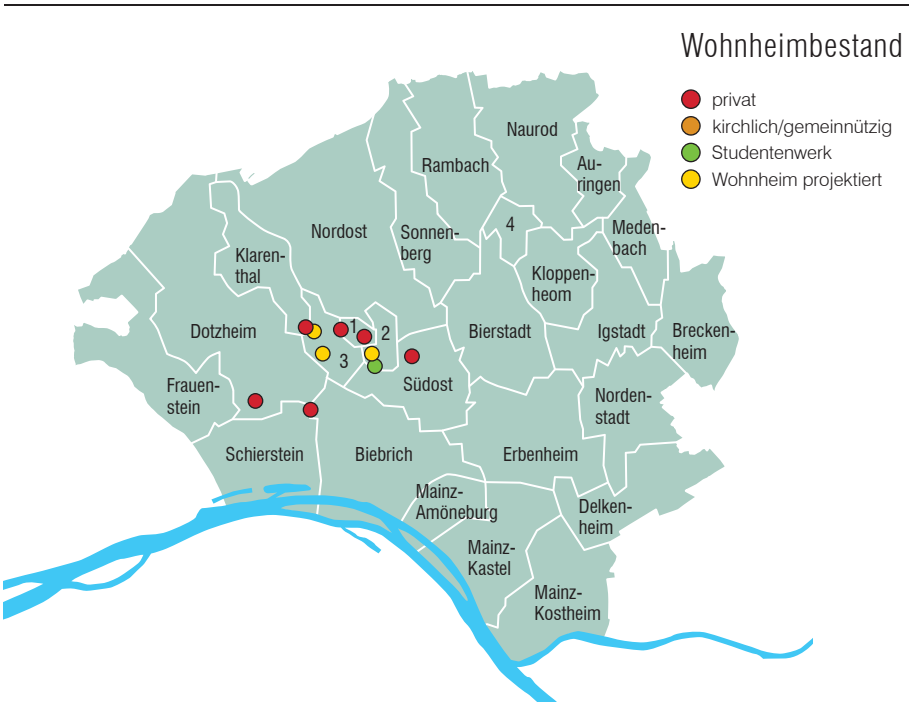
HERKUNFT DER STUDIERENDEN	WS 2016/17
	Anteil in %
ortsansässige Studierende (inkl. Kreis des Studienortes)	15,5
übriges Deutschland	80,8
internationale Studierende	3,8

PRÜFUNGEN UND PROMOTIONEN	2016
	Anzahl der Abschlüsse
Bachelor	1.229
Master	468
Lehramt	–
Fachhochschulabschlüsse (ohne Bachelor/Master)	43
sonstige universitäre Abschlüsse	–
Promotionen	–
Abschlüsse gesamt	1.740

WOHNHEIMPLÄTZE NACH MIETPREISGRUPPEN			2017
Anbieter/Warmmiete	Ø Warmmiete	Plätze gesamt	davon in Einzelapartments
kirchliche/gemeinnützige Anbieter	–		
unter 200 €		–	–
200 bis unter 300 €		–	–
300 bis unter 400 €		–	–
400 € und mehr		–	–
Studentenwerk	369 €		
unter 200 €		–	–
200 bis unter 300 €		–	–
300 bis unter 400 €		87	87
400 € und mehr		–	–
private Anbieter	368 €		
unter 300 €		90	–
300 bis unter 400 €		421	84
400 bis unter 500 €		188	12
500 bis unter 600 €		4	–
über 600 €		–	–
k. A. (kirchl., gemeinnützige/Studentenwerk/private)		–/–/–	–/–/–
Wohnheimplätze gesamt		790	183

Anmerkung: Zuordnung der Plätze zur Mietpreisgruppe auf Basis der Durchschnittsmiete pro Wohnheim und Wohnform

STUDIERENDENSPEZIFISCHE SEGMENTE AM MIETWOHNUNGSMARKT		2017
	Wiesbaden	Ø alle 50 Standorte
Anteil WG-Angebote in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	3,9	10,2
Anteil möblierte Wohnungen in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	21,7	35,5
Anteil Wohnheimplätze in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	15,7	25,4



AUSSTATTUNG

Wiesbadens Markt für studentischen Wohnraum zeigt hinsichtlich der Anbieterstruktur ein untypisches Bild. Während nur ein Wohnheim vom Studentenwerk RheinMain betrieben wird, beträgt der Anteil privater Anbieter am Gesamtbettenbestand 89 Prozent. Das Angebot setzt sich zu knapp 77 Prozent aus Einzelzimmern in Wohngemeinschaften sowie zu weiteren 23 Prozent aus Einzelapartments zusammmen. Bei der Ausstattung überwiegt zwar mit 79 Prozent der mittlere Standard, jedoch ist auch das gehobene Segment mit 21 Prozent Anteil am Gesamtbestand vertreten.

