

Studentisches Wohnen 2030 / 50

- Rolle der Studierendenwerke -

Thesen und Fakten für DSW Wohnheimtagung 2017

Studierende treten auf dem Wohnungsmarkt als Wohnungssuchende auf wie andere auch und sind auf alle passenden Angebote orientiert. Studierende wohnen dabei in sehr unterschiedlichen Wohn- und Lebensformen. Weniger als 10% lebt in ausschließlich auf und für Studierende geschaffenen Wohnformen (Studentenwohnheimen), der Rest wohnt in vielfältigen Wohnformen des allgemeinen Wohnungsmarktes. Dennoch war studentisches Wohnen stets eng und eigentlich ausschließlich mit uns als Studentenwerken und ihren Aufgaben verbunden gesehen worden, faktisch und politisch.

A) Das Angebot:

Wohnheime für Studierende wurden im 20. Jahrhundert nahezu ausschließlich von Studierendenwerken angeboten (Quasi Monopol) und das regelhaft in öffentlich geförderter Form. In geringem Umfang gab es andere gemeinnützige Anbieter, sehr vereinzelt auch private, nicht gemeinnützige Anbieter.

Zielgruppe der Wohnheime waren insbesondere Studierende mit geringeren finanziellen Möglichkeiten, besonders auch internationale Studierende und Studienanfänger. Die übrigen haben Wohnmöglichkeiten des allgemeinen Wohnungsmarktes genutzt.

In den letzten 10 – 15 Jahren hat sich diese Marktlage¹ deutlich geändert:

Phase 1: Neue Anbieter: Anstieg privater auf Studierende orientierter (und spezialisierter) Anbieter, zunächst besonders im südlichen Raum) z.B. Unique, Fizz, Mose Mendelsson Stiftung...)

Phase 2: Studierende als neue Assettklasse in der Immobilienwirtschaft: Auftreten neuer Anbieter, die Studierende als eine Zielgruppe unter mehreren für sich entdeckt haben.

Phase 3: „Globalisierung und Kapitalisierung“: (internationale) Fonds für studentisches Wohnen treten auf dem deutschen Markt auf

Gründe dürften in der Entwicklung der Studierendenzahlen, des unzureichenden Ausbaus im allgemeinen Wohnungsmarkt und bes. des öffentlich geförderten (auch für Studierende) und besonders der ungünstigen Rendite in anderen Anlageformen zu suchen sein.

Rolle und Bedeutung der Studierendenwerke im Segment studentisches Wohnen haben sich entsprechend deutlich geändert:

- Quasi-Monopol verloren

¹ Vgl. auch Wirtschaftswoche online 27.4.17

- Zunehmende und kapitalstarke Konkurrenz, auch im Segment „unserer“ Zielgruppe
- Politisch neue Protagonisten / Lobbyisten, auch in Verbandsform

Während Studierendenwerke grundsätzlich ausschließlich auf Studierende als Mieter orientiert sind und entsprechend auch ihren Wohnungsbestand langfristig planen müssen, können alle anderen Anbieter im Prinzip frei entscheiden und sich an erzielbaren Renditen orientiert für die jeweils passenden Mieter entscheiden.

B) Die Nachfrage:

Die Gruppe der Studierenden ist bezogen auf ihre Wohnwünsche und Wohnmöglichkeiten heterogen. Nur ein geringer Anteil (ca. 6%)² strebt lt DSW Sozialerhebung die auf Studierende spezialisierte Wohnform der Wohnanlage/-heim an, viele wollen in einer WG oder alleine wohnen. Die finanziellen Möglichkeiten variieren in großer Bandbreite³ und ergeben so naturgemäß auch unterschiedliche Wohnoptionen. Mit zunehmendem Lebensalter ist zudem eher partnerschaftliches Wohnen angestrebt. Einkommensverhältnisse und soziale / nationale Herkunft beschränken bzw. eröffnen Marktzugangsmöglichkeiten. Letzteres auszugleichen war und ist auch eine Aufgabe der Studentenwerke. Die Nachfrage ist stark saisonal geprägt, da Erstsemester zum allergrößten Teil zum WS ihr Studium beginnen und eine Wohnmöglichkeit suchen. Auf dem Wohnungsmarkt werden die Wohnungen z.B. von Absolventen allerdings nicht zu diesem Zeitpunkt frei sondern übers Jahr verteilt. Die Bewerberlisten gehen dann zurück, in 2—3 Monaten finden die meisten eine – oft zu teure- Wohnung (DSW- Sozialerhebung)

