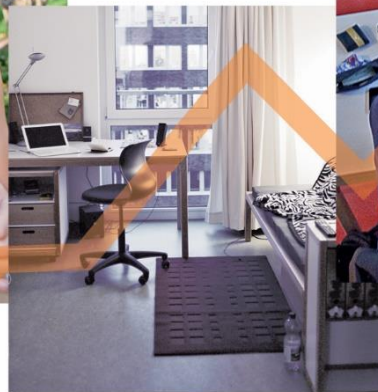


Studierende auf dem Hamburger Wohnungsmarkt

FAKTEN UND TRENDS



STUDIERENDENWERK
HAMBURG

KEY FACTS

Studierende auf dem Hamburger Wohnungsmarkt

- **Nachfragepotenzial**

Anzahl der Studierenden: **ca. 80.000**¹, ca. 10.000 Erstsemester zum Wintersemester (saisonal geprägt)

- **Angebotsseite**

Wohnungsmarkt insgesamt, private Studierendenwohnanlagen, mit öffentlichen Mitteln geförderter Wohnraum (IFB Programmsegment S / Studierendenwerk plus Dritte, öffentlich geförderter Wohnungsbau, subventionierte Mieten (Wilhelmsburg etc.))

- **Nachfragestruktur**

Die Gruppe der Studierenden ist bezogen auf ihre Wohnwünsche heterogen. Nur ein geringer Anteil (ca. 6%)² strebt die auf Studierende spezialisierte Wohnform der Wohnanlage/-heim an, viele wollen in einer WG oder alleine wohnen. Mit zunehmendem Lebensalter ist eher partnerschaftliches Wohnen angestrebt. Einkommensverhältnisse und soziale / nationale Herkunft beschränken Marktzugangsmöglichkeiten.

- **Angebotsstruktur**

Ist neben dem allgemeinen Wohnungsmarkt von öffentlich geförderten Wohnanlagen geprägt und unterliegt einem Wandel, da zunehmend auf Studierende orientierte Wohnformen im hochpreisigen Segment³ geschaffen werden.

- **Marktentwicklung**

Im hochpreisigen Segment ist Überangebot absehbar, Mieten steigen überdurchschnittlich, unter 400 € kaum Angebote auf dem Markt⁴, auf Nachfragestruktur angepasste Angebote mit günstigen Mieten sind gefragt; günstige Bestandsmieten müssen gehalten werden.

Konsequenzen für das Studierendenwerk Hamburg

- **Neubau**

Geplanter bedarfsgerechter Kapazitätsausbau (ca. 600 Plätze)

- **Sanierungen**

Geförderte Sanierungen der Wohnanlagen um günstige Bestandsmieten zu sichern.

¹ 100.000 minus Fernhochschulen und Bundeswehrhochschule; bei Eltern wohnend und Pendler inklusive

² Zahlen der DSW Sozialerhebung 2013

³ 450 € - 999 €

⁴ Anteil Miete im BAföG Höchstsatz (ohne Krankenversicherung) von ca. 650€: 250 €.

Studierende auf dem Hamburger Wohnungsmarkt

Fakten und Trends

I. Der Studentische Wohnungsmarkt in Hamburg – ein Überblick.....	4
II. Studierende als Nachfrager und Nutzer des Hamburger Wohnungsmarktes.....	4
III. Studentische Nachfrage nach Wohnraum – saisonal geprägt!	5
IV. Angebotsstruktur für studentisches Wohnen in Hamburg.....	6
V. Verfügbares Einkommen und die gewünschte Wohnform von Studierenden als Nachfragedeterminanten	9
VI. Nachfragestruktur und Angebotsentwicklung – Fehlallokationen absehbar.....	12
VII. Entwicklungs- und Handlungsbedarfe – Mietspirale stoppen – Für eine bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnraum!	14
Das Studierendenwerk – an Bedarfsgerechtigkeit und sozialer Chancengleichheit orientierter Anbieter studentischen Wohnraums!.....	16

I. Der Studentische Wohnungsmarkt in Hamburg – ein Überblick

Der studentische Wohnungsmarkt ist Teil des Hamburger Wohnungsmarktes, der von unterschiedlichen Faktoren geprägt ist. Grundsätzlich steht den Studierenden der ganze Wohnungsmarkt zur Verfügung. Entscheidend sind Verfügbarkeit, Lage und Miethöhe. Studierende sind also zunächst „normale“ Wohnungssuchende, die sich auf unterschiedlichste Wohnoptionen des ganzen Wohnungsmarktes orientieren; mal allein, mal mit Familie, mal mit Freunden und angepasst an das durchaus unterschiedlich verfügbare Budget. Jedwede Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt insgesamt stärkt bzw. schwächt die Chancen der Studierenden wie die aller anderen Suchenden auch. Dagegen haben andere suchende Zielgruppen wie Wohnungs-/Arbeitslose, ältere Menschen, Jung Erwachsene mit oder ohne Fluchthintergrund oder größere Familien aufgrund ihrer Einkommenslage und ihrer „Reputation“ im Regelfall eingeschränktere Wohnoptionen. Studierende leben häufiger in möbliertem Wohnraum bzw. wechseln die Wohnung häufiger mit der entsprechenden Folge für Mieterhöhungsoptionen. Mit dem Status zukünftiger akademischer Weihen ausgestattet sind sie als Zielgruppe durchaus attraktiv, sind aber dennoch aufgrund ihrer aktuellen finanziellen Möglichkeiten „bedürftig“ und bedürfen der finanziellen Unterstützung durch den Staat. Im Wohnungsbau ist es daher sachgerecht und notwendig, Wohnangebote für Studierende finanziell ausreichend zu fördern und so eine günstige, ein Studium erst ermöglichenden, Miete sicherzustellen.

II. Studierende als Nachfrager und Nutzer des Hamburger Wohnungsmarktes

Nach den vorläufigen Angaben des Statistikamts Nord ist die Anzahl der Studierenden im Wintersemester 2016/17 im unmittelbaren Zuständigkeitsbereich des Studierendenwerks⁵ mit 72.282 Studierenden gegenüber dem Vorjahr erneut leicht angestiegen (WS 15/16: 70.685). In den nächsten Jahren ist mit einer Stabilisierung der Anzahl Studierender zu rechnen, wenn nicht neue Hochschulkapazitäten aufgebaut und dann auch nachgefragt werden.⁶

Insgesamt beläuft sich die Zahl der Studierenden, die auf dem studentischen Wohnungsmarkt als Mieter eine Wohnung/Zimmer nutzen bzw. nutzen könnten auf ca. **80.591** und liegt damit deutlich unter den häufig verwendeten offiziellen Zahlen des Statistikamtes Nord (rd. 100.000 Studierende), die auch Studierende der Fernhochschulen und der Bundeswehrhochschule erfassen, die in Hamburg keinen Wohnraum nachfragen. Bedeutsam für eine Markteinschätzung sind aber auch die Größe des Wohnungsmarktes und der Anteil der Studierenden an der Bevölkerung insgesamt. In Hamburg mit einer Einwohnerzahl von rd. 1,8 Mio. stellen Studierende mit ca. 4,5 % einerseits eine deutlich geringere Bedeutung auf dem Wohnungsmarkt dar als in kleineren Universitätsstädten und andererseits steht ihnen ein deutlich größerer Wohnungsmarkt zur Befriedigung ihrer Wohnwünsche zur Verfügung. Ausschlaggebend für Trends in der Wohnungsmarktentwicklung ist aber nicht allein der reine Zuwachs der Bevölkerung und an Wohnraum, son-

⁵ Universität Hamburg, Technische Universität Hamburg, HafenCity Universität, Bucerius Law School, Hochschule für bildende Künste, Hochschule für Musik und Theater, Hochschule für Angewandte Wissenschaften

⁶ Die demografische Entwicklung wird sich in Metropolen wie Hamburg sicher weniger und später auswirken als in kleineren Hochschulstandorten.

dern zusätzlich die Entwicklung der Haushaltsstruktur⁷. Seit dem Jahr 2013 ist die Anzahl an fertiggestellten Wohnungen stark angestiegen und wird angesichts der Hamburger Bauaktivitäten sicher zumindest stabil bleiben.⁸ Entsprechend steigen auch auf dem freien Wohnungsmarkt die Chancen für Studierende, dort Wohnmöglichkeiten zu finden.