Wunschbezirke der Studierenden

Nennungen der zum Wunsch-Ortsteil befragten Studierenden, Anteil 2013/2017 in %

- 50 % und mehr
- 30 % bis unter 50 %
- 20 % bis unter 30 %
- 10 % bis unter 20 %
- 5 % bis unter 10 %
- 1 % bis unter 5 %
- unter 1 %

n = 23

WOHNFORM-ZUFRIEDENHEIT 2017

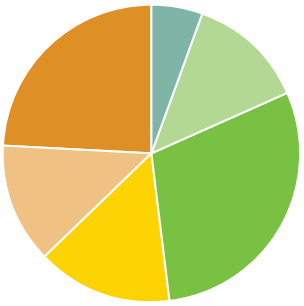
Wohnform	Anteil in %	Alter Median in Jahren	Einkommen Median in €	unzufrieden Anteil in %	neutral Anteil in %	zufrieden Anteil in %
Eltern/Verwandte	19,0	22	325	27,3	36,4	36,4
Wohnheim/Mikroapartment	15,5	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Mietwohnung	62,1	23	840	13,9	13,9	72,2
sonstige	3,4	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

n = 58, k.A. = zu geringer Stichprobenumfang

EINKOMMENSGRUPPEN DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Einkommensgruppen in %

1.200 € und mehr	24,1
1.000 bis unter 1.200 €	13,0
800 bis unter 1.000 €	14,8
600 bis unter 800 €	29,6
400 bis unter 600 €	13,0
unter 400 €	5,6

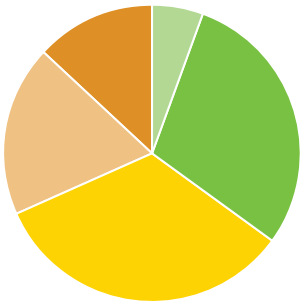


n = 54

PREISBEREITSCHAFT DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Mietpreisgruppen in %

600 € und mehr	13,0
500 bis unter 600 €	18,5
400 bis unter 500 €	33,3
300 bis unter 400 €	29,6
200 bis unter 300 €	5,6
unter 200 €	0



n = 54

TOP 3 STADTBEZIRKE UND EINKOMMEN DER STUDIERENDEN 2013/2017

Stadtbezirk	unter 400 €	400 bis unter 600 €	600 bis unter 800 €	800 bis unter 1.000 €	1.000 bis unter 1.200 €	1.200 € und mehr	Einkommen Median in €/Monat
Mitte	89,8 %	1,7 %	5,1 %	0 %	0 %	3,4 %	685
—	–	–	–	–	–	–	–
—	–	–	–	–	–	–	–

n = 65

Quelle: CBRE/HU Berlin, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2017; CBRE/TU Dresden, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2013

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN		32 von 50
Einwohnerzahl	276.218	2015
Entwicklung Einwohnerzahl in %	+0,1	2010 – 2015
Prognose private Haushalte in %	+9,2	2012 – 2035
Kaufkraftkennziffer	110,3	2017
Anzahl der Studierenden	9.859	WS 2016/17
davon Studienanfänger/innen	1.538	WS 2016/17
Verhältnis Studierende zu Einwohnerzahl, 2015, in %	3,6	WS 2016/17
Einkommen der Studierenden, Median in €	700	2017

(STUDIERENDEN-)WOHNUNGSMARKT		07 von 50
CBRE-empirica Leerstandsindex in %	1,9	2015
Miete für Wohnungen, Median in €/m² (nettokalt)	10,00	2017
Mietpreisentwicklung in % (nettokalt)	+11,9	2013 – 2017
Miete für Wohnungen 20 bis 40 m², Median in €/m² (nettokalt)	11,27	2017
Mietpreisentwicklung Wohnungen 20 bis 40 m² in %	+12,7	2013 – 2017
Plätze in Studierendenwohnheimen gesamt	790	2017
davon Plätze private Betreiber	703	2017
Versorgungsquote gesamt in %	8,0	2017
Versorgungsquote privat in %	7,1	2017
Ø Miete pro Wohnheimplatz in €/Monat (Warmmiete/All-in-Miete)	368	2017

