



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



BBSR-
Online-Publikation
46/2025

Wohnraumversorgung und Wohnraumbedarfe von Studierenden und Auszubildenden

von

Prof. Dr. Michael Voigtländer
Dr. Philipp Deschermeier
Dr. Ralph Henger
Dr. Christian Oberst
Dr. Pekka Sagner



Wohnraumversorgung und Wohnraumbedarfe von Studierenden und Auszubildenden

Das Projekt des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)“ wurde vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) durchgeführt.

IMPRESSUM

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Deichmanns Aue 31–37
53179 Bonn

Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
Referat WB 8 „Wohnen und Gesellschaft“
Franziska Bensch
franziska.bensch@bbr.bund.de

Iris Fryczewski
iris.fryczewski@bbr.bund.de

Begleitung im Bundesministerium

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB)
Referat W II 4
Dr. Domenico Ferragina

Auftragnehmer

Institut der deutschen Wirtschaft, Köln
Prof. Dr. Michael Voigtländer
Dr. Philipp Deschermeier
Dr. Ralph Henger
Dr. Christian Oberst
Dr. Pekka Sagner

Lektorat

Institut der deutschen Wirtschaft, Köln
Barbara Sawatzki

Stand

September 2025

Satz und Layout

Institut der deutschen Wirtschaft Köln Medien GmbH

Bildnachweis

Titelbild: IMAGO Images/Pond5 Images

Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten

Der Herausgeber übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, die Genauigkeit und Vollständigkeit der Angaben sowie für die Beachtung privater Rechte Dritter. Die geäußerten Ansichten und Meinungen müssen nicht mit denen des Herausgebers übereinstimmen.

Zitiervorschlag

Voigtländer, M.; Deschermeier, P.; Henger, R.; Oberst, C.; Sagner, P., 2025: Wohnraumversorgung und Wohnraumbedarfe von Studierenden und Auszubildenden. Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). BBSR-Online-Publikation 46/2025. Bonn. <https://doi.org/10.58007/te07-d142>

DOI 10.58007/te07-d142

ISSN 1868-0097

Bonn 2025



Foto: privat

Liebe Leserinnen und Leser,

mit dem Beginn einer Ausbildung oder eines Studiums fängt für viele Menschen ein neuer Lebensabschnitt an. Dieser ist gleichzeitig entscheidend für die berufliche Qualifikation und Weiterbildung und legt den Grundstein für das weitere Berufsleben. Das Einkommen vieler Auszubildender und Studierender ist dabei häufig begrenzt. Diese ohnehin schwierige Situation wird durch die angespannten Wohnungsmärkte in den Ballungsräumen und Universitätsstädten noch verstärkt. Für einige Studierende und Auszubildende ist es nur schwer möglich, Wohnraum zu finden und die Wohnkosten zu tragen. Eine freie Standortwahl ist damit deutlich eingeschränkt. Die angespannten Wohnungsmärkte erschweren außerdem für viele Unternehmen in Ballungsräumen und Universitätsstädten die ohnehin schwierige Gewinnung von Auszubildenden.

Ein ganzheitlicher Überblick über die Wohnraumversorgung und die damit verbundenen Wohnraumbedarfe von Studierenden und Auszubildenden fehlte bislang. Diese Lücke soll die vorliegende Publikation jetzt schließen.

Die Studie verdeutlicht, dass Auszubildende und Studierende sehr heterogene Gruppen sind, die in Abhängigkeit vom Alter, der Lebenssituation und der Einkommenssituation unterschiedliche Wohnraumbedarfe haben. Insbesondere auf angespannten Wohnungsmärkten besteht aktuell und zukünftig eine große Versorgungslücke. Vor diesem Hintergrund ist es geboten, sowohl den bezahlbaren Wohnraum auf den freien Wohnungsmärkten als auch den Wohnheimbestand auszuweiten. Zusätzlich weisen die bereits bestehenden Wohnheime einen deutlichen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Erste Ergebnisse des Bundes-Sonderprogramms „Junges Wohnen“ zur Förderung von Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende zeigen einen positiven Effekt, der in den nächsten Jahren verstetigt werden sollte.

Ich freue mich, dass wir Ihnen mit dieser Veröffentlichung eine aktuelle und differenzierte Analyse der Wohnraumversorgung und der Wohnraumbedarfe von Auszubildenden und Studierenden vorlegen können, und wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

Matthias Waltersbacher

Leiter der Abteilung Wohnungs- und Bauwesen im Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	7
Summary	12
1 Einleitung	16
1.1 Hintergrund	16
1.2 Forschungsansatz	16
1.3 Methodik	18
1.4 Aufbau der Studie	19
2 Wohnraumangebot für Auszubildende und Studierende	20
2.1 Übersicht über die Wohnformen	20
2.2 Wohnen bei den Eltern	22
2.3 Wohnen in institutionellen Wohnheimen	26
2.3.1 Das Wohnungsangebot in Wohnheimen	26
2.3.2 Erkenntnisse aus der Wohnheimanbieter-Befragung nach Anbietertyp	33
2.3.3 Herausforderungen und Hemmnisse bei der Errichtung, Sanierung sowie dem Betreiben von Wohnheimen	39
2.4 Individuelle und gemeinschaftliche Wohnformen: Wohnungsangebot auf dem freien Wohnungsmarkt	42
2.4.1 Überblick und vorliegende empirische Befunde	42
2.4.2 Marktentwicklung von individuellen und gemeinschaftlichen Wohnformen	44
2.5 Potenziale und innovative Konzepte zur Verbesserung der Angebotssituation	54
3 Wohnraumbedarfe, -situation und -wünsche von Auszubildenden und Studierenden	62
3.1 Die Entwicklung der Anzahl von Auszubildenden und Studierenden	62
3.2 Die regionale Verteilung von Auszubildenden und Studierenden	65
3.3 Die Bedeutung des Elternhauses für die Ausbildungs- und Wohnform	68
3.4 Ergänzende Analyse: Die Wohnsituation von Auszubildenden und Studierenden	69
3.5 Die Wohnkostenbelastung von Auszubildenden und Studierenden	76
3.5.1 Empirische Befunde zur Wohnkostenbelastung von Auszubildenden und Studierenden	77
3.5.2 Ergänzende Analyse: Die Mietkostenbelastung von Auszubildenden und Studierenden im Zeitverlauf	78
3.6 Explorative Analyse junger Wohntypen	82
3.7 Wohnwünsche von Auszubildenden und Studierenden	88
4 Derzeitige Rahmenbedingungen und Förderungen	94
4.1 Rahmenbedingungen	94
4.2 Förderungen	95
4.2.1 Objektbezogene Förderungen	95
4.2.2 Subjektbezogene Förderungen	100
5 Vorausberechnung des Wohnraum- und Wohnheimbedarfs von Auszubildenden und Studierenden	104
5.1 Demografische Entwicklung	104
5.2 Zukünftige Entwicklung der Auszubildenden und Studierenden	107
5.3 Annahmen zur Vorausberechnung der Wohnformen	109
5.4 Entwicklung des Wohnungsbedarfs	111
5.5 Entwicklung des Bedarfs an Wohnheimplätzen	113

6	Zusammenführung der Erkenntnisse und Handlungsempfehlungen	115
6.1	Zusammenführung der Erkenntnisse	115
6.2	Handlungsempfehlungen	120
7	Anhang	124
7.1	Erkenntnisse aus den Workshops	124
7.1.1	Erkenntnisse aus dem ersten Workshop (Anbieter von Mikroappartements)	124
7.1.2	Erkenntnisse aus dem zweiten Workshop (Auszubildende und Studierende)	125
7.1.3	Erkenntnisse aus dem dritten Workshop (Träger von Wohnheimen für Studierende)	125
7.1.4	Erkenntnisse aus dem vierten Workshop (Träger von Wohnheimen für Auszubildende)	126
7.1.5	Erkenntnisse aus dem fünften Workshop (alle Anbieter und Träger von Wohnheimen für Auszubildende und Studierende)	126
7.2	Anhänge zu den Befragungen	127
7.2.1	Methodische Hinweise zu den Befragungen	127
7.2.2	Tabellarische Übersichten der Befragungen	129
7.3	Weitere Grafiken und Karten	136
	Literaturverzeichnis	141
	Abbildungsverzeichnis	149
	Tabellenverzeichnis	153

Zusammenfassung

Erkenntnisinteresse und Forschungsdesign

Das Studium und die Ausbildung sind entscheidende Lebensabschnitte, in denen junge Menschen die Grundlagen für ihre berufliche Zukunft legen. Während dieser Zeit verlassen viele den Haushalt ihrer Eltern und ziehen an den Ausbildungsstandort in eine andere Region oder innerhalb ihres bisherigen Wohnortes um. Neben der akademischen oder praktischen Ausbildungsmöglichkeit spielt die Wohnsituation eine zentrale Rolle für den Alltag, den sozialen Anschluss und die finanzielle Belastung der Auszubildenden und Studierenden.

Vor dem Hintergrund, dass bisherige Studien entweder nur Auszubildende oder nur Studierende als Zielgruppe analysiert haben oder nur auf ausgewählte Wohnformen fokussiert waren, ist die Gewinnung eines ganzheitlichen Überblicks über die Wohnraumversorgung und die Wohnraumsituation von Auszubildenden und Studierenden das zentrale Ziel der vorliegenden Studie. Die Bearbeitung erfolgte auf Basis von Auswertungen der existierenden Literatur, eigener Auswertungen von verfügbaren Datenquellen, fünf Expertenworkshops, einer Befragung unter 2.386 Auszubildenden und Studierenden und einer Befragung unter 286 Anbietern und Trägern von Wohnheimen. Das den Analysen zu Grunde liegende Forschungsdesign unterscheidet dabei zwei Dimensionen: die verschiedenen Zielgruppen und die Wohnformen.

Vier Wohnformen beschreiben die Wohnsituation von Auszubildenden und Studierenden

Dabei wird die Wohnsituation von Auszubildenden und Studierenden durch vier verschiedene Wohnformen beschrieben: das Wohnen bei den Eltern, institutionelles, gemeinschaftliches und individuelles Wohnen. Bei Auszubildenden und Studierenden beschreibt institutionelles Wohnen das Wohnen in einem (staatlichen, gemeinnützig getragenen oder privatwirtschaftlich organisierten) Wohnheim. In der Regel sind staatliche oder gemeinnützig getragene Wohnheime die günstigste Wohnform außerhalb des Elternhauses. Allerdings haben Studierende diesbezüglich, insbesondere durch die Angebote der Studierendenwerke, zahlreichere und vielfältigere Wohnmöglichkeiten als Auszubildende. Bei einer individuellen Wohnform leben Auszubildende und Studierende in den eigenen vier Wänden entweder allein, mit einer verpartnerten Person oder mit der eigenen Kernfamilie auf dem freien Wohnungsmarkt. Die Wohngemeinschaft (WG) ist eine gemeinschaftliche Wohnform. Sie beschreibt das Zusammenleben mehrerer Haushalte (meist Einpersonenhaushalte), die nicht familiär oder partnerschaftlich verbunden sind, in einer gemeinsam genutzten Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt.

Auszubildende wohnen meist bei den Eltern, die Wohnsituation von Studierenden ist heterogen

Über alle vorliegenden empirischen Befunde hinweg zeigt sich bei der Verteilung der betrachteten Wohnformen, dass Auszubildende überwiegend bei ihren Eltern wohnen und noch keinen eigenen Haushalt führen. Obwohl ein größerer Anteil der Auszubildenden, insbesondere der schulischen, noch minderjährig ist und die Ausbildung häufiger am Wohnort stattfindet, zeigen die Ergebnisse der durchgeführten Befragung, dass das Wohnen bei den Eltern nicht zwangsläufig die bevorzugte Wohnform für Auszubildende ist. Die Mehrheit der bereits ausgezogenen Auszubildenden wohnt individuell in einer eigenen Wohnung. Hinsichtlich der Wohnraumversorgung über Wohnheimplätze haben Auszubildende hingegen weniger Optionen als Studierende, die insbesondere durch die Angebote der Studierendenwerke quantitativ deutlich mehr Auswahl haben. Zwar gibt es im Rahmen des Jugendwohnens Wohnheimplätze mit sozialpädagogischer Betreuung, allerdings entspricht das Versorgungsniveau nicht annähernd dem Bedarf. Das gemeinschaftliche Wohnen in einer Wohngemeinschaft bildet eine weitere Alternative bei der Wahl der Wohnform.

Bei Studierenden sind die empirischen Erkenntnisse über die Verteilung der Wohnformen weniger eindeutig als bei den Auszubildenden. Dies hat verschiedene Gründe. So sind Studierende eine heterogenere Gruppe, die durch die erforderliche Hochschulreife das Studium später aufnimmt als Auszubildende, die eine beruf-

liche Ausbildung beginnen. Denn diese ist bereits ab dem Ende der Schulpflicht möglich. Die aggregierte Betrachtung über die heterogene Gruppe der Studierenden hinweg zeigt daher nur ein eingeschränkt aussagekräftiges Bild. Über die vorliegenden Erkenntnisse gemittelt wohnen Studierende etwa zu einem Drittel individuell und zu einem Drittel bei den Eltern. Das restliche Drittel verteilt sich auf gemeinschaftliche (WG) und institutionelle Wohnformen (Wohnheim).

Viele wünschen sich eine eigene Wohnung, zu kleine und zu teure Wohnungen sind gleichzeitig der Hauptgrund für Unzufriedenheit

Die Mehrheit der Auszubildenden und Studierenden scheint grundsätzlich zufrieden mit ihrer Wohnsituation. In der durchgeführten Befragung unter Auszubildenden und Studierenden geben dies etwa 72 % der Teilnehmenden an, unzufrieden mit ihrer Wohnsituation waren dagegen nur 11 %. Dabei zeigen sich keine wesentlichen Unterschiede zwischen Auszubildenden und Studierenden. Hauptgründe der Unzufriedenheit sind zu kleine Wohnflächen und zu teure Mieten. Die Wohnkostenbelastung von Studierenden (52 %) und Auszubildenden (42 %) lag im Jahr 2023 deutlich über der durchschnittlichen Wohnkostenbelastung der Gesamtbevölkerung (25 %) (Statistisches Bundesamt 2024). Die Analyse der Mietentwicklung in den für Auszubildende und Studierende typischen Wohnsegmenten kleiner Wohnungen (individuelle Wohnform) und WG-Zimmern (gemeinschaftliche Wohnform) in den Groß- und Universitätsstädten verdeutlicht, dass die Medianmiete im Jahr 2024 an 33 von 70 Standorten über der maximalen BAföG-Wohnkostenpauschale in Höhe von 380 € liegt. Für Auszubildende wurde als eine alternative Vergleichsgröße 30 % des mittleren Erwerbseinkommens herangezogen, was nach der eigenen Erhebung (vgl. Kapitel 7.2.2) bei etwa 800 € monatlich liegt und somit einem Betrag von 240 € entspricht. In 69 von 70 Standorten liegt die Medianmiete über diesem Betrag.

Der tatsächlichen Wohnsituation steht der vielfache Wunsch nach der eigenen Wohnung gegenüber. Etwa zwei Drittel der an der Befragung teilnehmenden Auszubildenden und Studierenden präferieren eine eigene Wohnung. Dieser Wunsch ist bei Auszubildenden etwas schwächer ausgeprägt. Gerade jüngere (teilweise minderjährige) Auszubildende sind mit ihrer Wohnsituation bei den Eltern überwiegend zufrieden. Die Vorteile einer Unterbringung in einem Wohnheim werden möglicherweise von Auszubildenden und Studierenden mangels Informationen und eigener Erfahrungen nicht richtig eingeschätzt, denn diese Wohnform wird am wenigsten präferiert. In den Expertenworkshops wurde aber der Wert des Zusammenlebens (insbesondere von kirchlichen Trägern) betont. Sozialer Anschluss fällt leichter, während Abbrecherquoten gesenkt würden.

Wichtige Präferenzen junger Menschen für die Wohnsituation sind ein eigenes Bad, eine eigene Küche, Bezahlbarkeit und kurze Wege zur Hochschule oder zum Ausbildungsplatz. Andere Merkmale wie Nähe zum Zentrum, Balkon oder vorhandene Möblierung scheinen weniger wichtig für Auszubildende und Studierende zu sein. Bei begrenztem Budget ist eine gemeinsam genutzte Küche akzeptabel, ein geteiltes Zimmer und geteilte Sanitärräume sind dagegen selbst bei begrenztem Budget nicht akzeptabel.

Hoher Investitionsbedarf und kaum Innovationen bei Anbietern und Trägern

Anbieter und Träger werden in der vorliegenden Studie in öffentliche, gemeinnützige, kommunale und private Anbieter und Träger unterteilt. Öffentliche Träger richten ihre Angebote dabei meist an Studierende (insbesondere durch die Angebote der Studierendenwerke), gemeinnützige Träger haben mehrheitlich einen Fokus auf (minderjährige) Auszubildende als primäre Zielgruppe. Andere (beispielsweise kirchliche) Träger stehen meist beiden Zielgruppen offen. Privatwirtschaftliche Angebote sind häufig teurer und fokussieren daher auf (ausländische) Studierende und Berufseinsteigende. Die Erhebung unter Anbietern und Trägern verdeutlicht, dass die Vergabe der Plätze bei öffentlichen und gemeinnützigen Trägern mehrheitlich über den Satzungsauftrag oder Wartelisten erfolgt. Bei privaten Anbietern erfolgt die Auswahl neben Wartelisten häufig über das Windhundprinzip oder sozio-demografische Merkmale. Neben der reinen Bezahlbarkeit verdeutlicht die hohe Verbreitung von Wartelisten, dass auch Probleme in Form der Verfügbarkeit und Zugänglichkeit von Wohnraum bestehen.

Die Ausgestaltung der Angebote zeigt einen hohen Anteil von Einzelappartements bei allen Anbietern und Trägern, nur bei gemeinnützigen Trägern finden sich häufiger Zimmer mit geteiltem Bad und/oder geteilter Küche. Mehrbettzimmer finden sich primär in Wohnheimen gemeinnütziger und öffentlicher Träger für Blockschülerinnen und Blockschüler. Bei der inhaltlichen Ausgestaltung der Angebote finden sich über alle Anbietergruppen hinweg kaum innovative Konzepte, am ehesten bei privaten Anbietern und im Bereich der sozialpädagogischen Betreuung. Die sozialpädagogische Betreuung ist für Minderjährige gesetzlich vorgeschrieben, aber ebenso bei Volljährigen sinnvoll. Ihr wird eine hohe Bedeutung unter den befragten Anbietern und Trägern beigemessen. Die Bedeutung wird auch zukünftig als hoch eingeschätzt. Selbst private Anbieter beschreiben die Betreuung der Bewohnerinnen und Bewohner – auch über die klassische sozialpädagogische Betreuung hinaus – als Teil des eigenen Unternehmenserfolgs.

Vor allem private Anbieter haben in den letzten drei Jahren ihre Bestände vergrößert, kommunale und öffentliche Träger haben ihre Bestände dagegen eher modernisiert. Gemeinnützige Träger haben ihre Bestände nur selten angepasst oder gar erweitert. Darüber hinaus kommt auch privatwirtschaftlichen Unternehmen eine wachsende Bedeutung bei der Wohnraumversorgung von Auszubildenden im Rahmen des „Wohnens für Mitarbeitende“ zu. Denn Unterstützung beim Thema Wohnen durch den Arbeitgeber erweist sich in der Praxis als wirksames Instrument sowohl gegen den Fachkräftemangel als auch den Wohnungsmangel.

Die gemeinnützigen, aber auch öffentlichen Träger sehen einen enormen Investitionsbedarf. Das serielle Bauen verspricht vor diesem Hintergrund zwar geringere Kosten, hatte aber bei der Errichtung und Modernisierung von Wohnheimen in den vergangenen Jahren nur eine untergeordnete Bedeutung und auch für die Zukunft erwarten die befragten Anbieter und Träger keinen Bedeutungszuwachs. Die Teilnehmenden der Expertenworkshops erläuterten, dass unterschiedliche kommunale Vorgaben hemmend wirken, um die Kostenvorteile des seriellen Bauens nutzen zu können. Sowohl private Anbieter als auch öffentliche Träger bemängeln, dass bezahlbare Mieten bei den aktuellen Baukosten nicht möglich sind.

Trotz Alterung der Gesellschaft erhöht sich die Anzahl junger Menschen bis 2040

Die Alterung der Gesellschaft ist die zentrale demografische Entwicklung in Deutschland. Dennoch erhöht sich bis 2040 auch die Anzahl der jungen Menschen. Zum Jahresende 2022 lebten etwa 8,5 Mio. Personen zwischen 15 und unter 25 Jahren in Deutschland. Diese Altersspanne umfasst die Lebensjahre, in denen junge Menschen überwiegend eine Ausbildung oder ein Studium absolvieren. Die Anzahl erhöht sich über den betrachteten Zeithorizont bis 2040 auf annähernd 9 Mio. Personen. Entsprechend würde sich auch die Anzahl der Auszubildenden bis 2040 von aktuell etwa 1,3 Mio. um etwa 5,9 % auf annähernd 1,4 Mio. Auszubildende erhöhen. Aussagen über die zukünftige Entwicklung sind mit Unsicherheit verbunden. Daher umfassen die vorausgerechneten Ergebnisse auch eine Spannweite in Form von Ober- und Untergrenzen. Dieses Prognoseintervall reicht im Jahr 2040 von der Untergrenze mit etwa 1,1 Mio. Auszubildenden bis zur Obergrenze in Höhe von etwa 1,6 Mio. Auszubildenden.

Anders als bei den Auszubildenden bleibt die Anzahl der Studierenden mit 2,9 Mio. Studierenden bis 2040 voraussichtlich annähernd konstant. Dabei weist die Entwicklung der Untergrenze des Prognoseintervalls einen deutlichen Rückgang um 17,9 % auf etwa 2,4 Mio. Studierende aus. Die optimistischste Vorausberechnung bildet die Obergrenze des Prognoseintervalls. Bei diesem Entwicklungspfad erhöht sich die Anzahl der Studierenden deutlich um 19,4 % auf etwa 3,5 Mio. Studierende. Die Spannweite des Prognoseintervalls verdeutlicht, dass die Entwicklung der Anzahl der Studierenden einer höheren Unsicherheit unterliegt als die Vorausberechnung der Anzahl der Auszubildenden. Dies geht insbesondere auf den höheren Anteil von Studierenden aus dem Ausland zurück.

Auch 2040 fehlen Wohnheimplätze für Auszubildende und Studierende

Gegenwärtig gibt es im Rahmen des Jugendwohnens etwa 20.000 Wohnheimplätze für Auszubildende und etwa 241.000 öffentlich geförderte Wohnheimplätze für Studierende. Die Analysen in der vorliegenden Studie verdeutlichen aber, dass die Versorgungssituation bei Auszubildenden und Studierenden nicht ausreichend ist und sowohl aktuell als auch zukünftig Versorgungslücken bestehen. Eine Versorgungslücke beschreibt die Differenz aus Bestand und Bedarf. Denn der demografische Ausblick verdeutlicht, dass der Bedarf an Wohnungen und Wohnheimplätzen bis 2040 nicht zurückgehen wird, eine Verbesserung der Versorgungssituation erfordert daher eine überproportionale Bestandsausweitung.

Bei der Vorausberechnung wurde eine leichte Verbesserung der Versorgungssituation unterstellt. Aus den Berechnungen resultiert eine Versorgungslücke von etwa 77.000 Wohnheimplätzen für Auszubildende im Jahr 2040, während die Versorgungslücke bei Wohnheimplätzen für Studierende bis 2040 auf über 200.000 fehlende Wohnheimplätze ansteigt. Verglichen mit dem aktuellen Bestand fehlen 2040 etwa 79 % des ermittelten Bedarfs an Wohnheimplätzen für Auszubildende und 46 % des ermittelten Bedarfs an Wohnheimplätzen für Studierende.

Teilnehmende an den Expertenworkshops sowie an der Befragung verdeutlichen den bestehenden enormen Investitionsbedarf zur Deckung dieser Bedarfe, ebenso wie zur Umsetzung innovativer Konzepte. Dies ist ohne Förderung aber für die meisten Akteure nicht umsetzbar. Der Bund stellt im Rahmen des Förderprogramms „Junges Wohnen“ seit dem Jahr 2023 jährlich 500 Mio. € als Sonderprogramm des sozialen Wohnungsbaus für neue oder modernisierte Wohnheimplätze für Studierende und Auszubildende zur Verfügung (BMWSB 2023). Als Folge dessen haben zahlreiche Bundesländer in Deutschland ihre Förderprogramme für Wohnheime deutlich ausgebaut und modernisiert. Bei einem wesentlichen Anteil der neu gebauten oder modernisierten Wohnheimplätze wurden Fördermittel des „Jungen Wohnens“ eingesetzt. Erste Förderergebnisse zeigen jedoch, dass die neu geschaffenen oder modernisierten Wohnheimplätze bislang insbesondere Studierenden zugutekommen. Vor dem Hintergrund des Investitionsbedarfs zur Deckung der Bedarfe scheint eine Verstärkung der Fördermittel im Programm „Junges Wohnen“ dringend erforderlich.

Potenziale und innovative Konzepte zur Verbesserung der Versorgungssituation

Wie der Neubau in verschiedenen Segmenten am Wohnungsmarkt bestehen strukturelle Hemmnisse bei der Errichtung und Modernisierung von Wohnheimen, die einer Ausweitung der existierenden Bestände im Wege stehen. Gleichzeitig ist die Konkurrenzsituation von Auszubildenden und Studierenden mit vergleichbaren Nachfragegruppen wie Seniorinnen und Senioren, Berufseinsteigenden oder Berufspendelnden auf dem freien Wohnungsmarkt enorm. Vor diesem Hintergrund bedarf es der Identifikation bestehender Potenziale sowie innovativer Konzepte, um die Versorgungslage für junge Menschen nachhaltig zu verbessern.

Hierzu bestehen verschiedene Ansatzpunkte. So würde das Bauen (nicht nur von Wohnheimen) durch weniger Regulierung vereinfacht und beschleunigt zu mehr Wohnheimplätzen führen. Zusätzliche Angebote für Auszubildende könnten auch durch Kooperationen mehrerer Arbeitgeber und die Gründung neuer Azubiwerke entstehen. Auch die Öffnung von Studierendenwohnheimen für Auszubildende könnte helfen, die schlechtere Versorgungssituation von Auszubildenden im Vergleich zu Studierenden abzumildern. Entsprechende Bestandserweiterungen sind dabei aber erforderlich, um das bestehende knappe Angebot für Studierende nicht zusätzlich zu verknappen.

In der Praxis finden sich Fallbeispiele, bei denen bezahlbarer Wohnraum für junge Menschen durch selbstverwaltete Wohnheime entstanden ist. Die Erfahrungen der Akteure können helfen, vergleichbare Projekte anzuschließen. Für ländliche Räume können Chancen durch passgenaue Angebote der ansässigen Betriebe und aus der Aktivierung von Leerständen resultieren. Auch hierfür finden sich lehrreiche Fallbeispiele, die verallgemeinert werden können. In den angespannten Wohnungsmärkten der Großstädte könnte die Umnutzung von

leerstehenden Hotels eine Chance zur Verbesserung der Angebotssituation darstellen. Auch die Alterung der Gesellschaft bietet neue Lösungsansätze für junge Menschen durch generationenübergreifende Wohnformen. Neben den bereits bekannten Anbietern und Trägern haben aber auch weitere Akteure die Wohnsituation als Themenfeld erkannt. Beispielsweise heben Discounter Potenziale beim Wohnraum für junge Menschen durch Mixed-Use-Immobilien. Die Befragung der Anbieter und Träger hat aber gezeigt, dass die Verbreitung innovativer Ansätze in der Breite (noch) gering ist.

Summary

Research interest and research design

Studying and vocational training are crucial stages of life during which young people lay the foundation for their professional future. During this time, many young people leave their parental homes and move either to a different region or within their current place of residence to be closer to their place of training. In addition to academic or practical training opportunities, the housing situation plays a central role in daily life, social integration and the financial burden faced by apprentices and students.

Given that previous studies have only analyzed apprentices or only students as their target group or have solely focused on selected forms of housing, the central aim of this study is to gain a comprehensive overview of the housing supply and housing situation of apprentices and students. The study was carried out on the basis of evaluations of existing literature, our own evaluations of available data sources, five expert workshops, a survey of 2,386 apprentices and students and a survey of 286 providers and operators of halls of residence. The research design on which the analyses are based distinguishes between two dimensions: the different target groups and the forms of housing.

Four forms of housing describe the housing situation of apprentices and students

The housing situation of apprentices and students is described using four different forms of housing: living with parents, institutional, communal and individual housing. For both apprentices and students, institutional housing describes living in a (state, non-profit or privately organized) hall of residence. As a rule, state or non-profit halls of residence are the most affordable form of housing outside the parental home. However, students have more numerous and varied housing options in this respect than apprentices, particularly thanks to the services offered by the student services organizations. In an individual form of accommodation, apprentices and students live in their own four walls either alone, with a partner or with their own nuclear family on the free housing market. Shared flats (WG) are a communal form of housing. It describes the cohabitation of several households (usually single-person households) that are not related or in a partnership with each other in a shared apartment on the open housing market.

Apprentices mostly live with their parents, the housing situation of students is heterogeneous

Across all empirical findings, the distribution of the forms of housing considered shows that apprentices predominantly live with their parents and do not yet have their own household. Although a larger proportion of apprentices, especially those receiving school training, are still minors and training is more often provided close to their parental home, the results of the survey show that living with parents is not necessarily the preferred form of accommodation for apprentices. The majority of apprentices who have already moved out live individually in their own home. In terms of accommodation in halls of residence, however, apprentices have fewer options than students, who have significantly more choice in terms of quantity, particularly thanks to the offers of the student services organizations. Although there are places in halls of residence with socio-educational support as part of youth housing, the level of housing supply does not come close to meeting demand. Shared flats represent another alternative for apprentices when choosing their form of housing.

The empirical findings on the distribution of living arrangements are less clear for students than for apprentices. There are various reasons for this. For example, students represent a more heterogeneous group and, owing to the requirement of a university entrance qualification, generally begin their studies later than apprentices, who can start vocational training immediately after compulsory schooling. As a result, aggregated data on this

diverse group provides only limited insight. Averaged across the available findings, around one third of students live individually and one third live with their parents. The remaining third is divided between communal (shared flats) and institutional forms of accommodation (halls of residence).

Many would like to have their own apartment; apartments that are too small and too expensive are the main reason for dissatisfaction

The majority of apprentices and students appear to be generally satisfied with their housing situation. In the survey conducted among apprentices and students, around 72% of participants stated this, while only 11% were dissatisfied with their housing situation. There were no significant differences between apprentices and students. In 2023, the housing costs borne by students (52%) and apprentices (42%) were significantly higher than the average housing costs borne by the population as a whole (25%). An analysis of rent trends in the housing segments typical for apprentices and students—small apartments (individual living arrangements) and shared rooms (shared living arrangements) in large cities and university towns shows that in 2024, the median rent in 33 out of 70 locations was above the maximum BAföG housing allowance of €380. For trainees, 30% of the median earned income was used as an alternative benchmark, which, according to our own survey (see section 7.2.2), is around €800 per month, corresponding to an amount of €240. In 69 out of 70 locations, the median rent is above this amount.

The main reasons for dissatisfaction are living spaces that are too small and rents that are too expensive. The actual housing situation contrasts with the widespread desire amongst apprentices and students to have their own home. Around two thirds of the apprentices and students who took part in the survey would prefer to have their own apartment. This desire is somewhat less pronounced among apprentices. Younger apprentices in particular (some of whom are minors) are mostly satisfied with their living situation with their parents. The advantages of living in a hall of residence may not be correctly assessed by apprentices and students due to a lack of information and personal experience, as this form of accommodation is the least preferred. In the expert workshops, however, the value of communal living was emphasized (especially by church sponsors). Such arrangements facilitate social integration and can help reduce dropout rates.

Important housing preferences among young people include having a private bathroom, a private kitchen, affordability, and short distances to the university or training location. Other features such as proximity to the city center, a balcony, or furnished rooms appear to be less important for apprentices and students. When working with a limited budget, a shared kitchen is considered acceptable. However, shared rooms and shared sanitary facilities are generally deemed unacceptable - even under tight financial conditions.

High need for investment and hardly any innovation among providers and operators

In this study, providers and operators are categorized as public, non-profit, municipal and private. Public providers mostly target their offers at students (especially through the offers of the student services organizations), while non-profit providers mostly focus on (underage) apprentices as their primary target group. Other (e.g. church) providers are usually open to both target groups. Private-sector offers are often more expensive and therefore focus on (international) students and career starters. The survey of providers and operators shows that placement in public and non-profit housing is primarily based on statutory mandates or waiting lists. In contrast, private providers often allocate housing not only via waiting lists but also through a 'first-come, first-served' approach or based on socio-demographic criteria. In addition to affordability, the widespread use of waiting lists highlights issues related to the availability and accessibility of housing.

Offers consist of a high proportion of single apartments among all providers and organizations, with rooms with shared bathrooms and/or shared kitchens only being found more frequently among non-profit organizations. Multi-bed rooms are primarily found in halls of residence run by non-profit and public providers for block apprentices (those attending school in blocks of time). Across all provider groups, there are few innovative con-

cepts. These are most likely to be found among private providers and in the area of socio-educational support. Socio-educational support is required by law for minors, but is also useful for adults. It is considered to be very important by the providers and organizations surveyed. Its importance is also expected to remain high in the future. Even private providers describe taking care of residents - even beyond traditional socio-educational care - as part of their own company's success.

Private providers in particular have expanded their housing stock in the last three years, while municipal and public providers have tended to modernize their portfolios. Non-profit providers have rarely adapted or even expanded their portfolios. In addition, private-sector companies are also playing an increasingly important role in providing housing for apprentices as through "employee housing" initiatives. This is because housing support from employers is proving to be an effective tool to combat both the shortage of skilled workers and the housing shortage.

Both non-profit and public providers report an enormous need for investment. While serial construction may offer a reduction of costs, it has played only a minor role in the construction and modernization of halls of residence in recent years, and the surveyed providers and operators do not anticipate it gaining importance in the future. The participants in the expert workshops explained that varying local regulations act as an obstacle to being able to exploit the cost benefits of serial construction. Both private providers and public bodies complain that affordable and acceptable rents are not possible at current construction costs.

Despite an ageing society, the number of young people will increase by 2040

Population aging is the central demographic trend in Germany. Nevertheless, the number of young people is expected to increase by 2040. At the end of 2022, there were around 8.5 million people aged between 15 and under 25 living in Germany. This age range includes the years during which young people typically pursue vocational training or higher education. Over the projection period up to 2040, this number is expected to rise to nearly 9 million. Accordingly, the number of apprentices would also increase by around 5.9 % from the current figure of around 1.3 million to almost 1.4 million by 2040. Statements about future developments are subject to uncertainty. For this reason, the projected results also include a range in the form of upper and lower limits. In 2040, this forecast range is projected to extend from a lower limit of around 1.1 million apprentices to an upper limit of around 1.6 million apprentices.

In contrast to the number of apprentices, the number of students is expected to remain almost constant at 2.9 million by 2040. However, the lower bound of the forecast interval indicates a significant decline of 17.9%, dropping to approximately 2.4 million students. The most optimistic projection, represented by the upper bound of the interval, anticipates a substantial increase of 19.4%, reaching around 3.5 million students. The range of the forecast interval makes it clear that the development of the number of students is subject to greater uncertainty than the projection of the number of apprentices. This is particularly due to the higher proportion of international students in the student population.

There will still be a shortage of places in halls of residence for apprentices and students in 2040

Currently, there are approximately 20,000 places in halls of residence available for apprentices within the framework of youth housing programs, and around 241,000 partially publicly funded places in halls of residence for students. However, the analyses in this study make it clear that the supply situation for apprentices and students is inadequate and that supply gaps are projected to exist both now and in the future. A supply gap describes the difference between housing stock and demand. The demographic outlook highlights that the demand for apartments and places in halls of residence will not decrease until 2040, meaning that an improvement in the supply situation will require a disproportionately large expansion of the housing stock.

The forecast assumes a slight improvement in the housing situation. Yet, the calculations show a supply gap of about 77,000 hall of residence places for apprentices in 2040, while the supply gap for student hall of residence places is expected to rise to over 200,000 places in 2040. Compared to the current stock, in 2040 approximately 79% of the identified need for hall of residence places for apprentices and 46% of the identified need for hall of residence places for students will remain unmet.

Participants in the expert workshops and the survey highlight the enormous investment required to meet these needs and implement innovative concepts. However, without funding, this is not feasible for most stakeholders. Since 2023, the federal government has been providing €500 million annually as part of the “Young Living” funding program, a special social housing program for new or modernized dormitory places for students and trainees (BMWSB 2023). As a result, numerous federal states in Germany have significantly expanded and modernized their funding programs for dormitories. A significant proportion of the newly built or modernized dormitory places were funded by the “Young Living” program. However, initial funding results show that the newly created or modernized dormitory places have so far benefited students in particular. Against the backdrop of the investment required to meet demand, it seems urgently necessary to continue funding under the “Young Living” program.

Potential and innovative concepts to improve the housing situation

There are structural barriers to the construction and modernization of halls of residence that hinder the expansion of the existing housing stock. At the same time, the competition for housing between apprentices and students and other demand groups such as seniors, young professionals, and commuters in the open housing market is considerable. This highlights a need to identify existing potential and innovative concepts to improve the housing situation for young people.

