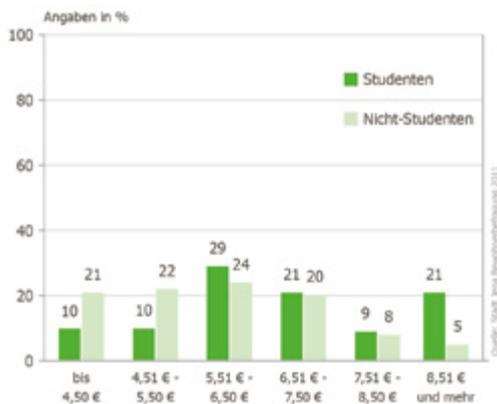


Marketing

Analyse & Konzepte zur studentischen Wohnungssuche: Wer flexibel ist, zahlt weniger. Die vier Faktoren, die eine Rolle spielen

Knapp 500.000 Studienanfänger wird es 2013 in Deutschland geben. So lautet die Vorausberechnung der Kultusministerkonferenz. Das bedeutet: 500.000 Menschen auf der Suche nach bezahlbarem Wohnraum. Vollerorts wird es für die Studienanfänger also schwierig werden, eine „Bude“ zu finden. Doch das gilt nicht für alle Standorte, und im Laufe des Semesters entspannen sich die Verhältnisse oft wieder – so lautet die Einschätzung des Beratungsunternehmens Analyse & Konzepte. Hinzu kommt: Erstsemester und WGs tragen oftmals sogar unbeabsichtigt zu Mietsteigerungen bei.

Welche Faktoren eine Rolle spielen, zeigt der folgende Überblick:



Nettokaltmiete je Quadratmeter in Jena, Quelle Analyse und Konzepte

ausgeprägt. Ist hier der Markt allgemein entspannt, finden auch Studierende leicht Wohnungen zu moderaten Preisen. Gute Chancen für Wohnungssuchende bieten auch schrumpfende Städte oder Städte mit hohen Leerständen wie Leipzig, Halle oder Duisburg. Hier ist viel attraktiver Wohnraum für Mieten von 4 bis 5 Euro pro Quadratmeter vorhanden. „Der studentische Wohnungsmarkt darf nicht losgelöst von der allgemeinen Entwicklung betrachtet werden. Wer in Städte mit entspannten Märkten geht, kann dort natürlich auch als Studierender gute und bezahlbare Wohnungen finden“, erklärt Tobias Jacobs von Analyse & Konzepte.

2. Run auf die Szeneviertel

Sehr viele Studierende möchten zentral, in Hochschulnähe oder in Szenevierteln wohnen. Dadurch entwickeln sich in diesen Lagen besonders hohe Preise. So zahlen Studierende nach Angaben von Analyse & Konzepte in den zentralen Lagen von Göttingen für ein WGZimmer bis zu 11 Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter. Gleichzeitig liegen die Mieten in den weniger zentralen Siedlungen der 60er- und 70er-Jahre bei 4,50 bis 6 Euro pro Quadratmeter.

1. Steigende Mieten in den Metropolen Schwer haben es Studierende, die in gefragten Metropolen wie Hamburg, Köln oder München ihr Studium beginnen. Bei den allgemein sehr hohen Mieten, die dort erhoben werden, geraten sie ins Hintertreffen. Schwierig kann die Situation auch in klassischen Universitätsstädten – zumeist kleinere Großstädte, wie zum Beispiel Heidelberg – werden. Hier liegt laut Analyse & Konzepte der Anteil der studentischen Nachfrage am Gesamtmarkt bei über 20 Prozent. Dies führt dort in den „angesagten“ Stadtteilen ebenfalls zu hohen Mieten. An den typischen Pendler-Unis wie Bochum oder kleinen Hochschulstandorten wie Hildesheim ist der studentische Wohnungsmarkt hingegen relativ gering

Heidelberg: Studentische Nachfrage am Gesamtmarkt bei über 20 Prozent

Göttingen: für ein WGZimmer bis zu 11 Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter

3. Nachfragespitze zum Semesterstart

Mittlerweile beginnen die allermeisten Studiengänge zum Wintersemester. Daraus ergibt sich vielerorts für einen kurzen Zeitraum eine sehr starke Nachfragespitze. Dann ist das Angebot besonders knapp, im Laufe des Semesters steigt es durch die normale Fluktuation jedoch wieder an. Es lohnt sich also, in den Folgemonaten flexibel zu sein.

In den Folgemonaten flexibel zu sein

4. WGs und „Erstis“ tragen unbewusst zu höheren Mieten bei

Studienanfänger sind neu am Wohnungsmarkt und dieser ist – trotz Internet oder Wohnungsbörse – für sie nicht transparent. Oft machen späte Studienplatzzusagen eine kurzfristige Suche notwendig. Und: Viele Medienberichte zeichnen ein falsches Bild von teuren Mieten und knappem Wohnraum. Deshalb zahlen viele „Erstis“ sogar zu viel. Fortgeschrittene Studierende hingegen kennen den Markt und die informellen Zugangsmöglichkeiten besser. Durch Standort-Hopping in andere Wohnlagen und den „Aufstieg“ innerhalb von Wohngemeinschaften können sie ihre Wohnsituation verbessern und die Kosten wieder senken. Zu höheren Mieten tragen ebenfalls – wenngleich unbewusst – Wohngemeinschaften bei: Jede fünfte Studenten-Wohnung wird von einem Paar bewohnt. In jeder vierten Studentenwohnung lebt eine WG. Dies geht aus der 19. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks hervor. Weil diese Paare und WGBewohner über ein zwar niedriges, aber jeweils eigenes Einkommen verfügen, haben sie zusammen oft eine höhere Kaufkraft als viele Familien. Das wissen auch die Vermieter und reagieren teilweise mit einem „WG-Zuschlag“. Dies kann sogar zur Verdrängung anderer Bewohnergruppen führen. So zeigt eine Befragung am Standort Jena aus dem Jahr 2011, dass dort viele Studierende höhere Mieten zahlen als Nicht-Studierende.

Viele Medienberichte zeichnen ein falsches Bild von teuren Mieten und knappem Wohnraum

„Studierende verschärfen mitunter unbeabsichtigt ihre eigene Situation. Zwar gibt es Standorte, an denen es für sie sehr schwierig ist, eine Wohnung zu finden, aber das ist nicht überall so. In vielen Hochschulstädten ist der Markt durchaus entspannt“, erklärt Tobias Jacobs von Analyse & Konzepte. „Wer bei der Wahl seines Studienortes flexibel ist und sich auch auf Wohnlagen abseits der angesagten Viertel einlässt, der findet guten und bezahlbaren Wohnraum – vor allem, wenn er auch nach dem Semesterstart die Augen offenhält.“

Bettina Harms

Über Analyse & Konzepte:

Die Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH berät Teilnehmer des Wohnungs- und Immobilienmarktes in Deutschland zu Fragen der allgemeinen Marktentwicklung und daraus resultierenden strategischen Entscheidungen. Sie empfiehlt Maßnahmen und unterstützt ihre Kunden bei deren Umsetzung. In der Beratung stützt sich das Unternehmen auf eine praxisorientierte Marktforschung anhand von Befragungen, Vor-Ort-Recherchen und Mystery Shopping. Analyse & Konzepte besteht seit 1993 am Standort Hamburg und beschäftigt aktuell 25 Mitarbeiter. Die Geschäftsführerin ist Bettina Harms. www.analyse-konzepte.de.