HOCHSCHULUMFELD/STUDIENBEDINGUNGEN		47 von 50
Anzahl Hochschulen	2	WS 2016/17
angebotene Hauptfächergruppen	5	WS 2016/17
Betreuungsrelation Hochschulen	14,9	2015
Forschungseinrichtungen insgesamt	12	2017
Drittmittel je Professor in €/Jahr	144.590	2015
Ausgaben für Hochschulen je Studierenden in €/Jahr	6.170	2015
Bewerbungen für Exzellenzcluster 2019	–	2017

ZUSAMMENFASSUNG INVESTITIONSSTANDORT

Der Wiesbadener Wohnungsmarkt liegt bei den wesentlichen wohnungsmarktrelevanten Kennziffern im Mittelfeld. Ein durchschnittlicher Leerstand trifft auf ein höheres Mietniveau mit moderater Entwicklung in den letzten Jahren. Die in den letzten Jahren stark gestiegene Studierendenzahl führt auf dem Wohnheimmarkt zu einer nur geringen Versorgungsquote. Die Mieten der verfügbaren Wohnheimplätze sind vergleichsweise hoch. Aus unserer Analyse geht ein zusätzlicher Bedarf an bis zu 200 Plätzen im mittleren und an rund 100 Plätzen im gehobenen Segment hervor. Etwa 240 Plätze befinden sich aktuell in der Planungsphase.

BEDARFSANALYSE					2017
		IST-SITUATION	BEDARF		POTENZIAL
Segment	Bestand	Versorgungs-quote IST	Versorgungs-quote SOLL	Plätze im Bau	potenziell benötigte Plätze
einfach bis mittel	623	6,3 %	10,0 bis 13,0 %	477	0 bis 200
gehoben	167	1,7 %	1,5 bis 2,5 %	–	0 bis 100
gesamt	790	8,0 %	11,5 bis 15,5 %	477	0 bis 300

Der Ermittlung des Wohnheimplatzbedarfes liegen die allgemeine Wohnungsmarktsituation (Mietniveau, Leerstand) sowie die Ergebnisse hinsichtlich Wohnwunsch der Studierenden zugrunde. Zur Aufteilung des Wohnheimplatzbedarfes nach Segment wurden die Einkommenssituation sowie die Preisbereitschaft der Studierenden untersucht.

ERRECHNETER BEDARF AN ZUSÄTZLICH BENÖTIGTEN PLÄTZEN	0 bis 300

HOCHSCHULSTANDORT WÜRZBURG

RANG 34 von 50

Würzburg gilt als eine der klassischen deutschen Universitätsstädte. Statistisch betrachtet ist jeder vierte Würzburger an einer der drei Hochschulen. Die traditionsreiche Julius-Maximilians-Universität ist mit mehr als 28.000 Studierenden die größte Bildungseinrichtung der Stadt und bietet ein breites Spektrum an Studienmöglichkeiten. Bei ihrer Erstgründung im Jahr 1402 war sie zudem die erste Universität im heutigen Freistaat Bayern.

Universität Würzburg – Hauptgebäude

Alte Universität Würzburg

Fachhochschule Würzburg – Neubau

HOCHSCHULEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anzahl der Studierenden
Universität Würzburg	28.135
Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt	6.153
Hochschule für Musik	529

HAUPTFÄCHERGRUPPEN (TOP 3 NACH ANZAHL DER STUDIERENDEN)	WS 2016/17
	Anteil in %
Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften	37,0
Ingenieurwissenschaften	18,6
Sprach- und Kulturwissenschaften	18,4