Additional housing options for apprentices could also arise through collaborations between several employers and the creation of new apprentice housing organizations. Opening student halls of residence to apprentices could also help alleviate the poorer housing situation for apprentices compared to students. However, corresponding expansions of housing stock would be necessary to avoid further restricting the already limited housing available for students.

There are examples where affordable housing for young people has been created through self-managed halls of residence. The experiences of the involved stakeholders could help launch similar projects. In rural areas, offers by local businesses or the activation of vacant properties may help alleviate tense housing situations. Presently existing projects could serve as inspiration for similar initiatives. In the tight housing markets of large cities, repurposing vacant hotels could represent an opportunity to improve the housing supply situation. Additionally, the aging population offers new living approaches for young people through intergenerational housing models. In addition to well-known housing providers and operators, other actors have also recognized the housing situation as an important issue. For example, discount retailers have recognized the housing situation as an issue and are highlighting the potential for young people in terms of living space through mixed-use properties. However, the survey of providers and operators has shown that the spread of innovative approaches is (still) limited.

1 Einleitung

1.1 Hintergrund

Das Studium und die Ausbildung sind entscheidende Lebensabschnitte, in denen junge Menschen die Grundlagen für ihre berufliche Zukunft legen. Während dieser Zeit verlassen viele den Haushalt ihrer Eltern und ziehen an einen anderen Standort. Neben der akademischen oder praktischen Ausbildungsmöglichkeit spielt die Wohnsituation eine zentrale Rolle für den Alltag, den sozialen Anschluss und die finanzielle Belastung der Auszubildenden und Studierenden. Fragestellungen wie beispielsweise welche Wohnformen dabei grundsätzlich zur Auswahl stehen, wie die eigenen Wohnwünsche konkret aussehen oder welche Fördermöglichkeiten es gibt, sind für junge Menschen in dieser Lebensphase meist neue Themen. Dabei machen sie die Erfahrung, dass gerade in den Groß- und Universitätsstädten und den umliegenden Ballungsgebieten das Thema „Wohnen“ viele Herausforderungen bereithält.

Denn zahlreiche Wohnungsmärkte in Deutschland zeigen sich seit Anfang des letzten Jahrzehnts angespannt, vor allem in den Ballungsgebieten. Aufgrund einer teilweise starken Zuwanderung in den 2010er-Jahren sowie einer insgesamt zu geringen Bautätigkeit sind nicht nur die Neuvertragsmieten signifikant gestiegen, sondern ist es auch immer schwieriger geworden, eine Wohnung zu finden, die zu den eigenen Vorstellungen passt. Mit der COVID-19-Pandemie und den damit einhergehenden Lockdowns entspannte sich der Markt zwar etwas, da etwa Wanderungen weniger häufig stattfanden. Mit dem Ende der Beschränkungen setzte die Wanderung, international wie national, aber wieder ein. Zusätzlich gab es im Jahr 2022 eine starke Flüchtlingszuwanderung aus der Ukraine, sodass die Bevölkerung und somit auch die Wohnungsnachfrage in Deutschland in den letzten 15 Jahren deutlich angewachsen ist. Gleichzeitig geht aufgrund der schwierigen Gemengelage aus höheren Zinsen und deutlich gestiegenen Baukosten die Bautätigkeit deutlich zurück.

Die Wohnungsmarktsituation ist dabei vor allem für junge Menschen, insbesondere Studierende und Auszubildende, herausfordernd. Studienmöglichkeiten oder auch Ausbildungsmöglichkeiten finden sich häufig in Ballungsgebieten, in denen der Wohnungsmarkt aber sehr umkämpft ist. Studierende und Auszubildende verfügen dabei in der Regel nur über geringe Einkommen, konkurrieren jedoch unter anderem mit jungen Erwerbstätigen, Menschen im Ruhestand und Fernpendlerinnen und -pendlern um kleine Wohnungen in zentralen Lagen. Auch spezifische Angebote wie Wohnheimplätze der Studierendenwerke werden knapper, da über die letzten 20 Jahre das Angebot nicht mit dem Wachstum der Studierendenzahl Schritt gehalten hat. Hinzu kommt, dass gerade zuletzt das Angebot an WG-Zimmern zurückgegangen ist, wie Auswertungen von Inseraten zeigen (Voigtländer/Oberst/Geis-Thöne 2024).

Gleichzeitig ist festzustellen, dass sich die Ausbildungswege junger Menschen deutlich differenzieren. Zwar gibt es nach wie vor den Standardfall, dass junge Menschen nach dem Abitur direkt studieren, doch zunehmend werden auch duale Studiengänge gewählt, eine Berufsausbildung mit anschließendem Studium oder die Ausübung eines Berufes mit späterem Studium. Mit diesen alternativen Ausbildungsmodellen verändert sich nicht nur die Einkommenssituation, sondern auch die Wohnungsnachfrage, zum Beispiel aufgrund bereits erfolgter Familiengründung.

1.2 Forschungsansatz

Vor diesem Hintergrund ist das Thema des jungen Wohnens nicht nur gesellschaftlich äußerst relevant, sondern auch differenziert zu betrachten. Das Ziel des Forschungsprojektes ist die Gewinnung eines ganzheitlichen Überblicks über die Wohnraumversorgung und die Wohnraumbedarfe von Auszubildenden und Studierenden. Dabei werden die in Tabelle 1-1 und Tabelle 1-2 dargestellten Forschungsleitfragen adressiert.

Tabelle 1-1

Forschungsleitfragen zur Wohnraumversorgung

Wohnraumversorgung von Auszubildenden und Studierenden
Wie groß ist das Wohnangebot für Auszubildende und Studierende in Wohnheimen und auf dem freien Wohnungsmarkt, differenziert nach Wohnformen?
Welche Akteure/Unternehmen bieten mit welchem Marktanteil Wohnraum an?
Welche Potenziale und Hemmnisse bestehen aktuell bei der Errichtung, Sanierung sowie dem Betreiben von Wohnheimen?
Welche objektbezogenen Förderungen sind für das Wohnen von Auszubildenden und Studierenden derzeit von Bedeutung?
Welche innovativen Konzepte für das Wohnen von Auszubildenden und Studierenden gibt es derzeit und welche weiteren wären noch denkbar?
Wie wird sich die Wohnungsmarktsituation und Wohnraumnachfrage in diesem Marktsegment bis 2035/2040 verändern?

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Tabelle 1-2

Forschungsleitfragen zu Wohnraumbedarfen und -wünschen

Wohnraumbedarfe und -wünsche von Auszubildenden und Studierenden
Wie groß ist der Bedarf an Wohnraum für Auszubildende und Studierende?
Welche Wohnraumbedarfe bzw. -wünsche haben Auszubildende und Studierende?
Wie hoch ist die Wohnkostenbelastung von Auszubildenden und Studierenden?
Welche subjektbezogenen Förderungen sind für das Wohnen von Auszubildenden und Studierenden von Bedeutung?

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Die Komplexität der Fragestellungen des Forschungsprojektes resultiert aus der Heterogenität sowohl der Zielgruppen (der Auszubildenden und Studierenden) als auch der Wohnformen und wird in der vorliegenden Studie anhand dieser zwei Dimensionen dargestellt. Die erste Dimension beschreibt die Breite der Zielgruppen, denn weder Auszubildende noch Studierende sind homogene Gruppen. So gibt es „klassische“ Studierende, die nach dem Abitur (bzw. nach einem Freiwilligen Sozialen Jahr (FSJ) oder einem Auslandsaufenthalt) ein Studium aufnehmen. Daneben gibt es „atypische“ Studierende, die vor dem Studium beispielsweise eine Ausbildung absolviert haben. Auch die Form des Studiums unterscheidet sich. So verdienen Studierende in einem dualen Studium bereits Geld und haben deshalb zusätzliche Optionen bei der Wohnraumversorgung und der Realisierung der eigenen Wohnwünsche.

Ähnliches trifft auf die Gruppe der Auszubildenden zu, sie sind mehrheitlich jünger als Studierende. In Deutschland darf eine Ausbildung begonnen werden, wenn man nicht mehr der Vollzeitschulpflicht unterliegt (je nach Bundesland neun bis zehn Schuljahre mit anschließender Berufsschul- beziehungsweise Ausbildungspflicht). Somit enthält die Gruppe auch minderjährige Personen, für die besondere Rahmenbedingungen gelten, wie beispielsweise, dass sie selbst keinen Mietvertrag abschließen dürfen. Eine Ausbildung kann auch zu einem späteren Lebenszeitpunkt begonnen werden, beispielsweise im Falle eines angestrebten Berufswechsels.

Die zweite Dimension umfasst die Vielschichtigkeit der möglichen Wohnformen. Die Unterbringung spielt im Leben der Auszubildenden und Studierenden eine zentrale Rolle. So erfüllt die Wohnform verschiedene zentrale Funktionen des täglichen Lebens, insbesondere bietet sie einen Ort zum Schlafen und die Möglichkeit zum Lernen. Abhängig von ihren Eigenschaften und der Umgebung erfüllt die Wohnform auch eine Sicherheitsfunktion sowohl in physischer als auch in psychologischer Hinsicht (Paltridge/Mayson/Schapper 2010).

Die Wohnform ist darüber hinaus mit einer sozialen Komponente verbunden, besonders, wenn man mit anderen zusammenwohnt, etwa mit Eltern, in einer Partnerschaft, mit den eigenen Kindern, Freunden und Bekannten sowie Mitschülerinnen und Mitschülern oder Kommilitoninnen und Kommilitonen. Die Wohnformen unterscheiden sich auch hinsichtlich der (sozio-akademischen) Integration von Auszubildenden und Studierenden. So finden sich in der Literatur Hinweise darauf, dass vor allem Studierendenunterkünfte dem Finden in eine neue Lebenssituation besonders förderlich sind (Riker/Decoster 2008; Schudde 2011) und tendenziell sogar dazu beitragen, die Wahrscheinlichkeit eines Studienabbruchs zu verringern (Bozick 2007). Darüber hinaus ist die Wohnform ein wesentlicher Einflussfaktor für die Lebenszufriedenheit (Diaz-Serrano 2006; Dukeov et al. 2001; Davis/Fine-Davis 1991; Peck/Stewart 1985).

Die Wahl einer Wohnform hängt von einer Vielzahl von Determinanten ab. Dazu zählen die persönlichen Präferenzen, einschließlich Anforderungen an die eigene Unabhängigkeit, der Lebensstandard und der persönliche Lebensstil (Middendorff et al. 2013), das Alter (Aassve/Arpino/Billari 2013; Fischer/Boughaba/Gerhard Ortega 2017; Unger et al. 2020), der Familienstand, das finanzielle Budget beziehungsweise dessen Einschränkungen (d. h. örtliche Wohn- und weitere Lebenshaltungskosten, Gebühren und Studierendeneinkommen), eine passende Auswahl von Angeboten auf dem Wohnungsmarkt sowie kulturelle und gesellschaftliche Normen (Luetzelberger 2014).

1.3 Methodik

Ein Teil der Forschungsfragen wurde in dieser Studie auf Basis vorliegender Evidenz und eigener sekundärstatistischer Analysen beantwortet. In diesem Arbeitsschritt wurden durch quantitative Analysen verschiedene sekundärstatistische (Mikro-)Daten (Mikrozensus und SOEP) ausgewertet sowie durch demografische Vorausberechnungen ergänzt und konkretisiert.

Einige Bestandteile der Leitfragen des Forschungsprojektes ließen sich auf diesen Wegen aber nicht oder zumindest nicht umfassend beantworten. Aus diesem Grund umfasst das Forschungsprojekt auch die Durchführung von fünf Workshops mit verschiedenen Akteursgruppen sowie zwei Befragungen – einerseits unter Auszubildenden und Studierenden, andererseits unter Anbietern und Trägern von Wohnheimen für Auszubildende und Studierende. Die Workshops dienten der Vorbereitung der beiden Erhebungen. Denn einige Aspekte waren nur schwer in den Befragungen zu erheben, zu anderen lagen bisher keine aussagekräftigen Informationen vor. Daher waren im Ablaufplan des Forschungsprojektes vier der insgesamt fünf Workshops dafür vorgesehen, die aus den vorangegangenen Analysen abgeleiteten Thesen zu diskutieren, ausgewählte Themenschwerpunkte zu vertiefen und auf noch nicht umfassend beleuchtete Aspekte der Forschungsleitfragen einzugehen. Die vier Workshops wurden entsprechend vor den Befragungen durchgeführt. Auf diese Weise konnten die gewonnenen Erkenntnisse in die Konzeption der Fragebögen einfließen. Die nachfolgende Tabelle 1-3 zeigt, welche Akteursgruppen an den jeweiligen Workshops teilgenommen haben.

Tabelle 1-3
Übersicht über die Workshops

	Datum	Zielgruppe
WS 1	04.12.23	Anbieter von privaten Wohnheimen und Mikroappartements
WS 2	26.02.24	Auszubildende und Studierende
WS 3	16.04.24	Anbieter von öffentlichen und gemeinnützigen Wohnheimen für Studierende
WS 4	14.05.24	Anbieter von öffentlichen und gemeinnützigen Wohnheimen für Auszubildende
WS 5	18.02.25	Alle Zielgruppen der Workshops 1, 3 und 4 (Anbieter und Träger)

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Um einen möglichst repräsentativen Überblick über die Wohnraumversorgung von Auszubildenden und Studierenden sowie deren Wohnwünsche zu erhalten, war eine (teil-)standardisierte Befragung vorgesehen (im Folgenden: „Befragung der Auszubildenden und Studierenden“). Nach Finalisierung des Fragebogens wurde dieser an einen Dienstleister, das UZ Bonn, übergeben, der die Befragung im November 2024 durchführte. Der Dienstleister nutzte ein stehendes Panel, das die gezielte Filterung von Auszubildenden und Studierenden ermöglicht. Auf diesem Weg wurden 2.386 vollständige Interviews erhoben (davon 1.569 mit Studierenden, 193 mit dual Studierenden und 624 mit Auszubildenden). Dabei ist zu beachten, dass die Nutzung von Online-Access-Panels gewisse Einschränkungen mit sich bringt. Es handelt sich weder um eine reine Zufallsstichprobe noch um eine Vollerhebung (vgl. Diskussionen in Cronesse et al. 2020; Bradley et al. 2021).

Die zweite Erhebung (im Folgenden: „Befragung der Anbieter und Träger“) wurde ebenfalls als Online-Befragung konzipiert und mit dem UZ Bonn als Dienstleister durchgeführt. Allerdings existiert kein stehendes Panel für die Anbieter von Wohnheimen. Aus diesem Grund wurde ein mehrstufiges Rekrutierungsverfahren gewählt. Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) konnte eine Reihe von unterstützenden Verbänden gewinnen. Diese umfassen den Verband der Kolpinghäuser, den Zentralverband des Deutschen Handwerks (ZDH), das Deutsche Studierendenwerk (DSW), die Bundesvereinigung der Deutschen Arbeitgeberverbände (BDA), den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen (VdW Rheinland Westfalen), den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen, den Evangelischen Immobilienverband Deutschland (EID), den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (vbw), den Katholischen Siedlungsdienst (KSD), den Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest) und den Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern). Diese Unterstützer haben vom IW den Link zur Online-Umfrage erhalten und diesen an die Mitgliedsunternehmen weitergeleitet und um Teilnahme gebeten. Aus diesem Vorgehen resultierten 286 beantwortete Fragebögen.

Nach Auswertung der Befragungsergebnisse wurde ein abschließender fünfter Workshop mit Expertinnen und Experten durchgeführt, um alle bisherigen Erkenntnisse zusammenführend zu diskutieren und einzuordnen.

Das inhaltliche Erkenntnisinteresse der beiden Befragungen und der Workshops lag auf der Beantwortung der entsprechenden Forschungsleitfragen (siehe Tabelle 1-2).

1.4 Aufbau der Studie

Zu Beginn der Studie wird der Anlass beziehungsweise der Hintergrund des Forschungsvorhabens beschrieben. Der Forschungsansatz wird in Kapitel 1.2 beschrieben. Die qualitativen Aspekte, also wie junge Menschen leben möchten und welche Wohnangebote sie finden, wurden durch Befragungen sowohl von Anbietern (gemeinnützige, öffentliche, kommunale, genossenschaftliche und private) als auch Auszubildenden und Studierenden ermittelt. Die Methodik wird in Kapitel 1.3 beschrieben. Das zweite Kapitel analysiert das nach Wohnformen differenzierte Wohnraumangebot für Auszubildende und Studierende. In Kapitel 3 werden bestehende Wohnraumbedarfe, die Wohnsituation sowie die Wohnwünsche von Auszubildenden und Studierenden untersucht. Die Ergebnisse aus diesen beiden Kapiteln gründen sich auf Erkenntnissen aus einer Literaturrecherche, aus eigenen Auswertungen vorhandener Datenquellen wie dem Mikrozensus und aus den durchgeführten Befragungen unter Anbietern sowie Auszubildenden und Studierenden.

Das vierte Kapitel gibt einen Überblick über die derzeitigen Rahmenbedingungen und Förderungen, wobei zwischen objektbezogener und subjektbezogener Förderung unterschieden wird. Das fünfte Kapitel projiziert die gewonnenen Ergebnisse in die Zukunft. Dabei werden die Anzahl der Auszubildenden und Studierenden bis 2040 vorausberechnet. Auf dieser Grundlage wird anschließend der resultierende Bedarf an Wohnheimplätzen sowie kleinen und WG-fähigen Wohnungen vorausberechnet. Das sechste Kapitel der Studie führt die gewonnenen Erkenntnisse zu einem ganzheitlichen Überblick über die Wohnraumversorgung und Wohnraumbedarfe von Auszubildenden und Studierenden zusammen und leitet Empfehlungen für die Wohnungspolitik ab.

2 Wohnraumangebot für Auszubildende und Studierende

2.1 Übersicht über die Wohnformen

Die Wohnsituation von Auszubildenden und Studierenden wird im Rahmen der nachfolgenden Analysen in vier verschiedene Wohnformen gegliedert (Abbildung 2-1):

- Wohnen bei den Eltern
- institutionelles Wohnen
- individuelles Wohnen
- gemeinschaftliches Wohnen

Jede dieser Wohnformen hat ihre Vor- und Nachteile. So ist das **Wohnen bei den Eltern** (inklusive eines alternativen gesetzlichen Vormunds) für die Auszubildenden und Studierenden oft die kostensparendste Wohnform, da sie von ihren Eltern zahlreiche Sachleistungen wie Wohnraum, Ernährung, Kleidung und Versicherungsschutz erhalten (Hauschildt et al. 2020; DZHW 2018; EUROSTUDENT 2018). Diese Wohnform beschränkt allerdings – vor allem in ländlichen Räumen – die Auswahl an Hochschulen beziehungsweise Ausbildungsorten, da eine pendelbare Nähe zum Elternhaus gegeben sein muss. Somit ist die Mobilität der bei den Eltern wohnhaften Auszubildenden und Studierenden eingeschränkt (Frenette 2006; Spiess/Wrohlich 2010). Wohnen Auszubildende oder Studierende im Haushalt der Eltern, führen sie keinen eigenen Haushalt und es entsteht kein (zusätzlicher) Wohnraumbedarf (Kirchner/Rodenfels 2017).

Abbildung 2-1
Die vier Wohnformen von Auszubildenden und Studierenden im Überblick



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

In der Form des **institutionellen Wohnens**, die sich meist an definierte Zielgruppen richtet, prägen Strukturen und Regeln das Zusammenleben im Alltag. Bei Auszubildenden und Studierenden beschreibt institutionelles Wohnen meist das Wohnen in einem (staatlichen, gemeinnützig getragenen oder privatwirtschaftlich organisierten) Wohnheim. Hierzu zählt darüber hinaus auch das Segment des „Micro-Living“ beziehungsweise der „Serviced Apartments“ sowie Wohngemeinschaften in Wohnheimen. Es gibt verschiedene Ausprägungen der institutionellen Wohnform, die unterschiedlich flexibel sind und vom Unterstützungsbedarf der Bewohnerinnen und Bewohner abhängen, beispielsweise bei minderjährigen Auszubildenden. Weitere Formen, die sich an andere Zielgruppen richten, wie beispielsweise Alten- und Pflegeheime, werden nachfolgend nicht betrachtet. Die Optionen für Studierende sind aufgrund der Angebote der Studierendenwerke zahlreicher und vielfältiger als für Auszubildende. In der Regel sind staatliche oder gemeinnützig getragene Wohnheime die günstigste Wohnform außerhalb des Elternhauses (Hauschildt et al. 2021). Allerdings finden sich in der Literatur Hinweise darauf, dass die Zufriedenheit der Studierenden mit der Studierendenunterkunft möglicherweise geringer als mit anderen Wohnformen ist (Hauschildt et al. 2015).

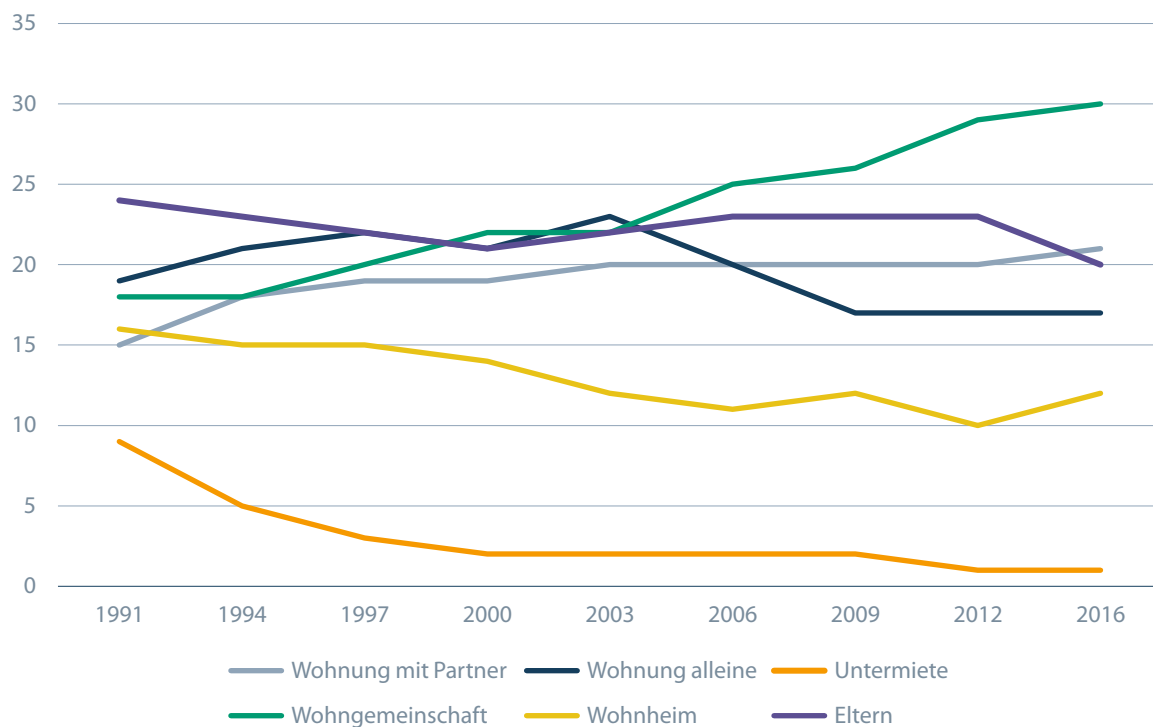
Bei einer **individuellen Wohnform** leben Auszubildende und Studierende in den eigenen vier Wänden entweder allein, mit einer verpartnerten Person oder mit der eigenen Kernfamilie auf dem freien Wohnungsmarkt. Die selbstständige Lebensführung als einzelner Haushalt sowie die Anmietung einer Wohnung sind die wesentlichen Merkmale bei dieser Wohnform. Hierzu zählen auch Wohnsituationen zur (Unter-)Miete und im Eigentum. Ältere Studierende in längerfristigen Partnerschaften, etwa mit Kindern, fühlen sich aufgrund ihrer familiären Situation oft weder im Elternhaus noch im Studierendenwohnheim angemessen untergebracht. Aus diesem Grund wohnen sie häufiger in einer gemieteten oder eigenen Wohnung. Dies fördert zwar die Unabhängigkeit von den Eltern und kann dem Familienleben förderlich sein, verursacht aber auch relativ hohe Kosten für die Unterbringung. Tatsächlich ist es tendenziell die Wohnform mit den höchsten Kosten (Hauschildt et al. 2015; Orr/Gwosć/Netz 2011).

Die Wohngemeinschaft (WG) ist eine **gemeinschaftliche Wohnform**. Sie beschreibt das Zusammenleben mehrerer Haushalte (meist Einpersonenhaushalte), die nicht familiär verbunden sind, in einer gemeinsam genutzten Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt. Das Wohnen in einer WG bietet Auszubildenden und Studierenden verschiedene Vorteile. So kann man in einer WG, ähnlich wie in einer institutionellen Wohnform, leichter Anschluss finden. Darüber hinaus spart die gemeinsame Haushaltsführung Zeit und Ausgaben. Allerdings bietet eine WG tendenziell weniger Rückzugsmöglichkeiten zum Lernen oder Ausruhen.

Für Studierende bildet die Sozialerhebung eine zentrale Daten- und Informationsgrundlage. Sie ist eine seit 1951 fortdauernde Langzeiterhebung, die in einem regelmäßigen Rhythmus von drei bis vier Jahren die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Deutschland untersucht. Gegenwärtig wird die Erhebung vom BMBF finanziert. Middendorff et al. (2017) haben im Rahmen der 21. Sozialerhebung Zeitreihen über die Entwicklung der Verteilung der Wohnformen zusammengetragen (Abbildung 2-2). Die Ergebnisse zeigen, dass die WG im betrachteten Zeitverlauf an Bedeutung gewonnen hat. Die Untermiete, die in den 1960er-Jahren eine attraktive Wohnform darstellte, kommt fast nicht mehr vor. Der Anteil der Studierenden mit eigener Wohnung, die allein bewohnt wird, hat im Zeitverlauf abgenommen. Dies spiegelt die Anspannung der Wohnungsmärkte in den Groß- und Universitätsstädten wider. Der Anteil der Studierenden, die mit einer verpartnerten Person zusammenwohnen, ist dagegen geringfügig angestiegen. Der Anteil der Studierenden, die in einem Wohnheim wohnen, ist im Zeitverlauf gesunken, auch wenn der Anteil zwischen 2012 und 2016 wieder geringfügig angestiegen ist.¹ Für Auszubildende liegen keine vergleichbaren Zeitreihen vor.

¹ Die Ergebnisse der aktuellen 22. Sozialerhebung (Kroher et al. 2022) lassen sich nicht in diese Zeitreihen einfügen, da das Erhebungsdesign verändert wurde, was zu Strukturbrüchen in den Werten führt. Aufgrund der methodischen Änderungen lässt sich die inhaltliche Entwicklung nicht mehr darstellen.

Abbildung 2-2
Entwicklung der Verteilung der Wohnformen von Studierenden im Zeitverlauf (Sozialerhebungen)
Angaben in Prozent



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis von Middendorff et al. 2017.

Die Wahl einer Wohnform hat neben den spezifischen Vor- und Nachteilen auch unterschiedliche finanzielle Auswirkungen. Wenn Auszubildende oder Studierende (weiterhin) bei ihren Eltern wohnen, können sie dies oft mietfrei oder zumindest zu reduzierten Kosten (EUROSTUDENT 2018). Wohnen sie außerhalb des Elternhauses, müssen sie in der Regel Miete oder eine Hypothek zahlen, was eine große finanzielle Belastung darstellen kann (DZHW 2018; Oberst et al. 2023; empirica 2023).

2.2 Wohnen bei den Eltern

Der Auszug aus dem Haushalt der Eltern ist für den Wohnungsbedarf von Auszubildenden und Studierenden von zentraler Relevanz und bedeutet den Eintritt in eine neue Lebensphase. Denn der Auszug begründet die Bildung eines eigenen Haushalts. Dieser Haushalt fragt dann eigenen Wohnraum nach und ist somit für die Ermittlung des Wohnungsbedarfs von Auszubildenden und Studierenden relevant. Neben dem Einfinden in die Arbeitswelt fehlen den jungen Menschen häufig Erfahrungen im Anmieten von Wohnungen und sie verfügen nur über ein geringes Einkommen (Wieland/Spital/Bodelschwingh 2022). Die damit verbundenen Herausforderungen können vielfältig und weitreichend sein (beispielsweise die Anschaffung einer Erstausrüstung der Wohnung) und treten weitgehend zeitgleich auf. Sollte der Arbeits- oder Studienort oder der Standort der Berufsschule fernab der elterlichen Wohnung liegen, ist ein (zumindest zeitweiser) Auszug aus dem Haushalt der Eltern erforderlich. Minderjährige Auszubildende sehen sich dabei zusätzlichen Herausforderungen gegenüber (vgl. Kapitel 4).

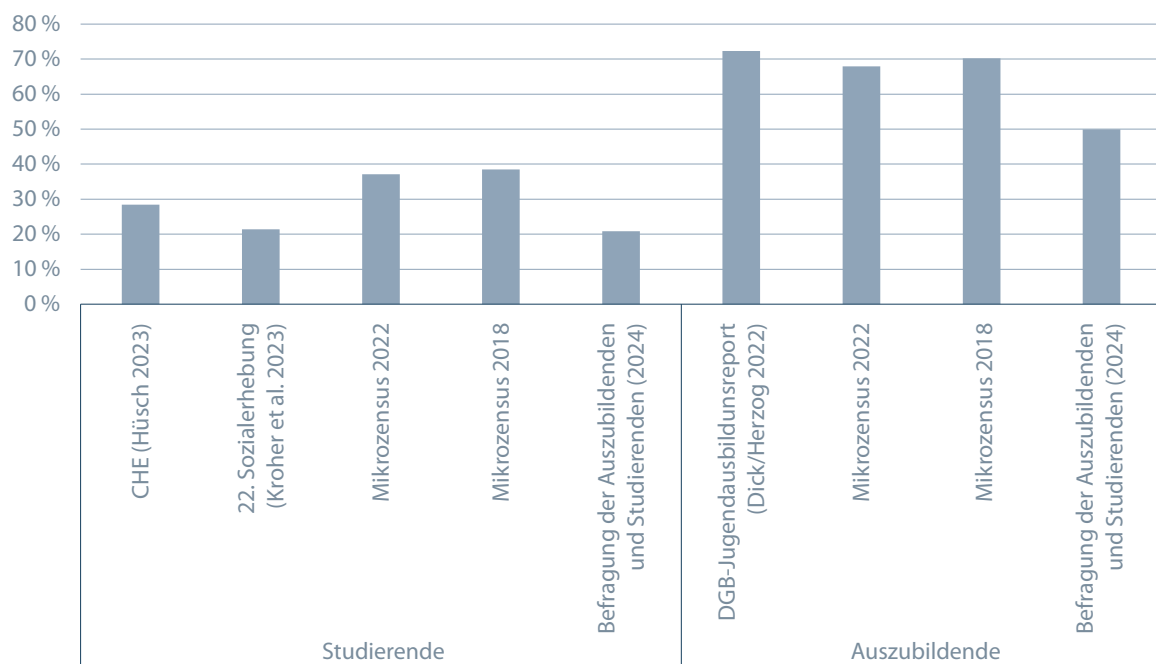
Junge Menschen, die noch dauerhaft bei den Eltern wohnen, fragen dagegen in der Regel noch keinen eigenen Wohnraum nach. Die Entscheidung für diese Wohnform kann unterschiedliche Motive haben. So können minderjährige Auszubildende selbstständig keinen Mietvertrag abschließen, manche junge Menschen leben gerne noch zuhause, andere scheuen die Kosten nach einem Auszug oder aber die Suche nach einer geeigneten Wohnstätte blieb erfolglos, weil es an bezahlbarem Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt und an Wohnheimplätzen mangelt. Insbesondere Auszubildende finden weniger institutionelle Wohnangebote als Studierende (vgl. Kapitel 2.3).

Von den betrachteten Wohnformen ist das Wohnen bei den Eltern die günstigste (häufig sogar unentgeltliche) Option für Auszubildende und Studierende. Allerdings ist dies für junge Menschen, die ein Studium in einer anderen Stadt aufnehmen möchten, dann nicht mehr möglich, wenn die Pendeldistanz zu groß wird. Auszubildende brauchen dagegen in der Regel nicht so mobil zu sein, da sie die meisten Berufe häufiger auch „vor Ort“ erlernen können. Besonders für minderjährige Auszubildende ist es meist die einfachste Lösung. Auszubildende und Studierende können grundsätzlich auch mehr als einen Wohnsitz haben, meist in Form einer Kombination aus der Wohnform „Wohnen bei den Eltern“ mit einer individuellen (vgl. Kapitel 2.4), gemeinschaftlichen (vgl. Kapitel 2.3) oder institutionellen (vgl. Kapitel 2.3) Wohnform am Ort der Ausbildung oder des Studiums.

Studierende wohnen seltener bei den Eltern als Auszubildende

Vorliegende empirische Befunde aus der Literatur verdeutlichen, dass Studierende seltener bei den Eltern wohnen als Auszubildende. Abbildung 2-3 gibt einen Überblick über die Anteile von Auszubildenden und Studierenden, die noch bei den Eltern wohnen. Dabei zeigt sich, dass ein Großteil der Auszubildenden noch nicht aus dem Haushalt der Eltern ausgezogen ist. Die Spanne der vorliegenden Erkenntnisse reicht dabei von etwa

Abbildung 2-3
Anteil der bei den Eltern wohnenden Auszubildenden und Studierenden (in %)



Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis von Hüsch 2023; Kroher et al. 2023; Dick/Herzog 2022; Krüger/Laubach/Foehrmann 2017; Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis des Mikrozensus 2018 und 2022 sowie der Befragung der Auszubildenden und Studierenden.

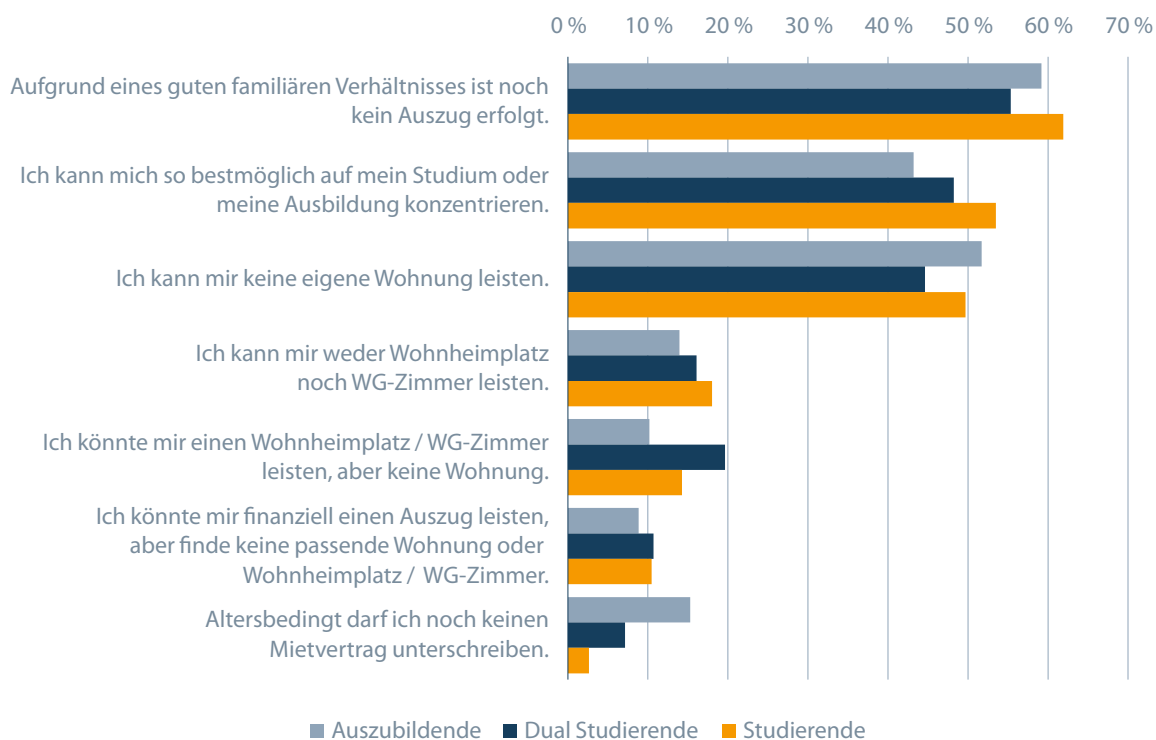
68 %, die im Rahmen einer Sonderauswertung des Mikrozensus 2022 ermittelt wurden, bis etwa 72 %, die vom DGB im Jugendausbildungsreport für das Berichtsjahr 2020 (Dick/Herzog 2022) erhoben wurden. Auf Datengrundlage des Mikrozensus von 2018 betrug der Anteil etwa 70 %. Der geringe Rückgang zwischen 2022 und 2018 sollte aber nicht inhaltlich bewertet werden, da die Erhebungsmethodik zwischen beiden Wellen verändert wurde. Insbesondere sollte nicht der Schluss gezogen werden, dass sich die Wohnungsmarktsituation von Auszubildenden zumindest geringfügig verbessert hätte. In der durchgeführten Befragung gab lediglich etwa die Hälfte der Auszubildenden an, bei den Eltern zu wohnen. Dieser im Vergleich zu den anderen Studien geringe Wert dürfte einen methodischen Hintergrund aufweisen und nicht auf eine Verbesserung der Versorgungssituation zurückzuführen sein. So verdeutlichen die Erkenntnisse aus Kapitel 3.4, dass etwa zwei Drittel der bei den Eltern wohnhaften Auszubildenden eine eigene Wohnung gegenüber der aktuellen Wohnform präferieren würden.

