

PRESSEMITTEILUNG

Bundesweites Scoring aller 91 Hochschulstädte mit mehr als 5000 Studierenden:

Zum Semesterstart ist die Wohnsituation für Studierende deutlich kritischer als im Vorjahr

In 52 der untersuchten Städte hat sich der Anspannungs-Index für den studentischen Wohnungsmarkt erhöht / Teuerste Unterkünfte in München und Frankfurt / Nachdrücklich verschärft hat sich die Situation etwa in Köln, Stuttgart, Freiburg, Darmstadt, Konstanz und Düsseldorf / Nur an sieben Hochschul-Standorten entspannte sich die Lage binnen Jahresfrist etwas / Geprüft wurden 23 Kriterien, von Wohnkosten über Studierenden-Zahlen bis zur Attraktivität im Ausland

Berlin, Stuttgart, 26.09.2016 – Die meisten Studierenden, die sich zum Start des neuen Semesters auf Wohnungssuche begeben, bekommen bei der Suche nach der passenden Unterkunft deutlich mehr Probleme als im Vorjahr. Denn im Vergleich zum Herbst 2015 hat sich die Wohnsituation für Studierende in 52 von 91 Hochschulstandorten verschlechtert. Das ist das Ergebnis einer vom Moses Mendelssohn Institut (MMI) in Kooperation mit dem Immobilienportal WG-Gesucht.de durchgeführten Untersuchung aller Universitätsstädte mit mehr als 5000 Studierenden. Ermittelt wird für alle Städte ein Anspannungs-Index für den studentischen Wohnungsmarkt. Dieser kann maximal 100 Punkte betragen. „Mit diesem vierten Scoring in Folge konnte auch die Langfristigkeit des Trends belegt werden“, sagt Dr. Stefan Brauckmann, Direktor des Moses Mendelssohn Instituts: „Seit 2013 stieg der Anspannungs-Index deutschlandweit kontinuierlich an, deutlich überdurchschnittlich dabei in großen Metropolen und in international anerkannten Universitätsstädten.“ Detailliert untersucht wurden für die Analyse wie in den Jahren zuvor jeweils 23 Faktoren von den WG-Preisen über das Immobilien-Angebot, die Entwicklung der Studierenden- und Erstsemester-Zahlen, die Altersstruktur der Bewohner bis hin zur Attraktivität von Universität und Stadt für in- bzw. ausländische Studierende. In Auftrag gegeben wurde die Analyse vom Immobilienentwickler GBI AG.

Scoring-Bewertung für Frankfurt nur noch knapp hinter München

Am schwierigsten ist die Suche nach der passenden Wohnung laut dem Scoring des MMI in München (79 Punkte) vor Frankfurt am Main (77,5 Punkte). Allerdings sind die Bewertungs-Unterschiede in der Gruppe der begehrtesten Hochschulstädte unverkennbar kleiner geworden als in der Vergangenheit. Betrug der Unterschied zwischen München und den nachfolgenden Scoring-Städten in 2014 noch mehr als 10 Anspannungs-Punkte und vergangenes Jahr noch mehr als 5 Punkte, liegen die Scoring-Werte inzwischen enger beieinander. Neben Frankfurt haben noch Köln (76 Punkte), Hamburg (74 Punkte) und Stuttgart (73 Punkte) nur einen knapp

geringeren Anspannungsfaktor als die bayerische Landeshauptstadt. In allen vier Städten hat sich die Wohnsituation für die jungen Menschen im Vergleich zum Vorjahr also unübersehbar verschlechtert. Dr. Brauckmann: „Während München in Sachen des schwierigen Wohnungsmarktes für Studierende lange Zeit eine absolute Sonderstellung hatte, machen diese jetzt auch in anderen Städten fast ähnliche Erfahrungen.“

Ebenfalls in Freiburg (59,5 auf 65,5), Darmstadt (59,5 auf 65,5), Konstanz (54 auf 60) oder Düsseldorf (51 auf 56) hat sich die Lage binnen Jahresfrist noch einmal stark verschärft. „In vielen klassischen Universitätsstädten macht sich jetzt die wachsende Zahl von Studierenden bemerkbar, die aus anderen Teilen Deutschlands oder aus anderen Ländern an die begehrten Hochschulen streben und deshalb keine Möglichkeit mehr haben, bei Eltern oder Verwandten zu wohnen“, erläutert Dr. Stefan Brauckmann: „Und hier gibt es wenig passende Immobilienangebote, auf die ausgewichen werden kann“.