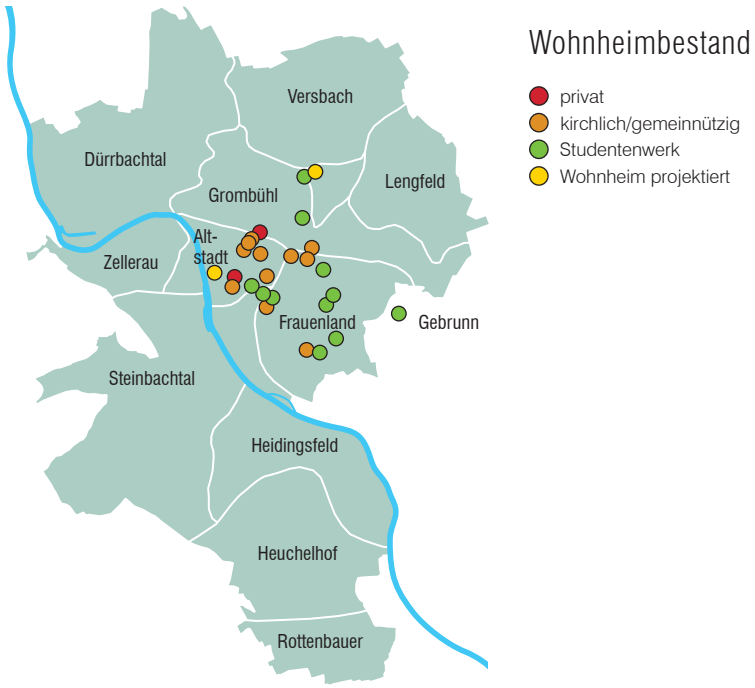
HERKUNFT DER STUDIERENDEN	WS 2016/17
	Anteil in %
ortsansässige Studierende (inkl. Kreis des Studienortes)	12,0
übriges Deutschland	80,4
internationale Studierende	7,5

PRÜFUNGEN UND PROMOTIONEN	2016
	Anzahl der Abschlüsse
Bachelor	2.998
Master	1.207
Lehramt	1.454
Fachhochschulabschlüsse (ohne Bachelor/Master)	414
sonstige universitäre Abschlüsse	800
Promotionen	470
Abschlüsse gesamt	7.343

WOHNHEIMPLÄTZE NACH MIETPREISGRUPPEN			2017
Anbieter/Warmmiete	Ø Warmmiete	Plätze gesamt	davon in Einzelapartments
kirchliche/gemeinnützige Anbieter	215 €		
unter 200 €		548	202
200 bis unter 300 €		370	127
300 bis unter 400 €		38	14
400 € und mehr		–	–
Studentenwerk	243 €		
unter 200 €		–	–
200 bis unter 300 €		2.506	1.801
300 bis unter 400 €		200	90
400 € und mehr		–	–
private Anbieter	221 €		
unter 300 €		88	59
300 bis unter 400 €		–	–
400 bis unter 500 €		–	–
500 bis unter 600 €		–	–
über 600 €		–	–
k. A. (kirchl., gemeinnützige/Studentenwerk/private)		50/–/603	–/–/563
Wohnheimplätze gesamt		4.403	2.856

Anmerkung: Zuordnung der Plätze zur Mietpreisgruppe auf Basis der Durchschnittsmiete pro Wohnheim und Wohnform

STUDIERENDENSPEZIFISCHE SEGMENTE AM MIETWOHNUNGSMARKT		2017
	Würzburg	Ø alle 50 Standorte
Anteil WG-Angebote in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	13,5	10,2
Anteil möblierte Wohnungen in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	26,8	35,5
Anteil Wohnheimplätze in % (an allen Mietwohnungsangeboten)	20,9	25,4



AUSSTATTUNG

Hinsichtlich der Anbieterstruktur konnte in den letzten Jahren auf dem Würzburger Wohnheimmarkt keine wesentliche Dynamik beobachtet werden. Das Studentenwerk vermittelt nach wie vor den Großteil der Wohnheimplätze (61 Prozent). Auch kirchliche und gemeinnützige Anbieter sind, im Vergleich zu anderen Hochschulstandorten, mit mehr als 23 Prozent relativ stark am Markt vertreten. Private Betreiber bieten hingegen nur einen geringen Bestand an Wohnheimplätzen an (16 Prozent). Die häufigste Wohnform stellen mit 65 Prozent Einzelapartments dar, gefolgt in weitem Abstand von Einzelzimmern (31 Prozent). Mit fast 70 Prozent weisen die meisten Wohnheimplätze einen mittleren Ausstattungsstandard auf.

