



Bauen für Studierende

- Die Befragung der UmweltBank



UmweltBank

Mein Geld macht grün.



Foto: Phil Dera

In welchen Wohnformen möchten Studierende am liebsten leben? Welche Gemeinschaftsflächen braucht es, um ein Miteinander im Wohnheim zu fördern? Welche Zimmerausstattung wünschen sich Menschen im Studium? Und wie hoch ist eigentlich ein fairer Mietpreis für die einzelnen Wohnformen? Fragen, die man sich als Bauträger_in, Studierendenwerk, Architekt_in oder Projektierer_in typischerweise stellt, wenn man vor der Aufgabe steht, ein Studierendenwohnheim zu bauen.

Der Stein des Anstoßes

Die UmweltBank plant, am Nürnberger Nordwestring ein nachhaltiges Stadtquartier zu errichten. Neben dem neuen Firmensitz der Bank, sozialem und bezahlbarem Wohnraum sowie Gewerbe soll hier auch ein Studierendenwohnheim entstehen. Um bei der Planung die Wohnbedürfnisse von Studierenden von Anfang an zu berücksichtigen, hat die UmweltBank zum Jahresbeginn 2021 eine Befragung zum studentischen Wohnen durchgeführt. Das Wohnheim soll Studierenden in Sachen Nachhaltigkeit eine vorbildliche Unterkunft bieten. Beispielsweise spielt der Sharing-Gedanke bei dem Projekt eine zentrale Rolle. Zudem wird das Wohnheim so konzipiert, dass die Bildung von Gemeinschaften unter den Bewohner_innen gefördert wird.

Der UmweltBank ging es bei den Planungen für das Studierendenwohnheim im neuen Umwelt-Quartier in Nürnberg nicht anders. Dabei wollte sie es genau wissen und hat deshalb Anfang 2021 rund 4.700 Studierende zum Thema Wohnen befragt. Ziel war es, herauszufinden, wie Studierende aktuell wohnen und vor allem, wie sie – wenn sie es sich wünschen könnten – am liebsten wohnen würden. Die Ergebnisse zu den Themen Wohnheimgebäude, Zimmerausstattung sowie Mietpreise sind in diesem Bericht zusammengefasst.

Das Wohnheimgebäude

Studierendenwohnheime sollten zentral liegen oder zumindest gut an öffentliche Verkehrsmittel angebunden sein. Zusätzliche Räumlichkeiten im Wohnheim, die Gemeinschaft ermöglichen, sowie die angebotenen Services sind für die Studierenden ebenfalls wichtige Entscheidungsfaktoren bei der Wohnheimwahl.

Eine gute Anbindung an den ÖPNV ist zentral

Da Studierende häufig zwischen Universität, Arbeit und Wohnheim pendeln, sind eine **zentrale Lage** sowie eine **gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel** bei einem Studierendenwohnheim unerlässlich. 78 % der Befragten geben an, zudem viel mit dem Fahrrad unterwegs zu sein und wünschen sich daher **witterungsgeschützte Fahrradstellplätze**. Pkw-Stellplätze werden hingegen nur von knapp der Hälfte der Befragten (46 %) als notwendig angesehen. Insgesamt geben Studierende einen geringeren Bedarf an Pkw-Stellplätzen an, wenn Wohnheime **gut an den ÖPNV angebunden und Carsharing-Angebote verfügbar** sind.

Viel Tageslicht und gute Schalldämmung

Die Fenster sollten in den Räumen klug geplant sein, um möglichst viel **Tageslicht** hereinzulassen. Gleichzeitig sollte darauf geachtet werden, dass Fenster mit **Beschattungsmöglichkeiten** versehen sind, um die Temperatur an heißen Tagen regulieren und die **Schlafumgebung verdunkeln** zu können. Für eine ruhige Arbeits- und Lernumgebung sollte bei der Bauweise und den Materialien auf **Schallisierung** geachtet werden.



Foto: raum für architektur

Wie viel Fläche für welche Wohnformen?