Laut dem Scoring des MMI wurde es im Vergleich zum Vorjahr nur in sieben der 91 Städte etwas einfacher, eine Bleibe zu finden: in Bielefeld, Hannover, Kaiserslautern, Kassel, Münster, Osnabrück und Würzburg. Dort ist der Rückgang der Indizes aber vergleichsweise gering, so dass sich Veränderungen voraussichtlich nur langsam bemerkbar machen.

Wohnungen für Studenten verteuern sich im Schnitt um fast 20 Euro

Durch die verschärfte Situation werden vor allem die Budgets der Studenten höher belastet, wie die Zahlen des MMI-Kooperationspartners WG-Gesucht.de zeigen. Ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft, der verbreitetsten Wohnform der Studierenden, kostet zum Semesterstart durchschnittlich 349 Euro. Im vergangenen Jahr waren es noch 330 Euro. „Die Unterschiede unter den 91 Städten sind dabei unverkennbar“, gibt Annegret Mülbaier von WG-Gesucht.de zu bedenken: „Die höchsten Preise werden in München verlangt, mit durchschnittlich 560 Euro pro Zimmer.“ Und die Tendenz ist in Städten mit angespanntem studentischem Wohnungsmarkt weiter deutlich steigend. Beispielsweise erhöhten sich die WG-Preise in den zehn im Scoring vorne platzierten Städten in den vergangenen drei Jahren im Schnitt um insgesamt knapp 14 Prozent auf 436 Euro, trotz des bereits hohen Niveaus. Während hier das WG-Zimmer oft nur mit Extra-Einnahmen wie Eltern-Zuschüssen oder Jobs zu finanzieren ist, liegt in den Städten am unteren Ende des Scorings (maximal 25 Punkte) der Preis bei durchschnittlich nur 262 Euro. Und Preiserhöhungen sind in diesem Segment kaum zu befürchten. Denn in diesen 19 Städten blieben die WG-Preise seit 2013 bei einem Plus von nicht einmal zwei Prozent quasi konstant: „Die Schere zwischen den einzelnen Hochschulstandorten geht bei den Preisen für Unterkünfte immer weiter auseinander“, konstatiert Mülbaier. Die unterschiedliche Entwicklung ist auch bei den Studierendenzahlen erkennbar. „In den zehn vorderen Scoring-Städten steigen

die Studierendenzahlen weiter, während im Gesamt-Schnitt sogar ein leichter Rückgang zu beobachten ist“, ergänzt MMI-Direktor Dr. Stefan Brauckmann.

Lieber weniger Quadratmeter als eine schlechte Lage

Eindeutig sind die Präferenzen nicht nur bezogen auf die Wahl des Hochschul-Standorts, sondern auch bei der Entscheidung für konkrete Wohnlagen innerhalb der Stadt. „Studierende haben genaue Vorstellungen von ihrem Lebensumfeld“, berichtet Dr. Brauckmann. Trotz eines begrenzten Budgets ziehen sie nicht automatisch in günstige Quartiere. Für eine entsprechende Lage mit gutem Angebot an Kneipen, Kultur und anderen passenden Freizeit-Angeboten sind sie bereit, bei Ausstattungsmerkmalen oder Größe der Wohnung Kompromisse einzugehen. Dr. Brauckmann: „Schon wenige hundert Meter Lage-Unterschied lassen die Studierenden zu anderen Entscheidungen kommen.“

Die Top 20-Städte im Anspannungs-Ranking der GBI AG:

(theoretische Höchstpunktzahl 100 Punkte; kreisfreie Städte und Kreise als Bewertungszonen)