Die Spanne bei den vorliegenden Erkenntnissen zu Studierenden, die bei den Eltern wohnen, ist dagegen deutlich breiter, obwohl Studierende häufiger bereits aus dem Haushalt der Eltern ausgezogen sind. Der höchste Wert in Höhe von etwa 39 % entstammt der Sonderauswertung des Mikrozensus 2018. Eine Sonderauswertung des Mikrozensus 2022 liefert einen Anteil von 37 %. Der direkte Vergleich beider Erhebungen ist auch hier durch die gewandelte Erhebungsmethodik nur eingeschränkt möglich. Dennoch zeigt sich, dass trotz der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie eine Strukturkonstanz besteht. Das Wohnen bei den Eltern hat somit durch die Einschränkungen nicht nachhaltig zugenommen. Bei der 22. Sozialerhebung des BMBF wurde für das Berichtsjahr 2022 ein Anteil der bei den Eltern wohnhaften Studierenden von lediglich etwa 21 % ermittelt (Kroher et al. 2023). Zum gleichen Ergebnis kommt die im Rahmen der vorliegenden Studie durchgeführte Befragung. Das CHE (Gemeinnütziges Centrum für Hochschulentwicklung) bestimmt diesen Anteil auf etwa 28 % (Hüsch 2023). Die Spanne des Anteils der bei den Eltern wohnhaften Studierenden ist somit wesentlich größer als bei den Auszubildenden. Dies kann verschiedene Ursachen haben: Neben abweichenden Berichtsjahren können auch unterschiedliche Definitionen von Haushalt, die Abgrenzung von zeitweisem Wohnen bei den Eltern sowie verschiedene Gewichtungen bezüglich der Grundgesamtheit zu abweichenden Ergebnissen führen. Entsprechend sollten aus diesen Befunden vor allem Tendenzaussagen abgeleitet werden. Denn entscheidend beim Wohnen bei den Eltern ist, dass diese Wohnform keinen Wohnungsbedarf am Bildungsstandort im Sinne der in den nachfolgenden Unterkapiteln betrachteten Wohnformen begründet. Für den Auszug aus dem Elternhaus spielt sowohl bei Auszubildenden als auch bei Studierenden insbesondere das Alter eine zentrale Rolle (Hauschildt et al. 2021). In Abschnitt 3.4 werden daher die Altersverteilungen von Auszubildenden und Studierenden analysiert.

Im Rahmen der durchgeführten Befragungen wurden die teilnehmenden Auszubildenden und Studierenden nach den Gründen für das Wohnen bei den Eltern gefragt. Dabei zeigt sich über die betrachteten Ausbildungsformen hinweg, dass es drei zentrale Gründe für diese Wohnform gibt (Abbildung 2-4): Erstens ist aufgrund eines guten familiären Verhältnisses bisher kein Auszug erfolgt, zweitens wird die bestmögliche Konzentration auf die Ausbildung oder das Studium genannt und drittens ist der Auszug noch nicht erfolgt, weil die Kosten zu hoch sind. Die Konzentration wird dabei von Studierenden häufiger (Unterschied von 10 Prozentpunkten) aufgeführt als von Auszubildenden. Weiterführende Auswertungen zeigen aber, dass dieser Grund hoch mit den anderen Gründen korreliert. Denn entweder wird er in Kombination mit dem guten familiären Verhältnis oder in Kombination mit dem zu teuren Auszug genannt.

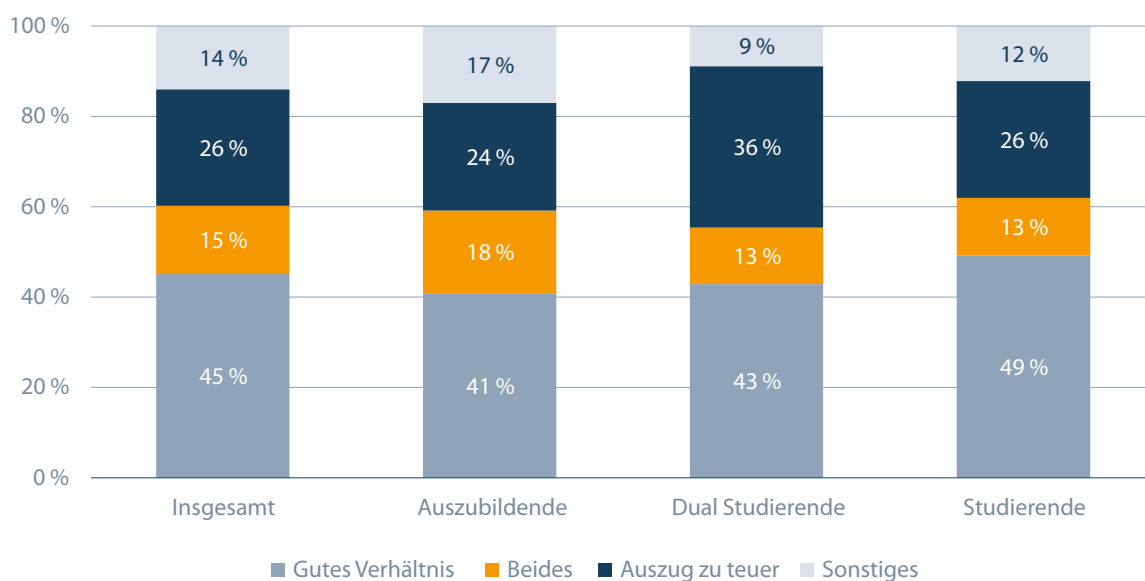
Somit scheint es zwei Gruppen von Auszubildenden und Studierenden zu geben, die dauerhaft zu Hause bei den Eltern wohnen. Eine Gruppe zieht diese Wohnform allen anderen Wohnformen vor. Dies kann einerseits auf das Alter der jeweiligen Personen zurückzuführen sein, es gibt aber durchaus auch Personen, die einen hohen Leistungsdruck und Stress durch die Ausbildung oder das Studium empfinden, sodass es aufgrund der Persönlichkeit sinnvoll erscheint, während dieser Lebensphase bei den Eltern zu wohnen. Die andere Gruppe kann sich dagegen den Auszug nicht leisten. Aus Abbildung 2-5 ist ersichtlich, dass beide Gruppen eine überschaubare Schnittmenge aufweisen, also recht trennscharf voneinander abzugrenzen sind. Dabei bestehen keine wesentlichen Unterschiede zwischen den Ausbildungsformen.

Abbildung 2-4
Gründe für das (dauerhafte) Wohnen bei den Eltern nach Ausbildungsform



Quelle: Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis der Befragung der Auszubildenden und Studierenden (n = 694).

Abbildung 2-5
Zentrale Gründe für das dauerhafte Wohnen bei den Eltern



Quelle: Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis der Befragung der Auszubildenden und Studierenden (n = 694).

Am Wohnungsmarkt wird vielfach der Remanenzeffekt beobachtet, also das Phänomen, dass bei Familien nach dem Auszug der Kinder aus dem Haushalt der Eltern kein Wohnraum frei wird. Das freigewordene Kinderzimmer wird nicht vermietet, während die ausgezogenen Kinder selbst Wohnraum nachfragen. In der Vergangenheit wurde das Wohnen bei den Eltern häufig als „schlecht“ bewertet. Aber (rein) ökonomisch ist das in angespannten Wohnungsmärkten „effizient“, da keine zusätzliche Nachfrage entsteht und die vorhandenen Flächen effizient genutzt werden. Vor diesem Hintergrund betonten mehrere Teilnehmende am finalen Workshop, dass die Generationen Z und Alpha das Wohnen bei den Eltern wesentlich positiver und akzeptabler einschätzen. Ebenso geäußert wurde die Wahrnehmung, dass der Auszug für vorangegangene Generationen dringlicher war, da das Verständnis der Eltern für die Präferenzen und Interessen der Kinder geringer ausgeprägt war, als es aktuell der Fall ist.

2.3 Wohnen in institutionellen Wohnheimen

2.3.1 Das Wohnungsangebot in Wohnheimen

Insbesondere für Studierende hat das Wohnen in einem Wohnheim eine lange Tradition, die bis in die 1920er-Jahre zurückreicht, als Wohnheime zunächst von privaten Vereinen organisiert wurden. Die damaligen Beweggründe entsprachen den aktuellen Herausforderungen: Da Wohnungsmangel auf eine hohe Inflation traf, sahen sich Auszubildende und Studierende besonderen Herausforderungen gegenüber. Während der Zeit des Nationalsozialismus wurden Wohnheime nicht gefördert. Die Zerstörungen durch den zweiten Weltkrieg in vielen deutschen Großstädten führten zu einem enormen Wohnungsmangel, Wohnheime für Studierende gab es fast keine mehr.

Wohnheime tragen seit den 1920er-Jahren zur Wohnraumversorgung von Studierenden bei

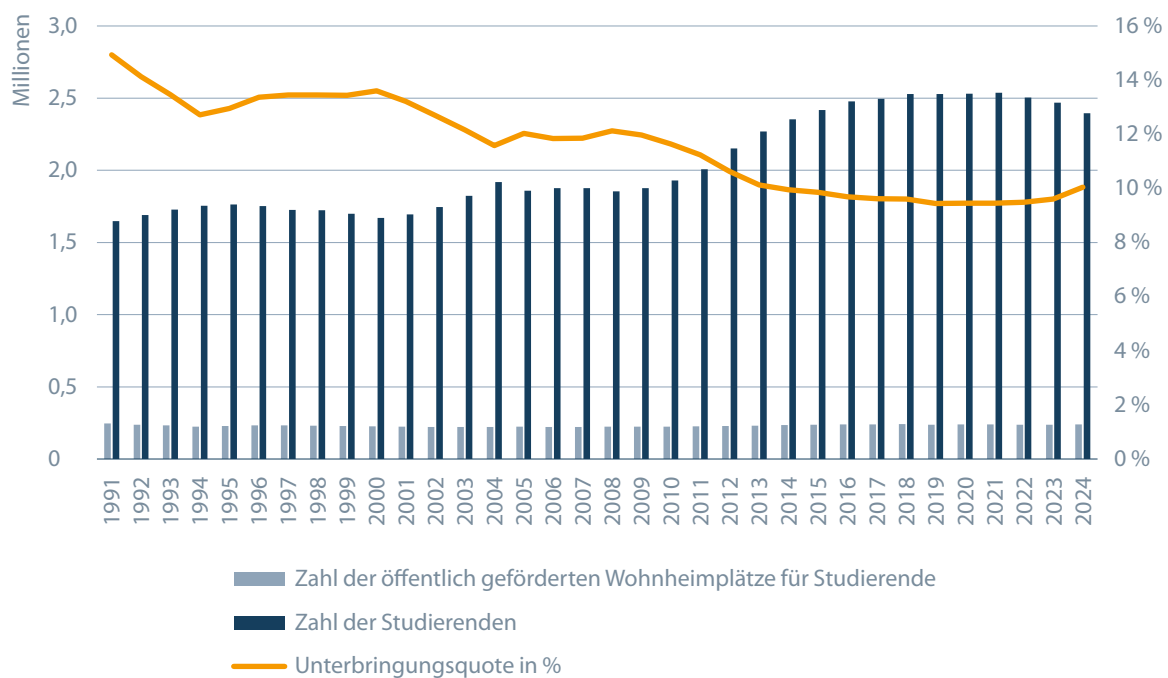
Der knappe Wohnraum auf dem Mietmarkt musste in den 1950er-Jahren mit Geflüchteten geteilt werden. Studierende pendelten daher häufig aus dem Umland zur Universität. In den Folgejahren strebte die Politik in der Bundesrepublik zwar eine Unterbringungsquote von 30 % an, sie wurde jedoch bis in die 1980er-Jahre nicht erreicht. Die Bundesregierung zog sich in der Folge aus der Finanzierung von Wohnheimen zurück. In der DDR bildete das Wohnheim dagegen die primäre Unterbringungsform von Studierenden. Nach der Wiedervereinigung wurden die Wohnheimbestände eingegliedert (Flemisch et al. 2023). Zwar sanken auch in Ostdeutschland die Unterbringungsquoten, dennoch sind sie aktuell immer noch höher als in Westdeutschland (vgl. Kapitel 3.2).

Ein Zimmer oder ein Appartement in einem Wohnheim bildet somit einen zentralen Eckpfeiler der Wohnraumversorgung von Studierenden. Darüber hinaus bieten Wohnheime den Auszubildenden und Studierenden verschiedene Vorteile. Für viele junge Menschen ist es eine direkte Möglichkeit, Kontakte zu anderen Auszubildenden oder Studierenden zu knüpfen. Darüber hinaus befinden sich Wohnheime meist in gut angebundener oder zentraler Lage (Beusker/Wittenhorst 2022) und verfügen häufig über Gemeinschaftsräume. Für die Bewohnenden sind sie komfortabel, da die Zimmer meist möbliert sind und ein Hausmeisterdienst oder Kontaktservice Hilfestellung bei Fragen oder Problemen bietet.

Innerhalb der institutionellen Wohnformen von Auszubildenden und Studierenden ist zwischen staatlichen, gemeinnützigen und privaten Wohnheimplätzen zu unterscheiden. Dabei haben staatliche Wohnheime für Studierende die höchste Bedeutung. So gab es in Deutschland zum Jahresende 2024 insgesamt 240.728 Wohnheimplätze für Studierende, von denen 196.161 (etwa 81 %) von den Studierendenwerken bewirtschaftet wurden. Entsprechend entfielen 44.567 (öffentlich geförderte) Wohnheimplätze (etwa 19 %) auf gemeinnützige (beispielsweise kirchliche) und privatwirtschaftliche Träger. Zum 1. Januar 2024 befanden sich zusätzlich 7.949 Plätze im Bau und 8.540 in der Planung (Deutsches Studierendenwerk 2024). Der privatwirtschaftliche Bestand ist allerdings schwer zu bemessen. So schätzt Savills Research (2022) die Anzahl der privatwirtschaftlichen

Abbildung 2-6

Die Entwicklung der Anzahl der Studierenden und der öffentlich geförderten Wohnheimplätze für Studierende (Primärachse) sowie die Unterbringungsquote (Sekundärachse)



Hinweis: Bei der Anzahl der Studierenden sind Studierende an der Fernuniversität in Hagen, Studierende an den Hochschulen der Bundeswehr und an den Verwaltungsfachhochschulen der Länder sowie berufsbegleitende Studierende nicht enthalten.

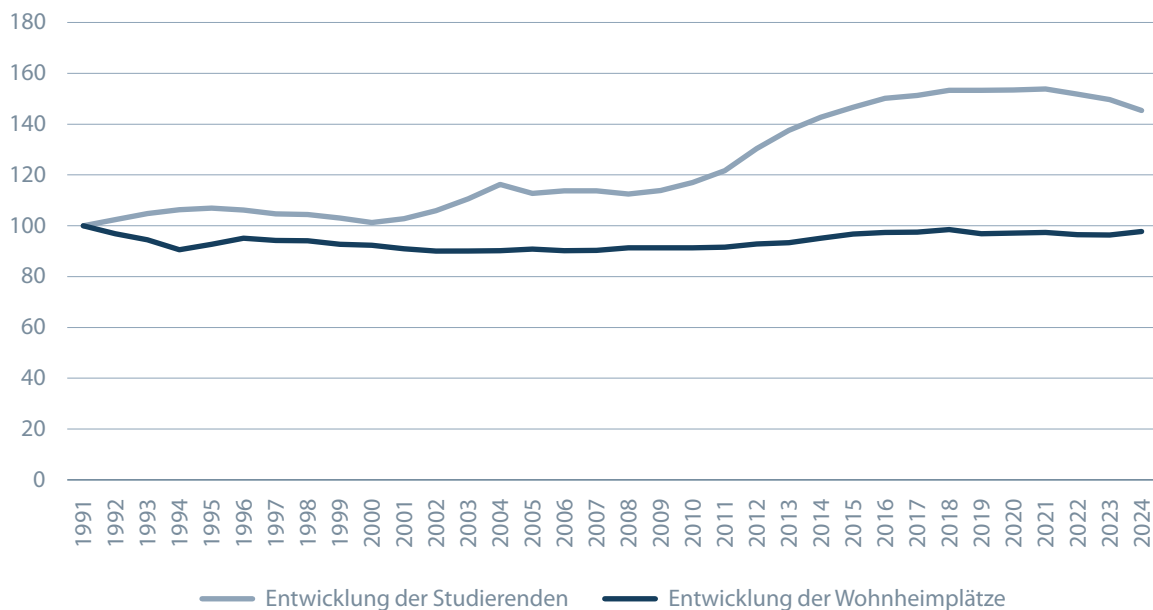
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis von Deutsches Studierendenwerk 2024.

Wohnheimplätze in den 30 großen deutschen Hochschulstädten zum Jahresende 2021 auf etwa 66.000. Zeitgleich wird ein Anstieg um circa 16.300 weitere private Wohnheimplätze bis Ende 2024 erwartet. Die Plätze der privaten Träger sind meist teurer als die Plätze der Studierendenwerke (Deutsches Studierendenwerk 2023a). Diese bieten mit einer durchschnittlichen Bruttowarmmiete von 305,52 € Ende 2023 die günstigsten Plätze an (Deutsches Studierendenwerk 2024).

Im Jahr 2024 lag die Unterbringungsquote von Studierenden in öffentlich geförderten Wohnheimplätzen bei 10,1 % (vgl. Abbildung 2-6). Bei der Versorgungssituation bestehen große regionale Unterschiede: Berlin hat eine Unterbringungsquote von 5,1 %, während sie in Thüringen bei knapp 17 % liegt (Deutsches Studierendenwerk 2024). Das Verhältnis aus Wohnheimplätzen zu Studierenden ist im Zeitverlauf deutlich gesunken, so betrug es 1991 noch etwa 15 %. Diese rückläufige Entwicklung hat zwei Gründe: Erstens ist die Anzahl der Studierenden seit 1991 um etwa 45 % gestiegen und zweitens ist das Angebot an Wohnheimplätzen im gleichen Zeitraum um etwa 2 % gesunken (Abbildung 2-7).²

² Die Anzahl der Studierenden weicht dabei von den Angaben aus Kapitel 3.1 ab, da das Deutsche Studierendenwerk Studierende an der Fernuniversität in Hagen, an den Hochschulen der Bundeswehr und an den Verwaltungsfachhochschulen der Länder sowie berufsbegleitend Studierende nicht mitzählt.

Abbildung 2-7
Die Entwicklung der Studierenden und der Wohnheimplätze seit 1991 (1991 = 100)



Quelle: Eigene Berechnung auf Datenbasis von Deutsches Studierendenwerk 2024.

Zwar ist der Bestand der öffentlich geförderten Studierendenwohnheimplätze seit 2007 um rund 18.000 neue Plätze gewachsen (Deutsches Studierendenwerk 2024), allerdings finden sich auch Beispiele, dass gemeinnützige Träger aktuell ihr Engagement auf Grund gestiegener Kosten und wirtschaftlicher Zwänge reduzieren (beispielsweise Bernard 2023; Münstersche Zeitung 2023). Im Ergebnis liegt die Zahl der Wohnheimplätze weiterhin um knapp 2 % unter dem Niveau von 1991 (vgl. Abbildung 2-7). In Kombination mit dem vorherrschenden makroökonomischen Umfeld, in dem sich die Bauwirtschaft befindet (beispielsweise gestiegene Baukosten, höhere Zinsen, Fachkräftemangel im Handwerk, Unsicherheiten in der Förderlandschaft oder die Verfügbarkeit von Grundstücken), verdeutlicht dies die Bedeutung von Förderung für die Schaffung und Modernisierung von Wohnheimen.

Micro-Living ist besonders dort attraktiv, wo Wohnraum knapp ist

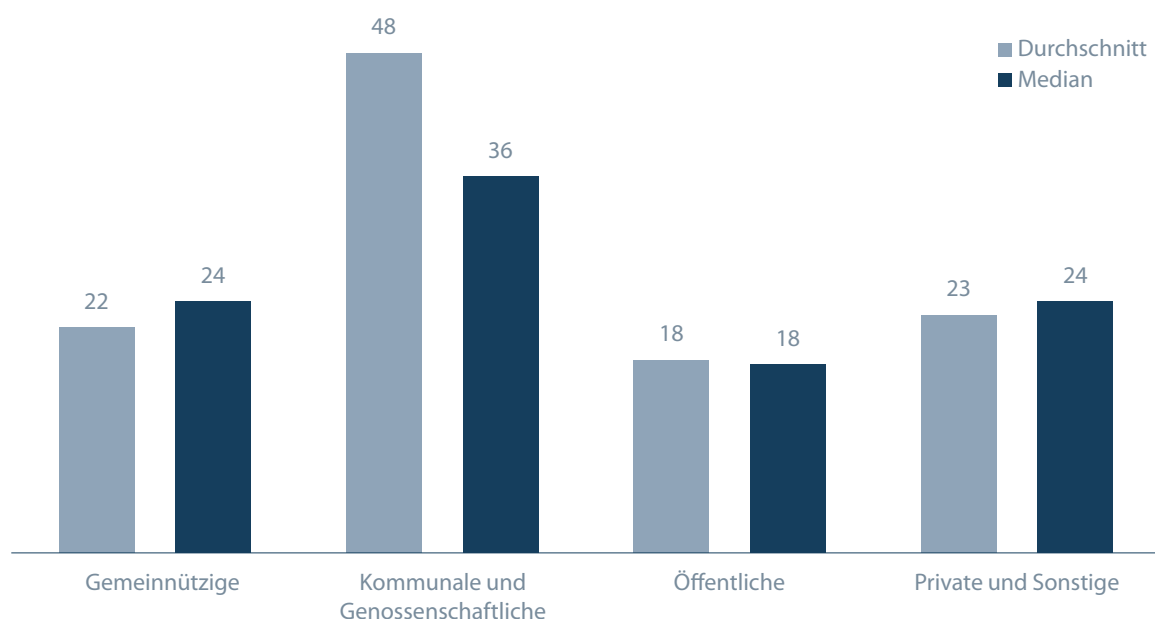
Privatwirtschaftliche institutionelle Wohnformen beinhalten auch das Segment des „Micro-Living“. Hierbei handelt es sich meist um kleine, möblierte Wohnungen in normalen Appartement-Komplexen in guter Lage, welche flexibel auch nur für kurze Zeit gemietet werden können. Sie sind besonders dort attraktiv, wo Wohnraum knapp ist. Obwohl sie oft als Studierendenwohnungen vermarktet werden, unterliegen sie keiner Bindung (Bagnoli 2022). Die größten Anbieter in diesem Segment haben sich in der „Initiative Micro-Living“ zusammengeschlossen. Deren Bestand umfasst 123 Appartementshäuser mit etwa 25.000 Wohneinheiten, von denen sich etwa 58 % in deutschen A-Städten (also den sieben größten Städten in Deutschland) befinden (Bulwiengesa AG 2023).

Allerdings ist das Micro-Living keine reine Studierendenwohnform, denn lediglich 34 % dieser Appartements werden an Studierende vermietet, bei einer Auslastungsquote von über 90 %. Die durchschnittliche All-in-Miete beträgt 592 €, allerdings bei einer Spanne von 208 € bis 1.560 €. Durch diese weite Spanne, die aus unterschiedlichen Lagen, Qualitäten und Standorten resultiert, könnte das Segment Micro-Living grundsätzlich auch Auszubildenden Optionen bieten, aber aufgrund der dort höheren Mieten tendenziell weniger in den angespannten Wohnungsmärkten. Jedoch liegen keine belastbaren Informationen über den Beitrag des

Segments für die Wohnraumversorgung von Auszubildenden vor. Die Anbieter benennen Auszubildende auch nicht explizit als Zielgruppe. So werden neben Studierenden und Berufstätigen, die zur Arbeitsstelle pendeln, insbesondere Fachkräfte aus dem Ausland angesprochen (Bulwiengesa AG 2022). Im Rahmen des Forschungsprojektes wurde ein Expertenworkshop mit Anbietern des Micro-Living-Segments durchgeführt. Die Teilnehmenden gaben an, dass die Angebote häufig die erste Anlaufstelle für Studienneulinge seien und die Verweildauer gering ausfalle, woraus hohe Fluktuationsraten resultieren.

Abbildung 2-8 zeigt die durchschnittliche und mediane Verweildauer (in Monaten) in Wohnheimen differenziert nach verschiedenen Anbietergruppen basierend auf der eigenen Anbieter-Befragung (vgl. Kapitel 7.2). Besonders bei kommunalen und genossenschaftlichen Anbietern sind die Verweildauern deutlich höher, mit durchschnittlich 48 Monaten (4 Jahre) und einem Median von 36 Monaten. Der höhere Durchschnitt im Vergleich zum Median deutet darauf hin, dass einige sehr lange Verweildauern den Mittelwert nach oben ziehen. Öffentliche Träger verzeichnen mit durchschnittlich 18 Monaten die kürzeste Verweildauer, was mit einer höheren Fluktuation einhergeht. Auch bei gemeinnützigen Trägern von Wohnheimen sowie privaten und sonstigen Anbietern ist die Verweildauer nur geringfügig höher. Bei gemeinnützigen und öffentlichen Trägern sowie privaten und sonstigen Anbietern ist die Unterbringungsdauer meist an die Dauer der Ausbildung oder des Studiums gekoppelt, während kommunale und genossenschaftliche Anbieter häufig unbefristete Wohnangebote bereitstellen. Eine typische Maximaldauer bei gemeinnützigen und öffentlichen Trägern stellt die sogenannte 6(+1)-Semesterregel für Studierende dar. Die Ergebnisse deuten an, dass Wohnheime häufig als erste Anlauf- beziehungsweise Zwischenstation am neuen Wohnort dienen.

Abbildung 2-8
Verweildauer in Wohnheimen nach Anbietergruppen in Monaten



Quelle: Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis der Befragung der Anbieter und Träger (n = 277, davon 71 gemeinnützige Träger, 83 kommunale und genossenschaftliche Anbieter, 95 öffentliche Träger und 28 private und sonstige Anbieter; 9 Anbieter haben hier keine Angaben gemacht; vgl. Kapitel 7.2).

Kein vergleichbares Wohnheimangebot für Auszubildende

Insbesondere die sozialpädagogische Betreuung im Rahmen des Jugendwohnens ist der zentrale Unterschied zwischen den Angeboten der Studierendenwerke und denen für Auszubildende. Die Unterbringung der Auszubildenden in einem Wohnheim mit sozialpädagogischer Betreuung ist vorteilhaft, da Abbrecherquoten durch die sozialpädagogische Betreuung deutlich reduziert werden können (Verband der Kolpinghäuser 2012) und im Konfliktfall die Betreuung zwischen Arbeitgebern und Auszubildenden vermitteln kann. Diese Aspekte können grundsätzlich auch volljährigen Auszubildenden zugutekommen, die in einem Wohnheim mit sozialpädagogischer Betreuung wohnen. Die Expertinnen und Experten im Workshop mit Trägern von Wohnheimen von Auszubildenden haben betont, dass dies besonders bei volljährigen Personen hilfreich ist, die aus prekären Verhältnissen stammen.

Für Auszubildende gibt es jedoch kein quantitativ unmittelbar vergleichbares Angebot zu den Studierendenwohnheimen der Studierendenwerke. Dabei spielt das Alter der Auszubildenden eine zentrale Rolle. Denn die Wohnheimbetreiber müssen eine Betriebserlaubnis für Einrichtung nach § 45a SGB VIII - Kinder- und Jugendhilfe - vorweisen, sofern die Auszubildenden noch nicht volljährig sind. Vor diesem Hintergrund leistet aktuell das Jugendwohnen den größten Beitrag zur Wohnraumversorgung in Wohnheimen. Dieses Unterstützungsangebot soll junge Menschen im Übergang von der Schule in den Beruf begleiten und bei der Bewältigung der Ausbildung helfen. Es ist rechtlich in der Kinder- und Jugendhilfe verankert (§ 13 Abs. 3 SGB VIII). Im Rahmen des Jugendwohnens sind Auszubildende somit die zentrale, wenn auch nicht die einzige, Zielgruppe. Die häufigste Nutzergruppe sind Auszubildende, die nicht mehr bei ihren Eltern wohnen, jedoch noch minderjährig sind und im Rahmen des Jugendwohnens sozialpädagogische Begleitung erfahren. Die Gruppe der minderjährigen Auszubildenden ist aber gemessen an allen Auszubildenden gering (12 %, vgl. Kapitel 3.4). Für volljährige Auszubildende stellt sich der Betreuungsaufwand nicht mehr.

Rückmeldungen im Rahmen des Expertenworkshops mit Trägern von Wohnheimen für Auszubildende haben verdeutlicht, dass diese besondere Form nur für wenige Akteure in Frage kommt und meist die Kooperation mit einem Betreiber erforderlich ist. Im Rahmen der Initiative „Auswärts Zuhause“³ werden vor diesem Hintergrund alle Einrichtungen des Jugendwohnens vernetzt. Sie hat ein Gütesiegel für alle Häuser entwickelt, die sich zu 13 fest definierten Qualitätsstandards bekennen. Die Angebote umfassen sowohl temporäre als auch längerfristige Angebote in Form von Jugendwohnheimen, Wohngruppen, Einrichtungen der Hilfen zur Erziehung, Blockschulwohnheimen und Internaten und gehen auf eine große Anzahl von Trägern zurück. Sie sind regional sehr unterschiedlich verteilt: Die meisten gab es in Bayern (16 %), gefolgt von Nordrhein-Westfalen (15 %), Baden-Württemberg (13 %) sowie Sachsen (12 %). Im Jahr 2012 gab es etwa 60.000 Plätze im Jugendwohnen (Verband der Kolpinghäuser 2012). Zum gegenwärtigen Bestand liegen keine Werte vor.⁴

Da Auszubildende im Rahmen ihrer Ausbildung häufiger auswärtige Berufsschulen für den Blockunterricht in Anspruch nehmen müssen, sind sie vor Ort auf temporäre Unterbringung angewiesen. So beziffert die Homepage von „Auswärts Zuhause“ (<https://auswaerts-zuhause.de/>), dass die Angebote der über 500 Jugendwohnheime jährlich von über 200.000 Personen genutzt werden. Diese Angaben beziehen sich zwar nicht ausschließlich auf Blockschulwohnheime, zeigen aber dennoch, dass die Unterbringung weniger dauerhaft angelegt ist. Im Jahr 2022 wurde die „Evaluation zur Förderung von Jugendwohnheimen“ im Auftrag der Bundesagentur für Arbeit (Sommer/Schnelle 2022) veröffentlicht. Allerdings zeigte sich in der Studie im Rahmen einer Nacherhebung, dass einige der 500 Einrichtungen nicht mehr existieren. Gleichzeitig ist die Mitgliedschaft bei „Auswärts Zuhause“ freiwillig, somit sind nicht alle Jugendwohnheime erfasst. Die Autoren der Studie haben erhoben,

³ Zusammenschluss von Einrichtungen, Trägern, Landes- und Bundesorganisationen sowie fördernden Institutionen und Personen im Aufgabenfeld Jugendwohnen zu einem bundesweiten Forum zum Jugendwohnen.

⁴ In die Erhebung wurden allerdings auch Einrichtungen einbezogen, die nicht primär zum Auszubildendenwohnen gehören. Der resultierende Bestand bildet somit eine absolute Obergrenze ab. Der den Auszubildenden tatsächlich zur Verfügung stehende Anteil dürfte deutlich geringer ausgefallen sein, allerdings lässt sich dies auf Basis der Studie nicht quantifizieren.

dass etwa ein Drittel (176 Einrichtungen) der rund 500 Einrichtungen dem Ausgleich regionaler Disparitäten auf dem Ausbildungsmarkt und der direkten Förderung der Berufsausbildung dient und somit Auszubildende als Zielgruppe adressiert. Die Einrichtungen verfügen über durchschnittlich je etwa 100 Plätze. Vor diesem Hintergrund wird für die nachfolgenden Analysen und Vorausberechnungen (insbesondere im Kapitel 5) ein Bestand von 20.000 Wohnheimplätzen unterstellt, die grundsätzlich für Auszubildende gedacht sind.⁵

Die Ermittlung des Bedarfs zeigt eine deutliche Versorgungslücke auf (vgl. Kapitel 5). So wohnt die Mehrheit der Auszubildenden bei den Eltern (vgl. Kapitel 2.1), was nicht immer den Wohnwünschen entspricht (vgl. Kapitel 3.4). Wohnheime sind jedoch ebenso wenig die präferierte Wohnform von Auszubildenden. Allerdings gilt es dabei zu bedenken, dass der Wert der Gemeinschaft und der sozialpädagogischen Betreuung bei der Erhebung zu Wohnwünschen ohne einschlägige Erfahrungen wahrscheinlich nicht korrekt bewertet werden kann und somit von den Befragten tendenziell unterschätzt wird. Ebenso wurde auf einem Workshop der Hinweis gegeben, dass die Bekanntheit von Angeboten im Auszubildendenwohnen deutlich geringer sei und sie weniger sichtbar seien. Sollte vor diesem Hintergrund eine vergleichbare Versorgungsquote bei Auszubildenden (auch über das Jugendwohnen hinaus) erreicht werden, wie es gegenwärtig bei Studierenden der Fall ist (etwa 9,5 %, siehe oben), dann wäre ein Bestand von über 100.000 Wohnheimplätzen erforderlich.

Die zusätzlichen Kosten, die im Rahmen des Jugendwohnens aus der sozialpädagogischen Betreuung resultieren, können in der baulichen Förderung über das Sonderprogramm „Junges Wohnen“ im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus nicht gefördert werden. Dort werden Investitionen in den Wohnungsbestand durch Neubau und Modernisierung durch den Bund gefördert. Im Gegenzug verpflichtet sich der Fördernehmer zu Miet- und Belegungsbindungen. Bei Jugendwohnheimen, die Jugendwohnen nach § 13 Abs. 3 SGB VIII anbieten, haben sich in der Praxis Hemmnisse bei der Inanspruchnahme der Förderung des Jungen Wohnen ergeben. Gleiches gilt für die vorübergehende Unterbringung im Rahmen des Blockschulunterrichts in einigen Bundesländern.

Das Bundesland Bayern hat die Problematik der zusätzlichen Kosten für sozialpädagogische Betreuung im Rahmen der Richtlinie für die Förderung von Wohnraum für Auszubildende versucht zu lösen. Vermieter dürfen neben der Leerraummiete ebenfalls Entgelte für die Betreuung verlangen (AzubiR 2024 Artikel 10.4).

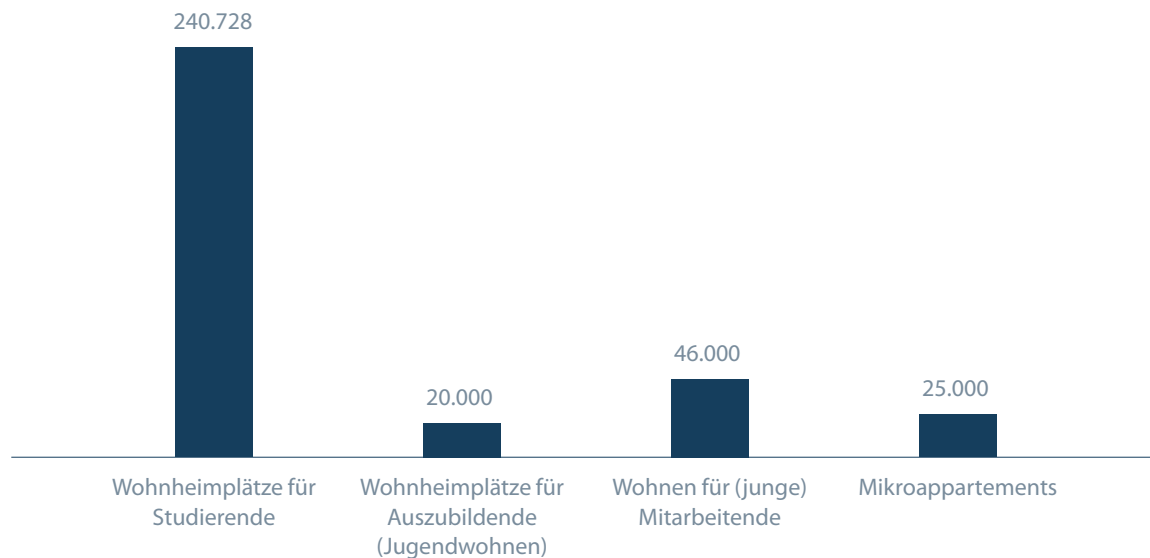
Wohnen für Mitarbeitende als Unterstützungsmaßnahme

Neben dem Jugendwohnen verfügen viele der bundesweit fast 600 Berufsbildungsstätten im Handwerk über eigene Internate, die temporäres Wohnen während der überbetrieblichen Unterweisung ins Handwerk ermöglichen. Weitere Wohnangebote für Auszubildende gibt es von Stiftungen, Vereinen und privaten Anbietern (Zentralverband des Deutschen Handwerks 2023). Darüber hinaus haben sich einige Studierendenwerke für Auszubildende geöffnet. Entsprechende Angebote finden sich beispielsweise in Hamburg, Heidelberg, Berlin und München. Die Gesamtzahl dieser Angebote ist aber gering. Eine systematische Öffnung könnte ein großes Potenzial für Auszubildende darstellen, allerdings ist zu beachten, dass auch bei den Studierendenwerken schon jetzt ein großer Nachfrageüberschuss durch Studierende besteht (vgl. auch Kapitel 2.5). Eine spezielle Form des institutionellen Wohnens stellen Wohnheimplätze dar, die privatwirtschaftliche Unternehmen als Unterstützungsmaßnahme ihren Auszubildenden und auch den im Unternehmen beschäftigten Studierenden anbieten. Den Unternehmen wiederum bieten derartige Angebote im Rahmen des Themenfelds „Wohnen für Mitarbeitende“ die Möglichkeit, die Herausforderungen des Fachkräfte- und des Wohnungsmangels zusammenzudenken.