Wunschbezirke der Studierenden

Nennungen der zum Wunsch-Ortsteil befragten Studierenden, Anteil 2013/2017 in %

- 50 % und mehr
- 30 % bis unter 50 %
- 20 % bis unter 30 %
- 10 % bis unter 20 %
- 5 % bis unter 10 %
- 1 % bis unter 5 %
- unter 1 %

1 Lindleinsmühle
2 Sanderau

n = 397

WOHNFORM-ZUFRIEDENHEIT 2017

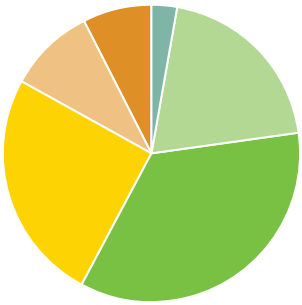
Wohnform	Anteil in %	Alter Median in Jahren	Einkommen Median in €	unzufrieden Anteil in %	neutral Anteil in %	zufrieden Anteil in %
Eltern/Verwandte	6,2	21	250	13,3	26,7	60,0
Wohnheim/Mikroapartment	18,7	22	600	11,1	15,6	73,3
Mietwohnung	74,3	23	730	5,0	21,8	73,2
sonstige	0,8	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

n = 241, k. A. = zu geringer Stichprobenumfang

EINKOMMENSGRUPPEN DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Einkommensgruppen in %

1.200 € und mehr	7,4
1.000 bis unter 1.200 €	9,5
800 bis unter 1.000 €	25,1
600 bis unter 800 €	35,1
400 bis unter 600 €	19,9
unter 400 €	3,0

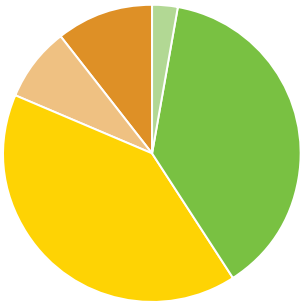


n = 231

PREISBEREITSCHAFT DER STUDIERENDEN 2017

Anteil der Mietpreisgruppen in %

600 € und mehr	10,5
500 bis unter 600 €	8,0
400 bis unter 500 €	40,5
300 bis unter 400 €	38,0
200 bis unter 300 €	3,0
unter 200 €	0



n = 237

TOP 3 STADTBEZIRKE UND EINKOMMEN DER STUDIERENDEN 2013/2017

Stadtbezirk	unter 400 €	400 bis unter 600 €	600 bis unter 800 €	800 bis unter 1.000 €	1.000 bis unter 1.200 €	1.200 € und mehr	Einkommen Median in €/Monat
Altstadt	24,8 %	20,9 %	30,1 %	20,3 %	3,3 %	0,7 %	600
Sanderau	5,7 %	19,5 %	44,8 %	18,4 %	8,0 %	3,4 %	600
Frauenland	12,5 %	20,3 %	34,4 %	21,9 %	4,7 %	6,3 %	600

n = 304

Quelle: CBRE/HU Berlin, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2017; CBRE/TU Dresden, Online-Befragung zum Studentischen Wohnen, 2013

SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN		31 von 50
Einwohnerzahl	124.873	2015
Entwicklung Einwohnerzahl in %	–6,7	2010 – 2015
Prognose private Haushalte in %	+4,5	2012 – 2035
Kaufkraftkennziffer	103,2	2017
Anzahl der Studierenden	34.817	WS 2016/17
davon Studienanfänger/innen	5.927	WS 2016/17
Verhältnis Studierende zu Einwohnerzahl, 2015, in %	27,9	WS 2016/17
Einkommen der Studierenden, Median in €	700	2017

(STUDIERENDEN-)WOHNUNGSMARKT		38 von 50
CBRE-empirica Leerstandsindex in %	2,0	2015
Miete für Wohnungen, Median in €/m² (nettokalt)	9,75	2017
Mietpreisentwicklung in % (nettokalt)	+20,5	2013 – 2017
Miete für Wohnungen 20 bis 40 m², Median in €/m² (nettokalt)	10,85	2017
Mietpreisentwicklung Wohnungen 20 bis 40 m² in %	+21,4	2013 – 2017
Plätze in Studierendenwohnheimen gesamt	4.403	2017
davon Plätze private Betreiber	691	2017
Versorgungsquote gesamt in %	12,6	2017
Versorgungsquote privat in %	2,0	2017
Ø Miete pro Wohnheimplatz in €/Monat (Warmmiete/All-in-Miete)	236	2017

HOCHSCHULUMFELD/STUDIENBEDINGUNGEN		26 von 50
Anzahl Hochschulen	3	WS 2016/17
angebotene Hauptfächergruppen	7	WS 2016/17
Betreuungsrelation Hochschulen	10,4	2015
Forschungseinrichtungen insgesamt	13	2017
Drittmittel je Professor in €/Jahr	174.350	2015
Ausgaben für Hochschulen je Studierenden in €/Jahr	8.240	2015
Bewerbungen für Exzellenzcluster 2019	3	2017