Scoring-Rang	Vorjahr	Stadt	Punkte	Vorjahr	Veränderung
1.	(1.)	München	79	(79)	+/- 0
2.	(2.)	Frankfurt am Main	77,5	(73,5)	+ 4
3.	(5.)	Köln	76	(67)	+ 9
4.	(3.)	Hamburg	74	(70)	+ 4
5.	(4.)	Stuttgart	73	(69)	+ 4
6.	(9.)	Freiburg im Breisgau	65,5	(59,5)	+ 6
7.	(10.)	Darmstadt	65,5	(59,5)	+ 6
8.	(6.)	Berlin	64	(63)	+ 1
9.	(7.)	Tübingen	62,5	(60,5)	+ 2
10.	(12.)	Konstanz	60	(54)	+ 6
11.	(8.)	Heidelberg	60	(60)	+/- 0
12.	(13.)	Mainz	57,5	(54)	+ 3,5
13.	(11.)	Aachen (Städteregion)	57	(56)	+ 1
14.	(15.)	Bonn	56,5	(53,5)	+ 3
15.	(16.)	Düsseldorf	56	(51)	+ 5
16.	(17.)	Karlsruhe	54,5	(50,5)	+ 4
17.	(14.)	Münster	52	(54)	- 2
18.	(20.)	Mannheim	51	(47)	+ 4
19.	(18.)	Ulm	50,5	(50,5)	+/- 0
20.	(23.)	Regensburg	49,5	(45,5)	+ 4

Ohne Verwaltungshochschulen und Fernuniversitäten. Das komplette Scoring und die Interpretation der Punktstände finden Sie im Anhang der PM

Über das Moses Mendelssohn Institut:

Das Moses Mendelssohn Institut (MMI) ist 2016 als GmbH gegründet worden. Alleinige Gesellschafterin ist die Moses Mendelssohn Stiftung. Der Hauptsitz befindet sich in Berlin mit Zweigstelle in Hamburg. Gegenstand des Unternehmens ist die Erstellung und Publikation von Gutachten sowie Studien zur Förderung wissenschaftlicher und kultureller Zwecke; hierbei insbesondere in den Forschungsgebieten der Stadt- und Regionalentwicklung, der Baugeschichte und des Denkmalschutzes, der Tourismus- und Verkehrswissenschaften sowie zur Analyse des gesellschaftlichen Wandels. Zu finden im Internet unter: <http://www.moses-mendelssohn-institut.de>

Über WG-Gesucht.de:

WG-Gesucht.de ist das europaweit größte Portal zur Vermittlung von WG-Zimmern und provisionsfreien Mietwohnungen. Jedes Jahr stehen über 3 Millionen Anzeigen in mehr als 25 Ländern zum Abruf bereit. Mehr als 73 Millionen Besucher (unabhängig von IVW geprüft) besuchen das Portal jährlich. Als Pionier der Sharing Economy hat WG-Gesucht.de das Anbieten und Finden von WG-Zimmern und Wohnungen über das Internet einfach und populär gemacht und so den Markt geprägt. <http://www.wg-gesucht.de>

Für weitere Informationen, Interview-Anfragen und Bildmaterial:

Wolfgang Ludwig, Ludwig Medien & Kommunikation
Tel.: +49 221-29219282, Fax: +49 221-29219283, Mobil: +49 171 – 93 35 134;
Mail: mail@ludwig-km.de

Anlage:

Gesamt-Scoring für 91 Hochschul- und Universitätsstädte mit mehr als 5.000 Studierenden:

(theoretische Höchstpunktzahl 100 Punkte; kreisfreie Städte und Kreise als Bewertungszonen)