Die Grundidee beim Wohnen für Mitarbeitende ist, dass Unternehmen Maßnahmen ergreifen, um ihre Mitarbeitenden bei der Versorgung mit Wohnraum zu unterstützen. Die Zielgruppen der Maßnahmen können dabei variieren (Beispiele sind Saisonarbeitende, Fachkräfte aus dem Ausland oder Familien). So gibt es auch

⁵ Die 20.000 Wohnheimplätze sind das (aufgerundete) Resultat aus 176 Einrichtungen mit durchschnittlich 100 Plätzen.

Abbildung 2-9
Institutionelles Wohnen für Auszubildende und Studierende im Überblick



Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft und Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis von Deutsches Studierendenwerk 2024; Deschermeier et al. 2024; Sommer/Schnelle 2022; Bulwiengesa AG 2023.

spezielle Angebote für Auszubildende und Studierende. Da bisher keine repräsentativen Erkenntnisse auf nationaler Ebene vorliegen, hat das BBSR das Forschungsprojekt „Bestandsaufnahme des Wohnungsbaus für Mitarbeitende zur Fachkräftesicherung in der Bundesrepublik Deutschland“ initiiert und die Ergebnisse 2024 veröffentlicht. Dabei sollten der Bestand solcher Wohnungen, dessen Entwicklung sowie bestehende Erfahrungen von Unternehmen ermittelt werden.

Im Rahmen des Forschungsprojektes wurde eine Befragung unter privatwirtschaftlichen Unternehmen durchgeführt. Auf Grundlage der Befragungsergebnisse konnte der Wohnungsbestand, den privatwirtschaftliche Unternehmen ihren Mitarbeitenden anbieten, hochgerechnet werden. Der Wohnraum in Form von Wohnheimplätzen, der gezielt jungen Menschen zur Verfügung gestellt wird, wurde für die Befragung wie folgt definiert: „Wohnheime dienen der mittel- bis langfristigen Unterbringung von Auszubildenden und Studierenden. Ein Wohnheimplatz für Auszubildende und Studierende kann sowohl ein separates Einzelappartement als auch ein Zimmer mit Gemeinschaftsküche und/oder Gemeinschaftsbad sein.“ Die auf die Grundgesamtheit hochgerechneten Ergebnisse ergaben, dass deutschlandweit rund 46.000 Wohnheimplätze durch privatwirtschaftliche Unternehmen gezielt an die bei ihnen beschäftigten jungen Menschen in Ausbildung oder im Studium vermietet werden können.

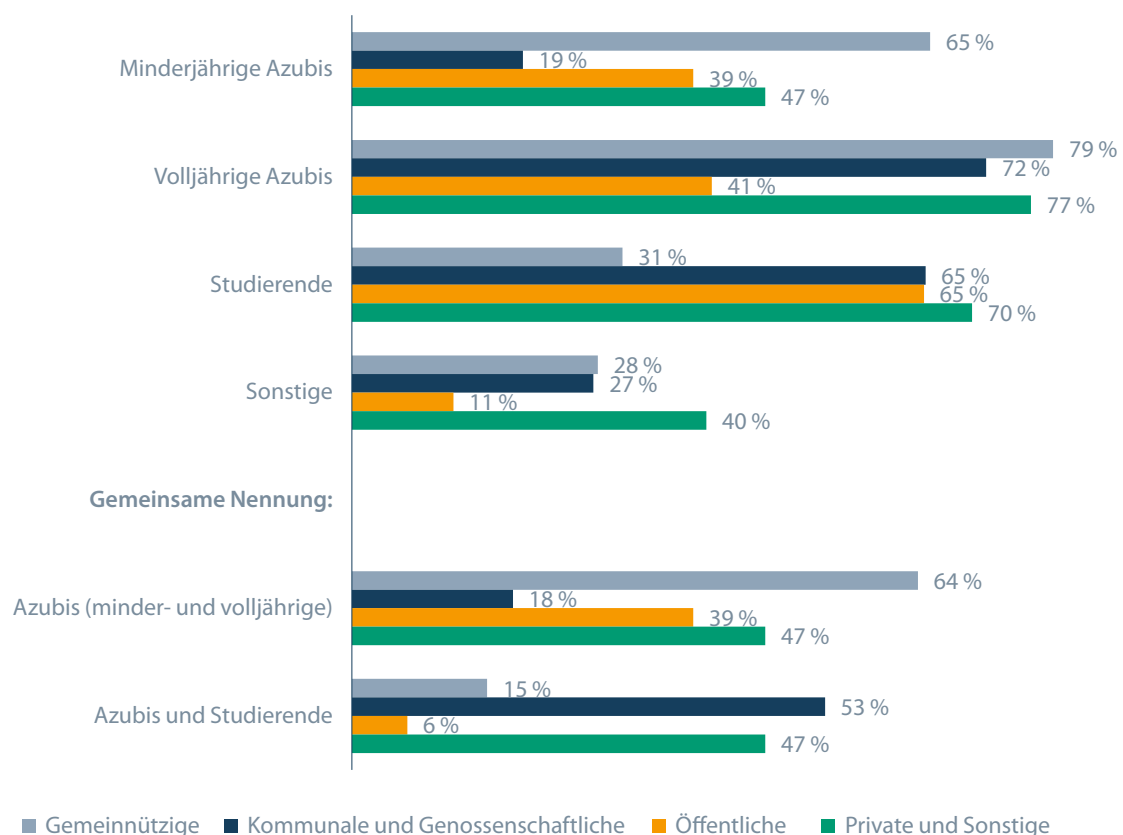
Abbildung 2-9 fasst die verfügbaren Bestände an Wohnheimplätzen und Mikroappartements zusammen. Auf die etwa 240.728 Wohnheimplätze für Studierende entfallen rund 20.000 vergleichbare Wohnheimplätze im Rahmen des Jugendwohnens für Auszubildende. Auf einen Wohnheimplatz für Auszubildende kommen somit rechnerisch etwa 12 Wohnheimplätze für Studierende. Dieses Verhältnis verdeutlicht, dass die Wohnungsmarktsituation für Auszubildende noch herausfordernder als für Studierende ist. Denn das Verhältnis zwischen Auszubildenden und Studierenden ist ein anderes: Auf einen Auszubildenden kommen etwa 2,2 Studierende. Die rund 46.000 Unterkünfte im Rahmen von Angeboten von Unternehmen an ihre Mitarbeitenden („Wohnen für Mitarbeitende“) kommen primär Auszubildenden und dual Studierenden zugute. Die etwa 25.000 Mikroappartements hingegen richten sich durch die höheren Mieten tendenziell eher an Studierende aus dem Ausland.

2.3.2 Erkenntnisse aus der Wohnheimanbieter-Befragung nach Anbietertyp

In der Befragung von Anbietern und Trägern von Wohnheimen wurden die Teilnehmenden zunächst nach der Zielgruppe ihrer Wohnheime gefragt. Abbildung 2-10 verdeutlicht die unterschiedlichen Schwerpunkte der Anbieter nach Trägertyp. Gemeinnützige Träger fokussieren sich auf Auszubildende, einschließlich Minderjährige, und Öffentliche Träger nennen häufiger Studierende als Zielgruppe. Kommunale und genossenschaftliche sowie private und sonstige Anbieter zeigen eine größere Offenheit für beide Gruppen, tendieren jedoch bei Auszubildenden dazu, sich auf die volljährigen Auszubildenden zu konzentrieren. In der Kategorie „Sonstige“ wurden sowohl spezifischere Zielgruppen genannt – beispielsweise Blockschüler, Young Professionals oder junge Geflüchtete – als auch die generelle Offenheit für alle Gruppen betont (letzteres vor allem von kommunalen und genossenschaftlichen Anbietern sowie privaten und sonstigen Anbietern). Beim Anteil für die gemeinsame Nennung von Auszubildenden und Studierenden hingegen wird deutlich, dass kommunale und genossenschaftliche sowie private und sonstige Anbieter eine höhere Flexibilität gegenüber beiden Zielgruppen aufweisen als gemeinnützige und öffentliche Anbieter.

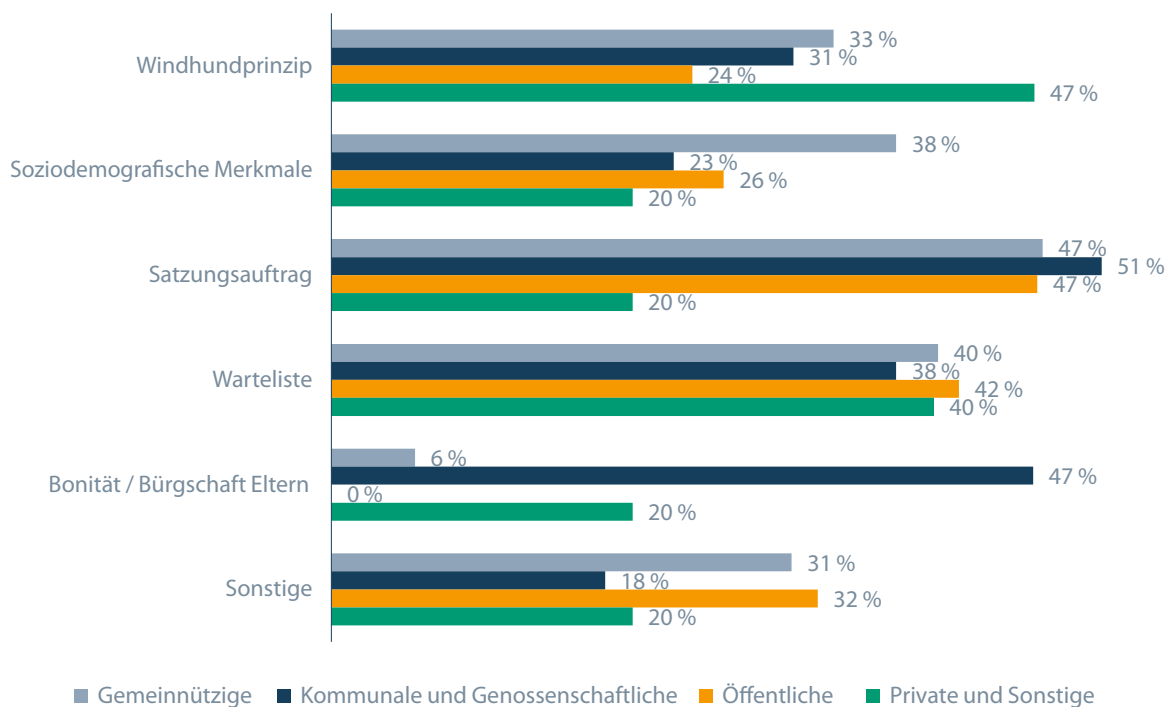
Zudem wurden die Anbieter von Wohnheimen gefragt, nach welchen Kriterien die Auswahl der Bewohnerinnen und Bewohner erfolgt (Abbildung 2-11). Am häufigsten genannt wurden der Satzungsauftrag (mit Ausnahme privater und sonstiger Anbieter) sowie Wartelisten. Der hohe Anteil der Wartelisten als Auswahlkriterium verdeutlicht die Problematik der Verfügbarkeit und Zugänglichkeit von Wohnraum in Wohnheimen. Darüber hinaus zeigt die Abbildung, dass private und sonstige Anbieter überproportional häufig das Wind-

Abbildung 2-10
Zielgruppen der Wohnheimanbieter
Nennung in % (Mehrfachantworten)



Quelle: Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis der Befragung der Anbieter und Träger (n = 286, davon 72 gemeinnützige Träger, 88 kommunale und genossenschaftliche Anbieter, 96 öffentliche Träger und 30 private und sonstige Anbieter; vgl. Kapitel 7.2.1).

Abbildung 2-11
Auswahlprinzip Wohnheimanbieter
Nennung in % (Mehrfachantworten)

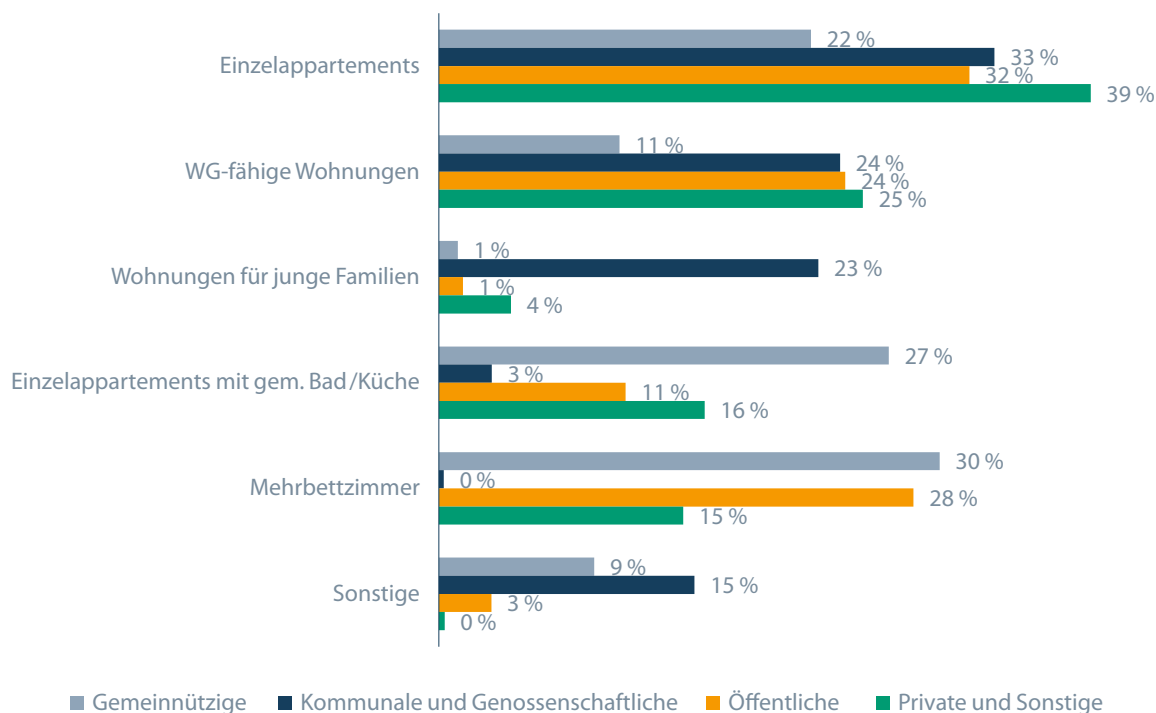


Quelle: Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis der Befragung der Anbieter und Träger (n = 286, davon 72 gemeinnützige Träger, 88 kommunale und genossenschaftliche Anbieter, 96 öffentliche Träger und 30 private und sonstige Anbieter; vgl. Kapitel 7.2.1).

hundprinzip („First come, first served“) anwenden. Gemeinnützige Anbieter orientieren sich hingegen häufiger an soziodemografischen Merkmalen. Dies dürfte mit dem Satzungsauftrag korrespondieren. Die kommunalen und genossenschaftlichen Anbieter berücksichtigen indes deutlich häufiger als die anderen Anbieterarten die Bonität oder die Bürgschaft der Eltern. Unter „Sonstige“ wurden verschiedene Kriterien genannt, darunter Anfragen von Institutionen wie der Agentur für Arbeit, dem Jugendamt, Arbeitgebern oder Vertragspartnern. Zudem wurden als weitere Auswahlprinzipien das Losverfahren (Zufallsprinzip) und die Berücksichtigung des persönlichen Eindrucks und sozialer Kriterien angegeben. Des Weiteren wurden Kontingente, Vergaberichtlinien und die Entfernung zum (früheren) Wohnort genannt. Eine weitere Art des Auswahlprinzips ist, dass die Bewohnerinnen und Bewohner die neue Mitbewohnerin oder den neuen Mitbewohner selbst aussuchen.

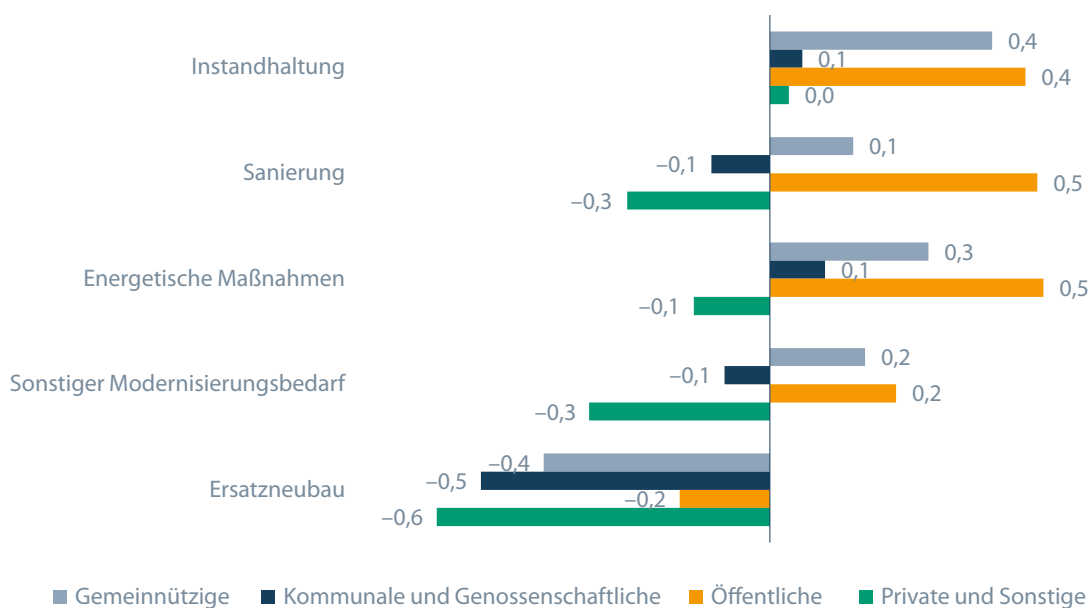
Die Wohnheimanbieter wurden gefragt, welche Wohnangebote in ihren Wohnheimen vorhanden sind. Mehrfachantworten waren möglich, wobei die Angaben auf 100 % verteilt werden mussten (Abbildung 2-12). Ein hoher Anteil an Einzelappartements findet sich bei allen Anbietertypen, insbesondere bei privaten und sonstigen Trägern. Gemeinnützige Träger bieten dabei häufiger auch Wohneinheiten mit gemeinsam genutztem Bad und/oder gemeinsam genutzter Küche an. Öffentliche Träger stellen hingegen deutlich weniger Appartements mit gemeinsam genutztem Bad und/oder gemeinsam genutzter Küche bereit, noch weniger sind es bei kommunalen und genossenschaftlichen Anbietern. Wohnungen für junge Familien sind vor allem bei kommunalen und genossenschaftlichen Anbietern zu finden, was darauf hindeutet, dass sich diese weniger an der Ausbildungssituation orientieren, als vielmehr auf den allgemeinen Wohnbedarf ausgerichtet sind. Ein relevanter Anteil an Mehrbettzimmern ist sowohl bei gemeinnützigen als auch bei öffentlichen Trägern zu beobachten – eine Erklärung hierfür ist die Unterbringung von Blockschülerinnen und Blockschülern. Unter „Sonstige“ wurden unter anderem verschiedene Varianten von Einzelzimmern mit eigenem Bad und/oder gemeinsamer Küche, Zimmer auf Fluren sowie Mehrpersonen-Wohneinheiten (z. B. Wohngemeinschaften, Doppelzimmer) genannt. Ebenfalls unter „Sonstige“ wurden barrierefreie oder behindertengerechte Wohneinheiten genannt.

Abbildung 2-12
Ausgestaltung der Angebote in Wohnheim/en
Nennung in %, bei Mehrfachantworten Verteilung von 100 % auf Angebotsoptionen



Quelle: Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis der Befragung der Anbieter und Träger (n = 286, davon 72 gemeinnützige Träger, 88 kommunale und genossenschaftliche Anbieter, 96 öffentliche Träger und 30 private und sonstige Anbieter; vgl. Kapitel 7.2.1).

Abbildung 2-13
Maßnahmenbedarf in eigenen Beständen nach Anbietertyp
Durchschnittswerte nach 5-stufiger Skala von 1 (hoch) bis -1 (gering)



Hinweis: Im Fragebogen wurden die Antwortmöglichkeiten qualitativ erfasst, während die Auswertung numerisch erfolgte. Die fünfstufige Skala reicht von hoch (+1) über eher hoch (+0,5), neutral (0) und eher gering (-0,5) bis gering (-1).

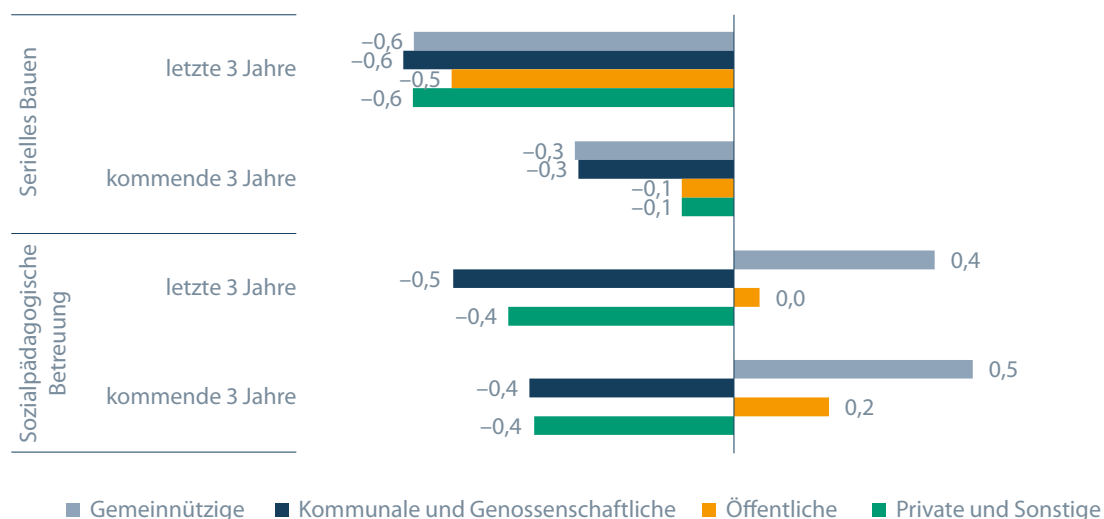
Quelle: Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis der Befragung der Anbieter und Träger (n = 286, davon 72 gemeinnützige Träger, 88 kommunale und genossenschaftliche Anbieter, 96 öffentliche Träger und 30 private und sonstige Anbieter; vgl. Kapitel 7.2.1).

Hinsichtlich des Maßnahmenbedarfs in den eigenen Beständen zeigt sich, dass gemeinnützige und öffentliche Anbieter insgesamt einen höheren Bedarf sehen, während private und sonstige Anbieter den Maßnahmenbedarf im Durchschnitt als neutral bis eher gering einschätzen (Abbildung 2-13). Insgesamt wird der größte Bedarf in den eigenen Beständen bei der Instandhaltung und in energetischen Maßnahmen gesehen, während Ersatzneubau kaum als notwendig erachtet wird. Ein möglicher Grund für den geringeren Maßnahmenbedarf bei privaten und sonstigen Anbietern könnte eine stärkere Neubautätigkeit sein. Dies spiegelt sich auch in der vorhergehenden Frage zur Angebotsanpassung wider: Während 50 % der privaten und sonstigen Anbieter angaben, ihr Angebot quantitativ zu erweitern, lag dieser Anteil bei den anderen Trägern lediglich zwischen 22 % und 35 %.

Ebenso wurden die Anbieter von Wohnheimen gefragt, welche Rolle das serielle Bauen spielt, und welche Bedeutung der sozialpädagogischen Betreuung beigemessen wird (Abbildung 2-14). Serielles Bauen wurde von allen Anbietertypen in den letzten drei Jahren überwiegend als wenig relevant eingeschätzt. Ein ähnliches Bild zeigt sich für die kommenden drei Jahre, in denen gemeinnützige und kommunale sowie genossenschaftliche Anbieter keine wesentlich höhere Bedeutung erwarten. Lediglich öffentliche Träger sowie private und sonstige Anbieter bewerten die Bedeutung des seriellen Bauens in den nächsten drei Jahren als neutral. Im fünften Workshop berichteten die Teilnehmenden dazu, dass Bauvorhaben häufig von lokalen Gegebenheiten abhängen – etwa von Vorgaben durch kommunale Ausschreibungen oder Bürgerbeteiligungen –, die einer standardisierten Umsetzung entgegenstehen (siehe 7.2.2).

Die sozialpädagogische Betreuung hingegen wird insbesondere von gemeinnützigen Anbietern als sehr wichtig erachtet – sowohl aktuell als auch für die Zukunft. Bei öffentlichen Trägern dürfte ihre Bedeutung zunehmen, bei kommunalen und genossenschaftlichen sowie privaten und sonstigen Anbietern spielt sie hingegen kaum eine Rolle. Vor diesem Hintergrund sollte bei der Umsetzung des Sonderprogramms „Junges Wohnen“ darauf geachtet werden, dass die Vermieterinnen und Vermieter die Möglichkeit haben, Betreuungskosten als zusätzliches Entgelt zur Leerraummiete erheben zu dürfen (vgl. auch Kapitel 2.3.1).

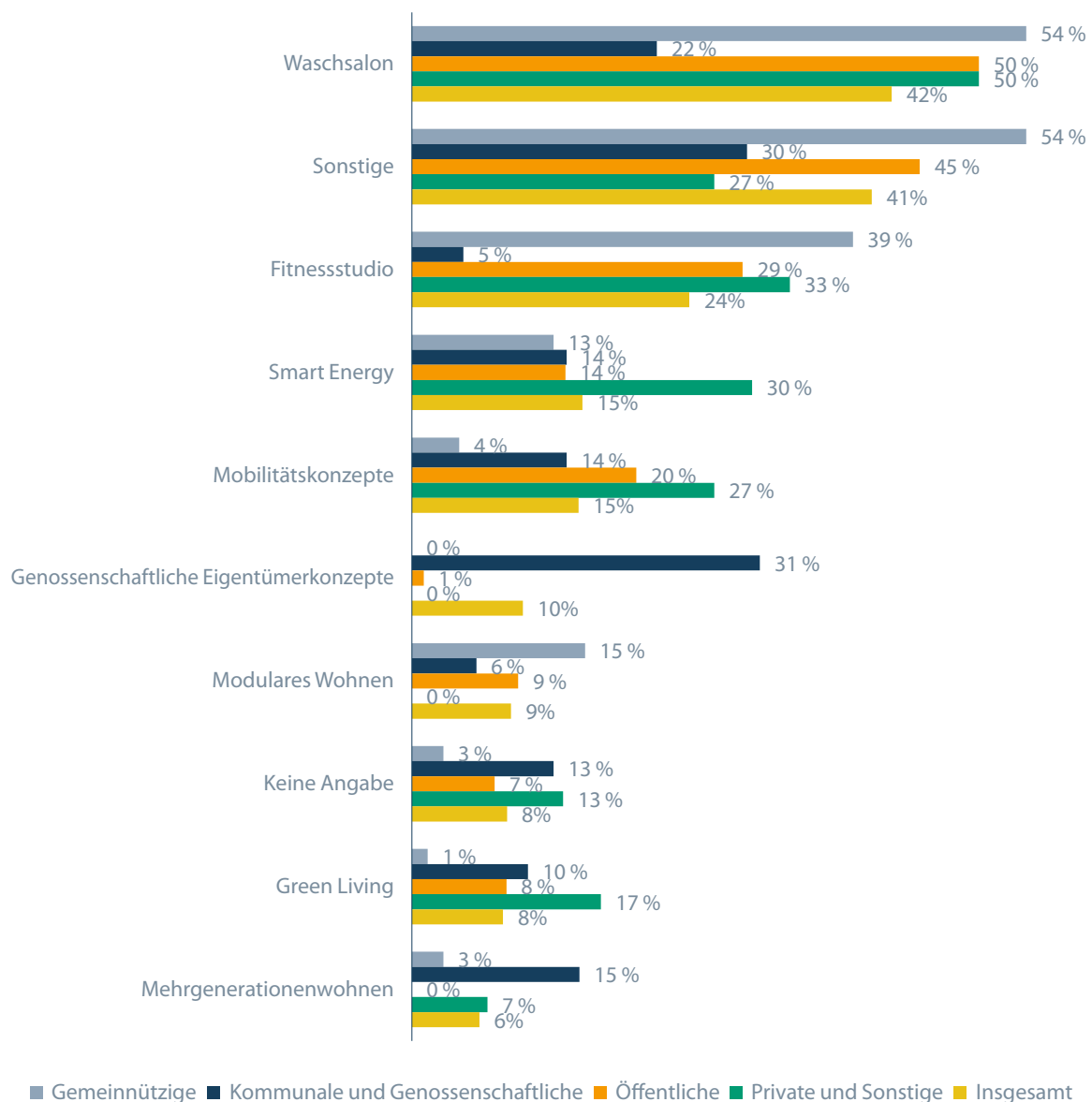
Abbildung 2-14
Bedeutung serielles Bauen und sozialpädagogische Betreuung nach Anbietertyp
Durchschnittswerte nach 6-stufiger Skala von 1 (hoch) bis –1 (gar keine)



Hinweise: Im Fragebogen wurden die Antwortmöglichkeiten qualitativ erfasst, während die Auswertung numerisch erfolgte. Die sechsstufige Skala reicht von hoch (+1) über eher hoch (+0,5), neutral (0), eher gering (-0,5), gering (-0,75) bis gar keine (-1).

Quelle: Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis der Befragung der Anbieter und Träger (n = 286, davon 72 gemeinnützige Träger, 88 kommunale und genossenschaftliche Anbieter, 96 öffentliche Träger und 30 private und sonstige Anbieter; vgl. Kapitel 7.2.1).

Abbildung 2-15
Besondere Konzepte bei der Ausgestaltung der Angebote nach Anbietergruppen
Nennung in % (Mehrfachantworten)



Quelle: Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis der Befragung der Anbieter und Träger (n = 286, davon 72 gemeinnützige Träger, 88 kommunale und genossenschaftliche Anbieter, 96 öffentliche Träger und 30 private und sonstige Anbieter; vgl. Kapitel 7.2.1).

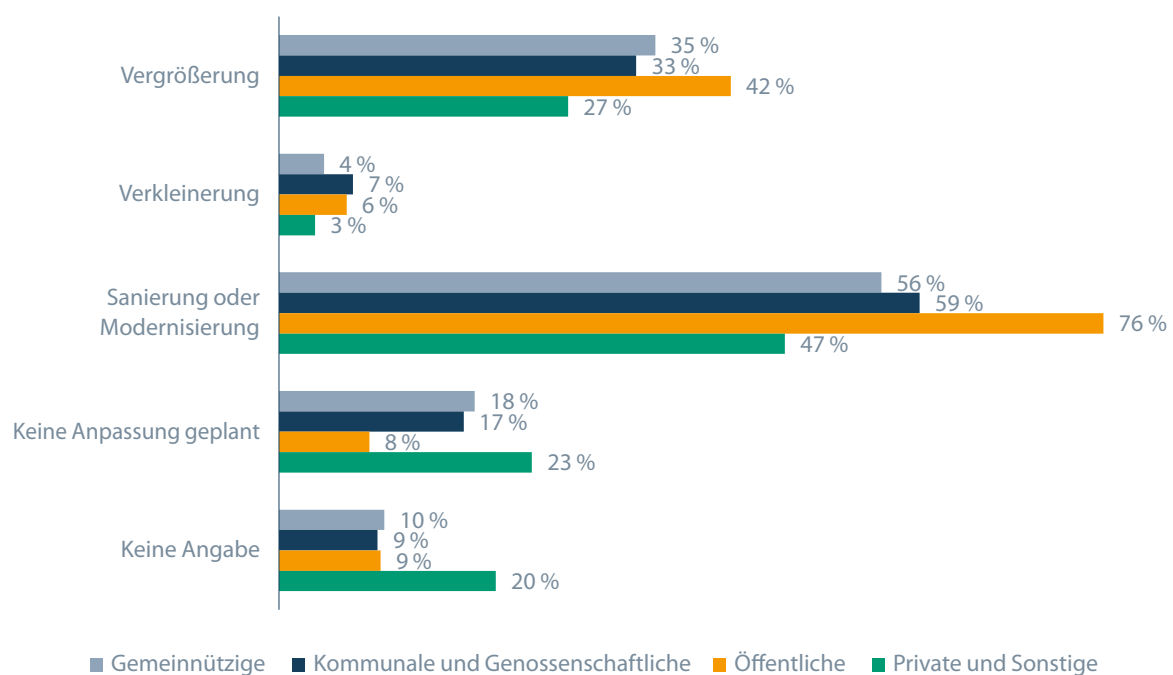
Die Wohnheimanbieter wurden zudem gefragt, welche besonderen Konzepte ihre Wohnangebote umfassen (Abbildung 2-15). Am häufigsten wurde der Waschsalon genannt – nahezu jeder zweite Anbieter stellt ihn zur Verfügung, mit Ausnahme der kommunalen und genossenschaftlichen Anbieter, bei denen nur einer von fünf Anbietern diese Option angibt. Darauf folgt „Sonstige“ sowie das Fitnessstudio, das ebenfalls bei kommunalen und genossenschaftlichen Anbietern seltener vertreten ist. Die übrigen sechs Optionen (Smart Energy, Mobilitätskonzepte, genossenschaftliche Eigentümerkonzepte, Modulares Wohnen, Green Living, Mehrgenerationenwohnen) wurden insgesamt deutlich seltener genannt und wenn, dann tendenziell eher von privaten und sonstigen Anbietern. Unter der Option „Sonstige“ gab es zahlreiche Anmerkungen, die sich grob in vier Kategorien zusammenfassen lassen: Die erste Kategorie „Infrastruktur“ umfasst Angebote wie All-in-Pakete, Internet, Gemeinschaftsräume für Lernen, Kochen, Feiern oder Sport sowie Co-Working-Spaces. Eine Katego-

rie „Beratung & Betreuung“ umfasst unter anderem sozialpädagogische und psychologische Unterstützung, Hilfe bei Behördengängen und Unterstützung in Konfliktsituationen. Eine Kategorie „Gemeinschaft“ umfasst Konzepte wie Selbstverwaltung, Tutorenprogramme und Freizeitangebote. Zuletzt umfasst eine Kategorie „Verpflegung & Versorgung“ unter anderem Küchen und Mensen, Snacks und Getränke, Bettwäschewechsel sowie Reinigungsdienste. Fazit: Innovative Konzepte finden sich vor allem im sozialen Bereich, insbesondere in der Betreuung, sowie wenn es um Energie und Mobilitätskonzepte geht bei privaten und sonstigen Anbietern.

Die Ergebnisse der Befragung zeigen auch, dass Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen bei jedem zweiten Anbieter geplant sind, während knapp jeder dritte eine Vergrößerung seines Angebots vorsieht (Abbildung 2-16). Besonders häufig besteht bei öffentlichen Trägern eine Sanierungs- oder Modernisierungsabsicht. Private und sonstige Anbieter planen solche Maßnahmen etwas seltener, was vermutlich darauf zurückzuführen ist, dass ihre Bestände tendenziell jünger sind (bei den an der Befragung teilnehmenden Anbietern).