ZUSAMMENFASSUNG INVESTITIONSSTANDORT

Der Würzburger Wohnungsmarkt zeigt ein differenziertes Bild. Die Leerstandsquote stagnierte weitestgehend, die Mieten insbesondere kleinerer Wohnungen entwickelten sich mit über 20,5 Prozent zwischen 2013 und 2017 sehr rasant. Mit einer Versorgungsquote von insgesamt 12,6 Prozent ist der wesentliche Bedarf an studentischem Wohnraum gedeckt. Da es kaum Angebote von privaten Betreibern im gehobenen Segment gibt, sind die Wohnheimmieten im Vergleich sehr niedrig. Laut unserer Analyse lässt sich ein Potenzial von bis zu 425 Plätzen im mittleren und bis zu 475 Plätzen im gehobenen Segment ableiten.

BEDARFSANALYSE					2017
		IST-SITUATION	BEDARF		POTENZIAL
Segment	Bestand	Versorgungs-quote IST	Versorgungs-quote SOLL	Plätze im Bau	potenziell benötigte Plätze
einfach bis mittel	4.110	11,8 %	10,0 bis 13,0 %	–	0 bis 425
gehoben	293	0,8 %	1,5 bis 2,5 %	125	125 bis 475
gesamt	4.403	12,6 %	11,5 bis 15,5 %	125	125 bis 900

Der Ermittlung des Wohnheimplatzbedarfes liegen die allgemeine Wohnungsmarktsituation (Mietniveau, Leerstand) sowie die Ergebnisse hinsichtlich Wohnwunsch der Studierenden zugrunde. Zur Aufteilung des Wohnheimplatzbedarfes nach Segment wurden die Einkommenssituation sowie die Preisbereitschaft der Studierenden untersucht.

ERRECHNETER BEDARF AN ZUSÄTZLICH BENÖTIGTEN PLÄTZEN	125 bis 900

IMPRESSUM

HERAUSGEBER
CBRE GmbH
Hausvogteiplatz 10 | 10117 Berlin

Dr. Henrik Baumunk (V.i.S.d.P.)

PROJEKTLEITUNG
Hannes Nagora
CBRE GmbH | www.cbre.de

TEXT/MARKTRECHERCHE
Martin Boemer
Katharina Metzger
Hannes Nagora
Frank Sgonina

DATENERHEBUNG HU BERLIN
Prof. Dr. Henning Nuissl (Leiter)
Christian Trinkerl
Nepomuk Reinhard

GRAFIK/LAYOUT
Storkan Informationsdesign
Fotos: CBRE GmbH

ANSPRECHPARTNER CBRE

Hannes Nagora (Projektleitung)
CIS HypZert (S) | Associate Director
CBRE GmbH | Valuation Advisory Services
Hausvogteiplatz 10 | 10117 Berlin
T +49 (0)30 726154270 | hannes.nagora@cbre.com

Martin Boemer
Senior Consultant
CBRE GmbH | Valuation Advisory Services
Hausvogteiplatz 10 | 10117 Berlin
T +49 (0)30 726154278 | martin.boemer@cbre.com

Frank Sgonina
Consultant
CBRE GmbH | Valuation Advisory Services
Hausvogteiplatz 10 | 10117 Berlin
T +49 (0)30 726154163 | frank.sgonina@cbre.com

Katharina Metzger
Junior Consultant
CBRE GmbH | Valuation Advisory Services
Hausvogteiplatz 10 | 10117 Berlin
T +49 (0)30 726154268 | katharina.metzger@cbre.com

HAFTUNGSAUSSCHLUSS CBRE GMBH

Die in diesem Marktbericht verwendeten Informationen basieren auf öffentlich zugänglichen (ggf. nur gegen Honorar erhältlichen) Quellen. Obwohl wir von der Richtigkeit der verwendeten Daten ausgehen, weisen wir darauf hin, dass wir diese im Einzelfall nicht nachgeprüft haben und dafür keine Gewähr übernehmen, ausgenommen bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Es ist die Verantwortlichkeit des Lesers, die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen zu prüfen. Die weitere Verwendung, Vervielfältigung oder Veröffentlichung der im Marktbericht verwendeten Informationen bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der CBRE GmbH.

PROJEKTPARTNER

DKB Deutsche Kreditbank AG

Humboldt-Universität zu Berlin

BelForm

MMI Moses Mendelssohn Institut

VEGIS Immobilien

GSK Stockmann

AviaRent Capital Management

studentmarketing Student Housing Expertise

UNICUM

Campus App

aud!max Medien