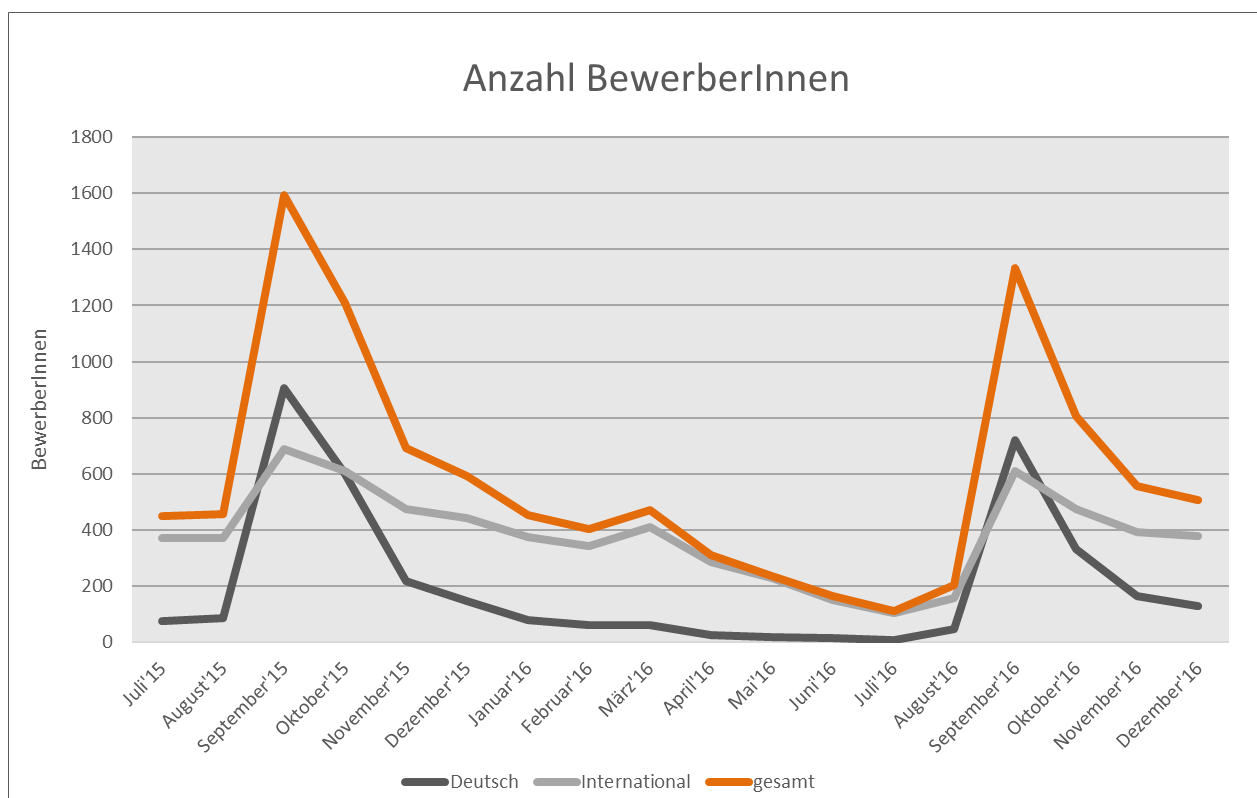
III. Studentische Nachfrage nach Wohnraum – saisonal geprägt!

Die Wohnungssuche von Studierenden auf dem Wohnungsmarkt ist stark saisonal geprägt, da ca. 10.000 Studierende in Hamburg zum Wintersemester ihr Studium beginnen. Das Studierendenwerk Hamburg verzeichnet in diesem Zeitraum ca. 1.400 bis 1.600 Bewerbungen auf freie Wohnheimplätze. Der Wohnungsmarkt für Studierende ist dann naturgemäß besonders angespannt, insbesondere in dem Segment der preisgünstigen Wohnmöglichkeiten. Die Liste der beim Studierendenwerk suchenden Studierenden wird nach dem Start des Semesters dann von Monat zu Monat kleiner (s. u. Grafik): Viele Studierende finden schon nach kurzer Zeit eine Bleibe, oft aber zu hohen Mieten und einem ungünstigen Preis-/Leistungsverhältnis; manche pendeln auch, um die Miete zu sparen. Laut der Sozialerhebung 2013⁹ waren ca. 60 % der ein Studium aufnehmenden Studierenden zum Studienbeginn auf Wohnungssuche. Jeweils ein knappes Drittel haben bis zu vier Wochen (30 %) oder mehr als einen Monat für diese Suche gebraucht (30 %). Die Bewerberliste bestätigt diesen Trend. Insbesondere sind es diejenigen, die aufgrund finanzieller bzw. kultureller Ursachen im Vergleich zu anderen Zielgruppen weniger Chancen bei der Wohnungssuche haben, die bei uns als wohnungssuchend registriert bleiben möchten. Von uns angebotene Notunterkünfte wurden in den letzten Jahren von keiner studentischen Nachfragegruppe in Anspruch genommen.

⁷ Statistikamt Nord, Struktur der Haushalte in den Hamburger Stadtteilen Ende 2015, 54,4 % der Haushalte in Hamburg sind 1-Personen-Haushalten (vgl. dazu Kapitel VII).

⁸ Statistikamt Nord, Wohnungsbauzahlen 1990 – 2014, Wohnräume je Wohnung im Schnitt: 3,7

⁹ „So leben Studierende in Hamburg, zur wirtschaftlichen und sozialen Lage der Studierenden in Hamburg 2013“, 2017 wird eine neue Sozialerhebung der Studentenwerke veröffentlicht werden. Online-Befragung an Hamburger Hochschulen, Download unter: www.studierendenwerk-hamburg.de