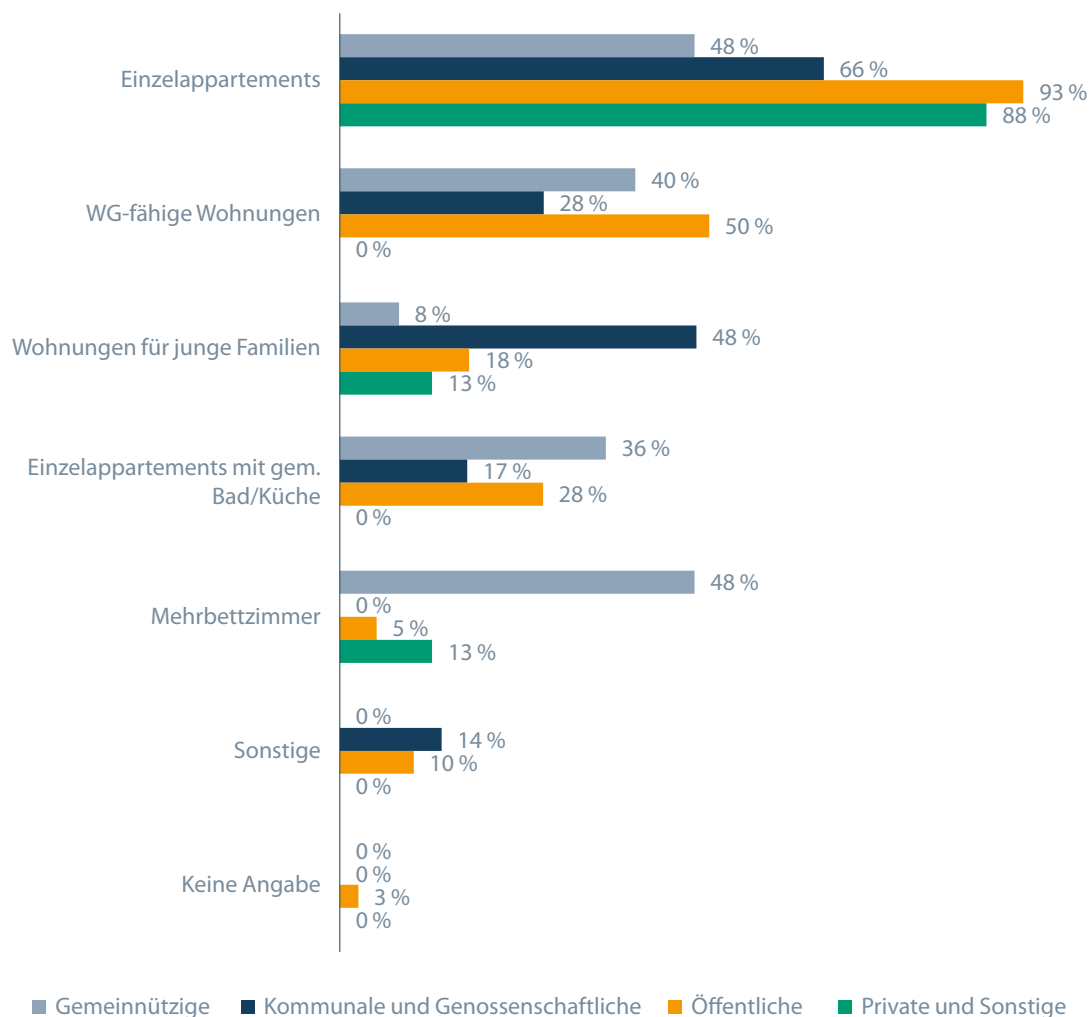
Zudem wurden die 102 Wohnheimanbieter, die eine Vergrößerung planen, gefragt, welche Art von Unterkünften sie planen (Abbildung 2-16 und Abbildung 2-17). Dabei zeigt sich, dass überwiegend Einzelappartements vorgesehen sind, allen voran bei öffentlichen Trägern sowie privaten und sonstigen Anbietern. Gemeinnützige Träger stellen hier eine Ausnahme dar, bei ihnen setzt nur jeder zweite Anbieter auf dieses Wohnkonzept. Dafür planen ähnlich viele gemeinnützige Anbieter Mehrbettzimmer. Unter „Sonstige“ wurden weitere Wohnformen genannt, darunter 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen, Wohnungen für Studierende mit Kind (jedoch nicht für Paare), Hostels, Wohnungen für Menschen mit Beeinträchtigungen sowie Maßnahmen zur Bestandserhaltung. Die Ergebnisse verdeutlichen, dass die Anbieter bei der Planung die Wünsche und Vorstellungen der Studierenden und Auszubildenden einbeziehen (siehe Kapitel 3.7). Allerdings zeigt eine Rückmeldung aus der Befragung ebenfalls, dass die Gewährleistung der Wirtschaftlichkeit der Wünsche vor den derzeitigen Rahmenbedingungen herausfordernd ist und alternative Lösungen gesucht werden, um die Baukosten zu senken und bezahlbare Mieten zu generieren. Eine passend ergänzende Anmerkung aus der Befragung

Abbildung 2-16
Anpassungsplanungen von Wohnheimen in den kommenden drei Jahren
Nennung in % (Mehrfachantworten)



Quelle: Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis der Befragung der Anbieter und Träger (n = 286, davon 72 gemeinnützige Träger, 88 kommunale und genossenschaftliche Anbieter, 96 öffentliche Träger und 30 private und sonstige Anbieter; vgl. Kapitel 7.2.1).

Abbildung 2-17
Planungen von Unterkünften in Wohnheimen
Nennung in % (Mehrfachantworten)



Quelle: Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis der Befragung der Anbieter und Träger (n = 102, davon 25 gemeinnützige Träger, 29 kommunale und genossenschaftliche Anbieter, 40 öffentliche Träger und 8 private und sonstige Anbieter; vgl. Kapitel 7.2.1).

lautet: „Wir überprüfen, ob Einzelappartements mit eigenem Bad [vermutlich Waschbecken] und gemeinsamer Dusche ein guter Mittelweg sein könnten. Bislang sind sie jedoch nicht förderfähig.“ Daraus ergeben sich jedoch neue Herausforderungen für die Ausgestaltung der Förderbedingungen des „Jungen Wohnens“.

2.3.3 Herausforderungen und Hemmnisse bei der Errichtung, Sanierung sowie dem Betreiben von Wohnheimen

Bei der Errichtung, Sanierung sowie dem Betreiben von Wohnheimen bestehen verschiedene Herausforderungen und Hemmnisse, die im nachfolgenden Unterkapitel dargestellt werden. Potenziale und innovative Konzepte, um die Hemmnisse zu überwinden und die darüber hinaus auch auf den freien Wohnungsmarkt abzielen, werden in Kapitel 2.5 diskutiert.

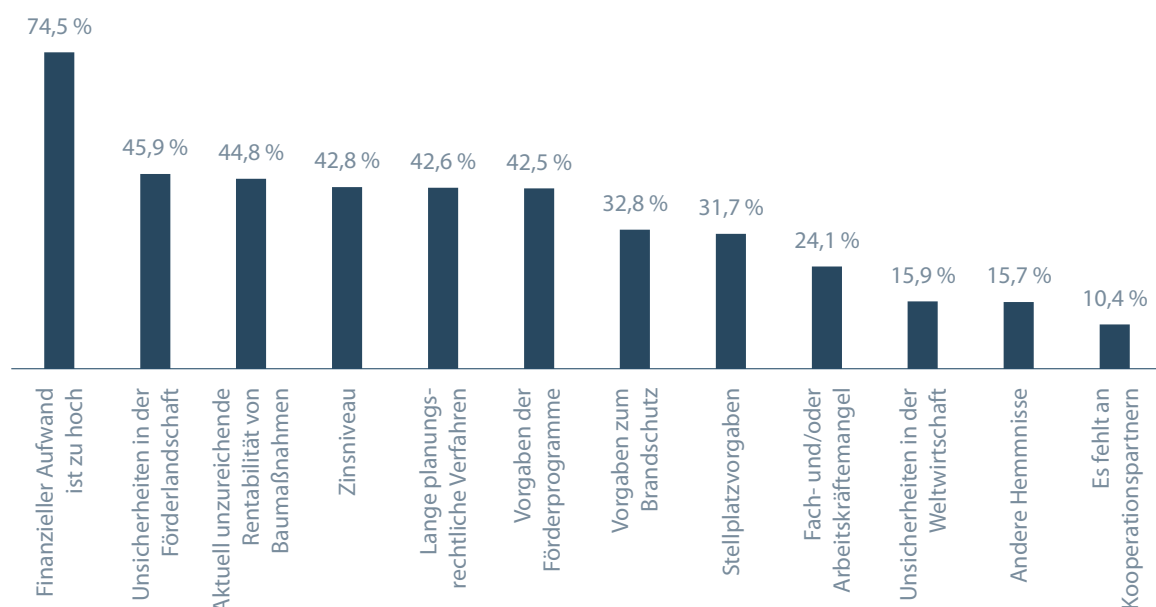
Rahmenbedingungen erschweren Investitionen

Sowohl die Errichtung neuer als auch die Sanierung bestehender Wohnheime zur Vergrößerung des Bestands an Wohnheimplätzen unterliegen den gleichen ökonomischen Hemmnissen, die die Bautätigkeit aktuell hemmen (Abbildung 2-18): So verteuern gestiegene Material- und Energiekosten das Bauen, der Fachkräftemangel macht dem Baugewerbe zu schaffen, der Mangel an Bauland in Kombination mit hohen Grundstückspreisen sowie das veränderte Zinsumfeld erschweren Finanzierungen von Projekten und es bestehen Unsicherheiten in Bezug auf zukünftige Förderungen. Entsprechend ist die Anzahl der Baugenehmigungen stark rückläufig (Statistisches Bundesamt 2023d).

Mit Blick auf die Errichtung und Modernisierung von Wohnheimen zeigen sich darüber hinaus weitere spezifische Hemmnisse. Wesentliche Investitions- und Realisierungshemmnisse für den Bau von Wohnheimen sind starke Flächenkonkurrenzen und im Falle von Wohnheimen für Auszubildende fehlende Betreibermodelle, mangelnde Kenntnisse der Bedarfsstrukturen sowie fehlende Strategien gegen den Fachkräftemangel (Schmidt 2023). Denn neben den Engpässen in der Bauwirtschaft gibt es auch Engpässe in der Verwaltung und im Betrieb von Wohnheimen. So mangelt es an qualifiziertem Personal für die Verwaltung, Hausmeisterdienste und für die technische Wartung.

Im Rahmen der durchgeführten Befragung unter Anbietern und Trägern von Wohnheimen für Auszubildende und Studierende zeigt sich, dass insbesondere der finanzielle Aufwand das primäre Hemmnis beim Aus- und Neubau von Wohnheimen darstellt. Dies wurde von 75 % der teilnehmenden Akteure genannt und damit um 30 Prozentpunkte häufiger als weitere Merkmale. Es folgt eine Gruppe von fünf Hemmnissen, die alle annähernd gleich häufig genannt wurden. Hierzu zählen Unsicherheiten in der Förderlandschaft (46 %), die aktuell unzureichende Rentabilität von Baumaßnahmen (45 %), das Zinsniveau (43 %), lange planungsrechtliche Verfahren (43 %) sowie Vorgaben der Förderprogramme (43 %). Baurechtliche Aspekte wie Vorgaben zum Brandschutz (33 %) oder Stellplatzvorgaben (32 %) wurden dagegen lediglich von einem Drittel der an der Befragung teilnehmenden Anbieter und Träger als Hemmnis benannt.

Abbildung 2-18
Hemmnisse beim Aus- und Neubau von Wohnheimen



Quelle: Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis der Befragung der Anbieter und Träger (n = 195; vgl. Kapitel 7.2.1).

Die Erkenntnisse aus den Kapiteln 3.1 und 2.3.1 verdeutlichen zudem, dass die Anzahl Studierender stark zugenommen hat. Der quantitative Bedarf ist somit größer geworden, während der Bestand an Wohnheimplätzen seit etwa 30 Jahren mehr oder weniger konstant ist. Die langfristige Anspannung vieler Wohnungsmärkte bedeutet eine zunehmende Konkurrenzsituation mit anderen Personengruppen, die ähnliche Wohnungen suchen. Neben der rückläufigen Versorgungsquote bei Wohnheimen verschlechtern sich somit zeitgleich auch die Möglichkeiten von Auszubildenden und Studierenden, eine eigene oder gemeinschaftlich genutzte Wohnung anzumieten (vgl. Kapitel 2.4).

Anbieter und Träger sehen sich spezifischen Hemmnissen gegenüber

Träger öffentlicher Wohnheime sehen sich vor diesem Hintergrund besonderen Herausforderungen gegenüber, da bei öffentlicher Finanzierung Genehmigung, Planung, Förderung und Zuschüsse mit der Politik organisiert und abgesprochen werden müssen (Flemisch et al. 2023). So kann die Errichtung eines Wohnheims vom Grundstückserwerb über die Schaffung von Baurecht, Projektplanung, gegebenenfalls europaweitem Ausschreibungsverfahren bis zur Umsetzungsphase circa drei Jahre in Anspruch nehmen (Deutsches Studierendenwerk 2023a). Im Workshop mit Trägern von Wohnheimen berichteten die teilnehmenden Akteure, dass allein der Ankauf öffentlicher Grundstücke teils mehrere Jahre erfordert. Zudem fehlen den Studierendenwerken häufig die finanziellen Mittel (Heintze 2023). Gleichzeitig ist der Investitionsbedarf enorm. Eine Expertin des Deutschen Studierendenwerks beziffert den Investitionsbedarf aller Studierendenwerke in Deutschland im Rahmen des fünften Expertenworkshops auf 2,8 Mrd. €. Der Investitionsbedarf der Studierendenwerke in Nordrhein-Westfalen für Sanierung, Modernisierung, Neubau sowie Ersatzneubau bis 2030 wurde im Rahmen eines Expertenworkshops auf etwas mehr als 1 Mrd. € quantifiziert. Diese Schätzung umfasst die Sanierung/Modernisierung von rund einem Viertel des Gesamtbestands aller Wohnheimplätze der Studierendenwerke in NRW sowie die Schaffung 2.000 zusätzlicher Plätze. Vor diesem Hintergrund erscheint die Förderung der Errichtung und Modernisierung von Wohnheimen zur Schaffung zusätzlicher Wohnheimplätze über das Programm „Junges Wohnen“ erforderlich (vgl. Kapitel 4.2.1).

Darüber hinaus wurden im gleichen Workshop Veränderungen in der Ausgestaltung der Landesprogramme über die Zeit als hemmender Einfluss auf den Aus- und Umbau von Wohnheimen benannt. Denn wechselnde Förderbedingungen können Projekte erheblich verzögern, ebenso wie lange Genehmigungsverfahren. Die Teilnehmenden beschrieben, dass aus beiden Effekten auch unerwünschte Wechselwirkungen resultieren können: Während auf eine Genehmigung gewartet wird, ändern sich die Förderbedingungen, wodurch möglicherweise das gesamte Projekt neu geplant werden muss. Der Förderung kommt aber bei den Trägern eine enorm hohe Bedeutung zu. Die Fördermittel des Sonderprogramms „Jungen Wohnens“ im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus sind ein unerlässlicher Bestandteil in der Ausweitung und Modernisierung der Bestände.

Auch im Bereich Jugendwohnen für Auszubildende (vgl. Kapitel 2.3.1) besteht ein enormer Investitionsbedarf. Die Förderung von Jugendwohnheimplätzen für Auszubildende nach § 80a in Verbindung mit § 80b SGB III wurde zwischen August 2021 und August 2022 evaluiert (Sommer/Schnelle 2022). In dieser bereits erwähnten Studie wurde erhoben, dass etwa ein Drittel der 500 Einrichtungen des Jugendwohnens dem Ausgleich regionaler Disparitäten auf dem Ausbildungsmarkt und der direkten Förderung der Berufsausbildung dient. Die Evaluation ergab für diese Teilmenge einen durchschnittlichen Investitionsbedarf von 2,9 Mio. € pro Wohnheim. Zusätzlich ergab die Evaluation, dass bei einem Drittel der auf die Ausbildung fokussierten Einrichtungen ein Neu- und Ersatzbedarf besteht. Zusammengefasst ergaben die Berechnungen der Evaluation einen Investitionsbedarf von 832,1 Mio. €. Bereinigt um bereits begonnene Projekte verbleibt ein offener Investitionsbedarf von etwa 595,1 Mio. €.

Im Workshop mit Anbietern und Trägern von Wohnheimen für Auszubildende wurde weiterhin deutlich, dass der Fachkräftemangel gleich zwei Wirkungskanäle auf das Wohnen entfaltet. So spüren zum einen Unternehmen, die in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt aktiv sind, den Fachkräftemangel dadurch, dass es

besonders herausfordernd ist, Auszubildende für das eigene Unternehmen zu gewinnen. Denn der Mangel an bezahlbarem Wohnraum erschwert oder verhindert gar die Gewinnung neuer und vor allem junger Mitarbeitender. Zum anderen wirkt der Mangel an Fachkräften mit sozialpädagogischer Ausbildung hemmend auf die Wohnraumversorgung von Auszubildenden. Denn wenn das erforderliche Fachpersonal fehlt, kann aufgrund der vorgegebenen Betreuungsschlüssel eventuell keine Vollausslastung der Wohnheime erreicht werden, obwohl eine Nachfrage durch (minderjährige) Auszubildende vorhanden ist. Darüber hinaus müssen sich die Träger von Wohnheimen für Auszubildende mit äußerst komplexen Rahmenbedingungen auseinandersetzen: Es gibt landesspezifische Bestimmungen sowohl bei Betreuungsschlüsseln für Minderjährige als auch bei der (sozialen Wohnraum-)Förderung.

Auch die privatwirtschaftlichen Betreiber von Wohnheimen stehen zahlreichen Herausforderungen gegenüber. So sind die Bewirtschaftungskosten zuletzt deutlich gestiegen und lagen bei den Betreibern der Initiative Micro-Living im Frühjahr 2023 bei rund 7,09 € pro m² und Monat. Dies entspricht einem Anstieg von etwa 10,1 % im Vergleich zum Herbst 2022. Aufgrund der damaligen hohen Inflation sowie steigender Energie- und Heizungskosten wurden weitere Steigerungen erwartet, welche die Mehrheit der Vermietenden kurzfristig an die Mietenden weitergab (Bulwiengesa AG 2023). Oft ist dies jedoch aufgrund fehlender Anpassungsklauseln in Warmmietverträgen nicht möglich, weshalb Pächter Zahlungen schuldig bleiben, was zu einer Wertminderung der Immobilie und deren Verkauf führen kann (Rose 2023a; 2023b). Die Betreiber der Initiative Micro-Living sehen eine zunehmende Herausforderung bei der Erreichung einer ausreichenden Belegungsquote und durch den Ausfall von Mietzahlungen, wobei sich die Vermietung von Wohnformen für mehrere Personen beziehungsweise mit gemeinsam genutzten Bereichen innerhalb einer Wohneinheit schwieriger gestaltet als insbesondere die von Einzelappartements. Dagegen zeigen sie mehr Optimismus bezüglich des nicht-studentischen Teils des Micro-Living (Bulwiengesa AG 2023).

Die Teilnehmenden am Workshop mit privatwirtschaftlichen Anbietern von Mikroappartements betonten, dass vor dem oben skizzierten Hintergrund verlässliche Rahmenbedingungen für die Errichtung zusätzlicher Angebote wichtiger sind als (temporäre) Förderung. Hier kommen die Teilnehmenden von privatwirtschaftlichen Anbietern von Mikroappartements zu einer anderen Einschätzung als die Teilnehmenden am Workshop für Träger von Wohnheimen für Studierende.

2.4 Individuelle und gemeinschaftliche Wohnformen: Wohnungsangebot auf dem freien Wohnungsmarkt

2.4.1 Überblick und vorliegende empirische Befunde

Die Wohnraumversorgung auf dem freien Wohnungsmarkt umfasst individuelle und gemeinschaftliche Wohnformen. Für die individuelle Wohnform steht die eigene selbstgenutzte oder gemietete Wohnung, die der Wohnwunsch vieler Auszubildender und Studierender ist (vgl. Kapitel 3.4). Eine gemeinschaftliche Wohnform stellt die Wohngemeinschaft (WG) dar, die jungen Menschen auch sozialen Anschluss bieten kann. Die WG geht auf den gesellschaftlichen Wertewandel der späten 1960er- und 1970er-Jahre in Westdeutschland zurück. Junge Menschen suchten nach Gemeinschaft und sozialer Verbundenheit, anstatt sich auf traditionelle Familienstrukturen und etablierte Wohnformen zu beschränken. Sie wollten frei und gemeinsam mit Kommilitoninnen und Kommilitonen wohnen, wodurch sich erste Wohngemeinschaften bildeten. Darüber hinaus gründeten sich in Folge des Wertewandels Kommunen und kollektive Wohnprojekte (Flemisch et al. 2023). Die WG wird jedoch heute auch aufgrund fehlender Alternativen und geringerer Kosten insbesondere in den teuersten Groß- und Universitätsstädten als Wohnform gewählt. Allerdings besteht bei WG-geeigneten Wohnungen eine Konkurrenz mit Familienhaushalten, die sich in den vergangenen Jahren deutlich verschärft hat (siehe Kapitel 2.4.2).

Ungeachtet des Standorts wohnen nach dem Mikrozensus 2018 in den zwei im Folgenden untersuchten Wohnsegmenten am freien Wohnungsmarkt etwa die Hälfte der Studierenden (47,6 % individuell, 5,2 % gemeinschaftlich) und etwa ein Viertel der Auszubildenden (23,3 % individuell, 2,4 % gemeinschaftlich) (siehe Kapitel 3.4). Alternative Datengrundlagen, wie die von Hüscher (2023) oder die 22. Sozialerhebung (vgl. Kapitel 2.1), in Verbindung mit der Wohnheimunterbringungsquote (vgl. Kapitel 2.3), legen sogar nahe, dass bis zu 70 % der Studierenden auf das Wohnraumangebot am freien Wohnungsmarkt angewiesen sind.

Die theoretische Obergrenze des Bestands, der von Auszubildenden und Studierenden als eigene Wohnung oder WG bewohnt werden kann, bildet die Summe aller Wohnungen in Deutschland, die sich auf 43,4 Mio. bezieht (Statistisches Bundesamt 2023c). Eine Vielzahl der Wohnungen entspricht aber nicht dem Bedarf, beispielsweise aufgrund des Standorts, der Miethöhe oder des Kaufpreises, des Grundrisses der Wohnung oder weiterer vergleichbarer Merkmale oder Umstände. Daher ist die Quantifizierung des Bestands auf dem freien Wohnungsmarkt, der für Auszubildende und Studierende relevant ist, nicht leicht zu operationalisieren. Ein gängiges Maß für das Angebot auf dem freien Wohnungsmarkt ist die Anzahl der auf einschlägigen Online-Plattformen und nach wie vor in einigen (lokalen) Printausgaben inserierten Wohnungen in den entsprechenden Segmenten sowie die daraus abgeleitete (qualitäts- und lagebereinigte) Entwicklung der Mieten. Verschiedene Akteure legen hierzu regelmäßig Studien vor. Die drei regelmäßig erscheinenden Veröffentlichungen mit großer Resonanz vom Institut der deutschen Wirtschaft, Moses Mendelsson Institut (MMI) und empirica AG werden nachfolgend beschrieben.

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) veröffentlicht seit 2016 Indizes zur qualitätsbereinigten (hedonischen) Mietpreisentwicklung in ausgewählten Universitätsstädten (Deschermeier/Seipelt 2016) zu Beginn des Wintersemesters. Inzwischen erscheinen diese Analysen als „MLP-Studentenwohnreport“. Die Studien sehen kleinere Wohnungen mit maximal 40 m² Wohnfläche sowie WG-Zimmer, jeweils in der Nähe einer Universität oder Fachhochschule und mit einer einfachen bis mittleren Ausstattungsqualität als typische Studierendenwohnungen an. Die Datengrundlage beruht seit 2020 auf der Marktdatenbank der Value AG (zuvor ImmobilienScout24). Im Fokus der Reports stehen die qualitätsbereinigte Mietpreisentwicklung und der Vergleich verschiedener Standorte anhand einheitlich definierter Musterwohnungen sowie Muster-WG-Zimmer. Die Veröffentlichungen der letzten drei Jahre (Oberst/Voigtländer/Zrdzalek 2022, Oberst/Sagner/Voigtländer 2023, Voigtländer/Oberst/Geis-Thöne 2024) zeigen, dass die Mieten in den für studentisches Wohnen typischen Segmenten des freien Wohnungsmarktes jeweils stärker als die allgemeine Inflationsrate gestiegen sind (2022: +5,9 %, 2023: +6,2 %, 2024: +5,1 %). Gleichzeitig wird an fast allen untersuchten Hochschulstandorten ein rückläufiges Angebot an kleinen Wohnungen und WG-Zimmern festgestellt. Zudem wird eine weitere Verschärfung der Wohnungsmarktsituation prognostiziert, da infolge der gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten die Bautätigkeit zurückging und die Konkurrenz am Mietmarkt demnach hoch bleiben sollte. Zu Beginn des Wintersemesters 2024/25 reicht die Spannweite der kalkulierten standortbezogenen Warmmieten für die hypothetische studentische Musterwohnung (30 m²) an den 38 untersuchten Hochschulstandorten von 807 € in München bis 263 € in Chemnitz. Die entsprechenden Nettokaltmieten (also ohne Neben- und Heizkosten) liegen zwischen 690 € (München) und 186 € (Chemnitz). Die Medianmieten aus dem zugrunde liegenden Datensatz, also die nicht qualitätsbereinigten Werte, betragen für kleine Wohnungen im selben Zeitraum 750 € in München und 200 € in Chemnitz. Das heißt, dass in diesem Beispiel die Qualitätsbereinigung (Hedonik) mit Preisabschlägen zum Durchschnittspreis des Wohnungstyps am Standort verbunden ist. Für WG-Zimmer werden Warmmieten von 588 € in München (510 € kalt) und 215 € in Chemnitz (163 € kalt) kalkuliert. Die dazugehörigen Median-Kaltmieten für WG-Zimmer liegen bei 700 € in München und 253 € in Chemnitz. Auch wenn die Unterscheidung zwischen einheitlich definierten Musterobjekten und Medianwerten sowie zwischen Kalt- und Warmmieten auf den ersten Blick komplex wirkt, ist sie unerlässlich für den Vergleich mit anderen Studien und Maklerauswertungen. Die Studie aus dem Jahr 2023 zeigt in einer Sonderauswertung zudem, dass zuletzt auch die Nebenkosten deutlich gestiegen sind, was für eine stärkere Berücksichtigung in künftigen Analysen spricht. Vor dem Hintergrund der Energiekrise im Jahr 2022 erhöhten sich im Jahr 2023 die in Anzeigen angegebenen Heizkostenvorauszahlungen sprunghaft um 43 % gegenüber dem Vorjahr (Oberst/Sagner/Voigtländer 2023). Die Ergebnisse von Kaestner et al. (2025) deuten darauf hin, dass die Heizkosten

insgesamt nach dem Anstieg im Jahr 2022 und im Jahr 2023 auf hohem Niveau verharrten und 2024 erneut um 4 bis 12 % zunahmen (je nach Wahl des Indikators).

Das Moses Mendelsson Institut (MMI) veröffentlicht seit 2013 regelmäßig zum Wintersemester und seit 2022 auch zum Sommersemester in Zusammenarbeit mit dem Portal WG-Gesucht.de studentische Wohnkosten von WG-Zimmern in zuletzt 88 Hochschulstandorten. Auch diesen Veröffentlichungen nach sind die Mietkosten für WGs an Hochschulstandorten vielerorts deutlich stärker gestiegen als die allgemeine Preisentwicklung. So lag zu Beginn des Sommersemesters 2025 die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete für ein WG-Zimmer bei 493 € und damit 14 € höher als im Vorjahr. Dies entspricht einer jährlichen Steigerung um 2,8 %. (Moses Mendelsson Institut 2025). Bei den ausgewiesenen Werten handelt es sich um Medianwerte. Die Spannweite der standortbezogenen monatlichen Medianmieten reicht von 800 € in München bis 265 € in Chemnitz und liegt größenordnungsmäßig im Bereich der oben dargestellten regionalen Spannweite.

Ein ähnliches Bild zeichnet die jedes Semester veröffentlichte Studie „WG-Mieten“ von empirica (empirica ag 2025), die Angebotsdaten von WG-Inseraten aus vielen unterschiedlichen online-Portalen für alle Hochschulstandorte Deutschlands (über 120 Städte) seit 2012 auswertet. Laut der aktuellen verfügbaren Studie lag die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete zu Beginn des Sommersemesters 2025 mit 514 € um 28 € (+5,8 %) höher als im Vorjahr. Auch hier ist München (800 €) der teuerste WG-Standort vor Berlin und Freiburg (600 €). Dabei handelt es sich um Medianwerte für Warmmieten für unmöblierte WG-Zimmer zwischen 10 und 30 m².

Trotz mitunter abweichender Werte für Standorte in den einzelnen Studien, bedingt durch die unterschiedliche Verwendung von Kalt- und Warmmieten, Methodik (qualitätsbereinigten und durchschnittlichen Werten) sowie divergierenden Datenquellen und Segmentabgrenzungen, zeigen sich in den drei regelmäßig erscheinenden Studien zum frei zugänglichen studentischen Wohnungsmarkt in Deutschland vergleichbare Entwicklungen und regionale Unterschiede.

Die Studien zur Entwicklung der Mieten von individuellen und gemeinschaftlichen Wohnformen verdeutlichen die Anspannung vieler Wohnungsmärkte, mit der Auszubildende und Studierende konfrontiert sind. Von der Verschärfung am Markt für kleine Wohnungen sind auch Auszubildende betroffen, auch wenn sie nicht als Zielgruppe in den genannten Studien adressiert werden. Denn Auszubildende haben es besonders in den überregionalen Ausbildungsmärkten Berlin, Hamburg, Stuttgart, München oder Frankfurt am Main schwer, da kaum bezahlbarer Wohnraum verfügbar ist, sodass sie auf das Pendeln und/oder den Verbleib im Haushalt der Eltern angewiesen sind (vgl. Kapitel 2.1). Aufgrund des allgemein unzureichend passfähigen Wohnungsangebots ist ein bedarfsorientiertes Angebot an bezahlbarem Wohnraum unerlässlich für den Erhalt und die Unterstützung der Attraktivität der beruflichen Ausbildung (Zentralverband des deutschen Handwerks 2023), insbesondere in Anbetracht der rückläufigen Auszubildendenzahlen (vgl. Kapitel 3.1).

2.4.2 Marktentwicklung von individuellen und gemeinschaftlichen Wohnformen

Wie in den vorherigen Abschnitten dargelegt, konkurrieren Studierende und Auszubildende am freien Wohnungsmarkt mit weiteren Gruppen von Wohnungssuchenden, die je nach Segment unterschiedlich sein können. Bei den kleinen Wohnungen konkurrieren wohnungssuchende Auszubildende und Studierende insbesondere mit jungen Erwerbstätigen (Berufseinsteigerinnen und -einsteiger), Berufsfernpendlerinnen und -pendlern sowie zunehmend auch mit Single- und Seniorenhaushalten. Bei WG-geeigneten Wohnungen besteht die Konkurrenz eher zu Familienhaushalten, da die Gesamtwohnung in der Regel größer ist. Dabei variiert die Anspannung am Wohnungsmarkt deutlich von Stadt zu Stadt, nach Marktsegment und in größeren Städten nach innerstädtischer Lage.

In diesem Unterkapitel wird die Mietentwicklung in den für Auszubildende und Studierende typischen Wohnsegmenten kleiner Wohnungen (individuelle Wohnform) und WG-Zimmern (gemeinschaftliche Wohnform)

in den Groß- und Universitätsstädten aufgezeigt, da die Erkenntnisse aus den bisherigen Studien auf unterschiedlich ausgewählten Segmenten und Hochschulstandorten beruhen. Als Standorte werden dabei die 70 kreisfreien Großstädte in Deutschland mit mehr als 100.000 Einwohnern herangezogen, inklusive der drei Regionalverbände Aachen, Hannover und Saarbrücken.⁶

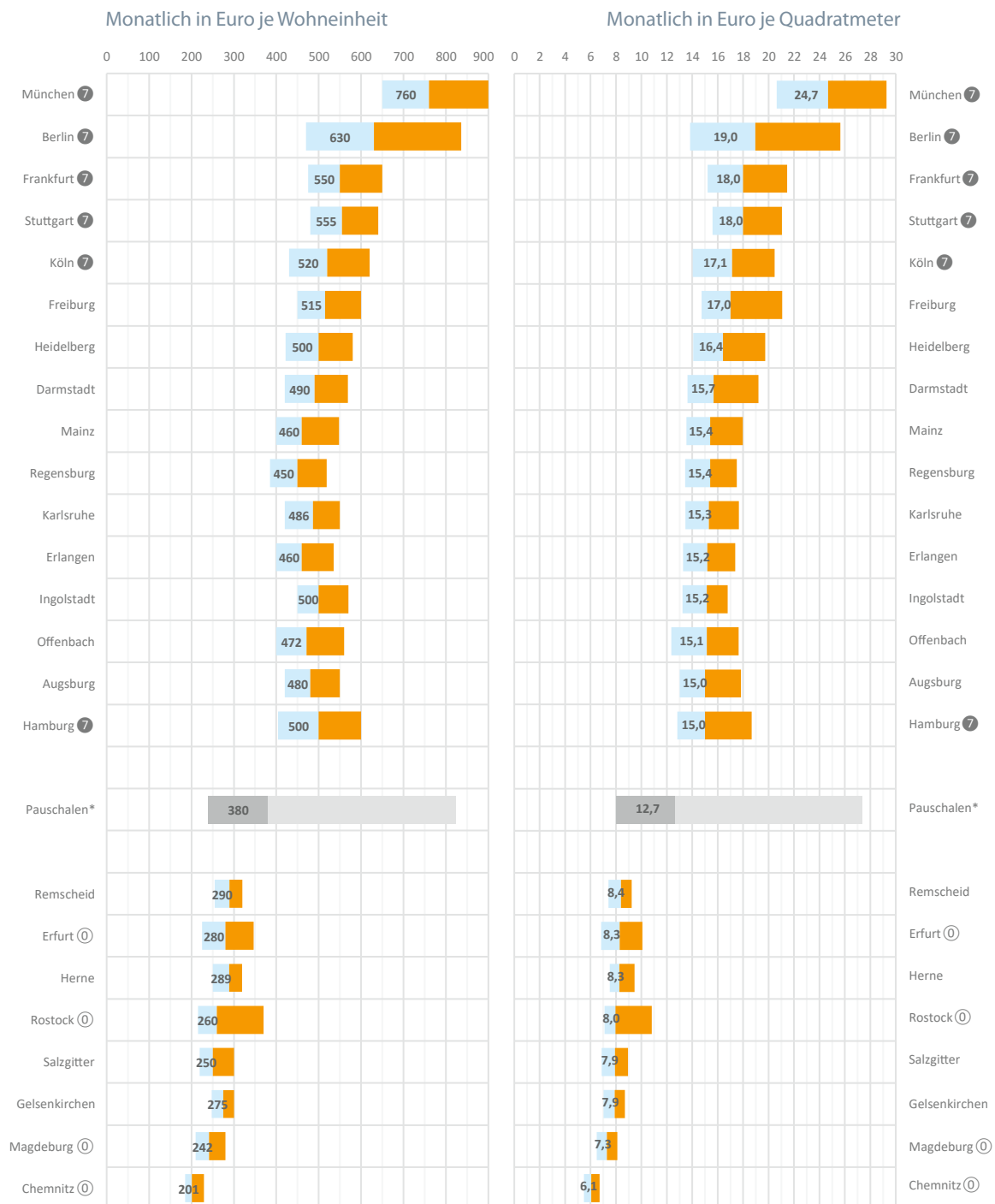
Um die Immobilienmarktentwicklung einordnen zu können, ist es wichtig, das Preisniveau zu kennen. Daher werden zunächst die monatlichen Medianmieten im Jahr 2024 für kleine Wohnungen (Abbildung 2-19) und WG-Zimmer (Abbildung 2-21) dargestellt. Dabei werden sowohl die Miete insgesamt je Wohneinheit als auch die Miete in Relation zur Wohnfläche (in € je m²) betrachtet. Die Miete insgesamt bestimmt die finanzielle Belastung der Haushalte. Besonders für einkommensschwächere Haushalte, zu denen Auszubildende und Studierende meist zählen, ist die Gesamtmiete oft ausschlaggebend und nicht der Quadratmeterpreis. In Städten mit überproportional hohem Angebot an kleinen Wohnungen kann die Gesamtmiete trotz hoher Quadratmeterpreise moderater ausfallen. Die Quadratmeterpreise sind hingegen vor allem für Standortvergleiche geeignet, da diese eine vergleichbare Bewertung von Mietniveaus unabhängig von Wohnungsgröße und Zuschnitt ermöglichen. Beide Kennzahlen liefern daher unterschiedliche, aber jeweils relevante Informationen. Obwohl es im Einzelnen in der Rangfolge der betrachteten Standorte zu Unterschieden kommt, sind die Medianwerte der beiden Kennzahlen sehr hoch korreliert (0,99).

Um der besonderen Heterogenität von Wohnimmobilien gerecht zu werden, erfolgen für die Kalkulation der Medianmieten (Preisniveau) und der qualitätsbereinigten indexierten Mietpreisentwicklung zwei weitere Datenfilterungen. Für die Analyse der qualitätsbereinigten Mietpreisentwicklungen (Abbildung 2-23, Abbildung 2-24) werden im Segment kleiner Wohnungen Angebote mit 1 bis 2,5 Zimmern und einer Wohnfläche von bis zu 55 m² berücksichtigt, für die kein Wohnberechtigungsschein erforderlich ist und die nicht als qualitativ hochwertig eingestuft werden. Es werden jedoch sowohl Angebote in Bestands- als auch Neubauobjekten betrachtet. Bei der analogen Auswertung der qualitätsbereinigten WG-Mietpreisentwicklung werden Angebote mit einer Wohnfläche von bis zu 55 m² berücksichtigt, die sich in Wohnungen befinden (nicht in Einfamilienhäusern). Zu beachten ist, dass bei nur etwa 10 % der berücksichtigten WG-Angebote die angegebene individuelle Wohnfläche bei über 55 m² liegt. Dies ist die weiter gefasste Definition (Datenfilterung) für die Analyse der qualitätsbereinigten Mietpreisentwicklungen, da in der Regressionsanalyse des Preismodells die qualitätsbereinigten Unterschiede (z. B. zwischen Neubau und Bestand) erfasst werden können und eine größere Fallzahl als Grundlage notwendig ist. Demzufolge wird eine engere Marktdefinition zu Wohnungseigenschaften für Mittelwertauswertungen und eine etwas weiter gefasste Marktdefinition für die Regressionsanalyse angewandt.

Bei der rein deskriptiven Auswertung des Mietniveaus anhand der Medianwerte, bei der zusätzlich zur Filterung keine weiteren Qualitätsunterschiede berücksichtigt werden, wird zur besseren Vergleichbarkeit die Heterogenität der betrachteten Angebote durch eine engere Definition reduziert, indem hier bei kleinen Wohnungen nur 1- und 1,5-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 20 und 40 m² herangezogen werden, die zudem im üblichen städtischen Gebiet liegen. Das sind hier Standorte mit maximal 20 Minuten Pkw-Fahrzeit zum Hauptbahnhof (ohne Stau). Ebenso werden bei den WG-Angeboten nur Inserate mit einer Wohnfläche zwischen 10 und 25 m² berücksichtigt, die im üblichen städtischen Gebiet liegen. In beiden Segmenten werden zudem nur Angebote in Bestandsobjekten betrachtet. Mit der Präzisierung der Eigenschaften wird dem hedonischen Preisansatz gewissermaßen vorgegriffen.