C) Angebots/-Nachfragestruktur und Marktentwicklung

Die bisher von öffentlich geförderten Wohnheimen und dem allgemeinen Wohnungsmarkt geprägte Angebotsstruktur verändert sich in kürzester Zeit sowohl quantitativ als auch qualitativ. Private und nicht gemeinnützig orientierte Investoren haben die Zielgruppe entdeckt und bauen im hochpreisigen Segment⁴ auf Studierende orientierte Wohnformen, insbes. 1 Zi App. Schon jetzt ist hier ein Überangebot absehbar⁵. Auch Studentenwerke bauen ihr Angebot im 1 Zi Bereich aus. Während Studentenwerke auf langfristige Bestandshaltung und Angebote orientiert sind können private Investoren flexibel auf Marktveränderungen reagieren. Insgesamt wird es trotz unterschiedlicher Preissegmente Zielgruppenüberschneidungen geben und das Angebot die Marktsituation der StW beeinflussen. Ungünstige Lagen und Standards werden mit Nachfragerückgängen zu tun bekommen.

Die Mieten steigen überdurchschnittlich und stellen ein zentrales Problem für Studierende dar, unter 400 € gibt es in Hamburg und anderen Metropolen kaum Angebote auf dem Markt⁶. Die Entwicklung hängt zentral auch von den Wohnungsbauaktivitäten insgesamt ab.

² Zahlen der DSW Sozialerhebung 2013

³ Siehe Sozialerhebung DSW

⁴ 450 € - 999 €

⁵ Savills „Die Überbauung“, IdW“Studentenwohnpreisindex...“ 11.04.17

⁶ Anteil Miete im BAföG Höchstsatz (ohne Krankenversicherung) von ca. 650€: 250 €. Vgl auch IdW 11.04.17

Auf die Nachfragestruktur angepasste Angebote mit günstigen Mieten sind gefragt und insbesondere günstige Bestandsmieten sollten gehalten werden. Aus diesem Grunde kommt der öffentlichen Förderung von Modernisierung eine hohe Bedeutung zu.

D) Trends und Megatrends

1. Demographische geprägte Entwicklung

Die Gesamtbevölkerung wird –trotz Zuwanderung- ebenso wie der Anteil junger Menschen an ihr sinken. Die Anzahl der Abiturienten ist gestiegen und wird weiter steigen, gleichzeitig steigt der Anteil derjenigen die nicht unmittelbar studieren wollen sondern eine (Dienstleistungs-) Ausbildung wahrnehmen, auch in Verbindung mit einem Studium. Der Bedarf an besonders handwerklichen Ausbildungsberufen kann nicht befriedigt werden, es wird politisch gefördert werden müssen. Ab 2025 soll die Zahl der Studienanfänger zurückgehen⁷, ob dies so eintritt wird diskutiert z.B. im Hinblick auf zusätzlich internationale Studierende.⁸

2. Schwarmstädte und Landflucht

Die Menschen, besonders junge Menschen ziehen wieder verstärkt in die Metropolen und wollen dort leben, wo Ausbildung, Arbeit, Kultur und Leben attraktiv sind. Land, kleinstädtischere Regionen und mittelgroße Städte drohen auszutrocknen⁹ mit unterschiedlichen Folgen für die jeweilige Nachfrage nach Studienplätzen in den Städten. Beliebte (Groß) Städte boomen, andere werden wohl Leerstand an Hochschulen und am Wohnungsmarkt aufweisen.