Studierende haben unterschiedliche Präferenzen bezüglich der Unterbringungsform, daher sollte ein Wohnheim verschiedene Wohnformen anbieten. Abbildung 1 zeigt die aus der Befragung hervorgehenden **Präferenzen bezüglich der verschiedenen Wohnformen:**

45 % Einzelappartements mit eigener Küche und Bad (ca. 20 m² je Appartement), 12 % Einzelzimmer mit eigenem Bad und Gemeinschaftsküche (ca. 16 m²), 30 % Einzelzimmer in Wohngemeinschaften (ca. 14 m²) sowie 6 % Mehrzimmerappartements bzw. Familienwohnungen.

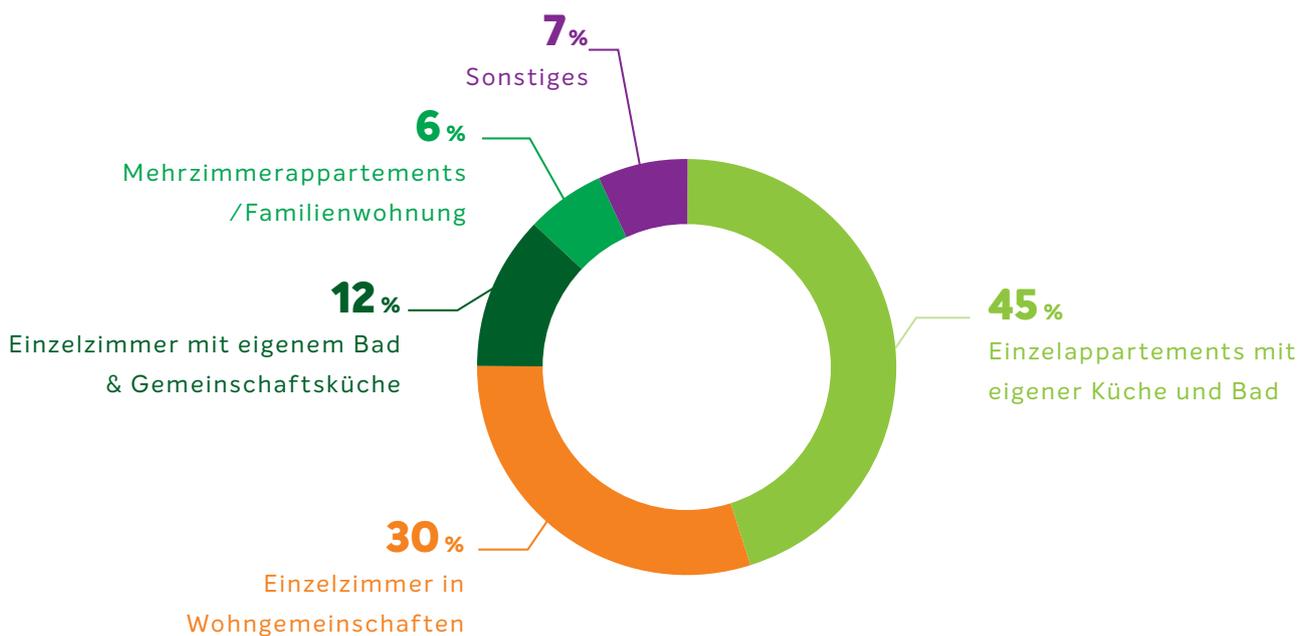


Abbildung 1: Präferenzen bezüglich der Wohnformen; Antworten derer, die aktuell im Studierendenwohnheim wohnen (n = 636)

Die optimale Größe von Wohngemeinschaften

Die höchste Zufriedenheit mit dieser Wohnform weisen diejenigen Befragten auf, die in WGs mit 2-4 Bewohner_innen wohnen. Eine Belegung mit drei Bewohner_innen wird dabei als optimal betrachtet. Darüber hinaus ist es den Befragten wichtig, ein Mitspracherecht bei der Auswahl neuer WG-Mitbewohner_innen zu haben.

Die Eckdaten der Studierendenbefragung

- Befragungszeitraum: Januar 2021
- 4.635 Befragte, davon 636 (13,7 %) Studierende, die aktuell im Wohnheim wohnen und 2.590, die sich grundsätzlich vorstellen könnten, in Zukunft in einem Wohnheim zu wohnen
- Geschlecht: 68 % weiblich, 31 % männlich, 1,6 % divers
- Häufigste Studienorte: München (5 %), Stuttgart (4 %), Berlin (4 %)
- Häufigste Studiengänge: Wirtschafts- & Rechtswissenschaften (22 %), Ingenieurwissenschaften (17 %), Mathematik/ Naturwissenschaften (13 %)

Repräsentativität der Befragung

Die Teilnahme an der Befragung war freiwillig und damit möglicherweise zu einem gewissen Grad selektiv. Die Ergebnisse geben einen interessanten, aufschlussreichen Einblick in die Wohnbedürfnisse von Studierenden, erheben aber ausdrücklich keinen Anspruch einer vollständigen Repräsentativität bezüglich der Gesamtheit aller Studierenden in Deutschland.