⁶ Grundlage der Auswertung sind Daten der Value AG Marktdatenbank. Diese enthält Inserate aus Immobilienportalen, Zeitungsannoncen und weiteren Quellen. Dabei werden nur Angebote mit einer Angebotslaufzeit unter einem Jahr berücksichtigt. Zu beachten ist, dass bei WG-Zimmern meist nur die individuell zur Verfügung stehende Wohnfläche inseriert wird. Auch kann bei diesen Angeboten nicht immer ganz ausgeschlossen werden, dass nicht doch Neben- und Energiekosten ohne weitere Angabe berücksichtigt sind. Daher sind die Medianmieten für kleine Wohnungen und WGs nur eingeschränkt vergleichbar. Zwischen den beiden Segmenten besteht eine Wechselwirkung, denn je höher das allgemeine Mietpreisniveau am Standort, desto größer ist der Anteil an WG-Angeboten.

Abbildung 2-19
Median-Nettokaltmiete für kleine Wohnungen im Jahr 2024
Engere Segmentabgrenzung (20 bis 40 m²), Details in Hinweisen



Hinweis: Abgebildet sind die 16 teuersten und 8 günstigsten Standorte von 70 Städten (vollständige Übersicht im Anhang, Abbildung 7-2). Sortierung erfolgte nach Medianmiete je Quadratmeter. Der Medianwert (50%-Quantil) ist beschriftet und wird durch die Linie zwischen dem hellblauen und orangenen Feld dargestellt. Die Balken veranschaulichen die Streuung anhand des Interquartilsabstands. Top-7-Städte sind mit einer „7“ gekennzeichnet, ostdeutsche Standorte (ohne Berlin) mit einem „O“.

*Zum Vergleich sind die (Kosten-)Pauschalen anhand der Balkenlänge abgebildet: 380 € (BAföG-Wohnkostenpauschale) sowie 240 € (30 % des mittleren Erwerbseinkommens von Auszubildenden mit 800 €) und 822 € (Wohnpauschale im Schüler-BAföG-Höchstsat für Auszubildende).

Quelle: Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis von Value AG (2024).

Abbildung 2-19 zeigt das standortbezogene Mietpreisniveau anhand der monatlichen Medianmiete (kalt) in Euro für kleine Wohnungen gemäß der enger gefassten Datenfilterung (20 bis 40 m², Bestand etc.) an den 16 teuersten und 8 günstigsten Standorten. Die Standorte sind nach der Medianmiete pro Quadratmeter sortiert; eine vollständige Ergebnisliste der 70 Städte findet sich im Anhang (siehe Abbildung 7-2). Die Streuung der Angebotsmieten am Standort wird durch Balken visualisiert, die den Interquartilsabstand darstellen, der die Streuung der mittleren 50 % der Verteilung misst. Die Abbildung unterscheidet zwei Betrachtungsweisen, links die monatliche Gesamtmiete pro Wohneinheit und rechts die Quadratmetermiete.

Auffällig sind die deutlichen Preisniveau-Unterschiede zwischen den Standorten. München liegt mit einer Medianmiete von 760 € pro Wohneinheit und 24,7 €/m² mit großem Abstand (Abbildung 2-20) an der Spitze der teuersten Städte. Es folgen Berlin mit einer Gesamtmiete von 630 € bzw. 19,0 €/m² sowie Frankfurt/Main und Stuttgart mit 550 € und 555 € bzw. 18,0 €/m². Die Mieten der Standorte auf Rang 2 bis 16 liegen je Quadratmeter bei etwa 17,1 bis 15 €/m² bzw. Gesamtmieten um die 500 €. In den 46 ausgeblendeten Standorten auf Rang 17 bis 62 liegt der Quadratmeterpreis zwischen 8,5 und 14,9 €/m² bzw. zwischen 290 € (Bremerhaven und Hagen) und 493 € (Heilbronn) mit einer Ausnahme. Die Ausnahme ist Halle mit einem Quadratmeterpreis im Median von 8,5 €/m² (Rang 62) und einer Median-Gesamtmiete von 269 € (Rang 66), was daran liegt, dass in einigen anderen vergleichsweise günstigen Standorten wie Remscheid, Gelsenkirchen und Herne die durchschnittliche Wohnfläche selbst in dem eng abgegrenzten Marktsegment größer ist als in Halle mit im regionalen Vergleich mittleren Wohnungsgrößen im Segment.

An 33 von 70 Standorten liegt die Medianmiete im Jahr 2024 über der maximalen BAföG-Wohnkostenpauschale in Höhe von 380 € (nach Quadratmeterpreisen und einer angenommenen Fläche von 30 m² sind es 31 Städte). Zu beachten ist, dass Neben- und Energiekosten hier nicht berücksichtigt sind. Als eine alternative Vergleichsgröße werden 30 % des mittleren Erwerbseinkommens von Auszubildenden herangezogen, was nach der eigenen Erhebung (vgl. Kapitel 7.2.2) bei etwa 800 € monatlich liegt und somit einem Betrag von 240 € entspricht. In 69 von 70 Standorten liegt die Medianmiete über diesem Betrag. Einzige Ausnahme ist Chemnitz, während Magdeburg nur minimal darüber liegt. Betrachtet man den Vergleich auf Basis der Quadratmeterpreise, reichen die 240 € (8 €/m² bei 30 m²) nur in fünf Städten. In Rostock, Salzgitter, Gelsenkirchen, Magdeburg und Chemnitz wäre es theoretisch möglich, doch fehlt es an diesen im Vergleich günstigen Standorten oft an einem ausreichenden Angebot an solch kleinen Wohnungen.

Zudem zeigt sich in der Darstellung des standortbezogenen Mietniveaus sowohl pro Wohneinheit als auch pro Quadratmeter, dass teurere Standorte meist eine größere Streuung aufweisen. Diese ist in den Stadtstaaten und flächenmäßig größeren Städten Berlin und Hamburg zudem noch ausgeprägter, selbst in der hier angewandten engeren Definition unter Ausschluss der Stadtrandlagen. An diesen Standorten ist die Unterscheidung zwischen verschiedenen Lagen innerhalb des Stadtgebiets besonders wichtig, was es auch bei Standortvergleichen zu berücksichtigen gilt.

Eine alternative Perspektive des standortbezogenen Mietpreisniveaus erfolgt anhand der transformierten Medianmiete für kleine Wohnungen. Diese stellt die kalkulatorische Wohnfläche in Quadratmetern dar, die im Jahr 2024 für eine Kaltmiete von 380 € (BAföG-Wohnkostenpauschale, links) bzw. 240 € (30 % des mittleren Erwerbseinkommens von Auszubildenden mit 800 €, rechts) erschwinglich wäre. Auf dieser Basis wird approximativ veranschaulicht, welche Wohnungsgröße sich die jeweiligen Bezugsberechtigten theoretisch leisten können. Die kalkulatorischen Werte können die gesetzten Grenzen der Wohnflächen von 20 und 40 m² über- bzw. unterbieten. In München liegt die kalkulatorische Wohnfläche für 380 € bei 15 m² gefolgt von Berlin mit 20 m², allerdings sind solche kleinen Wohnungen vermutlich nur selten verfügbar und falls doch, befinden sie sich meist in besonders zentralen Lagen und werden zu deutlich höheren Preisen angeboten. In 53 Städten liegt die kalkulatorische Wohnfläche für 380 € zwischen 20 und 40 m², in 14 weiteren Städten zwischen 41 und 48 m². Am höchsten ist sie in Magdeburg und Chemnitz mit 52 bzw. 63 m². Hier ist ein Ausweichen auf größere Wohneinheiten wahrscheinlich, oder die Kostenpauschale bzw. 30 % des Einkommens können auch (ein Teil) der Neben- und Energiekosten abdecken.

Abbildung 2-20

Mit Förderung bzw. vom Ausbildungsgehalt theoretisch leistbare Wohnfläche im Jahr 2024

Transformierte Werte der monatlichen Medianmiete pro Quadratmeter aus Abbildung 2-19



Hinweise zur Standortauswahl, Sortierung, Beschriftung und Datengrundlage siehe Abbildung 2-19.

Quelle: Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis von Value AG (2024).

Abbildung 2-21

Medianmiete für WG-Zimmer im Jahr 2024

Monatlich in Euro für engere Segmentabgrenzung (Fläche 10 bis 25 m²)

Hinweise zur Standortauswahl, Sortierung, Beschriftung und Datengrundlage siehe Abbildung 2-19.

Quelle: Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis von Value AG (2024).

Die Abbildung 2-21 zeigt analog zu Abbildung 2-19 die standortbezogenen monatlichen Median-Mietpreise für WG-Mieten. Die WG-Mieten reichen von 200 € in Wolfsburg bis 780 € in München oder bei den Quadratmeterpreisen von 8,50 € in Wolfsburg bis knapp 49 € pro Monat in München. Bei der Interpretation von Wolfsburg ist zu beachten, dass WGs an dem Standort sicherlich eine eher unübliche Wohnform sind und daher die Median-WG-Miete weniger repräsentativ für das Preisniveau am Wohnstandort Wolfsburg ist. Zum Vergleich, die Miete für kleine Wohnungen beträgt 297 € pro Monat, was allerdings auch nur Rang 58 von 70 bedeutet. An den Standorten Remscheid und Salzgitter basiert die Medianmiete auf einer sehr geringen Anzahl von Angeboten. Daher wird auf eine Darstellung der transformierten Werte der Medianmieten und Kostenpauschalen für WG-Mieten für diese Standorte verzichtet.

Insgesamt zeigt sich beim Vergleich des Mietniveaus in den beiden betrachteten Segmenten, dass die Städte München und Chemnitz das breite Spektrum der großstädtischen Wohnungsmärkte in Deutschland abbilden (vgl. auch Oberst/Schipping/Voigtländer, 2024). Die Sonderstellung Münchens wird deutlich, da sowohl die Mieten für kleine Wohnungen als auch für WG-Zimmer jeweils deutlich höher sind als in allen anderen Städten. Außerdem zeigt sich, dass die WG-Angebote häufig je Quadratmeter teurer sind als die Wohnungsmieten. Zur Erinnerung, bei WG-Zimmern wird meist nur die individuell zur Verfügung stehende Fläche inseriert, es kommen in der Regel noch Gemeinschaftsflächen hinzu. Daher ist ein direkter Vergleich von Kosten für ein WG-Zimmer mit den Kosten für eine kleinere Wohnung verzerrt. Doch obwohl der Quadratmeterpreis des Zimmers höher ist, kann es für Studierende trotzdem insgesamt günstiger sein, in einer WG zu wohnen, wenn Gemeinschaftsflächen und weitere Wohnnebenkosten mitberücksichtigt werden.

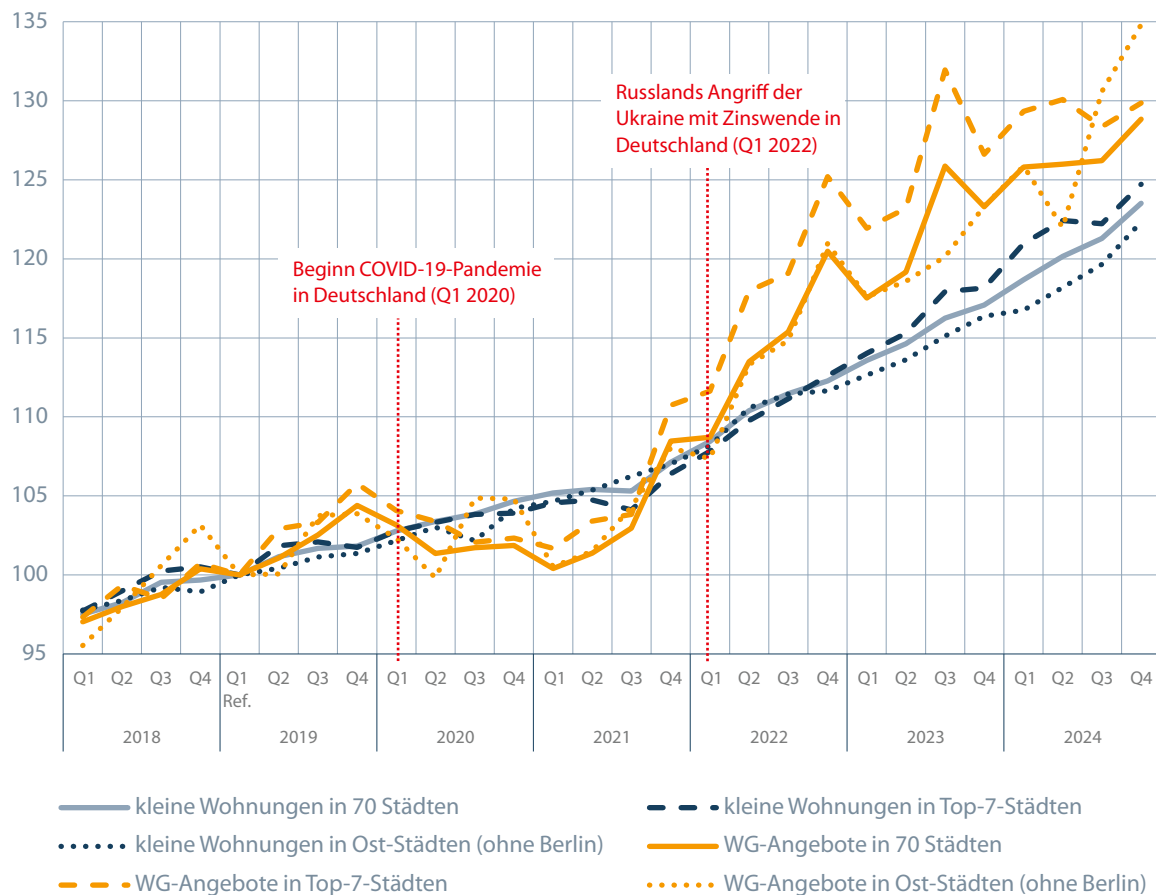
Abbildung 2-22 verdeutlicht die Mietpreisentwicklung für die beiden Segmente kleiner Wohnungen und WGs in 70 Großstädten für den Zeitraum 2018 bis 2024. Die Mietpreisentwicklung zeigt, dass die WG-Mieten in den letzten drei Jahren stärker gestiegen sind als die Mieten für kleine Wohnungen – insbesondere in den Top-7-Städten und zuletzt auch in ostdeutschen Städten. Während der Pandemiejahre (ca. 2. Quartal 2020 bis 2. Quartal 2022) entwickelten sich die WG-Mieten in Deutschland hingegen unterdurchschnittlich. Seit dem 2. Quartal 2022, mit dem sprunghaften Anstieg der Zinsen, hat sich jedoch die Konkurrenz auf dem Mietwohnungsmarkt um größere Wohnungen deutlich verstärkt, worauf auch der überproportionale Anstieg der WG-Mieten zurückzuführen ist. Kurzfristig zeigen sich in den Auswertungen mitunter größere Unterschiede zwischen den betrachteten Teilmärkten, während die Entwicklung in der längeren Frist ausgeglichener ist.

Im Vergleich zum Vorjahresquartal sind die Mieten kleiner Wohnungen in den Großstädten insgesamt um 5,5 % gestiegen, in den Top-7-Städten um 5,6 %. Wichtiger als der geringfügige prozentuale Unterschied ist jedoch das höhere Ausgangsniveau in den Top-7-Städten. In den ostdeutschen Städten sind die Mieten kleiner Wohnungen im letzten Jahr um 5,1 % gestiegen, allerdings von einem niedrigen Ausgangsniveau. Bei den WG-Mieten zeigen sich im Vorjahresvergleich in allen Großstädten Zuwächse von durchschnittlich 4,5 %, in den Top-7-Städten nur 2,6 %, während die Mieten in den ostdeutschen Großstädten um 9,3 % gestiegen sind. Dies deutet auf eine Angleichung hin. Aussagekräftiger als der Jahresvergleich in den spezifischen Segmenten dürfte der Vergleich der jahresdurchschnittlichen Zuwächse in den letzten drei oder fünf Jahren sein. Hier zeigt sich, dass die WG-Mieten im Durchschnitt stärker gestiegen sind, insbesondere in Ostdeutschland und eher weniger in den Top-7-Städten.

Beim Vergleich der Entwicklungen ist zu berücksichtigen, dass das Mietpreisniveau in den Top-7-Städten höher und in den ostdeutschen Städten (ohne Berlin) niedriger ist. Bei Betrachtung der Mietpreisentwicklung während der COVID-19-Pandemie ist insbesondere bei WGs auch der „Berlin-Effekt“ aufgrund des Mietendeckels zu berücksichtigen, der im gleichen Zeitraum eingeführt und im Frühjahr 2021 für nichtig erklärt wurde (für eine detaillierte Diskussion und empirische Auswertung des Berliner Mietendeckels siehe Sagner/Voigtländer 2022 oder Hahn/Kholodilin/Waltl 2021). Aufgrund der Marktgröße Berlins kann dieser Effekt die aggregierten Ergebnisse bei den Mietpreisen für WG-Zimmer beeinflussen.

Abbildung 2-22

Indexierte qualitätsbereinigte Mietpreisentwicklung in 70 Großstädten

Indexiert, Referenz 1. Quartal 2019 (= 100), für weiter gefasste Segmentabgrenzungen bis 55 m² Wohnfläche, weitere Details in Hinweisen

Hinweise: Ostdeutsche Standorte (ohne Berlin). Datengrundlage: Mietangebote für 1- bis 2,5-Zimmer-Wohnungen von bis zu 55 m² Wohnfläche in Bestands- und Neubauobjekten ohne Wohnberechtigungsschein. WG-Angebote in Wohnungen (nicht Einfamilienhäuser). Nominelle Preisentwicklung.

Quelle: Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft anhand eines ökonometrisch geschätzten hedonischen Preismodells auf Datenbasis von Value AG (2024).

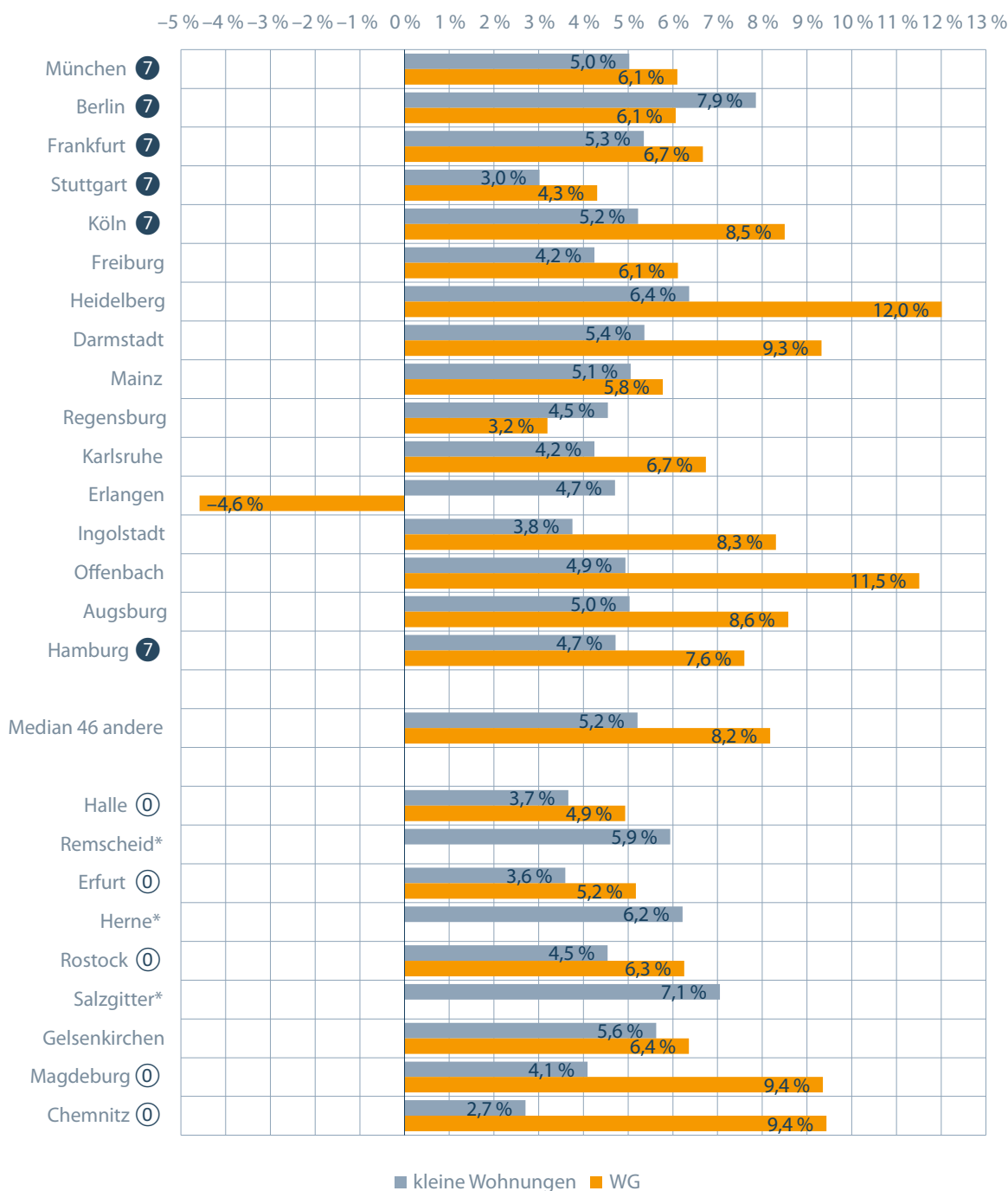
Die Auswertung verdeutlicht, dass die Schwankungen der Mietentwicklung für kleine Wohnungen und WGs insgesamt stark mit globalen Krisen wie der COVID-19-Pandemie und dem Ukraine-Krieg zusammenhängen. Aus dem Ukraine-Krieg resultieren unter anderem höhere Energiekosten und gestiegene Zinsen in Deutschland ab dem 2. Quartal 2022, durch letztere nahm die Neubautätigkeit und Wohneigentumsbildung privater Haushalte stark ab und der Druck auf die Mietwohnungsmärkte erhöhte sich zusätzlich.

Zum Abschluss zeigen Abbildung 2-23 und Abbildung 2-24 die qualitätsbereinigte und standortbezogene Mietpreisentwicklung für kleine Wohnungen und WG-Zimmer der 16 teuersten und acht günstigsten Standorte (Übersicht für alle 70 Städte im Anhang). Abbildung 2-23 illustriert die Entwicklung der letzten drei Jahre, während Abbildung 2-24 die Entwicklung der letzten fünf Jahre darstellt. Um die Relevanz des Mietniveaus bei Angaben zur Mietpreisentwicklung in Prozent weiterhin zu beachten, wird die Sortierung in beiden Abbildungen nach dem Preisniveau beibehalten. Wie zuvor ist erkennbar, dass WG-Zimmer in den letzten Jahren eine stärkere Mietpreisentwicklung erfahren haben als kleine Wohnungen. Eine mögliche Erklärung ist die Wettbewerbssituation, in der WG-Zimmer-Interessierte mit Familienhaushalten um Wohnungen konkurrieren, die sich häufig sowohl für WG-Zimmer eignen als auch von Familien bewohnt werden könnten, die insbesondere nach dem Zinsanstieg im Jahr 2022 häufiger im Mietwohnungsmarkt bleiben.

Abbildung 2-23

Qualitätsbereinigte standortbezogene Mietpreisentwicklung in den Segmenten kleine Wohnungen und WG-Zimmer in den letzten drei Jahren

Jeweils 4. Quartal 2024 im Vergleich zum 4. Quartal 2021, jahresdurchschnittliche Entwicklung in Prozent pro Jahr



Hinweise: Abgebildet sind die 16 teuersten und 8 günstigsten Standorte von 70 Städten (vollständige Übersicht im Anhang, Abbildung 7-4), Sortierung nach Medianmiete je Quadratmeter kleiner Wohnungen. Top-7-Städte sind mit einer „7“ gekennzeichnet, ostdeutsche Standorte (ohne Berlin) mit einem „O“.

Datengrundlage wie in Abbildung 2-22.

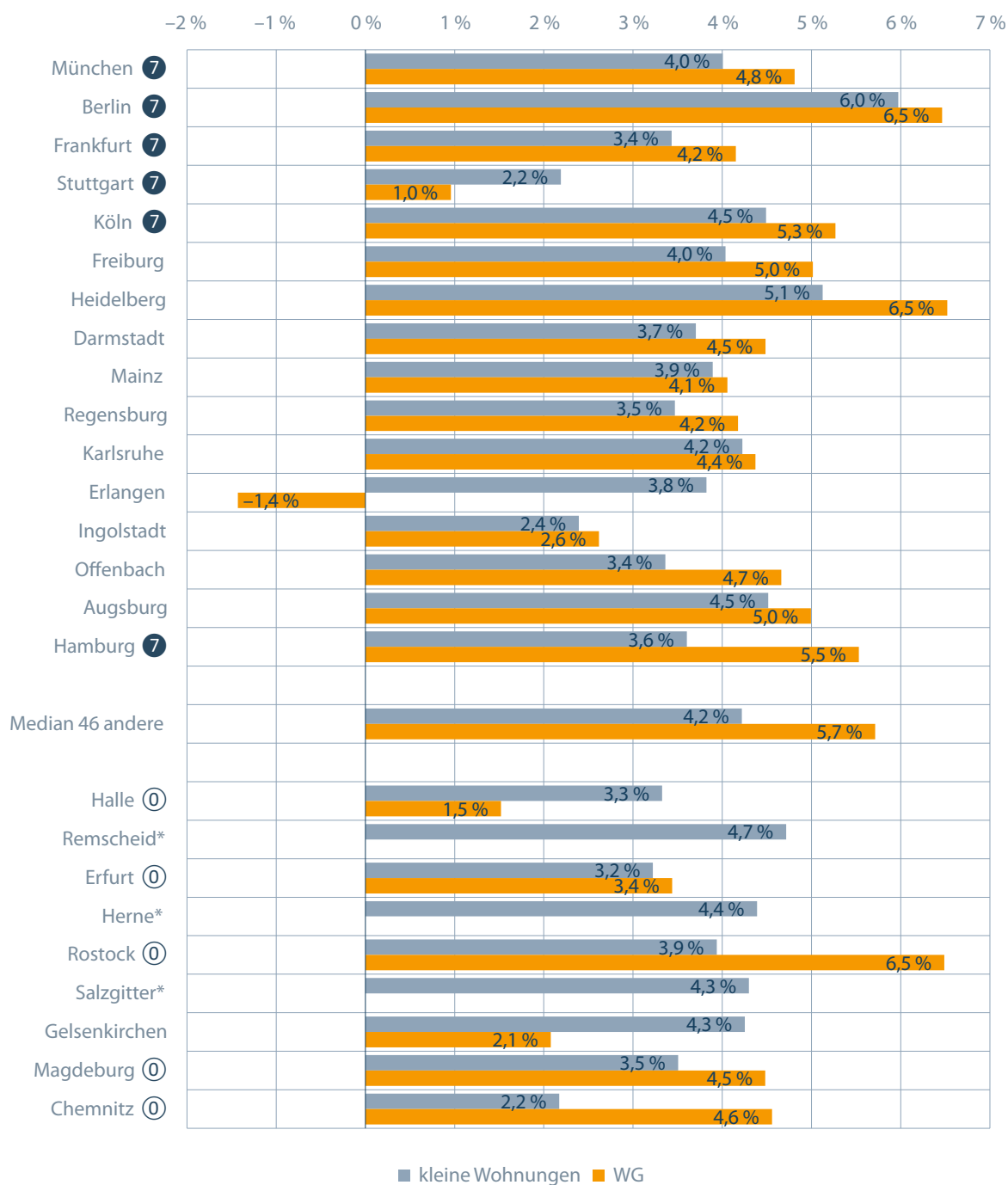
* Es lagen zu wenige Beobachtungen für eine Auswertung vor.

Quelle: Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft anhand eines ökonometrisch geschätzten hedonischen Preismodells auf Datenbasis von Value AG (2024).

Abbildung 2-24

Qualitätsbereinigte standortbezogene Mietpreisentwicklung in den Segmenten kleine Wohnungen und WG-Zimmer in den letzten fünf Jahren

Jeweils 4. Quartal 2024 im Vergleich zum 4. Quartal 2019, jahresdurchschnittliche Entwicklung in Prozent pro Jahr



Hinweise: Abgebildet sind die 16 teuersten und 8 günstigsten Standorte von 70 Städten (vollständige Übersicht im Anhang, Abbildung 7-5). Sortierung nach Medianmiete je Quadratmeter kleiner Wohnungen. Top-7-Städte sind mit einer „7“ gekennzeichnet, ostdeutsche Standorte (ohne Berlin) mit einem „O“.

Datengrundlage wie in Abbildung 2-22.

* Es lagen zu wenige Beobachtungen für eine Auswertung vor.

Quelle: Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft anhand eines ökonometrisch geschätzten hedonischen Preismodells auf Datenbasis von Value AG (2024).

Im Vergleich über drei Jahre hinweg sind die Mietzuwächse für WGs an den beiden teureren Standorten Heidelberg (+12,0 % pro Jahr, Rang 2) und Offenbach (+11,5 % pro Jahr, Rang 4) auffällig. Auch an den günstigeren Standorten Chemnitz und Magdeburg stiegen die WG-Mieten deutlich (jeweils +9,4 % pro Jahr, Rang 13 bzw. 15). Allerdings ist der öffentlich zugängliche WG-Markt in diesen Städten nach wie vor recht klein, mit Anteilen von 4 % (Chemnitz) oder 10 % (Magdeburg) im Verhältnis zu kleinen Wohnungen. Von den 46 weiteren nicht im Einzelnen in der Abbildung dargestellten Standorten verzeichneten Potsdam (+12,0 % pro Jahr, Rang 3) und Hamm (+12,7 % pro Jahr, Rang 1) besonders hohe WG-Mietsteigerungen. Beide Städte sind attraktive Ausbildungsorte für sich selbst, profitieren jedoch zudem von einer guten Bahnanbindung nach Berlin beziehungsweise Münster. Insgesamt sind die WG-Mieten in den 62 untersuchten Städten mit ausreichendem Angebot um 7,9 % pro Jahr (Median) gestiegen. Im starken Kontrast dazu war die qualitätsbereinigte WG-Mietentwicklung in Erlangen rückläufig (-4,6 % pro Jahr, letzter Platz, Rang 62). Auch in Trier (+1,5 % pro Jahr), Wolfsburg (+1,9 % pro Jahr) und Kassel (+2,2 % pro Jahr) lag die durchschnittliche jährliche Mietentwicklung für WGs in den letzten drei Jahren unter dem Durchschnitt.

Bei der Mietpreisentwicklung kleiner Wohnungen in den letzten drei Jahren sticht Berlin (7,9 % pro Jahr, Rang 1) besonders hervor, gefolgt von Leipzig (7,6 % pro Jahr, Rang 2), letzteres jedoch von geringerem Preisniveau ausgehend (Rang 55 von 70). Auch Heidelberg (6,4 % pro Jahr, Rang 8) verzeichnet als hochpreisiger Standort einen starken Mietanstieg bei kleinen Wohnungen. Auffällig geringe Mietzuwächse zeigen sich hingegen in Wolfsburg (0,4 % pro Jahr, Rang 70) sowie in Chemnitz (2,7 % pro Jahr, Rang 69). Ebenso verzeichnen Stuttgart (3,0 % pro Jahr, Rang 68) als teurer Standort und Pforzheim (3,3 % pro Jahr, Rang 67) als mittelpreisiger Standort eine vergleichsweise moderate Entwicklung.

Über fünf Jahre hinweg zeigt sich ein ähnlicher Trend wie in den letzten drei Jahren, jedoch mit leicht geringeren jährlichen Wachstumsraten.

2.5 Potenziale und innovative Konzepte zur Verbesserung der Angebotssituation

Bei der Errichtung und Modernisierung von Wohnheimen bestehen strukturelle Hemmnisse, die einer Ausweitung der existierenden Bestände im Wege stehen (vgl. Kapitel 2.3.3). Gleichzeitig ist die Konkurrenzsituation von Auszubildenden und Studierenden mit vergleichbaren Nachfragegruppen wie Seniorinnen und Senioren, Berufseinsteigerinnen und -einsteigern oder Berufspendlerinnen und -pendlern auf dem freien Wohnungsmarkt enorm (vgl. Kapitel 2.4). Vor diesem Hintergrund bedarf es der Identifikation bestehender Potenziale sowie innovativer Konzepte, um die Versorgungslage für junge Menschen in der Ausbildung oder im Studium nachhaltig zu verbessern. Das nachfolgende Unterkapitel gibt einen Überblick über verschiedene Ansatzpunkte. Diese Lösungsansätze fließen in den ganzheitlichen Überblick zum Abschluss der Studie ein (Kapitel 6).

Mit weniger Regulierung zu mehr Wohnheimplätzen

Für den Wohnungsbau in Deutschland gelten verschiedenste Regulierungen und Verordnungen. So sind beispielsweise bei der Errichtung von Wohnheimen Anforderungen an die Schaffung erforderlicher Stellplätze zu beachten. Die Landesbauordnungen enthalten Vorschriften zur Anzahl und Gestaltung von Stellplätzen, die bei Neubauten oder Umbauten eingehalten werden müssen. Diese Vorschriften können je nach Bundesland variieren und berücksichtigen unterschiedliche Faktoren wie die Art der Nutzung des Gebäudes und die Anzahl der Personen, die dort wohnen wird. Auf kommunaler Ebene werden die Vorgaben dann in kommunale Stellplatzsatzungen übersetzt. Ein Workshopteilnehmer verwies in diesem Zusammenhang auf den hohen Anteil internationaler Studierender, die in der Regel nicht über ein Auto verfügen. Deutsche Studierende würden häufig auch nur mit dem Auto anreisen, weil es die Angebote an Stellplätzen gibt. Es handle sich somit um einen Mitnahmeeffekt. Auch im Sinne der Mobilitätswende könnte ein Umdenken hier Potenzial zur Kostensenkung bei der Errichtung von Wohnheimen bieten. Denn Deschermeier et al. (2023) haben verdeutlicht, dass die Errichtung von Stellplätzen den Neubau durchschnittlich um etwa 10 % verteuert. Eine Anpassung

der Vorgaben in den Bauordnungen, die geringere Anforderungen an die Schaffung von Stellplätzen bei der Errichtung neuer Wohnheime für Auszubildende oder Studierende vorsähe, würde also Potenzial zur Kostensenkung bieten. Dies kann sich in geringere Mieten oder in zusätzliche Investitionen übersetzen.

Ein Teilnehmer am Workshop der Träger von Wohnheimen für Studierende führte aus, dass die Vorgaben für Barrierefreiheit in den Bauordnungen ebenfalls das Bauen verteuerten. Zwar ist das Thema altersgerechtes Wohnen, also eine angemessene Wohnsituation in jedem Lebensalter und in jeder Lebenssituation, ein gesellschaftlich hoch relevantes Thema, da große Versorgungslücken bestehen (Deschermeier 2023). Allerdings würde sich in der Praxis (hier im konkreten Fall der Studierendenwerke in NRW) zeigen, dass Barrierefreiheit in Wohnheimen kaum nachgefragt werden würde. Eine angemessene Überprüfung der Anforderungen könnte daher ebenfalls Potenzial zur Kostensenkung bieten und dadurch zusätzliche Investitionen anregen.

Leichtere Hebung von Potenzialen durch Förderung

Die Workshops mit den Trägern von Wohnheimen für Auszubildende und Studierende haben die Bedeutung der finanziellen Förderung bei der Errichtung neuer oder der Modernisierung bestehender Wohnheime betont. Viele Projekte könnten ohne die Förderung gar nicht realisiert werden. Den Mitteln aus dem Programm „Junges Wohnen“ kommt deshalb eine zentrale Rolle zu. Das Programm sollte daher aus Sicht der Teilnehmenden verstetigt und ausgeweitet werden. Denn die bestehenden Förderangebote erscheinen den Teilnehmenden der entsprechenden Workshops nicht ausreichend. Weitere zukünftige Förderprogramme, beispielsweise im Rahmen der Förderung über die KfW, versprechen Potenzial. Ein zu berücksichtigender Aspekt bei der Ausgestaltung auf Ebene der Länder könnte die sozialpädagogische Betreuung minderjähriger Auszubildender sein, da die Inanspruchnahme der Fördermittel aus dem „Jungen Wohnen“ in diesem Fall in einigen Bundesländern erschwert wird. Zwar kommt die sozialpädagogische Begleitung nur einem geringen Teil der Zielgruppe zugute, sie ist allerdings ein wichtiger Bestandteil der Wohnsituation von Auszubildenden.