3. Digitalisierung der Lehre

wird neue Möglichkeiten des Studiums eröffnen, neue Zielgruppen für Hochschulen (lebenslanges Lernen) ansprechen aber auch bestehende Strukturen des Präsenzstudiums verändern. Der enge Kontext „Studium und Wohnort“ löst sich tendenziell auf mit der Folge, dass man an beliebten Hochschulen studieren kann ohne in der uU weniger beliebten Stadt dazu

⁷ KMK : um ca. 40.000 auf 465.000

⁸ Bertelsmann Stiftung: „Nachschulische Bildung 2030“, 2015

⁹ So Dr Opaschowski in „Deutschland 2030“

wohnen zu müssen. Und das grundsätzlich ohne nationale Grenzen.

4. Studentisches Wohnen 2030¹⁰

Der Anteil der 1 Personen Haushalte nimmt zu, entsprechend der Bedarf an kleineren 2-3 Zi Wohnungen, der Bedarf an renditestarken Microapartments dürfte dagegen angesichts der Mieten und der Größe eher begrenzt sein, es werden also kleine und günstige Wohnungen benötigt, die den Lebens- und Wohngefühlen Rechnung tragen. Soziale Durchmischungen, neue Lebens- und Wohnformen entwickeln sich als Antwort auf Demografie und Singularisierung, mehr Durchmischung als Ausbau separierte stud. Wohnformen, Mehrgenerationenleben und neue Dienstleistungen (Tutorenprogrammen, car sharing, food sharing, Fitness und Gesundheit, online Optionen, online communities, Karriere und Sicherheit...) sind für und von Mieter der Zukunft gefragt. Stärkung stud. Wohnens in klassischen und auch anderen Zielgruppen offenen Wohnformen, auch öffentlich gefördert.

5. StW 2030 / 50....welche Wege könnten zukunftssichernd sein...?

- a) Konzentration/Fusion: StW s könnten sich zusammenschließen, um kapitalkräftiger zu werden und auf neuestem technischen Stand anbieten zu können, StWs könnten mehr kooperieren und sich überregional vernetzen, ggf. auch Leistungsbereiche auslagern,
- b) Modernisieren und Sanieren (baulich, technisch (auch Studi 4.0) , funktional und modern „living standards“ repräsentierend, günstige Mieten halten
- c) Weniger eigene Neubauten mit langjähriger Zweck- und Mietbindung, eher multifunktionale (Mit)Nutzung von Wohnraum im öffentlich geförderten Bereich
- d) Dienstleistungen ausbauen: Wohnen **plus**. Focus auf die Entwicklung von besonderen Angeboten zur Unterstützung im Studium, Integration in Alltag, Leben und Studium (z.B, zur Vermeidung von Studienabbrüchen, in Schule abholen, mit Migrationshintergrund...), Netzwerkangebote, Internet, shared economy , Gesundheit und Fitness, Ernährungskurse.....
- e) Community und Individualität; Bindung früher (Schule) beginnen und nachhaltig (ältere Studierende, Alumni, Berufsanfänger, Existenzgründer) erhalten
- f) Zielgruppendifersifikation: Masterstudierende, Doktoranden, Auszubildende, Übergänge in die erste Berufsphase, studentische Familien etc....

¹⁰ Vgl.auch GdW Studie „wohnen 2030“

g) Vernetzung und Kooperation :

- > bundesweit: student living portale, Präsenz im Ausland, Vorteile und Vernetzung, auch als Info community portal für Studis und
- > vor Ort mit anderen gemeinnützigen (z.B. Unterbringung von Flüchtlingen), bzw. branchenähnlichen Unternehmen u.ä. , Stadtteilentwicklung unterstützen, Beteiligung an neuen Wohnformen, Mehrgenerationenmodelle,
- > mit Hochschulen , unmittelbare Verknüpfung mit deren Programmatik (Programme, Wohnraum für wissenschaftliches Personal, credit points für Engagement im StW,...)
- > auch private Hochschulen

Empfehlung:

DSW AG mit GF und Experten zu „studentisches wohnen 2030 /50“ ggf. auch StW 2030...

Jürgen Allemeyer