Geäußerte Wunsch-Bäderzahl

Jedes Einzelzimmer sollte über ein eigenes Bad verfügen. Bei den Wohngemeinschaften und Mehrzimmerappartements richtet sich die optimale Bäderzahl nach der Anzahl der Bewohner_innen. Dabei gilt die Regel: Optimal ist es, wenn ein Bad von maximal 2 Personen geteilt wird.



Foto: raum für architektur



Foto: Phil Dera

Platz für Gemeinschaft gewünscht

Studierende schätzen **gut ausgestattete und individualisierbare Gemeinschaftsräume und -flächen** im Wohnheim, die von allen Bewohner_innen genutzt werden können. Abbildung 2 zeigt, dass besonders **Außenbereiche** wie beispielsweise **Terrassen oder Gärten** gewünscht sind. Daneben tragen auch Räumlichkeiten, die **gemeinsames Kochen und Essen** ermöglichen, sowie **Aufenthalts- und Partyräume zur Stärkung der Gemeinschaft** bei. Wichtig in diesem Zusammenhang: Die **Reinigung der Gemeinschaftsräumlichkeiten sollte gewährleistet und am besten zentral durch die Wohnheimverwaltung organisiert sein**. Darüber hinaus besteht ein großer Bedarf an allgemein zugänglichen Räumlichkeiten zum **Wäsche-waschen und -trocknen**, da der Platz für eigene Geräte in den Apartments in aller Regel nicht ausreicht.

Welche der folgenden Gemeinschaftsräume sollte es in einem Studierendenwohnheim geben?

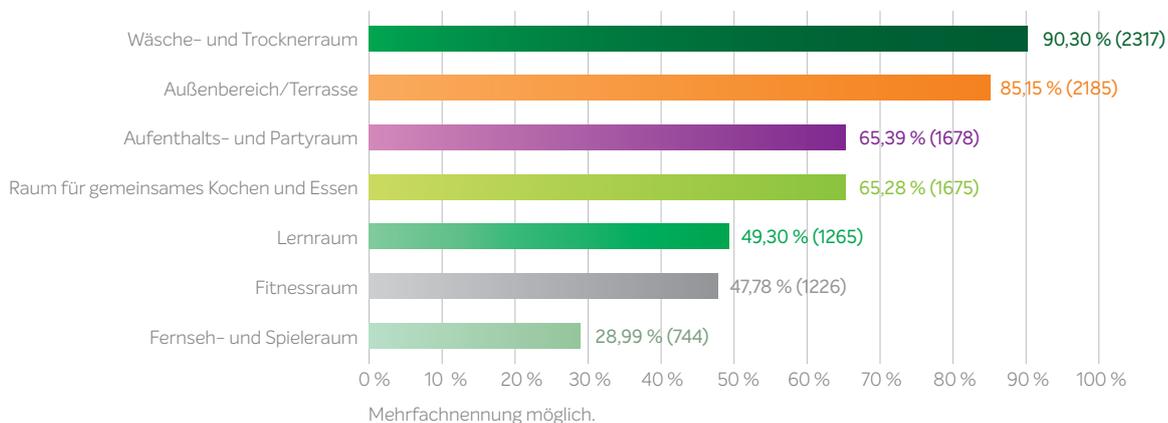


Abbildung 2: Gewünschte Gemeinschaftsräume; Antworten derer, die sich vorstellen können, in Zukunft einmal in einem Studierendenwohnheim zu wohnen (n = 2.590)



Foto: iStock, Increativemedia

Bedarf an zusätzlichen Services

Wie Abbildung 3 zeigt, gibt es grundsätzlich eine große Nachfrage nach **Sharing-Angeboten**: Neben einem **Werkzeugverleih** sind **Carsharing-Angebote** sowie ein **Lastenradverleih** vor Ort knapp der Hälfte der Befragten wichtig. Ein Großteil der Befragten fände außerdem eine **Paketannahme-Station** sehr praktisch. Die Befragten geben auch an, dass sie eine sehr **gute Internetverbindung** für unerlässlich halten. Eine zu leistungsschwache Internetverbindung scheint heute, so zeigen die Befragungsergebnisse deutlich, in vielen Wohnheimen ein großes Problem zu sein.