Abbildung 1: Bewerberliste bis Dezember 2016

Quelle: Studierendenwerk Hamburg

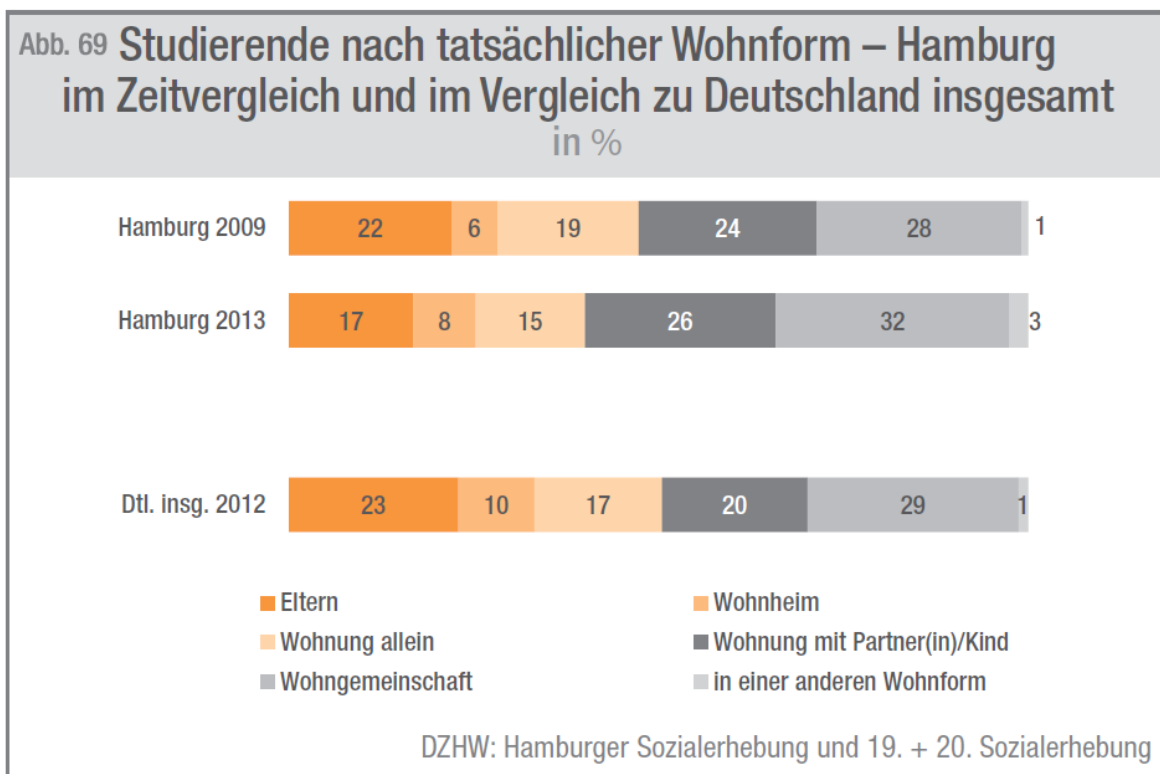
IV. Angebotsstruktur für studentisches Wohnen in Hamburg

Studierende wohnen nicht nur in zielgruppenspezifischen Wohnformen (studentischen Wohnheimen und -anlagen) sondern vorrangig in grundsätzlich allen Wohnungssuchenden offenen Wohnangeboten.

Die Angebotsstruktur für studentisches Wohnen in Hamburg ist dementsprechend geprägt von:

- Wohnheimen und –anlagen des Studierendenwerks Hamburg
- Wohnheimen und –anlagen anderer gemeinnütziger, konfessioneller u. ä. Träger
- Wohnheimen und –anlagen private und institutionelle Anleger
- dem freien Wohnungsmarkt (Wohnungen aller Größen, in die die Studierenden als Singles, mit PartnerIn oder als WG einziehen können.)

Die folgende Abbildung 2 verdeutlicht die Verteilung der Studierenden auf den Hamburger Wohnungsmarkt laut Sozialerhebung 2013. So leben 32 % der Studierenden in einer Wohngemeinschaft, 26 % mit dem Partner/Kind in einer gemeinsamen Wohnung, 17 % bei den Eltern (laut Sozialerhebung 2013 haben 32 % aller Studierenden in Hamburg ihre Hochschulreife in Hamburg erworben), 15 % allein, 8 % leben in einem Wohnheim und 3 % in einer anderen Wohnform.

Abbildung 2: Studierende nach tatsächlicher Wohnform in Hamburg

Quelle: Studierendenwerk Hamburg, Hamburger Sozialerhebung 2013

Das Studierendenwerk Hamburg verfügt über 23 Wohnanlagen mit ca. 3.950 Plätzen und ist somit der größte Anbieter möblierten Wohnraums in Hamburg.

Hinzu kommen Angebote von anderen gemeinnützigen Trägern oder konfessionellen Einrichtungen.¹⁰ Zusätzlich ist eine rege Neubautätigkeit und -planung durch private Anbieter zu beobachten. Die Wohnanlagen privater Investoren und deren Betreiber werden im Regelfall ohne Mittel des sozialen Wohnungsbaus gebaut und unterliegen keiner Preis- und Belegungsbindung, was sich in hohen Mieten und grundsätzlich freier Mieterwahl niederschlägt.

Das ausgeprägte investive Engagement in überwiegend möblierten Wohnraum (zumeist 1-Zimmer-Apartments) ist wohl insbesondere dem schwachen Zinsmarkt geschuldet und dem Spekulieren auf Renditechancen, die mit angekündigten 4-6 %¹¹ über anderen Anlageformen liegen und zudem in mehrfacher Hinsicht Vorteile bieten können:

- mietrechtlich: Fluktuation, kein Mietenspiegel und -grenzen
- planungsrechtlich: zwischen Hotel und Wohnen liegend
- gesellschaftlich: Studierende als attraktive Mieter im Stadtteil

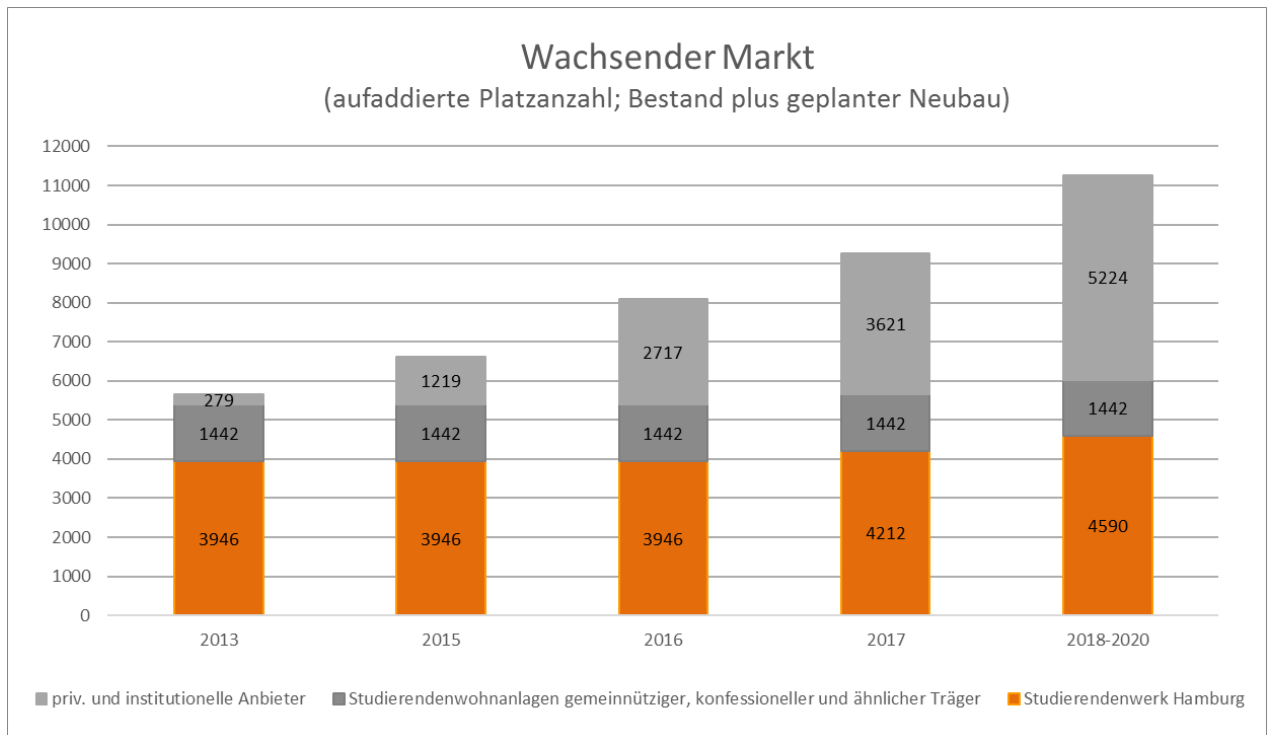
¹⁰ Unberücksichtigt blieben öffentlich geförderte Mietverhältnisse nach IFB Förderungen (Wilhelmsburg/Veddel etc. Stand 31.12.16 lt. BSW: 96) und uns quantitativ nicht bekannte Planungen mit Förderung als Studentenwohnheim gemäß Programmsegment S (Studierende) der IFB. Auch hier eine quantitative Unsicherheit, es gibt also eher mehr öffentlich geförderte Angebote.