Neben dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum als gesellschaftliche Herausforderung ist der Fachkräftemangel eine zentrale Herausforderung für die Wirtschaft. Insbesondere die Gewinnung neuer Auszubildender ist für viele Unternehmen eine schwierige Aufgabe geworden. Das Instrument „Wohnen für Mitarbeitende“ denkt beide Herausforderungen zusammen und bietet Unternehmen vielfältige Unterstützungsmöglichkeiten, ihren Mitarbeitenden Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Möglichkeiten zur Unterstützung gehen weit über die traditionelle Werkswohnung hinaus und erfordern keinen eigenen Wohnungsbau. So stellen beispielsweise Belegrechte bei Wohnungsunternehmen eine attraktive Möglichkeit für kleine und mittlere Unternehmen dar. Angebote beim „Wohnen für Mitarbeitende“ stellen ein großes Potenzial dar, um gleichzeitig den Herausforderungen des Fachkräftemangels und denen des Wohnungsmangels zu begegnen. So zeigt die Studie von Deschermeier et al. (2024), dass etwa 5 % der Unternehmen in Deutschland bereits die Mitarbeitenden beim Thema Wohnen unterstützen. Gleichzeitig besteht großer Informationsbedarf bei den Unternehmen, die diese Unterstützung bislang noch nicht anbieten. Zahlreiche Optionen sind den Unternehmen in der Breite nicht bekannt, weshalb viele Unternehmen fälschlicherweise einen hohen organisatorischen oder finanziellen Aufwand vermuten und sich nicht näher mit dem Thema befassen (Deschermeier et al. 2024). Dies trifft insbesondere auf kleine und mittlere Unternehmen zu. Aber gerade für diese Unternehmen kann durch passende Angebote die Arbeitgeberattraktivität spürbar gesteigert werden. Deschermeier et al. (2024) zeigen, dass dies vor allem auf die Gewinnung und Bindung von Auszubildenden zutrifft. Gelingt es, die bestehenden steuerlichen Anreize besser in die Unternehmenslandschaft zu kommunizieren und gleichzeitig über die vielfältigen Unterstützungsmöglichkeiten zu informieren, können zusätzliche Wohnheimplätze für Auszubildende und (dual) Studierende geschaffen werden.

Zusätzliche Angebote durch Kooperationen mehrerer Arbeitgeber

Interessant sind hierbei insbesondere Kooperationen mehrerer Arbeitgeber. So erreichen die zusammengelegten Bedarfe ein Volumen, das für Wohnungsunternehmen eine Zusammenarbeit interessant werden lässt.

Auf diese Weise können Wohnungen durch den Verbund angemietet und an die Mitarbeitenden weitervermietet oder eine Kooperation über Belegrechte vereinbart werden. Eine ähnliche Idee entstand in einem im Rahmen dieses Forschungsprojektes durchgeführten Workshops mit Auszubildenden und Studierenden, in dem über die Wohnsituation und Wohnwünsche beider Gruppen diskutiert wurde. Als Lösungsvorschlag, der für Auszubildende attraktiv ist, erarbeitete die Gruppe der Auszubildenden den Vorschlag, dass sich kleine und mittlere Unternehmen (KMU) zusammenschließen könnten, um gemeinsame Wohnraumbestände für die Auszubildenden zu schaffen, oder die KMU sollten Kooperationspartner finden, über die Wohnraum angemietet werden kann.

Diese Idee findet bereits in der Praxis Anwendung. So haben beispielsweise in Berlin mehrere Unternehmen mit Unterstützung der Job und Wohnen Servicegesellschaft mbH (JWS) die Genossenschaft „Job & Wohnen“ Berlin eG gegründet. Die JWS unterstützt Unternehmen bei der Gründung von Genossenschaften, der Konzeption und Planung von Wohnungsbauvorhaben, der Steuerung und der Umsetzung sowie der Bewirtschaftung und Administration von Genossenschaft und Immobilien. In der Praxis können Unternehmen hier Genossenschaftsanteile erwerben, für die sie im Gegenzug Belegrechte an den Beständen erhalten. Die Genossenschaft schließt Werkmietverträge mit den Mitarbeitenden ab, die im Falle eines Ausscheidens des Mitarbeitenden aus einem Mitgliedsunternehmen gekündigt werden können (Wieland/Spital/Bodelschwingh 2022).

Gründung von Azubiwerken und Öffnung von Studierendenwohnheimen

Die systematische Öffnung der Angebote der Studierendenwerke für Auszubildende stellt ein weiteres großes Potenzial dar (siehe Kapitel 2.3.1). Denn durch die Öffnung können Skaleneffekte realisiert werden (beispielsweise durch weniger Verwaltung). Auch die Gründung eines Azubiwerks nach Vorbild der Studierendenwerke verspricht Potenzial (Schmidt 2023). Erfolgreiche Beispiele hierfür gibt es bereits in Hamburg und München. Das Azubiwerk München und das Azubiwerk Hamburg haben beide das Ziel, bezahlbaren Wohnraum für Auszubildende bereitzustellen.

Das „Azubiwerk München“ ist eine Initiative, die bezahlbaren Wohnraum für Auszubildende in München bereitstellt. Es wurde von der Landeshauptstadt München, dem Kreisjugendring München-Stadt und der DGB-Jugend München ins Leben gerufen. Das Hauptziel des Azubiwerks ist es, die Lebens-, Ausbildungs- und Wohnbedingungen von Auszubildenden zu verbessern. Es bietet nicht nur Wohnraum, sondern auch Beratung zur Ausbildungsfinanzierung und Unterstützung bei der Beantragung von finanziellen Hilfen wie Berufsausbildungsbeihilfe (BAB) und BAföG. Die Angebote richten sich an volljährige Auszubildende in der dualen Berufsausbildung sowie an Schülerinnen und Schüler an Berufsfachschulen und Fachakademien in München. Das Angebot an Wohnraum und Ausstattung in München umfasst Einzelzimmer in Wohngemeinschaften, die voll möbliert und modern ausgestattet sind. Das Azubiwerk in München hat mehrere Standorte in der Stadt, die speziell für Auszubildende reserviert sind.

Das Azubiwerk Hamburg wird von der Azubiwerk gGmbH betrieben, die eng mit verschiedenen Ausbildungsbetrieben und der Stadt Hamburg zusammenarbeitet. Das Hamburger Azubiwerk verfügt über mehrere Wohnheime mit 2er-, 3er- und 4er-WGs, die voll möbliert sind und eigene Küchen und Bäder haben. Die Angebote richten sich an Personen zwischen 16 und unter 27 Jahren. Das Hamburger Azubiwerk bietet zahlreiche Gemeinschaftsflächen sowie regelmäßige Veranstaltungen zur Förderung des sozialen Miteinanders. In Hamburg werden mehrere Wohnheime in verschiedenen Stadtteilen betrieben, darunter Wandsbek, Harburg, Münzviertel und Altona.

Beide Azubiwerke bieten pädagogische Begleitung für Auszubildende an und betonen die Gemeinschaft als Wohnmerkmal. Beide Einrichtungen bieten somit nicht nur Wohnraum, sondern auch umfassende Unterstützung und ein starkes soziales Umfeld für Auszubildende. Beide Fallbeispiele können als Vorlage für die Gründung weiterer Werke in anderen Städten dienen. Erfahrungsberichte aus anderen Kommunen zeigen jedoch, dass eine Gründung nicht trivial und eine klare Abgrenzung der Zuständigkeiten und Aufgaben unabdingbar ist.

Bezahlbarer Wohnraum für junge Menschen durch Selbstverwaltung

In Heidelberg arbeitet eine ehrenamtliche Projektgruppe seit 2013 daran, für über 250 junge Menschen bezahlbaren, selbstverwalteten und ökologisch vertretbaren Wohnraum auf einer Heidelberger Konversionsfläche zu schaffen. Die Idee knüpft an den Grundgedanken des bis in die 1970er-Jahre in der Heidelberger Altstadt existierenden Wohnheims „Collegium Academicum“ an: ein Wohnheim mit demokratischer Organisation, gesellschaftskritischem Denken, selbstverwaltetem Wohnen und vielfältigen Bildungs- und Kulturveranstaltungen. Das Projekt ist als privates Wohnheim in der Rechtsform einer GmbH organisiert und umfasst einen vierstöckigen Holzneubau, der bezahlbares und selbstbestimmtes Wohnen für Studierende, Auszubildende und Promovierende ermöglicht. Die ersten 176 Personen (bzw. 46 Wohngemeinschaften) sind im Februar 2023 in den Holzneubau eingezogen. Zusätzlich wurden 2024 in einem weiteren Gebäude acht Wohnungen geschaffen, davon sechs im mietpreisgebundenen sozialen Wohnungsbau (Uzupyte 2024).

Chancen für ländliche Räume durch passgenaue Angebote und Aktivierung von Leerständen

Viele ländliche Räume in Deutschland erfahren Bevölkerungsrückgänge, sowohl durch einen Sterbeüberschuss als auch durch Abwanderungen insbesondere junger Menschen. Für die ansässigen Unternehmen stellen sich andere Herausforderungen als für Unternehmen in städtischen Gebieten. Denn die Unternehmen kämpfen noch stärker um gut ausgebildete junge Fachkräfte. Diese haben häufig einen Teil ihrer Ausbildung an Universitäts- und Hochschulstandorten verbracht und zögern teilweise vor einem Umzug in den ländlichen Raum. Vor diesem Hintergrund agiert das Wohnungsunternehmen Aufbaugesellschaft Espelkamp in einer ländlichen Region. Espelkamp ist eine ostwestfälische kleine Mittelstadt im nordöstlichen Nordrhein-Westfalen. Sie gehört zum Kreis Minden-Lübbecke und befindet sich knapp 50 km nördlich von Bielefeld. Eine Umfrage ergab, dass die Bereitschaft, den Wohnort bei Vorhandensein einer Wunschwohnung zu wechseln, vor allem bei den unter 30-Jährigen deutlich ausgeprägt ist (Wieland/Spital/Bodelschwingh 2022). Angesichts dessen schafft das Unternehmen spezielle Angebote für die Beschäftigten der in der Region ansässigen Unternehmen.

Aktivierbarer Leerstand im ländlichen Raum bietet eine weitere Chance, die Wohnsituation junger Menschen zu verbessern. So hat das Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg im Rahmen des Modellprojektes „Junges Wohnen“ zukunftsorientierte Wohnmodelle für junge Erwachsene entwickelt, um der Abwanderung junger Menschen aus ländlichen Regionen entgegenzuwirken. Diese Modelle beinhalten die Umnutzung leerstehender Gebäude im Ortskern, insbesondere in Kleinstädten, um adäquate Wohnangebote für junge Leute im Umland zu schaffen (Engelhart et al. 2021). Am Projekt beteiligten sich sechs Modellgemeinden. Die Ergebnisse verdeutlichen, dass die Förderung erfolgreich dazu beitrug, leerstehende, aber ortsbildprägende Gebäude zu reaktivieren. Auf diese Weise wurde bezahlbarer Wohnraum generiert und es entstanden durch ganzheitliches Denken zukunftsorientierte Dörfer. Der Transfer des Erfolgs aus dem Modellprojekt erfordert neben der notwendigen digitalen Infrastruktur das Zusammenspiel mit (neu zu schaffenden) Bildungszentren wie Berufsschulen, Universitäten oder Weiterbildungseinrichtungen, um junge Menschen anzuziehen oder deren Abwanderung abzumildern.

Verbesserung der Angebotssituation durch Umnutzung von Hotels

Die Aktivierung von Leerständen dürfte ein Ansatz sein, der insbesondere in ländlichen Regionen Erfolge verspricht. In suburbanen oder urbanen Gebieten bietet dagegen die Umnutzung bestehender Gebäude Potenzial, die Wohnraumsituation von Auszubildenden und Studierenden zu verbessern. Gerade mittelständische Hotelbetriebe wurden in den vergangenen Jahren, auch durch die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie sowie durch den erhöhten Kostendruck und den größer werdenden Personalmangel, vermehrt eingestellt. Die leerstehenden Immobilien bieten Potenzial zur Schaffung neuen Wohnraums für Auszubildende und Studierende, meist in Form von Mikroappartements mit bereits vorhandenen Badezimmern. Allerdings bestehen bei der Umnutzung verschiedene Hürden.

Denn insbesondere baurechtlich ist einiges zu beachten, da bei Gewerbeimmobilien andere Vorschriften und Verordnungen gelten als bei Wohnimmobilien und einer wohnwirtschaftlichen Nutzung. Ein Beispiel hierfür sind die Stellplatzverordnungen. Probleme können auch die besonderen Eigenheiten von Hotelzimmern bereiten: Zum Beispiel finden sich Fenster häufig nur in eine Himmelsrichtung. In Nordrhein-Westfalen ist aber geregelt, dass Wohneinheiten keine reine Nordlage haben dürfen, was bei Planungen zu berücksichtigen ist. Generell müssen bei einer Bestandsimmobilie der Zuschnitt und die Statik stimmen, damit Eingriffe ohne großen Aufwand umgesetzt werden können (Klaaßen 2021). Aus der Umnutzung können dann verschiedene Wohnkonzepte resultieren. „Serviced Apartments“ sind wie Hotels gewerbliche Nutzungen, sodass die baurechtlichen Hürden eher gering sind. Auch kann die bestehende Service-Infrastruktur teilweise weitergenutzt werden. Die Wohneinheiten sind dabei voll möbliert und haben tendenziell kleinere Flächen als eine traditionelle kleine Wohnung. Auch bei einer Umnutzung durch Mikroappartements (die im Unterschied zu „Serviced Apartments“ durch längere Verweildauern unter das Mietrecht fallen und nur grundlegende Dienstleistungen umfassen) sind die Umbaukosten gering. So ist meist lediglich eine Kochnische in den Zimmern zu ergänzen. Für die Umnutzung hin zu Mikroappartements existiert ein Typenkatalog, der die Möglichkeiten der Umnutzung gewerblicher Bestandsgebäude in Mikroappartements auffächert (Hild/Farnoudi 2020).

Werden dagegen zentrale Bereiche zu Gemeinschaftsküchen und Aufenthaltsräumen zusammengelegt, können die Hotelzimmer auch in Co-Living-Angebote umgewandelt werden. Werden Geschosse in kleinere Einheiten unterteilt, entstehen Cluster-WGs: Pro Geschoss eines Gebäudes werden einige wenige WG-Wohnungen mit je einer Küche als Gemeinschaftsfläche realisiert. Strukturell bleiben dabei viele der Hotelzimmer als einzelne WG-Räume weitgehend unverändert. Traditionellen Wohnraum durch den Umbau zu schaffen ist hingegen baurechtlich wesentlich aufwändiger und teurer (Klaaßen 2021). Deshalb ist darüber hinaus für entsprechend geeignete, barrierearme Immobilien auch die Umwidmung von Hotels in Senioren-WGs oder Pflegeheime für das Wohnen im Alter interessant.

Alterung der Gesellschaft bietet neue Lösungsansätze für junge Menschen

Denn neben der Wohnraumversorgung von Auszubildenden und Studierenden bestehen auch durch die Alterung der Gesellschaft enorme Herausforderungen beim altersgerechten Wohnen. Im Jahr 2023 existierte eine Versorgungslücke in Höhe von 2 Mio. altersgerechten Wohnungen (Deschermeier 2024). Altersgerechtigkeit umfasst dabei aber mehr als nur Wohnangebote für Seniorinnen und Senioren, sondern bezieht sich auf eine angemessene Wohnsituation für jedes Lebensalter und jede Lebenssituation. Vor diesem Hintergrund bieten sich Schnittstellen zur Wohnsituation junger Menschen in Ausbildung oder im Studium. So ergeben sich verschiedene Synergien aus generationenübergreifenden Wohnformen sowohl für ältere Menschen (beispielsweise in niederschwelliger Form durch Hilfe beim Einkaufen oder beim Müll rausbringen) als auch für junge Menschen (beispielsweise durch den „Notschlüssel“ beim Gegenüber oder durch die Annahme von Paketen, da die ältere Nachbarschaft eventuell häufiger zu Hause ist).

Demzufolge versprechen generationenübergreifende Projekte, die auch Auszubildende und Studierende adressieren, Potenzial, um die Wohnraumversorgung junger Menschen zu verbessern. Ein derartiges Projekt ist beispielsweise in Osnabrück realisiert worden (Feldhaus 2024). Zu den 203 Appartements für Seniorinnen und Senioren und 130 Appartements für Pendelnde und Studierende kommen Angebote wie ergänzende Tagespflege, Physiotherapie sowie ein öffentliches Restaurant. Diese Angebote richten sich tendenziell eher an die älteren Bewohnerinnen und Bewohner. Darüber hinaus gibt es auch Angebote, die sich an Jüngere richten. Hierzu zählen ein Fitnesscenter, eine Dachterrasse, ein begrünter Innenhof und ausgewiesene Lernzonen. Diese Dualität verspricht tatsächlich ein hohes Maß an der angestrebten Durchmischung. Da die Bezahlbarkeit die zentrale Herausforderung beim Wohnen für Auszubildende und Studierende darstellt, ist bei derartigen Projekten auch ein gewisses Maß an öffentlich geförderten Wohnungen erforderlich. Denn junge Menschen in Ausbildung befinden sich in einer Konkurrenzsituation mit solventeren Gruppen wie Berufspendlerinnen und -pendlern. Zudem bestehen unterschiedliche Bedürfnisse zum Beispiel hinsichtlich Ruhe.

Ein weiteres Beispiel vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und der Alterung der Gesellschaft ist „Wohnen für Hilfe“. Dieser Ansatz befasst sich mit der Vermittlung von Wohnungspartnerschaften zwischen Studierenden, die Wohnraum suchen, und Menschen, die Unterstützung im Alltag wünschen. Hierbei helfen Studierende alten Menschen, Familien, Alleinerziehenden oder Menschen mit Behinderung im Alltag und erhalten im Gegenzug ein günstiges Zimmer in deren Haushalt (Deutsches Studierendenwerk 2023c; Universität zu Köln 2024). Wie der Tauschhandel genau aussieht, wird individuell besprochen und hängt von der Stadt ab, in der die Wohnungspartnerschaft zustande kommt. Als Faustregel gilt, dass pro Quadratmeter überlassener Wohnraum eine Stunde Hilfe des Studierenden im Monat geleistet werden soll.

Die Unterstützung durch die Studierenden kann zum Beispiel Hilfe im Haushalt, Gartenarbeit, Einkaufen, Tierpflege, Gesellschaft oder Kinderbetreuung umfassen. Die Studierenden tragen zusätzlich die Nebenkosten. Diese werden mit 5 € pro m² berechnet (Universität zu Köln 2024). In NRW sind die Studierenden im Rahmen von „Wohnen für Hilfe“ seit 2023 durch die Unfallkasse NRW versichert, falls es bei der Unterstützung zu Unfällen kommt. Seit Beginn des Projektes konnten in Deutschland 4.249 Wohnpartnerschaften geschlossen werden. 2021 haben 20 von den 34 Städten, die „Wohnen für Hilfe“ anbieten, gemeldet, dass 272 Wohnpartnerschaften geschlossen wurden, von denen zum 31. Dezember 2021 noch 221 bestanden. 646 Personen haben 2021 eine Anfrage gestellt, um ihren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Im Jahr 2024 konnten 63 Wohnpartnerschaften geschlossen werden. Seit dem Neustart von „Wohnen für Hilfe“ im Jahr 2009 konnten somit insgesamt 999 Wohnpartnerschaften geschlossen werden. 2.494 Studierende haben sich beim Projekt als wohnraumsuchend gemeldet (Universität zu Köln 2024).

Auch Discounter heben Potenziale beim Wohnraum für junge Menschen

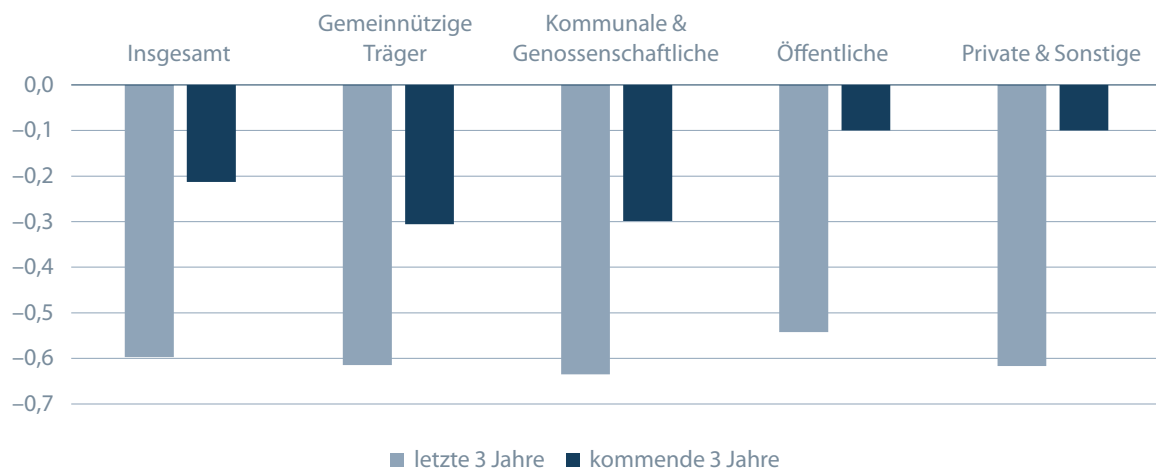
Einige Discounter und große Einzelhandelsketten haben ebenfalls Projekte gestartet, um Wohnraum für Auszubildende und Studierende zu schaffen. Hierzu zählen ALDI Nord und ALDI SÜD. Sie nutzen dabei ungenutzte Flächen über ihren Filialen oder in deren Nähe, um Wohnheime zu bauen. Im Jahr 2016 baute ALDI SÜD in Tübingen neben einer Filiale eine Mixed-Use-Immobilie mit 40 Appartements für Studierende. In Zusammenarbeit mit dem Studierendenwerk Vorderpfalz hat ALDI SÜD in Landau in der Pfalz über einer Filiale drei Obergeschosse mit 32 Appartements und insgesamt 65 Wohnplätzen gebaut. Aktuell sind weitere Projekte an verschiedenen Standorten mit weiteren Mixed-Use-Immobilien in Planung. Durch abgeschlossene und bereits begonnene Bauprojekte schafft ALDI SÜD bis Ende 2024 rund 550 Wohnungen, etwa die Hälfte davon nutzen Studierende (ALDI SÜD 2024).

In Berlin hat die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mit dem Projektentwickler OFF ein vergleichbares Mixed-Use-Projekt realisiert. Der Neubau in Berlin-Lichtenberg umfasst 159 Appartements für Studierende und enthält im Erdgeschoss einen Netto-Markt. Auch Lidl hat ähnliche Projekte zum studentischen Wohnen gestartet, bei denen Wohnraum über Lidl-Filialen geschaffen wurde. So eröffnete am Berliner S-Bahnhof Springpfuhl im März 2023 im Erdgeschoss eines Gebäudes mit zehn Etagen ein Lidl-Markt und darüber entstanden 288 Studentenwohnungen. Ähnliche Projekte gibt es beispielsweise in Münster. Diese Initiativen sind Teil eines größeren Trends, bei dem Unternehmen ihre Immobilienressourcen nutzen, um zur Lösung des Wohnraummangels beizutragen. Bei diesen Projekten geht es aber nicht nur um neue Einnahmequellen für die Discounter. So ist es zunehmend schwer geworden, in Innenstadtlagen geeignete Flächen und Baugenehmigungen zu bekommen (Kolf 2024). Durch Angebote beim (studentischen) Wohnen haben die Discounter bessere Verhandlungspositionen gegenüber den jeweiligen Stadtverwaltungen. Ungeachtet dessen und vor dem Hintergrund der Flächenknappheit versprechen Mixed-Use-Immobilien aber eine hohe Effektivität.

Seriell Bauen kann Kosten senken, ist aber kein Allheilmittel

Seriell oder modulares Bauen verspricht die schnelle Bereitstellung von neuem Wohnraum. Der Ansatz könnte grundsätzlich helfen, den Druck auf überlastete Wohnungsmärkte zu mindern. Denn durch die Vorfertigung von Bauteilen in Fabriken können Bauprojekte schneller abgeschlossen werden. Dies reduziert die

Abbildung 2-25
Einschätzungen über die Bedeutung des seriellen Bauens nach Anbietergruppen



Hinweis: Die Teilnehmenden konnten die Bedeutung mit folgenden Antwortmöglichkeiten einschätzen: hoch, eher hoch, neutral, eher gering, gering und gar keine Bedeutung. Die Darstellung ist auf den Wertebereich zwischen -1 (gar keine Bedeutung) und 1 (hohe Bedeutung) skaliert.

Quelle: Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis der Befragung der Anbieter und Träger (n = 286).

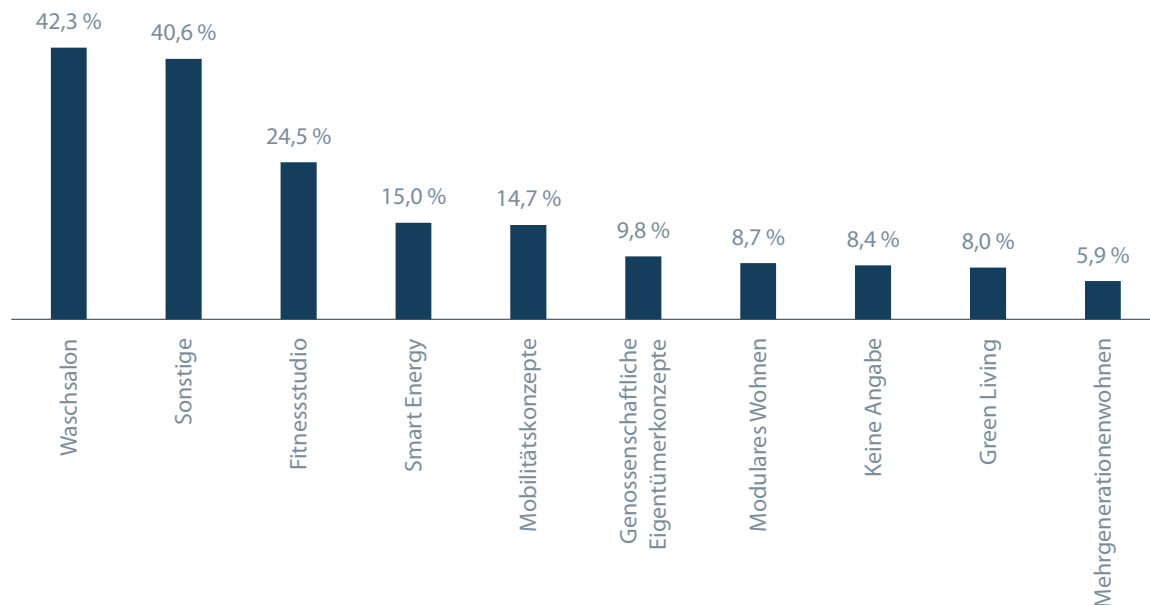
Bauzeit erheblich im Vergleich zu traditionellen Bauweisen. Die standardisierte Produktion von Bauelementen ermöglicht Kosteneinsparungen. Dies ist besonders wichtig, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die industrielle Vorfertigung ermöglicht eine gleichbleibend hohe Qualität der Bauteile. Zudem können umweltfreundliche Materialien und energieeffiziente Technologien besser integriert werden. Serielle Bauweisen sind flexibel und können an unterschiedliche Bedürfnisse angepasst werden.

All dies ist besonders vorteilhaft für den Bau von Wohnheimen für Auszubildende und Studierende, wenn schnell auf den Bedarf reagiert werden muss. Auch die Nachnutzung von seriell gefertigten Wohnheimen ist durch einfache Anpassungen am Gebäude möglich und kann leichter an die Bedürfnisse anderer Zielgruppen angepasst werden. Allerdings entfalten sich die Vorteile des seriellen oder modularen Bauens erst über große Stückzahlen und damit einhergehend sind entsprechend große Flächen erforderlich. Doch gerade geeignete oder sinnvoll zugeschnittene Flächen sind ein wesentlicher Engpassfaktor bei der Errichtung neuer Wohnheime. Ein Teilnehmer am Workshop mit Trägern von Wohnheimen für Studierende betonte, dass insbesondere die Studierendenwerke nicht von den Vorteilen des seriellen Bauens profitieren, da sie verpflichtet sind, einen meist zeitaufwendigen Wettbewerb durchzuführen. Diese Einschätzung wird von den Ergebnissen der Befragung gestützt (Abbildung 2-25). Denn über alle Gruppen von Anbietern und Trägern hinweg zeigt sich, dass das serielle Bauen in den letzten drei Jahren keine Bedeutung hatte. Auch für die kommenden drei Jahre wird keine zunehmende Bedeutung erwartet, allerdings bewerten insbesondere öffentliche Träger sowie private und sonstige Anbieter die Bedeutung des seriellen Bauens im Schnitt als nicht mehr ganz so gering wie in der Vergangenheit.

Verbreitung innovativer Ansätze (noch) gering

Die Immobilienbranche steht im Ruf, wenig innovativ zu sein. Dennoch erfahren Themen wie die Digitalisierung der Immobilienwirtschaft, Nachhaltigkeit oder die Modulbauweise zunehmend mehr Aufmerksamkeit. Um die Ausgestaltung der Angebote in diesen Themenfeldern besser einschätzen zu können, wurden die Anbieter und Träger im Rahmen der Befragung gebeten, Angaben über besondere Konzepte zu machen. Um die Bedeutung und Verbreitung von innovativen Konzepten besser einschätzen zu können, wurde die zugrunde liegende Frage bewusst weit gefasst. Die Ergebnisse (Abbildung 2-26) zeigen, dass innovative Ansätze bei der Ausgestaltung von Angeboten für Auszubildende und Studierende eine geringe Verbreitung erfahren. Ledig-

Abbildung 2-26
Besondere Konzepte bei der Ausgestaltung der Angebote



Hinweis: Aufgrund von Doppelnennungen kann die Summe der Einzelwerte höher sein als 100 %.

Quelle: Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis der Befragung der Anbieter und Träger (n = 286).

lich 15 % der Teilnehmenden gestalten den Energieverbrauch ihrer Gebäude durch Smart Energy effizienter und nachhaltiger. Modulares Wohnen nennen dagegen lediglich etwa 9 % der teilnehmenden Anbieter und Träger. Nachhaltiges und umweltfreundliches Wohnen und Bauen (Green Living) wird von 8 % genannt. Im Vergleich dazu nennen die Anbieter und Träger den Waschsalon (42 %) oder das Fitnessstudio (25 %) als Teil ihrer Angebotsausgestaltung wesentlich häufiger. Ein nach Anbietergruppen differenzierter Blick zeigt, dass sich Smart Energy und Green Living überproportional häufig einzig bei privaten Anbietern finden.

Wünsche und Präferenzen der Zielgruppe sind zu beachten

Im Workshop mit Auszubildenden und Studierenden äußerten beide Gruppen den Wunsch, die Wohnungssuche möglichst digital und idealerweise über eine App für mobile Endgeräte organisieren zu können. Dabei solle, anders als bei bereits existierenden Angeboten für den freien Mietmarkt, der Zugang auf ihre Zielgruppe beschränkt werden. Es zeigte sich im Workshop, dass der soziale Austausch für Auszubildende und Studierende einen höheren Stellenwert hat als die eigentliche Wohnsituation. Deshalb sollte eine derartige App auch die Möglichkeit bieten, mit anderen Studierenden oder Auszubildenden in Kontakt zu kommen, um sich gegebenenfalls gegenseitig bei der Wohnungssuche helfen zu können.

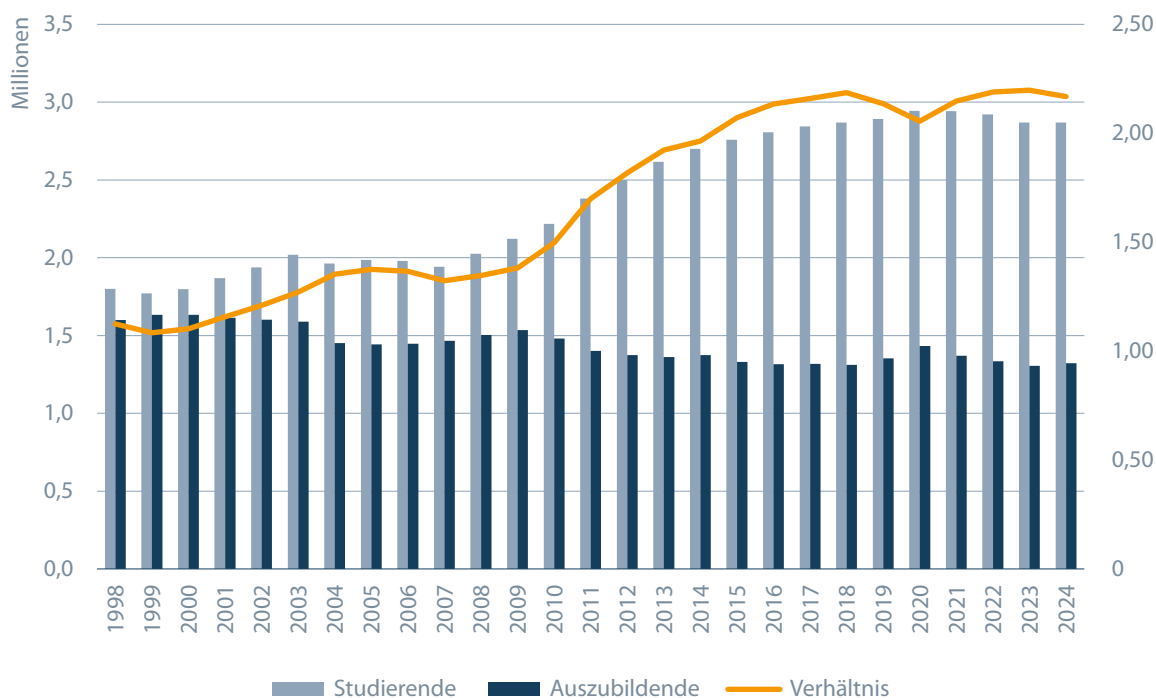
3 Wohnraumbedarfe, -situation und -wünsche von Auszubildenden und Studierenden

3.1 Die Entwicklung der Anzahl von Auszubildenden und Studierenden

Die Grundlage zur Ableitung des Bedarfs an Wohnraum für Auszubildende und Studierende bildet deren Anzahl. Abbildung 3-1 gibt einen Überblick über die Entwicklung der Anzahl der Auszubildenden und Studierenden. Die Anzahl der Studierenden spiegelt die zunehmende Akademisierung wider: So ist die Anzahl von etwa 1,8 Mio. im Jahr 1998 nur geringfügig auf etwa 2 Mio. im Jahr 2008 angestiegen, während in den Folgejahren eine starke Zunahme einsetzte, die sich bis ins Jahr 2020 fortsetzte (etwa 2,9 Mio. Studierende). Seitdem verbleibt die Anzahl der Studierenden annähernd konstant. Die Anzahl der Auszubildenden ist dagegen rückläufig. Sie ist von etwa 1,6 Mio. im Jahr 1998 auf etwa 1,3 Mio. im Jahr 2024 gesunken. Entsprechend hat sich das Verhältnis von Studierenden zu Auszubildenden in diesem Zeitraum verdoppelt. Entfielen auf einen Auszubildenden im Jahr 1998 lediglich etwa 1,1 Studierende, so sind es im Jahr 2024 etwa 2,2.

Abbildung 3-2 gibt einen Überblick über die Entwicklung der Anzahl der Personen, die eine Ausbildung oder ein Studium aufgenommen haben. Beide Gruppen sind ein Maß für die Veränderung des Wohnungsbedarfs, der von jungen Menschen ausgeht. Im Vergleich zu den späten 1990er- und frühen 2000er-Jahren ist die Anzahl der Studienanfängerinnen und -anfänger über die Zeit deutlich angestiegen. So nahmen im Jahr 1998 etwa 230.000 Personen ein Studium auf. Diese Anzahl erhöhte sich bis zum Jahr 2010 auf einen Hochpunkt

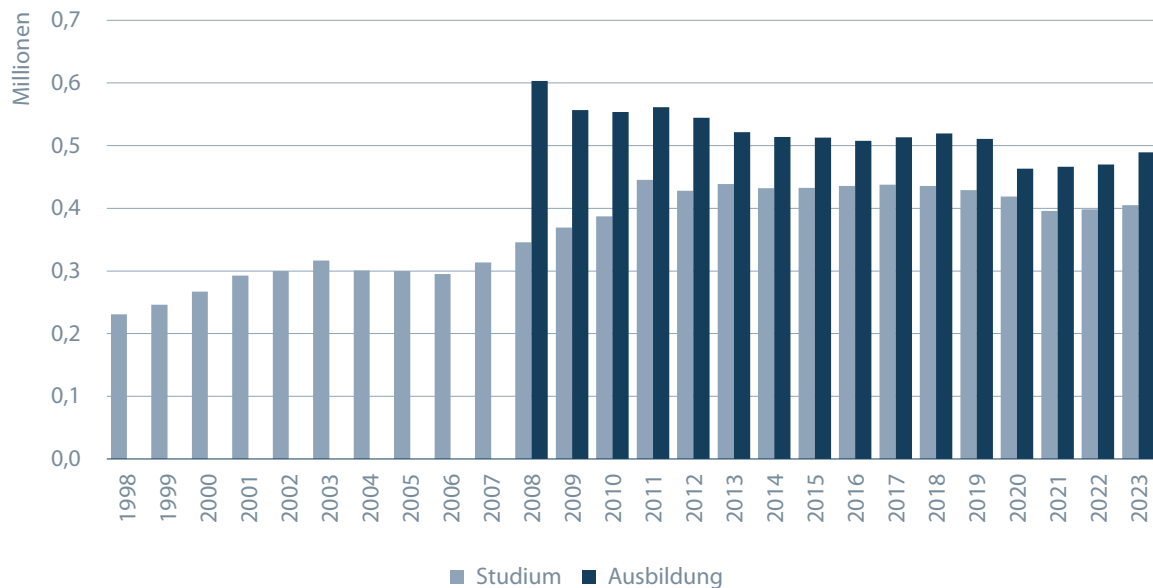
Abbildung 3-1
Entwicklung der Anzahl von Auszubildenden und Studierenden (Primärachse) sowie Entwicklung des Verhältnisses von Auszubildenden zu Studierenden (Sekundärachse)



Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis von Statistisches Bundesamt und Beschäftigungsstatistik (jeweils zum 30.6.) der Bundesagentur für Arbeit.