Welche der folgenden Services würden Sie sich in einem Studierendenwohnheim wünschen?

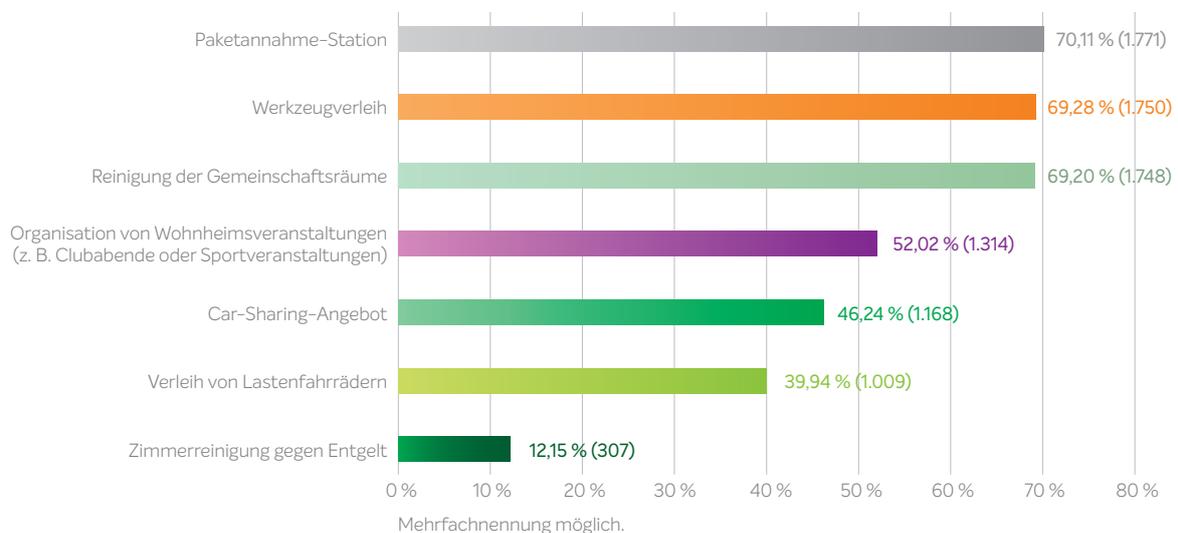


Abbildung 3: Gewünschte Services; Antworten derer, die sich vorstellen können, in Zukunft einmal in einem Studierendenwohnheim zu wohnen (n = 2.576)



Die Zimmer

Foto: Phil Dera

Bei der Ausgestaltung der Zimmer gilt es bei der Möblierung ein gutes Mittelmaß zwischen persönlichem Gestaltungsraum sowie funktionaler und dennoch zeitloser Einrichtung zu finden. Aber, auch das ist ein interessantes Ergebnis der Befragung, nicht alle Zimmer sollten möbliert sein.

Möblierung, ja oder nein?

Da die Bedürfnisse hinsichtlich der Möblierung unterschiedlich sind, sollten sowohl möblierte als auch unmöblierte Zimmer angeboten werden. Aus der Befragung geht hervor, dass optimalerweise 2/3 der Zimmer mit Möbeln ausgestattet sein sollten, 1/3 der Zimmer kann ohne Möbel vermietet werden.

Raum für Individualisierung lassen

Ein optimal möbliertes Zimmer sollte nach Wunsch der Befragten mit einem Bett (140 x 200 cm), einem großen ergonomischen Schreibtisch und einer praktischen Küchenzeile mit Spülbecken in Normalgröße (nicht die Mini-Variante), Herd und Backofen ausgestattet sein. Zusätzlich sollten Schränke mit ausreichend Stauraum zur Verfügung stehen. Besonders wichtig ist darüber hinaus, dass auch Platz für kleinere eigene Möbel und Einrichtungsgegenstände bleibt, um das Zimmer individuell nach den eigenen Bedürfnissen gestalten und nutzen zu können.