¹¹ Z. B. Verkaufsprospekt smartments, Anzeigen campusviva Berlin im Hamburger Abendblatt

Seit vielen Jahren ist der ausschließlich auf Studierende orientierte Teil des Wohnungsmarktes durch gemeinnützige, an den Bedarfen der Studierenden als Wohnungssuchende und finanziell z. T. nur eingeschränkt „marktfähige“ Nachfrager geprägt.

In der aktuellen Investitionsentwicklung deutet sich jedoch eine wachsende Bedeutung von Anbietern an, die eher auf Rendite sowie eher auf Studierende als neue Assetgruppe abzielen: Mit höherpreisigen Angeboten für eine finanzstarke Teilgruppe der Studierenden nehmen sie Einfluss auf den Gesamtmarkt und seine Mieten¹².

Abbildung 3: Wachsender Markt (aufaddierte Platzanzahl pro Jahr) in Hamburg



Quelle: Studierendewerk Hamburg, Zusammenstellung von Neubauprojekten und -planungen in Hamburg laut Medienberichten; Stand: 20. Dezember 2016¹³

Ob dieser sehr dynamischen Entwicklung eine entsprechende und nachhaltige Nachfrage gegenüber steht, wird schon jetzt z.T. bezweifelt und angesichts bekannter Planzahlen eine „Überbauung“ vorhergesagt.¹⁴

¹² Waren es zunächst vereinzelte private/gemeinnützige Investoren, wie z. B. die Moses Mendelsson Stiftung, folgten dann rein renditeorientierte Akteure sowie im Anschluss anlagensuchende Fonds. Nun gibt es den ersten „offenen Studi-Kleinanlegerfonds“ (Immobilienzeitung 16.2.17, S. 7) mit einer „Gesamtpformance von 5%-6%“ als Zielformulierung.

¹³ Berücksichtigt wurden auf Studierende ausgerichtete Wohnprojekte, die den Medien zu entnehmen waren. Unberücksichtigt blieb, dass diese grundsätzlich auch anderen Zielgruppen (Azubis, Pendler, Singles, etc.) offenstehen, unberücksichtigt blieben ebenfalls Projekte, die medial nicht bekannt wurden, so dass eine gewisse quantitative Unsicherheit besteht.

¹⁴ vgl. Savills, Studentisches Wohnen, Teil 3: Die Überbauung, Juni 2015, <http://www.savills.de/news/article/64899/188965-0/6/2015/studentischer-wohnungsmarkt-deutschland--die-uberbauung>

V. Verfügbares Einkommen und die gewünschte Wohnform von Studierenden als Nachfragedeterminanten

Während das Studierendenwerk Hamburg mit Mieten ab 233 € bzw. in Neubauten ca. 355 €¹⁵ (brutto, d. h. warm, möbliert, mit Zusatzleistungen wie Internet, Lese-, Musik-, Bar- und Fitnessräumen, Hausmeisterservice und TutorInnen) alle Studierenden, auch die mit geringem und mittleren Einkünften anspricht, wenden sich die privatwirtschaftlichen Akteure mit Mieten um 450 €¹⁶ und deutlich darüber an Studierende aus den höheren und überdurchschnittlichen Einkommensgruppen.

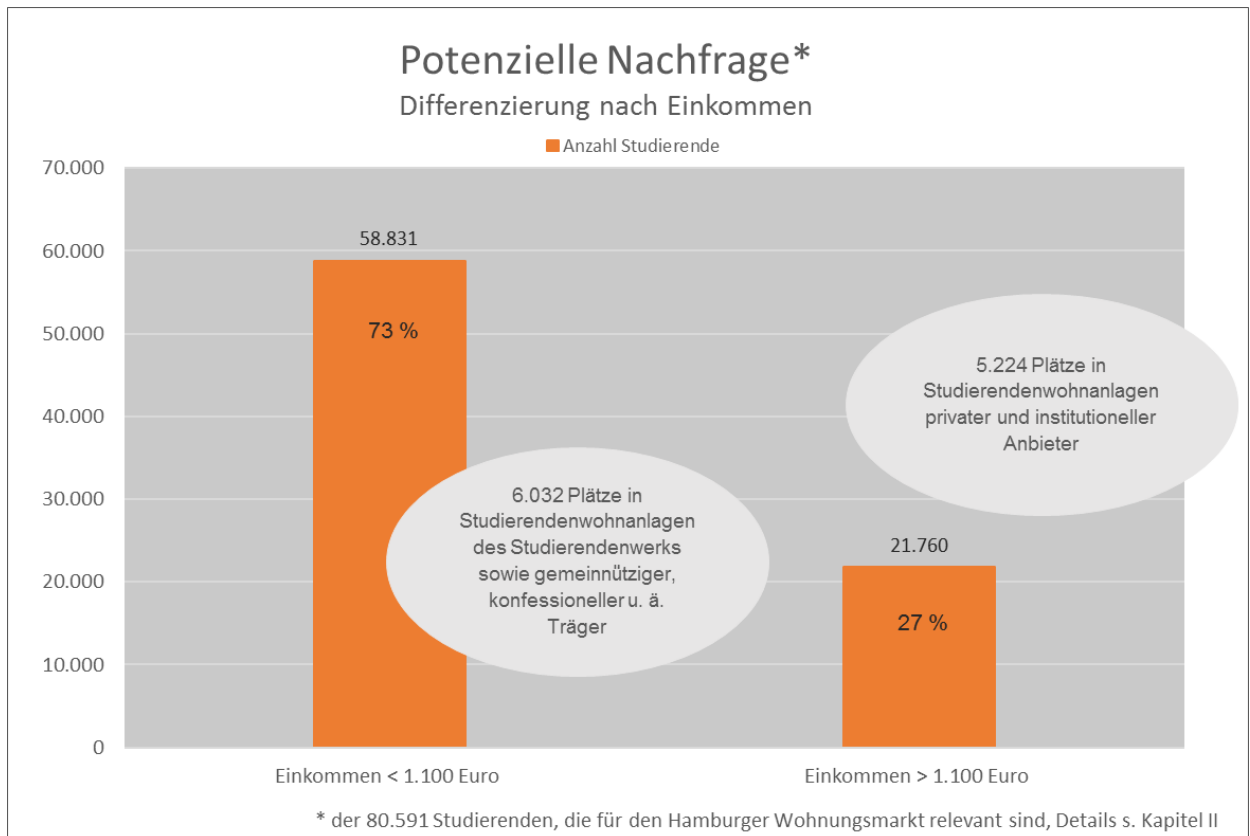
Für den Einzug in die Wohnanlagen des Studierendenwerks sind lt. Auskunft der Studierenden die günstigen Mieten und die zentrale Lage/Hochschulnähe entscheidend. Laut der Sozialerhebung 2013 hat der typische Hamburger Studierende durchschnittlich 971 € pro Monat zur Verfügung. Hinter dem Durchschnittsbetrag verbirgt sich allerdings eine erhebliche Spannweite individuell sehr unterschiedlicher Einnahmehöhen. Die Ausgaben für Miete und Nebenkosten sind in der Regel der größte Ausgabenposten der Studierenden. Die Studierenden in Hamburg gaben dafür im Wintersemester 2013/14 durchschnittlich 367 € aus. Entsprechend wenden die Studierenden durchschnittlich bereits 38 % ihrer monatlichen Einnahmen auf, um die Mietausgaben zu bestreiten. Unter der Annahme, dass Studierende maximal 40 % ihres verfügbaren Einkommens für die Miete verwenden sollten und die Miete bei privaten Anbietern studentischen Wohnraums bei 450 € beginnt, liegt das notwendige Mindesteinkommen für diese Angebote bei ca. 1.100 € monatlich. Dies trifft laut Sozialerhebung auf 27 % der Studierenden in Hamburg zu. Die übrigen 73 % wären demnach finanziell nicht in der Lage, die privaten Wohnheimangebote für sich zu nutzen. Die Mehrheit der Studierenden verfügt über weniger als 1.000 €¹⁷. Ausgehend von der in Kapitel II genannten Grundgesamtheit der Studierenden ergibt sich folgende Verteilung der potenziellen Nachfrage der differenzierten Zielgruppen, aufgeteilt nach Einkommen:

¹⁵ Die deutschen Studentenwerke bieten insgesamt ca. 190.928 Plätze bundesweit an mit einer durchschnittlichen Bruttowarmmiete von 237,92 €, der größte Teil der Angebote liegt zwischen 200 € und 290 €. Deutsches Studentenwerk (2016): Studentenwerke im Zahlenspiegel 2015/2016, Berlin, S.50 ff.

¹⁶ Z. B. Stuart Apartments Altona ab 475 € (15-18 qm) bis 995 € (50 qm), smartments HH Hühnerposten Einzel-Apartment ab 510 €, Zweier ab 495 €, Fizz Hannover 1-Zimmer-Apartment Medium von 425 € bis 601 €, in HH Altona 777 Plätze geplant.

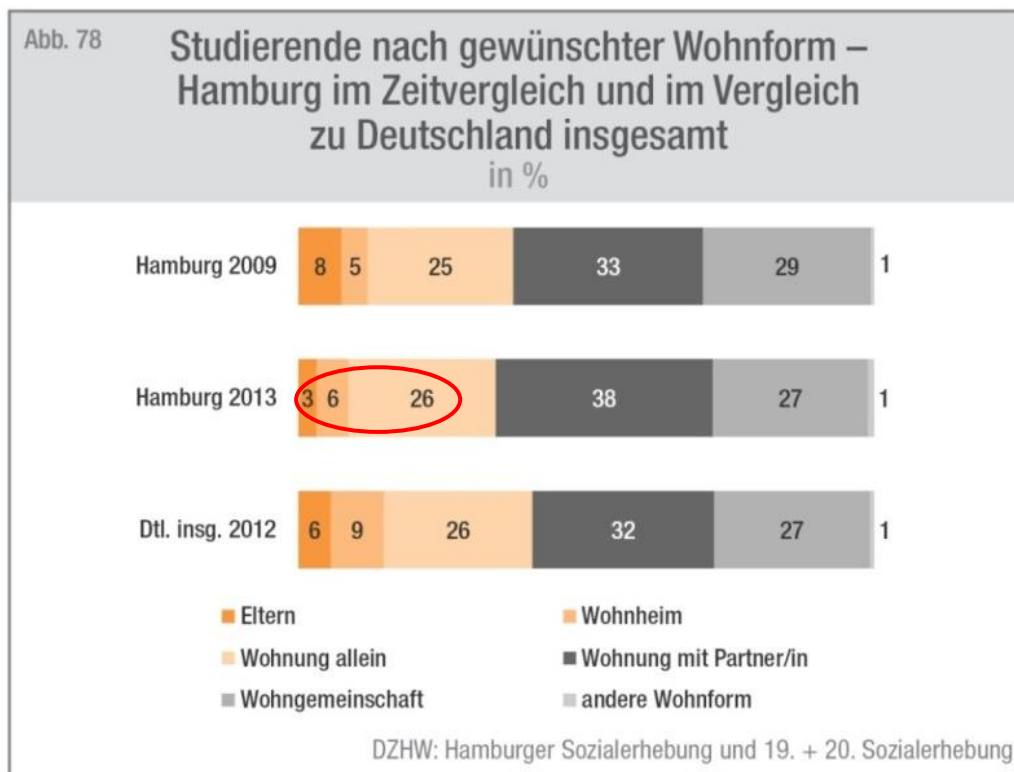
¹⁷ Darunter haben 24 % zwischen 601 € und 800 € und 9 % weniger als 600 € zur Verfügung (Sozialerhebung 2013). Der Mietanteil im BAföG Höchstsatz liegt bei 250 €.

Abbildung 4: Potenzielle Nachfrage in Hamburg – differenzierte Zielgruppen aufgeteilt nach Einkommen



Quelle: Studierendenwerk Hamburg und Medienberichte

Neben den finanziellen Möglichkeiten spielt für die Wahl der Wohnung auch die gewünschte und benötigte Wohn- und Lebensform eine große Rolle. Studierende haben ganz unterschiedliche, auf den ganzen Wohnungsmarkt ausgerichtete Wohnwünsche. Laut Sozialerhebung 2013 leben 8 % aller Studierenden in Hamburg in einem Wohnheim, allerdings haben nur 6 % der Studierenden in Hamburg ein Zimmer in einem Wohnheim als ihre gewünschte Wohnform angegeben. Die WG ist allerdings bei jedem 4. beliebt.

Abbildung 5: Studierende nach gewünschter Wohnform in Hamburg

Quelle: Studierendenwerk Hamburg, Hamburger Sozialerhebung 2013

Studentisches Wohnen bzw. der Studierende als Nachfrager sind also nicht per se eine interessante „Assetklasse“, sondern nur als „Großverdiener“, der sich diese sogenannten „Luxusapartments“ leisten kann und auch in der Wohnform leben möchte.

Die neuen hochpreisigen Angebote könnten als die marktgerechte Antwort auf unterschiedliche Finanzierungspotenziale bei den Studierenden und damit als sachgerechte Ergänzung des Angebotes auf dem Wohnungsmarkt gesehen werden, würden sie nicht einer eigenen Wachstumsdynamik unterliegen, die an den Bedarfen und Finanzierungsmöglichkeiten des Großteils der Studierenden vorbeigehen (s. u.) und Hamburg als Standort immer teurer werden lassen.

Studieren und Wohnen ist aufgrund der Einkommenssituation des größten Teils der Studierenden, selbst bei voller BAföG-Förderung (649 €¹⁸ mit einem Mietanteil von ca. 250 €) nur möglich, wenn nebenher Geld verdient wird¹⁹. Auch dies verdeutlicht die hohe Bedeutung günstiger Mieten und dem Markt nicht einfach überlassener Mietentwicklungen.

¹⁸ Ohne Anteil für Kranken-/Pflegeversicherung, Höchstsatz mit KV/PV: 735 €

¹⁹ 70 % der Studierenden in Hamburg arbeiten neben dem Studium (Sozialerhebung 2013, S.55 ff).