Scoring-Rang	Vorjahr	Stadt	Punkte	Vorjahr	Veränderung
1.	(1.)	München	79	(79)	+/- 0
2.	(2.)	Frankfurt am Main	77,5	(73,5)	+ 4
3.	(5.)	Köln	76	(67)	+ 9
4.	(3.)	Hamburg	74	(70)	+ 4
5.	(4.)	Stuttgart	73	(69)	+ 4
6.	(9.)	Freiburg im Breisgau	65,5	(59,5)	+ 6
7.	(10.)	Darmstadt	65,5	(59,5)	+ 6
8.	(6.)	Berlin	64	(63)	+ 1
9.	(7.)	Tübingen	62,5	(60,5)	+ 2
10.	(12.)	Konstanz	60	(54)	+ 6
11.	(8.)	Heidelberg	60	(60)	+/- 0
12.	(13.)	Mainz	57,5	(54)	+ 3,5
13.	(11.)	Aachen (Städteregion)	57	(56)	+ 1
14.	(15.)	Bonn	56,5	(53,5)	+ 3
15.	(16.)	Düsseldorf	56	(51)	+ 5
16.	(17.)	Karlsruhe	54,5	(50,5)	+ 4

17.	(14.)	Münster	52	(54)	- 2
18.	(20.)	Mannheim	51	(47)	+ 4
19.	(18.)	Ulm	50,5	(50,5)	+/- 0
20.	(23.)	Regensburg	49,5	(45,5)	+ 4
21.	(21.)	Bremen	48	(46)	+ 2
22.	(24.)	Erlangen	47,5	(44,5)	+ 3
23.	(19.)	Ingolstadt	47	(47)	+/- 0
24.	(22.)	Wiesbaden	46,5	(45,5)	+ 1
25.	(25.)	Gießen	46	(44)	+ 2
26.	(29.)	Kiel	45	(41)	+ 4
27.	(26.)	Augsburg	44	(42,5)	+ 1,5
28.	(32.)	Heilbronn	43,5	(38,5)	+ 5
29.	(27.)	Marburg-Biedenkopf	43,5	(42,5)	+ 1
30.	(30.)	Ludwigsburg	42,5	(39,5)	+ 3
31.	(31.)	Ravensburg	41,5	(38,5)	+ 3
32.	-	Vechta	41,5	(o. B. *)	--
33.	(40.)	Nürnberg	41	(36)	+ 5
34.	(33.)	Oldenburg	40,5	(37,5)	+ 3
35.	(42.)	Lüneburg	40	(35)	+ 5
36.	(28.)	Hannover	40	(42)	- 2
37.	(34.)	Braunschweig	38,5	(37,5)	+ 1
38.	(36.)	Landau in der Pfalz	38	(37)	+ 1
39.	(37.)	Paderborn	38	(37)	+ 1
40.	(35.)	Rosenheim	37	(37)	+/- 0
41.	(41.)	Trier	37	(35)	+ 2
42.	(46.)	Bamberg	37	(34)	+ 3
43.	(57.)	Esslingen	36,5	(28,5)	+ 8
44.	(43.)	Reutlingen	36,5	(34,5)	+ 2
45.	(45.)	Potsdam	36	(34)	+ 2
46.	-	Landshut	36	(o. B. *)	--
47.	(38.)	Würzburg	35,5	(36,5)	-1
48.	(53.)	Göttingen	35	(30,5)	+ 4,5
49.	(48.)	Passau	34,5	(33,5)	+ 1
50.	(44.)	Rhein-Sieg-Kreis	34,5	(34)	+ 0,5
51.	(52.)	Essen (mit Univ. Duisburg-Essen)	34,5	(31,5)	+ 3
52.	(47.)	Bochum	34	(34)	+/- 0
53.	(39.)	Osnabrück	33,5	(36,5)	- 3
54.	(59.)	Kempten (Allgäu)	33	(28)	+ 5
55.	(54.)	Bayreuth	33	(30)	+ 3
56.	(50.)	Pforzheim	32	(32)	+/- 0
57.	(56.)	Flensburg	32	(29)	+ 3
58.	(68.)	Ostalbkreis	31	(23)	+ 8