Foto: raum für architektur

Funktionalität als wichtigster Aspekt der Möblierung

Wie in Abbildung 4 dargestellt, haben intelligent geplante Stauraumsysteme unter den Befragten höchste Priorität, um auch die Fläche kleinerer Wohneinheiten optimal auszunutzen. Die Größe der Möbel sollte zudem unbedingt an die Größe des Raumes angepasst sein.

Welche Aspekte sind Ihnen bei der Möblierung besonders wichtig?

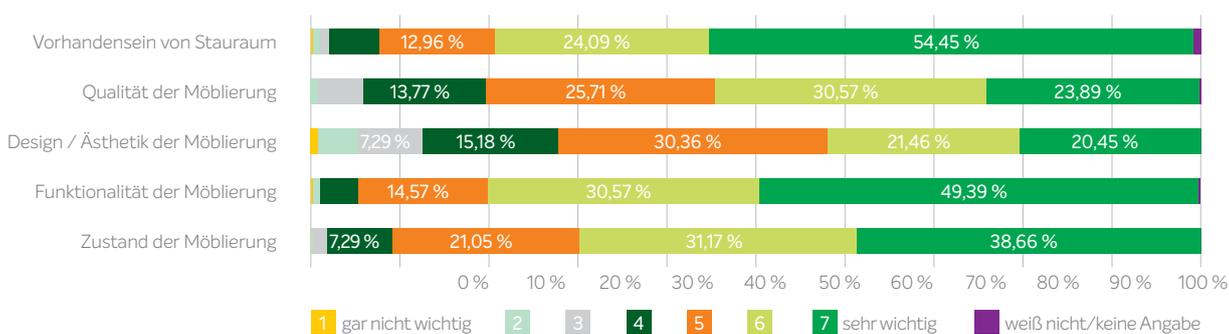


Abbildung 4: Wichtige Aspekte der Möblierung; Antworten derer, die aktuell im Studierendenwohnheim wohnen und ihr Zimmer möbliert gemietet haben (n = 494)
Die Antworten mussten auf einer Skala von 1 (gar nicht wichtig) bis 7 (sehr wichtig) eingeordnet werden.

Zukünftige Nachfrage nach studentischem Wohnraum

Rund 80 % der zukünftig Studierenden können sich grundsätzlich vorstellen, in ein Wohnheim zu ziehen.

Warum sich Studierende gegen ein Wohnheim entscheiden

Häufig genannte Contra-Gründe:

- Verbot von Haustieren
- Zu wenige Mehrzimmer-/ Familienappartements
- Mangelnde Barrierefreiheit

Nachhaltigkeit = langlebiges Material und zeitloses Design

Das Design der Möbel hat für die Befragten die geringste Relevanz. Wichtiger sind stattdessen der **Zustand und die Qualität der Möbel**. **Langlebige Möbel in zeitlosem Design** erfüllen die Bedürfnisse der Befragten. Stark abgenutzte und kaputte Möbel im Jugendherberge-Stil, das wurde wiederholt geäußert, stiften Unzufriedenheit.

Die Miete

Betrachtet man die gezahlten Medianmieten*, zeigt sich eine deutliche Variation über Regionen und Wohnformen hinweg. Insgesamt sind Studierende bereit, für gutes Wohnen auch einen fairen Mietpreis zu zahlen und geben an, dafür einen gewissen Budgetspielraum zu haben.

Mietpreise für einige Beispielstädte

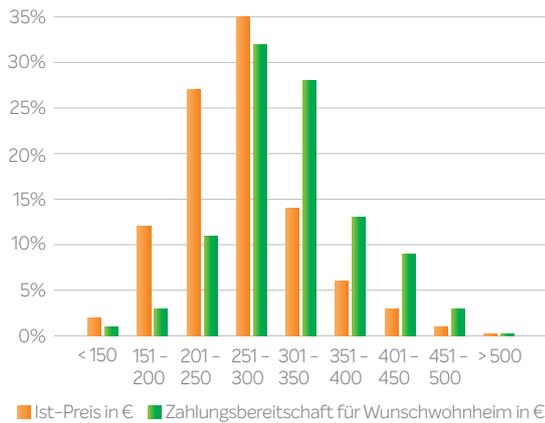
Rund 60 % der Befragten zahlen für ihre Unterkunft im Monat nicht mehr als 300 Euro. Allerdings gibt es deutliche regionalen Unterschiede in den monatlichen Mietniveaus: Unter den Studierenden in München liegt die Medianmiete bei 350 Euro. Im Vergleich zahlen die Studierenden, die in Münster, Stuttgart oder Leipzig wohnen, mit einer Medianmiete von 250 Euro pro Monat 100 Euro weniger als die Münchner_innen.