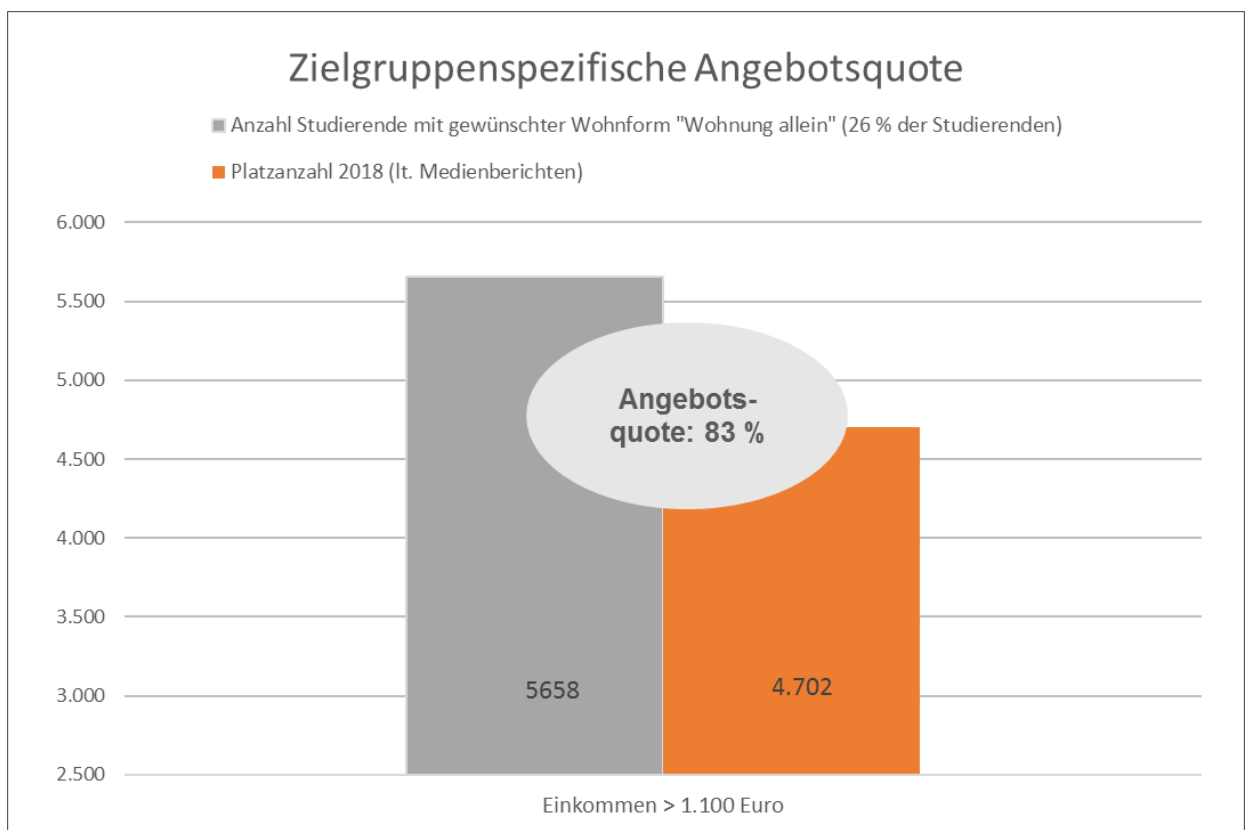
VI. Nachfragestruktur und Angebotsentwicklung – Fehlallokationen absehbar

Bei den hochpreisigen Angeboten handelt es sich größtenteils um das Angebot von 1-Zimmer-Apartments, die auf den allein lebenden/leben wollenden Studierenden orientiert sind, der ohne Partner und nicht in einer WG leben möchte. Dies aber ist insbesondere bei der Zielgruppe, die z. B. im höheren Semester auch höhere Mieten zahlen kann, eben nicht der Fall, da zunehmend gemeinsam mit dem Partner gewohnt werden möchte. Ein Überangebot im hochpreisigen Segment ist infolgedessen absehbar, sodass sich entsprechende Wohnobjekte anderen Zielgruppen öffnen werden müssen.

Stellt man die Mietzahlungsmöglichkeiten (Abbildung 4) den Wohnwünschen (Abbildung 5) gegenüber, ergibt sich rechnerisch eine Größe von ca. 5.660 Studierenden (26 % der o. g. 21.760 Studierenden), die ein teures 1-Zimmer-Apartment der privaten und institutionellen Anbieter bezahlen könnten und auch alleine leben wollen (siehe Abbildung 6). Diese potenzielle Nachfrage trifft auf ein Angebot von ca. 4.702 Plätzen²⁰ im hochpreisigen Segment. Bei der Berechnung der Angebotsquote wurden pauschal 10 % der Zimmeranzahl abgezogen, da die Planungen nicht ausschließlich 1-Zimmer-Apartments, sondern auch z. B. 2-Zimmer-Apartments vorsehen.

Dieser Annahme folgend ergibt sich eine Angebotsquote von 83% im höherpreisigen Segment (s. Abbildung 6).

Abbildung 6: Zielgruppenspezifische Angebotsquote in Hamburg



Quelle: Studierendenwerk Hamburg, Zusammenstellung von Neubauprojekten und -planungen in Hamburg laut Medienberichten; Stand: 20. Dezember 2016.

²⁰ Zusammenstellung von Neubauprojekten und -planungen in Hamburg laut Medienberichten; Stand: 20. Dezember 2016

Diese finanzstarke Gruppe hat aber auch auf dem normalen Wohnungsmarkt größere und bessere Chancen. Dies bestätigt den Hinweis auf eine mögliche Überkapazität²¹ und eine mögliche Fehlallokation von Ressourcen und legt den Verdacht nahe, möglicherweise einem „Schweinezyklus“ zu unterliegen. Auch wenn das neue Angebot im hochpreisigen Segment neue Nachfrage bzw. neue Nachfragestrukturen schaffen würde, also z. B. mehr Interesse an 1-Zimmer-Apartments, sind dem deutlich Grenzen durch die Lebenswünsche und -formen der finanziell in Frage kommenden Studierenden gesetzt.

Dieser Angebotsquote im höherpreisigen Segment von ca. 83 % steht eine **Quote von ca. 10,3 %** in der Zielgruppe der finanziell schwächer ausgestatteten Studierenden²² gegenüber. Eine Ausweitung der Quote im öffentlich geförderten Segment mit auf die Wohnwünsche und Finanzierungsmöglichkeiten der Studierenden ausgerichteten Wohnformen ist also grundsätzlich noch bedarfsgerecht, findet aber ihre Grenzen, wo Lebensformen (z. B. Familie) und -wünsche auf andere Wohnformen hin orientiert sind. Das Studierendenwerk Hamburg sieht in seinen Planungen unterschiedliche Wohnformen vor und spricht so nicht nur „allein-leben-Wollende“ an. Die Zielgruppe bestimmt sich also nicht nur aus der wohnheimaffinen Gruppe, sondern auch aus derjenigen Gruppe, die mit Partner und besonders in WG-Formen leben wollen. Ergänzt man die Annahme einer gewissen finanziellen Bedürftigkeit, ist dies eine Gruppe von ca. 45 % der Studierenden (ca. 36.000 mit Einkommen < 1000 Euro), die natürlich aktuell mit Wohnraum versorgt ist, so dass sich die verfügbaren freien Angebote des Studierendenwerks daher vorrangig auf neu in Hamburg ankommende Studierende aus dem In- und Ausland richten.

Mit einer **Quote von ca. 16,7 %** auf die genannten ca. 36.000 Studierenden haben wir so angesichts auch auf andere Wohnformen ausgerichteter Wohnwünsche eine durchaus angemessene „Unterbringungsquote“ erreicht, was gezielten Kapazitätsausbau im preisgünstigen Bereich nicht ausschließt, aber auch Grenzen der Angebotsbedarfe erkennen lässt.

Ca. 32 % der Studierenden²³ kommen im Übrigen aus Hamburg und sind so nicht zwingend unmittelbar auf neuen Wohnraum in Hamburg angewiesen. Der Zahl der Erstsemester (ca. 10.000 Studierende) steht natürlich auch eine hohe Zahl der Absolventen gegenüber, die Wohnraum wieder freimachen, allerdings nicht unbedingt zum Stichtag des Semesterbeginns.

²¹ vgl. Savills, Studentisches Wohnen, Teil 3: Die Überbauung, Juni 2015, <http://www.savills.de/news/article/64899/188965-0/6/2015/studentischer-wohnungsmarkt-deutschland--die-uberbauung>.