59.	(58.)	Koblenz	31	(28)	+ 3
60.	(64.)	Dresden	31	(27)	+ 4
61.	(49.)	Bielefeld	30,5	(32,5)	- 2
62.	(55.)	Jena	30	(30)	+/- 0
63.	(63.)	Lübeck	29,5	(27,5)	+ 2
64.	(51.)	Kassel	29	(32)	- 3
65.	(60.)	Dortmund	28	(28)	+/- 0
66.	-	Wetteraukreis	28	(o. B. *)	--
67.	-	Deggendorf	27,5	(o. B. *)	--
68.	(66.)	Fulda	26,5	(24,5)	+ 2
69.	(67.)	Leipzig	26	(24,5)	+ 1,5
70.	(69.)	Siegen-Wittgenstein	25,5	(21,5)	+ 4
71.	(61.)	Kaiserslautern	25,5	(28)	- 2,5
72.	(65.)	Saarbrücken (Regionalverband)	25	(24,5)	+ 0,5

* o. B.: ohne Bewertung beim Scoring des Vorjahres, da Zahl der Studierenden noch unter 5000;
Scoring ohne Verwaltungshochschulen und Fernuniversitäten.

Auflistung aller Städte und Kreise mit wenig angespanntem Wohnungsmarkt

(in alphabetischer Reihenfolge):

Chemnitz, Cottbus, Erfurt, Frankfurt (Oder), Gelsenkirchen, Halle (Saale), Hildesheim, Ilm-Kreis (Ilmenau), Krefeld, Kreis Lippe (Detmold, Lemgo), Magdeburg, Mittelsachsen (Freiberg, Mittweida), Mönchengladbach, Nordwestmecklenburg (Wismar), Rostock, Schwarzwald-Baar-Kreis (Furtwangen, Villingen-Schwenningen), Vorpommern-Greifswald, Wolfenbüttel, Wuppertal

Erläuterung der Punkte-Stände:

- Diese Hochschul- und Universitätsstädte in der letzten Gruppe haben Anspannungswerte von unter 25 Punkten. In der aktuellen Studie sind es 19. Das Mietniveau liegt zudem unter 262 Euro für ein WG-Zimmer. „In diesen Städten müssen sich die Studierenden wenig Sorgen über die Wohnsituation machen“, erläutert Dr. Stefan Brauckmann, Direktor des Moses Mendelssohn Instituts: „Zwar ist nicht garantiert, dass jeder Studierende sofort seine Traum-Wohnung am gewünschten Standort findet, doch bezogen auf den nationalen Vergleich, ist die Anspannungslage wenig problematisch.“ Eine ausdifferenzierte Platzierung dieser Städte gibt es in diesem Segment nicht.
- Ergab die Studie Anspannungs-Werte zwischen 25 bis unter 35 Punkten – das war 24 Mal der Fall – , ist es für Studierende zwar nicht einfach, passende Unterkünfte zu finden, vor allem bei innerstädtischen Nachfrage-Schwerpunkten und zu Beginn eines Semesters. Bei einer Berücksichtigung des stadtweiten Angebots ist die Lage aber noch nicht akut problematisch.
- Im Bereich von 35 bis 50 Punkten – im Ranking fallen darunter 29 Universitätsstädte – muss die Situation auf dem Wohnungsmarkt für Studierende aufgrund einiger riskanter Faktoren genau im Auge behalten werden.

Kurzfristig mögliche Entwicklungen können dafür sorgen, dass der Anspannungsfaktor schnell in den kritischen Bereich steigt.

- Sofort besonders kritisch ist die Lage laut MMI-Direktor Dr. Stefan Brauckmann bei den 19 Städten, die eine Anspannungs-Punktzahl von mehr als 50 erreichen. „Da sind zusätzliche Angebote auf dem Wohnungsmarkt in spürbarem Umfang dringend notwendig, um die Situation zu entschärfen“, so Analyst Dr. Brauckmann. „Je weiter vorne die Städte im Scoring platziert sind, desto größer ist der Handlungsbedarf. Es geht darum, Wohnraum im Budget der Zielgruppe zu schaffen, ohne dabei die Aspekte Lage und Ausstattung aus den Augen zu verlieren.“