Mietpreise für verschiedene Wohnformen

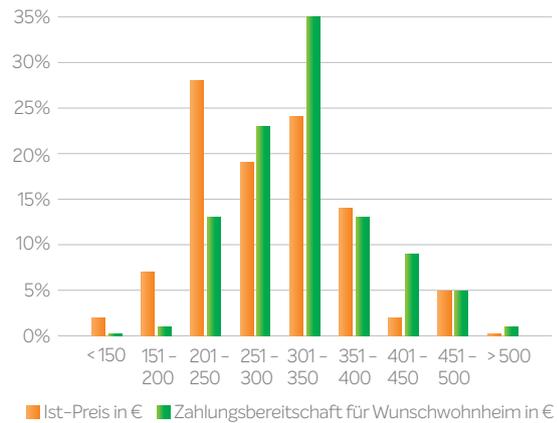
Abbildung 5 zeigt die Verteilung der Ist-Mieten (orange Balken) sowie die Verteilung der maximalen Zahlungsbereitschaften (grüne Balken) für die drei Wohnformen "Einzelzimmer in einer Wohngemeinschaft (WG)", "Einzelzimmer mit eigenem Bad und Gemeinschaftsküche" und "Einzelappartement mit Bad und Küche". Die Ist-Miete für Unterkünfte, bei denen sich die Studierenden Bad und Küche mit anderen teilen, wie das in WGs der Fall ist, liegt in knapp 50 % der Fälle nicht höher als 250 Euro. Ein eigenes Bad erhöht diese um 50 Euro: Die Ist-Medianmiete liegt für Einzelzimmer mit eigenem Bad und Gemeinschaftsküche bei 300 Euro. Für Einzelappartements, die sowohl über ein eigenes Bad als auch eine Küche bzw. Küchenzeile verfügen, beträgt die Ist-Medianmiete 350 Euro.

*Was ist eine Medianmiete? Die Medianmiete beschreibt eine Obergrenze des Mietpreises, den die tatsächlich gezahlte Miete von mindestens 50 % der Befragten nicht übersteigt.

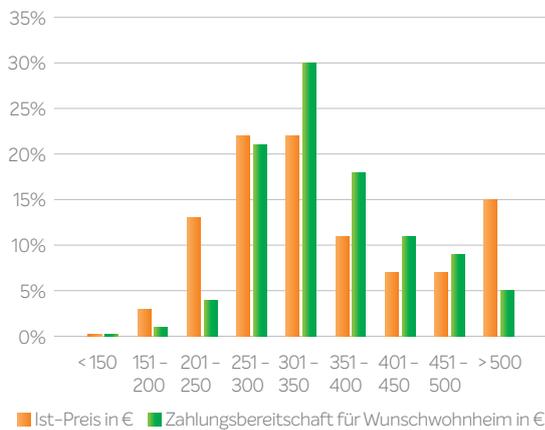
Einzelzimmer in einer Wohngemeinschaft



Einzelzimmer mit eigenem Bad und Gemeinschaftsküche



Einzelzimmer mit eigener Küche & Bad



Gesamt über alle Wohnformen hinweg

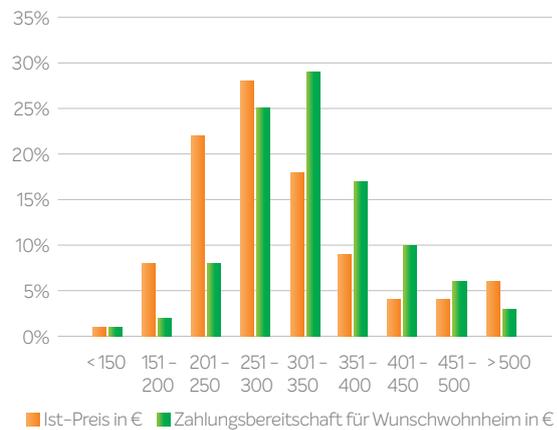


Abbildung 5: Ist-Mieten und Zahlungsbereitschaft für Unterkunft in Wunschwohnheim gegliedert nach Wohnform sowie gesamt über alle Wohnformen hinweg. Antworten derer, die aktuell im Studierendenwohnheim wohnen (n = 636)