²² Bezogen auf die Gesamtzahl der Studierenden gemäß DSW Zahlenspiegel 2016 liegt die Quote bei ca. 7,73 % und damit auf dem Niveau von Bremen, Berlin, Schleswig-Holstein, Saarland und Hessen, aber unter Baden-Württemberg (12,46 %), Bayern (10 %) und dem Bundesschnitt von 9,69 %, Deutsches Studentenwerk „Wohnraum für Studierende Statistik 2016“. Rechnet man die neu geplanten Plätze hinzu, erhöht sich die „Unterbringungsquote“ in Hamburg auf 8,5 % (5.465 Plätze + alle ab 2017 entstehenden Wohnplätze (ca. 644) = 6.109, bezogen auf 72.282 Studierende).

²³ Sozialerhebung Hamburg 2013, S. 14

VII. Entwicklungs- und Handlungsbedarfe – Mietspirale stoppen – Für eine bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnraum!

Auf dem Wohnungsmarkt prägten teure Immobilien das Neubaugeschäft und immer mehr geförderte Wohnungen fallen bzw. fielen aus der Bindung. Als Folge konkurrieren darauf angewiesene Bevölkerungsgruppen, dazu zählen auch die Studierenden, um immer weniger Wohnraum. Der vom Senat vorgegebene Ausbau des öffentlich geförderten Wohnraums ist also von großer Bedeutung und eröffnet auch Studierenden wieder neue Optionen. Wohnraum muss geschaffen werden für Menschen, die sich teure Wohnungen nicht leisten können: Rentner, Alleinerziehende, Familien, einkommensschwache Haushalte, Menschen mit Fluchthintergrund, junge Menschen in der Ausbildung und eben auch Studierende. Letzteres ist Aufgabe und gesetzlicher Auftrag des Studierendenwerks.

Auf dem studentischen Wohnungsmarkt in Hamburg wird preisgünstiger Wohnraum auch weiterhin nachgefragt. Im Ausbau durch private Investoren befinden sich dagegen insbesondere Wohnanlagen mit hochpreisigen Mieten für Studierende in der Größenordnung von 450 € / 600 € und mehr und vorrangig im 1-Zimmer-Apartment-Bereich. Dies – so scheint es – vorrangig getrieben durch fehlende Anlageoptionen, die allerdings wie beschrieben, auf einen zunehmend gesättigten Markt treffen. Dies mag unter marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten irrelevant erscheinen, sollte aber zumindest öffentlich-rechtlichen Verantwortlichen z. B. beim Planungsrecht, beim Verkauf von Grundstücken, bei der Vorgabe von Zielgruppen für die Nutzung dazu veranlassen, genau zu prüfen, ob es nicht andere Zielgruppen sind, die eher der wohnungsmäßigen Unterstützung bedürfen, als Studierende im hochpreisigen Segment. Der Aufbau von Kapazitäten im hochpreisigen Bereich der 1-Zimmer-Apartments für Studierende geht aber nicht nur an der Bedarfslage der Studierenden vorbei, sondern wird auch den Bedarf an kleinerem Wohnraum für 1-Personen-Haushalte nur begrenzt bedienen können, da diese für viele zu teuer und zu klein sind.²⁴

Der Bau von neuen Wohnanlagen durch private Anbieter mit hochpreisigen Mieten könnte allerdings nicht nur einhergehen mit einem Überangebot, sondern auch eine Mietdynamik fortsetzen, die das Niveau allgemein überproportional ansteigen lässt.²⁵ Befürchtungen einer Immobilienblase weisen in eine ähnliche Richtung.²⁶

Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) hat in Kooperation mit der Deutschen Real Estate Funds auf Datenbasis von Immobilienscout24 die Höhe der Mieten und den Mietpreisanstieg von neuvermieteten Wohnungen berechnet, die für Studenten infrage kommen.²⁷ Ein sogenannter „neuer Mietpreisindex“²⁸ für Studenten bestätigt diese Mietent-

²⁴ Benötigt werden intelligente Lösungen für 2-2½-Zimmer Wohnungen mit ca. 50 qm.

Vgl. Hamburger Abendblatt Online, 29.12.2016: Die Mietobergrenze ist erreicht. Mehr geht nicht!
<https://www.abendblatt.de/hamburg/article209110909/Die-Mietobergrenze-ist-erreicht-Mehr-geht-nicht.html> sowie

„Deutschland baut am Bedarf vorbei“ Immobilienzeitung 7.2.17 unter Verweis auf Studie IW Köln

²⁵ Vgl. Spiegel Online, 18.08.2016: Luxuswohnheime für Studenten; Kreuzberg, 17 qm, 615 Euro
<http://www.spiegel.de/lebenundlernen/uni/luxus-wohnheime-fuer-studenten-liegen-im-trend-a-1107776.html>

²⁶ Hamburger Abendblatt vom 4./5. 2.2017 S.6 „Wann platzt die Immobilienblase?“

²⁷ Vgl. iwd, Ausgabe 14, 7.4.2016, 42. Jahrgang; <http://drefa.lu/research/studentenwohnpreisindex-von-dref-und-dem-iw-in-kooperation-mit-immobilienscout24/>

wicklungen, signalisiert damit aber auch, dass hohe Mieten realisierbar sind und Investoren sich genau deshalb engagieren könnten. Demnach beträgt die durchschnittliche Warmmiete für ein 1-Zimmer-Apartment mit 30 qm in Hamburg 454 €. In den Jahren 2010 – 2015 hat laut der Studie in dem für Studierende relevanten Marktsegment eine Mietpreissteigerung von 11,7 % stattgefunden.

Auch WG-Zimmer werden immer teurer, wie eine gemeinsame Studie des Moses Mendelssohn Instituts mit wg-gesucht.de in allen Universitätsstädten mit mehr als 5.000 Studierenden aus dem September 2016 darlegt.²⁹ Die Studie beschreibt die verschärfte Mietpreissituation für Studierende in Bezug auf neuvermietete WG-Zimmer. Ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft kostet zum Semesterstart im Bundesdurchschnitt 349 €, in Hamburg liegt dieser Durchschnittswert demnach sogar bei 430 €. Hamburg liegt (hinter München, Frankfurt und Köln) auf dem vierten Platz und gehört demnach zu den teuersten deutschen Universitätsstädten.

Diese Mietentwicklungen verdeutlichen eine sich zuspitzende Marktsituation, zumal der größte Teil der hochpreisigen Angebote erst in den nächsten Jahren auf den Markt kommen wird. Hier bedarf es einer deutlichen Marktkorrektur durch öffentlich geförderten, studentischen Wohnraum mit Mietzweckbindung (mind. 30 Jahre).

Günstigen Wohnraum für Studierende zu schaffen ist gesetzlicher Auftrag des Studierendenwerks Hamburg. Nicht nur im Hinblick auf den Ausbau der Kapazitäten durch Neubauten, sondern besonders auch im Bereich der günstigen Bestandsbauten, die nach Sanierungen trotzdem günstig bleiben sollen.

²⁸ Ein Mietindex, der nur einen sehr geringen Anteil der Wohnformen, die für Studierende in Frage kommen, erfasst, kann schwerlich als „Mietpreisindex für Studenten“ bezeichnet werden und gibt insofern ein sehr verzerrtes Bild der Lage auf dem studentischen Wohnungsmarkt in Hamburg wieder.

²⁹ Vgl. Hochschulstädte Scoring 2013 bis 2016, Moses Mendelssohn Institut, WG-Gesucht.de; <http://www.moses-mendelssohn-institut.de/presse/PMHochschulstaedtescoring16.pdf>; <http://www.moses-mendelssohn-institut.de/presse/InfografikHochschulstaedtescoring16.pdf>.



Das Studierendenwerk – an Bedarfsgerechtigkeit und sozialer Chancengleichheit orientierter Anbieter studentischen Wohnraums!