Zahlungsbereitschaft für die Wunschunterkunft

Die Studierenden geben an, für eine Unterkunft, die ihren Vorstellungen und Bedürfnissen sowohl in Bezug auf Größe, Ausstattung und Lage als auch Atmosphäre und Miteinander entspricht, im Schnitt einen monatlichen Mietpreis zu zahlen, der 50 Euro über ihrer aktuellen Ist-Miete liegt.

Insgesamt zeigen die Ergebnisse eine hohe Wertschätzung für das Thema Wohnen bei Studierenden und indizieren auch einen gewissen Spielraum im studentischen Budget in Bezug auf die monatlichen Wohnkosten.



Foto: UmweltBank AG

Pauschalmiete mit Ökostrom

Den Studierenden ist es wichtig, den monatlichen Mietpreis im Voraus zu kennen: 71 % der Befragten präferieren eine Pauschalmiete, bei der die Energiekosten (z. B. Strom und Heizung) im Mietpreis als „Flat“ beinhaltet sind. Grundsätzlich ist den Studierenden ein nachhaltiger Umgang mit Energie wichtig. So empfinden es die Befragten als Manko, dass sie in den Studierendenwohnheimen keinen Einfluss auf die Wahl des Energieversorgers und damit keine Möglichkeit haben, Ökostrom zu beziehen.

Mehrzimmerappartements sind Mangelware

Nur sehr wenige Befragte haben angegeben, in Mehrzimmer-/Familienappartements zu wohnen, sodass sich aufgrund der geringen Fallzahlen keine solide Mietpreisanalyse für diese Wohnform durchführen lässt. Die geringe Zahl an Bewohner_innen dieser Wohnform im Kontrast zur Häufigkeit des von den Befragten geäußerten Bedarfs zeigt die Notwendigkeit, bei der Planung von Studierendenwohnheimen diese Wohnform verstärkt zu berücksichtigen.

Verfasserinnen der Studie

Dr. Carolin Holzmann
Alina Wessel

UmweltBank AG

Die UmweltBank AG fördert seit fast 25 Jahren die nachhaltige Entwicklung der Gesellschaft mit dem Ziel, eine lebenswerte Welt für kommende Generationen zu erhalten und zu schaffen. Dabei orientiert sie sich an den Nachhaltigkeitszielen der Vereinten Nationen, den Sustainable Development Goals (SDGs). Vor diesem Hintergrund hat sie als Finanzierungsexpertin bislang die Umsetzung von rund 25.000 Projekten aus den Bereichen erneuerbare Energien sowie nachhaltiges, soziales Bauen begleitet.

Kontakt Finanzierung Immobilienprojekte
Tel. 0911/5308-2040
immobilienprojekte@umweltbank.de

UmweltProjekt GmbH

Die UmweltProjekt GmbH ist eine 100 %-Tochter der UmweltBank AG und wurde 2016 als UmweltProjekt Beteiligung AG gegründet, um das Beteiligungsgeschäft der Bank zu bündeln und auszubauen. Sie beteiligt sich ausschließlich an Unternehmen und Projekten aus dem Umweltbereich, leistet Beiträge zur Verwirklichung nachhaltiger Städte und Gemeinden, von bezahlbarer und sauberer Energie sowie zum Klimaschutz.

Kontakt Projektbeteiligungen
Beate Klemm
Tel. 0911/5308-2800
beate.klemm@umweltbank.de

Kann ich noch mehr erfahren? Aber natürlich.

Montag bis Freitag
8:00 - 18:00 Uhr

UmweltBank AG
Laufertorgraben 6
90489 Nürnberg

Telefon

0911 5308-2020

E-Mail

hallo@umweltbank.de

Internet

www.umweltbank.de

Karriere

www.umweltbank.de/karriere

Blog

www.bankundumwelt.de



UmweltBank

Mein Geld macht grün.