Das Studierendenwerk Hamburg leistet mit Mieten ab 233 € für ein Standard-Einzelzimmer, ca. 355 € im Neubau, (warm möbliert, mit diversen Zusatzleistungen) einen Beitrag dazu, dass Studieren unabhängig vom (familiären) Einkommen möglich ist.

Die Wohnanlagen sind zusätzlich mit unterschiedlichen Gemeinschaftsräumen (Lern- und Partyräume, Wasch- und Trockenräume, z. T. auch Fitnessräume, Fahrradwerkstätten und Kanubooten) ausgestattet. Das Studierendenwerk reagiert auf die Nachfragewünsche der Studierenden und bietet vermehrt 1-Zimmer-Apartments bzw. 3er- bis 4er-WGs an.

Das Studierendenwerk Hamburg sorgt dafür, dass Wohnraum für Studierende finanzierbar bleibt. Es plant bedarfsgerecht in Bezug auf die Nachfrage in Hamburg und wird in den nächsten Jahren ca. 600 neue Plätze mit einem Finanzvolumen von ca. 60 Mio. € schaffen:

- 2017: 266 Plätze in Neu-Allermöhe
- 2018: 128 Plätze in der HafenCity
- 2020: ca. 250 Plätze in Wilhelmsburg

Die „Unterbringungsquote“ in Hamburg wird sich somit von 7,73 %³⁰ (Wohnplätze insgesamt: 5.465 bei 70.685 Studierenden im WS 2015/16) auf 8,5% (6.109 Wohnplätze bezogen auf 72.282 Studierende³¹).

Weiterer Ausbau in besonderer Lage kann insbesondere dann sinnvoll sein, wenn es in Hochschulnähe und als Einbindung in Campuserwicklungen stattfindet oder auf spezielle Zielgruppen ausgerichtet ist, die der konkreten Unterstützung bedürfen z.B. studentische Familien oder nicht so „marktfähige“ internationale Zielgruppen.

Grundstücke in von den Studierenden bevorzugte Lagen³² sind dabei nur begrenzt verfügbar; die Lage ist aber nicht unbedeutend für die Wohnungswahl. Die Nachfrageentwicklung gilt es zu beobachten, um Fehlallokationen von öffentlichen Ressourcen zu vermeiden. Die unspezifische Verankerung von speziellen Wohnheimen/-anlagen an Standorten unter Aspekten wie Stadtteilentwicklung, planungsrechtliche Begrenzungen, soziale Durchmischung ist angesichts der Angebotsentwicklung insgesamt nicht mehr so zweck-

³⁰ Deutsches Studentenwerk „Wohnraum für Studierende Statistik 2016“

³¹ Studierende im Wintersemester 2016/17

³² vgl. Abendblatt online, 29.08.2016: Winterhude ist der beliebteste Stadtteil für WGs

<http://www.abendblatt.de/hamburg/article208144809/Winterhude-ist-der-beliebteste-Stadtteil-fuer-WGs.html>, Gemäß Studie vom Moses Mendelsohn Institut bevorzugte Stadtteile der Studierenden in Hamburg: Winterhude, Schanze, Eimsbüttel, St. Pauli.

mäßig; zumal hier die Einbindung in bestehende normale Wohnraumangebote sinnvoller erscheint und auch stattfindet.³³ Der bundesweit einmalige Ausbau von Sozialwohnungen in Hamburg wirkt sich auch für Studierende positiv aus.³⁴

Um preisgünstigen und bezahlbaren Wohnraum für Studierende anbieten zu können, bedarf es der öffentlichen Förderung:

- beim Neubau von Kapazitäten durch
 - günstige Überlassung von hochschul- und verkehrsnah gelegenen Grundstücken³⁵
 - Investitionsförderung der IFB Hamburg mit deutlicher Begrenzung des notwendigen Eigenkapitaleinsatzes (30-jährige Miet- und Zweckbindung)
- bei der Sanierung von Wohnanlagen
 - durch investive Förderung, um die Mieten günstig zu halten³⁶
 - Investitionsförderung der IFB bei Großsanierungen
- Absicherung notwendiger Darlehen durch Grundstücksübertragungen (Eigentum statt Erbpacht) bzw. Bürgschaften der Stadt

Insbesondere die Sanierung unterstützt den Erhalt günstiger Mieten. Die Wohnanlagen des Studierendenwerks im Bestand werden daher zielgerichtet und mit öffentlicher Förderung, unter Beibehaltung günstiger Mieten, saniert. Dies wird fortgesetzt werden mit einem jährlichen Finanzvolumen in Millionenhöhe.

Das Studierendenwerk leistet so mit Unterstützung der Stadt einen wichtigen Beitrag zur Attraktivität des Hochschulstandortes Hamburg und zur Entlastung des allgemeinen Wohnungsmarktes.

Dies ist aber auch ein Beitrag zur Chancengleichheit und Integration und unterstützt besonders auf BAföG angewiesene sowie internationale Studierende.

Das Studierendenwerk Hamburg betrachtet die studentischen Mieter nicht als eine „Assetklasse“, sondern ist sich seiner besonderen Rolle als Vermieter von studentischem Wohnraum in Hamburg bewusst. Mietverträge werden sozial verantwortlich gestaltet, auf Bürgschaften wird ebenso verzichtet, wie auf Langzeitbindungen. Zusätzlich zum Wissen um Wohnen und Immobilien steht insbesondere die Bereitschaft und Fähigkeit im Vordergrund, sich mit der kulturellen und internationalen Vielfalt unserer BewohnerInnen auseinanderzusetzen, potenzielle Konflikte im Sozialmanagement aufzufangen und Integrationsprojekte wie unser TutorInnenprogramm zu realisieren, die ein friedvolles Zusammenwohnen und -leben ermöglichen.

³³ Z.B. Mietsubventionsprogramm Veddel/Wilhelmsburg/Hamburger Süden und die Orientierung auf Standorte gemäß abgeschlossenen Bürgerverträgen bei der Flüchtlingsunterbringung.

³⁴ Immobilienzeitung 16.2.2017, S. 20 „Mehr Sozialwohnungen baut kein Bundesland“

³⁵ wie von der Bürgerschaft beschlossen (Drs. 20/11134),

zu den Grundstückspreisen vgl. auch Hamburger Abendblatt Online, 03.01.2017: Genossenschaften fordern 90 Prozent Rabatt auf Grundstücke,

<http://www.abendblatt.de/hamburg/article209155025/Genossenschaften-fordern-90-Prozent-Rabatt-auf-Grundstuecke.html>

³⁶ Die Förderung von ca. 1 Mio.€ durch den Senat wurde durch Bürgerschaftsbeschluss zum Haushalt 2017 bestätigt.

Unsere HausverwalterInnen sind AnsprechpartnerInnen vor Ort und unterstützen die Integration in den Lebens- und Studienalltag in Hamburg ebenso, wie die studentische Selbstverwaltung als wesentliche Säule unserer sozialen Infrastruktur.

Durch unsere Betreuung und Beratung sorgen wir dafür, dass Studieren gelingt!

**Das Studierendenwerk Hamburg
Partner der Hochschulen und der Studierenden –
für eine attraktive Hochschulstadt Hamburg!**

Verantwortlich:
Jürgen Allemeyer
Geschäftsführer

Kontakt:
Studierendenwerk Hamburg
Geschäftsführung
Von Melle Park 2
20146 Hamburg
Tel.: 040 41902-232
E-Mail: geschaeftsfuehrung@studierendenwerk-hamburg.de



STUDIERENDENWERK HAMBURG
Von-Melle-Park 2, 20146 Hamburg
Telefon: 040 / 41902 - 0
www.studierendenwerk-hamburg.de