Abbildung 3-2

Entwicklung der Anzahl der Personen, die eine Ausbildung* oder ein Studium beginnen



*Daten für Ausbildung sind erst ab 2008 verfügbar.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis von Statistisches Bundesamt.

von etwa 445.000 Personen. In den Jahren 2011 bis 2013 waren Niedersachsen, Baden-Württemberg, Bayern, Hessen und Nordrhein-Westfalen von den doppelten Abiturjahrgängen betroffen. Die Reform übersetzte sich aber lediglich im Jahr 2011 in einen spürbaren Anstieg. Seitdem ist die Entwicklung leicht rückläufig, im Jahr 2023 begannen etwas mehr als 400.000 Personen ein Studium. Dabei ist zu beachten, dass ein Rückgang der Zahl nicht automatisch mit einer Entspannung des Marktes einhergeht, da Studierende oftmals mit anderen Bevölkerungsgruppen um günstige kleine Wohnungen und WG-Zimmer konkurrieren (Oberst/Voigtländer/Zdrzalek 2022).

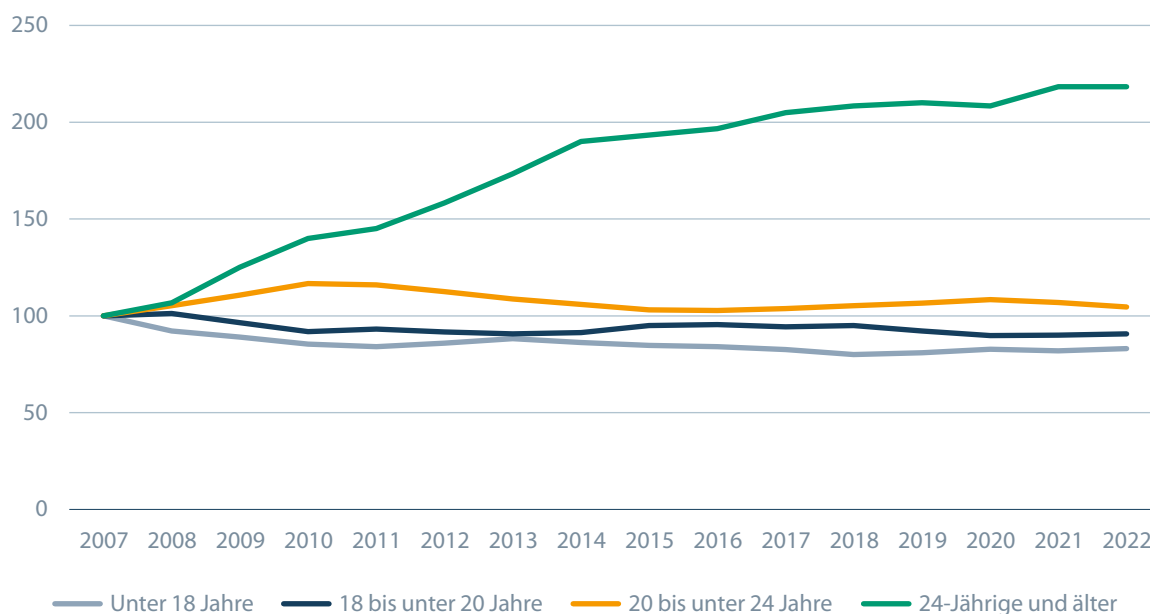
Zwar haben sich im Studienjahr 2023 2,2 % mehr Studierende immatrikuliert als noch 2021 (welches durch die COVID-19-Pandemie geprägt war), dieser geringe Anstieg ist aber ausschließlich auf eine höhere Zahl ausländischer Studienanfängerinnen und -anfänger zurückzuführen, die für ein Studium nach Deutschland kamen. Im Studienjahr 2023 erhöhte sich die Anzahl der Studienanfänger um 1,6 % auf 404.800. Zukünftig ist mit einer Stagnation, eventuell sogar einem Rückgang der gesamten Studierendenzahlen zu rechnen, abhängig davon, wie attraktiv ein Studium in Deutschland für ausländische Studierende sein wird (Oberst/Sagner/Voigtländer 2023).

Die Anzahl derjenigen, die eine Ausbildung aufnehmen, ist dagegen rückläufig. So begannen 2008 über 600.000 Personen eine Ausbildung, 2023 waren es nur noch etwa 489.200 Personen. Dennoch hat sich aktuell die Anzahl zum dritten Mal in Folge erhöht.

Ein für die Wohnsituation der Auszubildenden zentrales Merkmal ist das Alter, in dem die Ausbildung aufgenommen wird. So dürfen Minderjährige beispielsweise noch keinen Mietvertrag unterschreiben, oder bei einer Unterbringung im Wohnheim ist eine sozialpädagogische Begleitung erforderlich. Vor diesem Hintergrund hat die Entwicklung des Alters eine hohe Bedeutung, beispielsweise für die Interpretation der Vorausberechnung der Anzahl der Auszubildenden (vgl. Kapitel 5) und die daraus abgeleiteten Schlussfolgerungen (vgl. Kapitel 6). Denn das durchschnittliche Alter von Auszubildenden mit neu abgeschlossenem Ausbildungsvertrag hat sich seit 2007 von 19 Jahren bis 2022 um exakt ein Jahr auf 20 Jahre erhöht. Abbildung 3-3 verdeutlicht dies durch eine nach dem Alter differenzierte Darstellung. Der Anteil der Auszubildenden mit neu abgeschlossenem

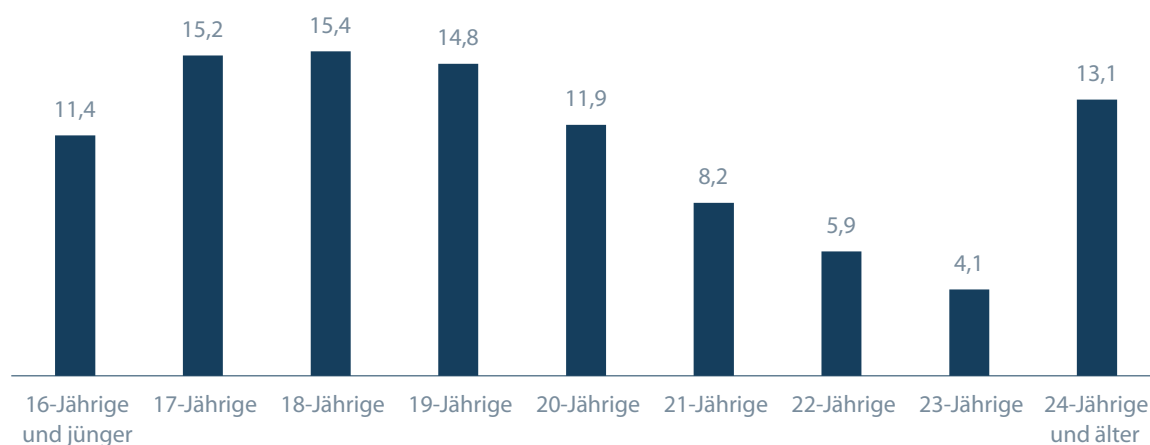
Ausbildungsvertrag ist zwischen 2007 und 2022 in beiden dargestellten Altersgruppen bis unter 20 Jahren rückläufig: So sank der Anteil der Minderjährigen Auszubildenden im betrachteten Zeitraum um etwa 17 %, während sich der Anteil der Altersklasse der mindestens 24-Jährigen sogar mehr als verdoppelte. Aus dieser Entwicklung resultiert die in Abbildung 3-4 dargestellte Verteilung der Auszubildenden mit neu abgeschlossenem Ausbildungsvertrag nach dem Alter für das Jahr 2022. Kumuliert sind 26,6 % der neuen Auszubildenden minderjährig.

Abbildung 3-3
Entwicklung der Auszubildenden mit neu abgeschlossenem Ausbildungsvertrag nach dem Alter
(2007 = 100)



Quelle: Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis von Bundesinstitut für Berufsbildung (2024).

Abbildung 3-4
Verteilung der Auszubildenden mit neu abgeschlossenem Ausbildungsvertrag nach dem Alter im Jahr 2022
(in Prozent)



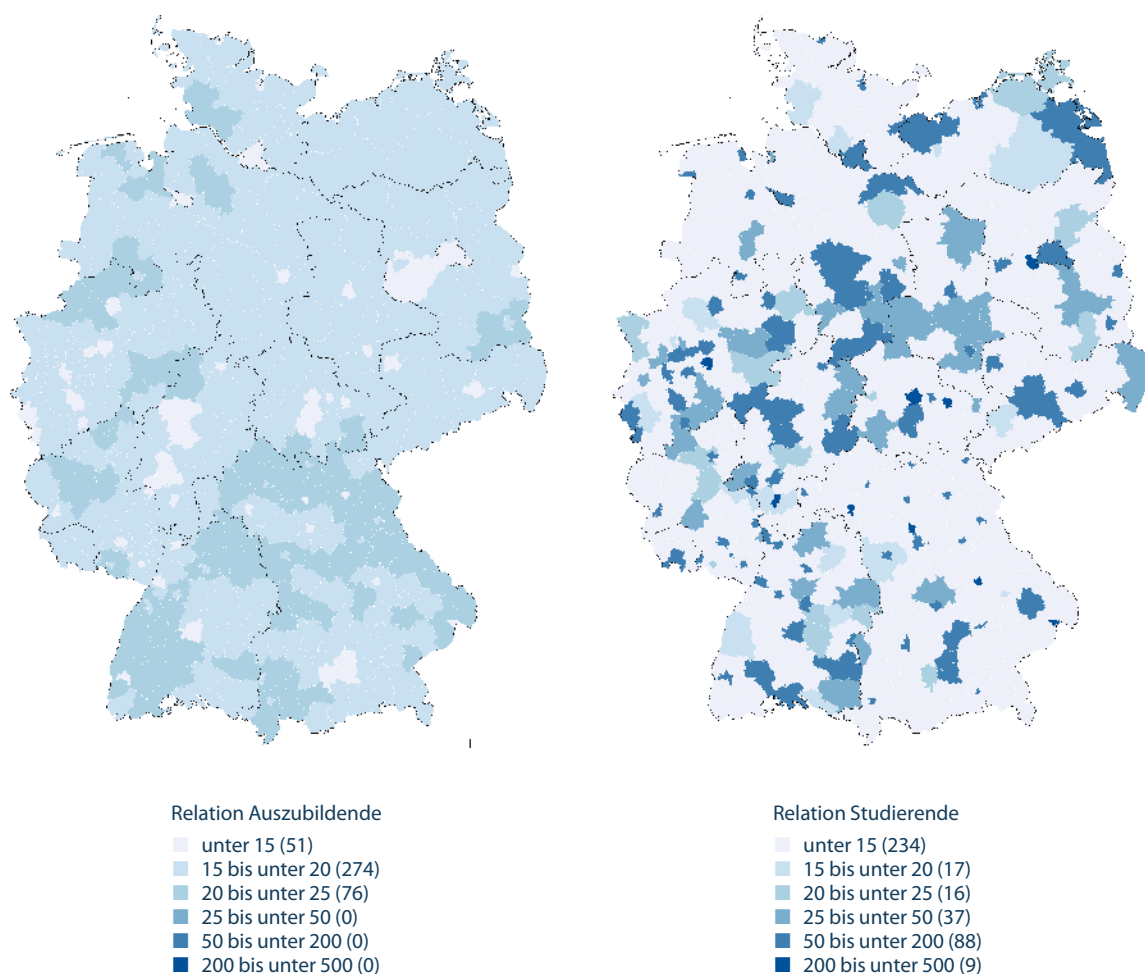
Quelle: Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis von Bundesinstitut für Berufsbildung (2024).

3.2 Die regionale Verteilung von Auszubildenden und Studierenden

Die Gesamtzahl von Auszubildenden und Studierenden erfasst jedoch keine regionalen Unterschiede. Abbildung 3-5 zeigt hierfür das Verhältnis von Auszubildenden und Studierenden zur Bevölkerung am Wohnort im Alter zwischen 15 und unter 25 Jahren auf Kreisebene. Das Verhältnis ist eine näherungsweise Quantifizierung für die relative Bedeutung der Gruppen für den lokalen Wohnungsmarkt. Dabei gilt es zu beachten, dass die Anzahl der Auszubildenden und Studierenden für den Arbeitsort beziehungsweise den Standort der Hochschule erfasst wird. Dies bedeutet eine gewisse Unschärfe in Bezug auf Pendlerinnen und Pendler.

Die Karten in Abbildung 3-5 zeigen die Konzentration der Studierenden an den Hochschulstandorten überwiegend in den Großstädten, während die Auszubildenden räumlich gleichmäßiger verteilt sind und sich die Verteilung insgesamt weniger durch regionale Unterschiede auszeichnet. Neben dem Stadt-Land-Unterschied lässt sich kein eindeutiges regionales Muster identifizieren. Eine bivariate Analyse der beiden Indikatoren (vgl. Abbildung 7-1 im Anhang) zeigt jedoch, dass Regionen mit besonders niedrigem Anteil Studierender und

Abbildung 3-5
Verhältnis von Auszubildenden und Studierenden zur jungen Bevölkerung am Wohnort im Jahr 2020
Anzahl Auszubildender (links) und Studierender (rechts) je 100 Einwohner in der Altersgruppe 15 bis unter 25 Jahren



Hinweis: Da die Anzahl der Studierenden am Ort der Hochschule gemessen wird, die Anzahl der jungen Bevölkerung aber am Wohnort, finden sich auch Anteile von über 100. Ein Extrembeispiel hierfür bildet die Fernuniversität Hagen mit 500, bei der der überwiegende Anteil der Studierenden nicht am Standort wohnt. Ein weiterer Grund für Extremwerte ist, dass ein gewisser Anteil der Studierenden 25 Jahre oder älter ist (vgl. Kapitel 3.3).

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis von BBSR 2023.

hohem Anteil Auszubildender vor allem im ländlichen Raum Bayerns, im westlichen ländlichen Teil Niedersachsens sowie zum Teil in ländlichen Regionen Baden-Württembergs, von Rheinland-Pfalz, des Saarlands und Sachsens zu finden sind. Tendenziell impliziert ein hoher Anteil Studierender an der jungen Wohnbevölkerung (Altersgruppe 15 bis unter 25 Jahren) einen eher geringen Anteil Auszubildender. Ein Erklärungsansatz hierfür könnte sein, dass sich dort nicht unbedingt weniger junge Menschen für eine Ausbildung entscheiden, sondern eher, dass junge Menschen, die für ein Studium in Hochschulstädte kommen, zuwandern.

Für Auszubildende gibt es im Vergleich zu den Studierenden deutlich weniger Angebote, die sich gezielt an Auszubildende richten (vgl. Kapitel 2). Trotz der rückläufigen Auszubildendenzahlen ist deshalb der Wohnungsbedarf von Auszubildenden hoch, insbesondere durch die Konkurrenzsituation um bezahlbare Wohnungen in Ballungsgebieten. Denn Auszubildende verfügen über ein geringes Einkommen und somit auch über eine entsprechend geringere Kaufkraft als der Durchschnitt aller Haushalte.

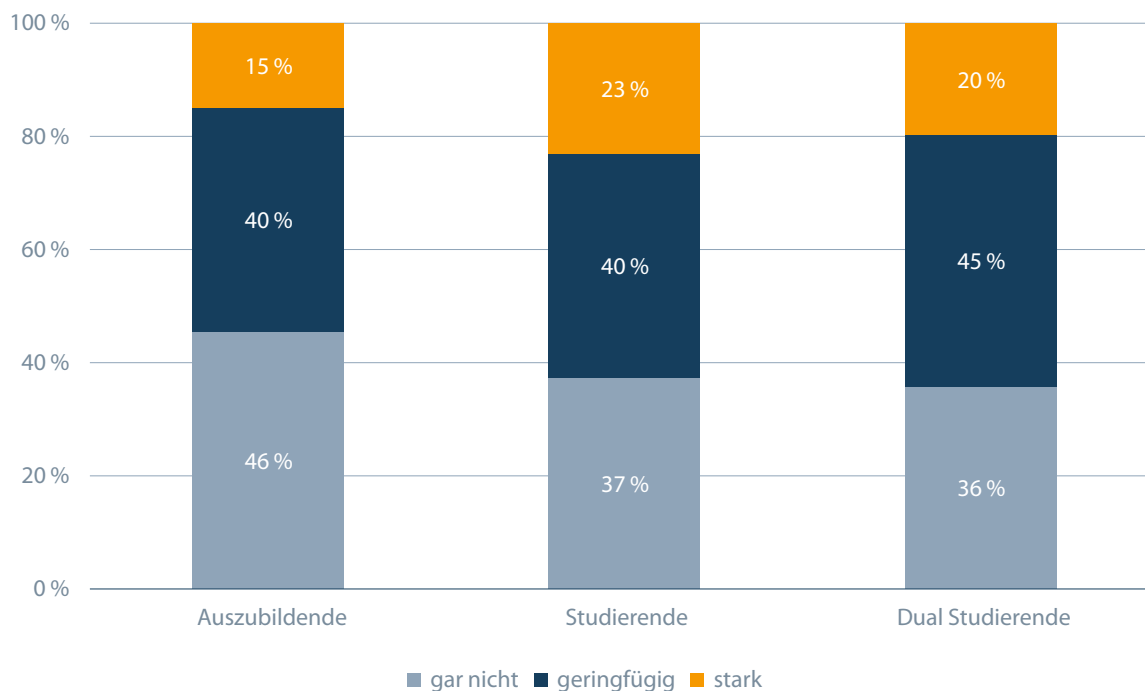
Isoliert betrachtet erlaubt die Anzahl der Auszubildenden und Studierenden allein nur bedingt Rückschlüsse auf deren Wohnungsbedarf. Denn einerseits geht der Wohnungsbedarf nicht von Einzelpersonen, sondern von Haushalten aus (Deschermeier et al. 2020) und andererseits unterscheiden sich die Gruppen hinsichtlich der gewählten Wohnform. Vor diesem Hintergrund wird in Abschnitt 5 sowohl die zukünftige Entwicklung junger Haushalte als auch der daraus resultierende Bedarf vorausberechnet. Grundsätzlich wird die Wohnungssuche und damit auch die Wahl der Wohnform von zahlreichen Faktoren beeinflusst (vgl. Kapitel 1.2 und Kapitel 2.1). Insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten muss die gewählte Wohnform daher nicht zwangsläufig mit den zugrunde liegenden Wohnwünschen von jungen Menschen übereinstimmen, denn dort sind diese mitunter gezwungen, größere Kompromisse bei der Wohnform einzugehen.

Darüber hinaus ist es möglich, dass sich Wohnungsbedarfe von Studierenden als Konsequenz der Pandemie strukturell verändert haben: Die fortschreitende Digitalisierung der Lehre und umfangreiche Onlineangebote könnten hybrides Studieren begehrt machen und somit zu einer höheren Nachfrage nach flexiblen Wohnformen führen, zum Beispiel nach sogenannten „Serviced Apartments“, welche sich durch eine komplette Ausstattung und Möblierung auszeichnen und sehr flexibel auch für kurze Zeiträume buchbar sind. Vermehrte Onlinestudiengänge könnten einen Teil der Wohnungsnachfrage von Studierenden bei der Wahl des Wohnortes beeinflussen (Savills Research 2022).

In der durchgeführten Befragung von Auszubildenden und Studierenden zeigt sich darüber hinaus, dass der Einfluss der Wohnungsmarktlage auf die Standortentscheidung tatsächlich begrenzt ist. Bei Studierenden ist der Einfluss insgesamt höher als bei Auszubildenden (Abbildung 3-6). So geben 23 % der Studierenden an, dass die Wohnungsmarktlage einen starken Einfluss auf die eigene Standortentscheidung hatte, bei dual Studierenden sind es 20 % und bei Auszubildenden lediglich 15 %. Die Erkenntnisse aus dem Workshop mit Auszubildenden und Studierenden bilden hierfür einen Erklärungsansatz. Viele junge Leute nehmen den Wohnungsmarkt bislang nicht als Problemfeld wahr, da sie entweder noch bei den Eltern wohnen oder sich die Eltern um das Thema „Wohnen“ kümmern. Beispiele hierfür waren, dass die Eltern helfen, Formulare auszufüllen, geeignete Objekte in Onlineportalen zu suchen und die Kinder zu den Besichtigungen begleiten.

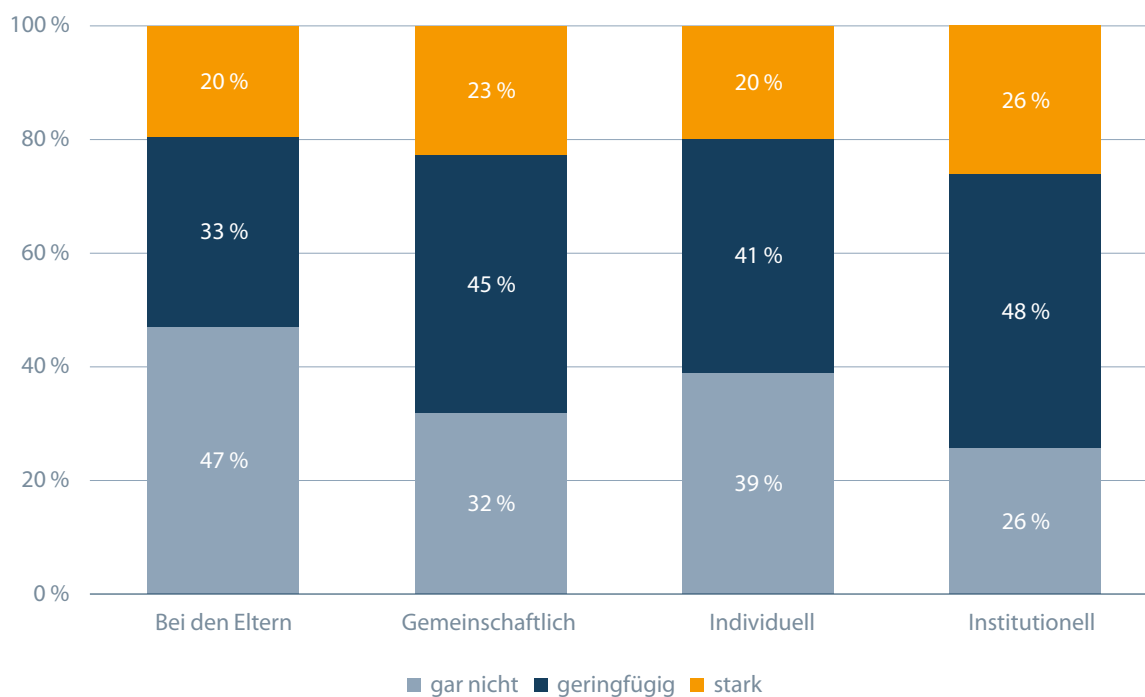
Etwa die Hälfte (47 %) der dauerhaft bei den Eltern lebenden Auszubildenden oder Studierenden sieht gar keinen Einfluss der Wohnungsmarktlage auf ihre Wohnsituation (Abbildung 3-7). Am stärksten wurde der Einfluss bei Auszubildenden und Studierenden angegeben, die institutionell in einem Wohnheim leben. Für die wenigsten Auszubildenden und Studierenden ist das Wohnheim die präferierte Wohnform (vgl. Kapitel 3.7). Die Entscheidung für den Wohnheimplatz ist somit etwas stärker durch die Wohnungsmarktlage beeinflusst als bei den anderen Wohnformen. Die Fachleute aus verschiedenen Anbieter- und Trägergruppen betonten in den Workshops, dass für die Bewohnerinnen und Bewohner das Wohnheim meist die erste Station nach dem Auszug aus dem Haushalt der Eltern ist und nach einer gewissen Verweildauer häufig der Umzug in eine eigene Wohnung folgt.

Abbildung 3-6
Einfluss der Wohnungsmarktsituation auf die Standortentscheidung nach Ausbildungsform



Quelle: Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis der Befragung der Auszubildenden und Studierenden (n = 2.386).

Abbildung 3-7
Einfluss der Wohnungsmarktlage auf die Standortentscheidung nach Wohnformen

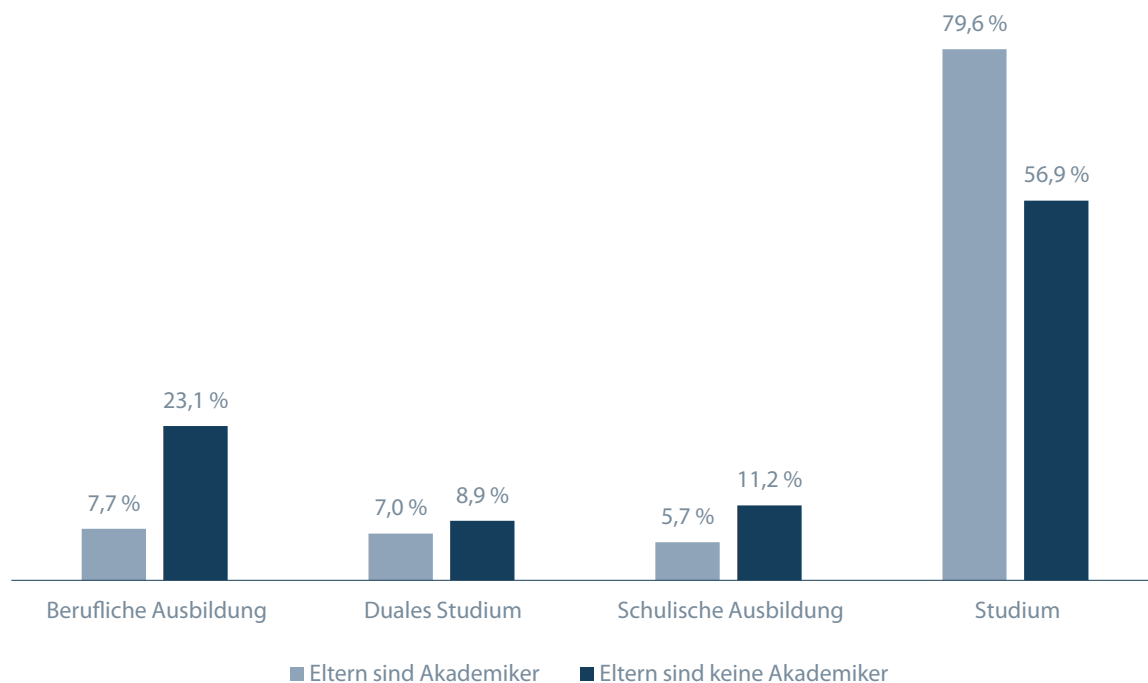


Quelle: Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis der Befragung der Auszubildenden und Studierenden (n = 2.386).

3.3 Die Bedeutung des Elternhauses für die Ausbildungs- und Wohnform

In der öffentlichen Diskussion wird dem Bildungshintergrund der Eltern ein erheblicher Einfluss auf die Ausbildungsform und Bildungschancen der Kinder zugeschrieben. Verschiedene Studien zeigen, dass Kinder von Eltern mit einem höheren Bildungsabschluss tendenziell selbst höhere Bildungsabschlüsse erreichen. Zum Beispiel besuchten im Jahr 2019 etwa 67 % der Kinder, deren Eltern das Abitur oder Fachabitur hatten, ein Gymnasium. Dieser Zusammenhang zeigt sich auch beim Übergang in die Hochschule: Kinder von Eltern mit höherem Bildungsniveau nehmen tendenziell eher ein Studium auf. Die Ergebnisse der Befragung unter Auszubildenden und Studierenden bestätigen diese These (Abbildung 3-8). So besuchen junge Menschen, deren Eltern selbst über eine akademische Bildung verfügen, deutlich häufiger eine Hochschule als junge Menschen, deren Eltern nicht studiert haben. Der Unterschied beträgt 23 Prozentpunkte.

Abbildung 3-8
Ausbildungsform nach Bildungshintergrund der Eltern

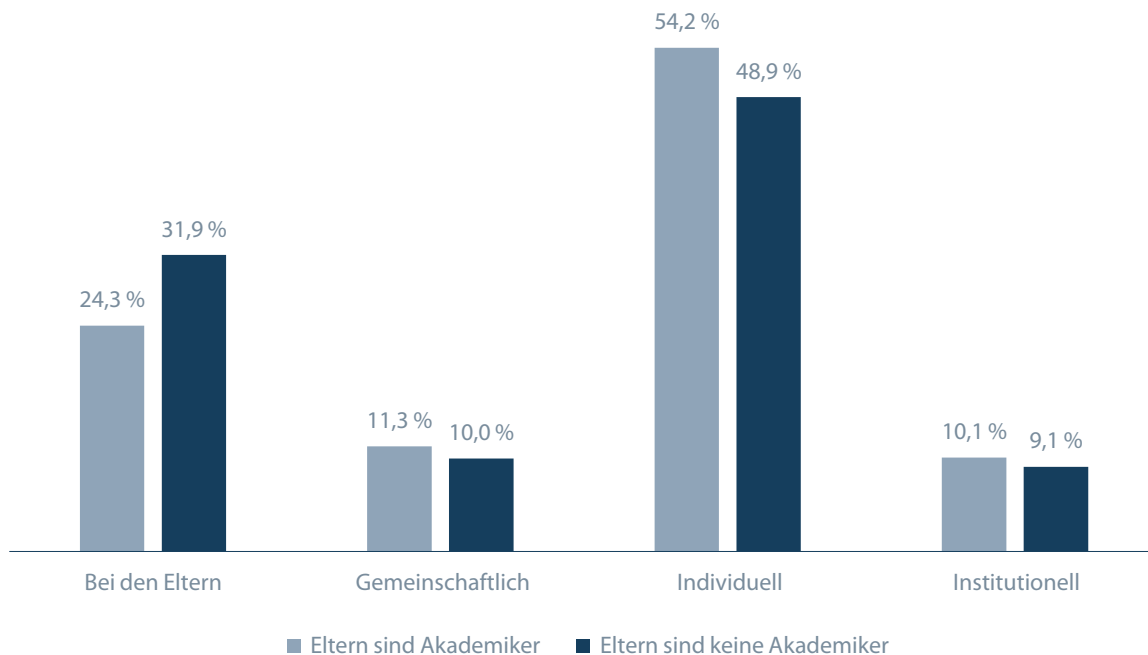


Quelle: Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis der Befragung der Auszubildenden und Studierenden (n = 2.386).

Kinder aus Akademikerhaushalten studieren öfter und wohnen öfter individuell

Auf die Verteilung der Wohnform hat der Bildungshintergrund der Eltern ebenfalls einen Einfluss, auch wenn dieser schwächer ausfällt als der Einfluss auf die Ausbildungsform. So wohnen diejenigen, deren Eltern studiert haben, häufiger in einer individuellen Wohnform als diejenigen, deren Eltern über keine Hochschulausbildung verfügen (Abbildung 3-9). Der Unterschied beträgt aber lediglich 5 Prozentpunkte. Gleichzeitig sind diejenigen, deren Eltern studiert haben, häufiger bereits aus dem Haushalt der Eltern ausgezogen (Unterschied von 8 Prozentpunkten). Dies lässt sich insbesondere dadurch erklären, dass Akademikerhaushalte tendenziell über ein höheres Einkommen verfügen und den eigenen Kindern somit den Auszug eher ermöglichen können. Hinzu kommt, dass Kinder aus Akademikerhaushalten tendenziell häufiger studieren (vgl. Abbildung 3-8). Für das Studium ist dabei des Öfteren ein Wohnortwechsel erforderlich, als es bei einer Ausbildung der Fall ist (vgl. Kapitel 3.2).

Abbildung 3-9
Wohnform nach Bildungshintergrund der Eltern



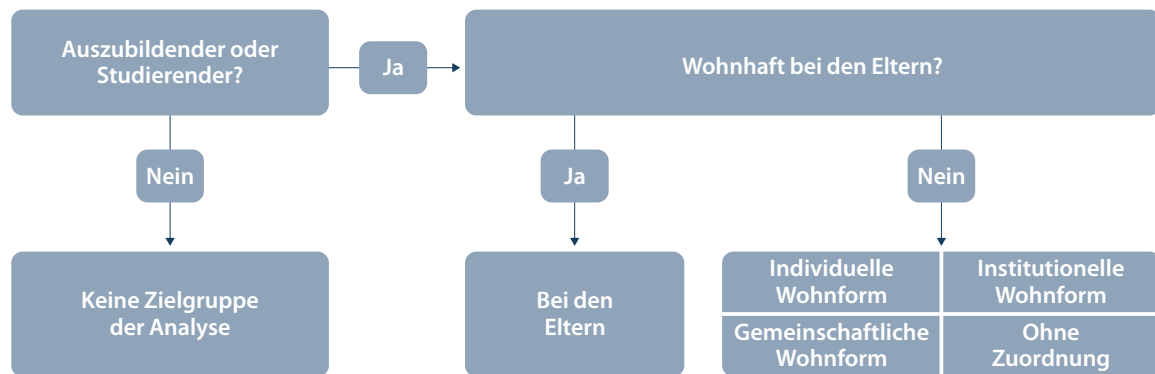
Quelle: Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis der Befragung der Auszubildenden und Studierenden (n = 2.386).

3.4 Ergänzende Analyse: Die Wohnsituation von Auszubildenden und Studierenden

Die in den Kapiteln 1.2 und 2.1 definierten Wohnformen werden in der bestehenden Literatur nur unzureichend untersucht, sodass eine weiterführende Datenauswertung mittels des Mikrozensus notwendig erscheint. Hierzu wird auf die Zusatzerhebung „Wohnen in Deutschland“ aus dem Jahr 2018 zurückgegriffen. Die Verwendung der aktuellen Zusatzerhebung „Wohnen in Deutschland“ für das Berichtsjahr 2022 war zum Zeitpunkt der Bearbeitung der Studie nicht möglich, da der entsprechende Datensatz noch nicht für wissenschaftliche Arbeiten veröffentlicht war. Die punktuellen Sonderauswertungen des Mikrozensus 2022 deuten allerdings auf ähnliche Tendenzen bei den gewählten Wohnformen von Auszubildenden und Studierenden hin wie beim Mikrozensus 2018 (vgl. Kapitel 2.1). Eine Untersuchung auf Basis des Mikrozensus 2018 sollte somit trotz der zeitlichen Differenz einen repräsentativen Einblick in die Wohnsituation von Auszubildenden und Studierenden liefern.

Ziel der Analyse ist es, ein differenziertes Verständnis der Zielgruppe und ihrer Wohnformen zu erlangen. Zur Einteilung der relevanten Zielgruppen ist erst einmal die Gruppe der Auszubildenden und Studierenden zu identifizieren (vgl. Abbildung 3-10). Beobachtungen zu Personen, die nicht Auszubildende oder Studierende sind, gehen nicht in die Analyse ein. Im zweiten Schritt werden die Auszubildenden und Studierenden aufgrund ihrer Heterogenität nach den in Kapitel 1.2 definierten Wohnformen unterschieden, um die Wohnbedarfe junger Menschen besser einordnen zu können. Hierzu wird zuerst unterschieden, ob die Auszubildenden und Studierenden noch bei den Eltern leben oder nicht. Diejenigen, die nicht mehr bei den Eltern leben, fragen selbst (individuell, gemeinschaftlich oder institutionell) Wohnraum nach. Im nächsten Schritt werden sie einer dieser Wohnformen zugeordnet (siehe Abbildung 3-10). Aufgrund der Vielzahl von Wohn- und Lebenskonzepten können nicht alle Auszubildenden und Studierenden in eine der definierten Wohnformen einsortiert werden („Ohne Zuordnung“).

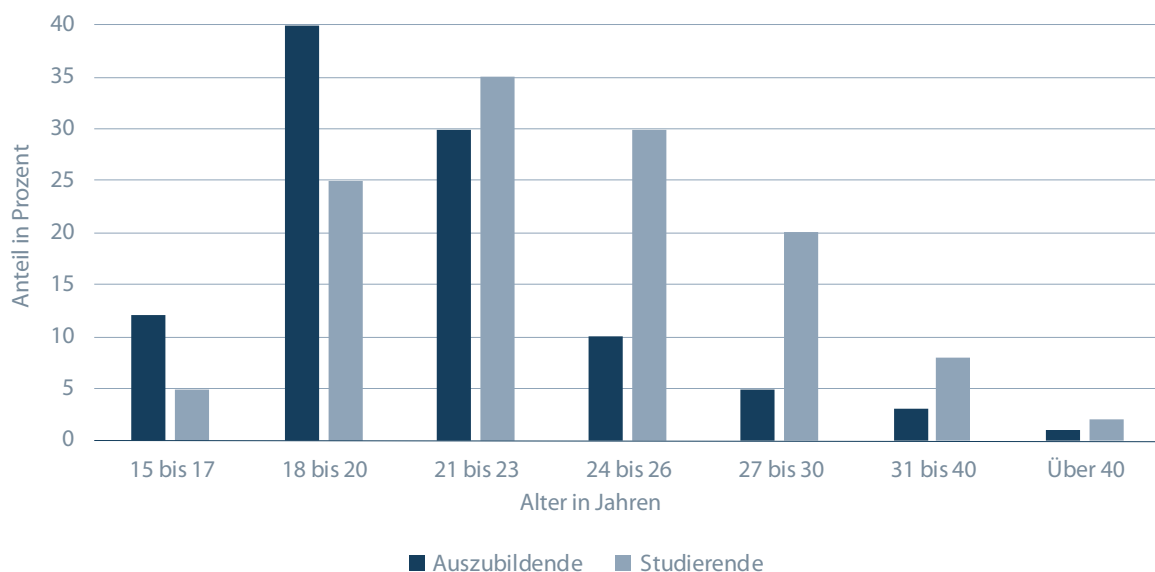
Abbildung 3-10
Stilisierte Darstellung der Identifikation der Wohnformen im Mikrozensus



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Die Personen der Zielgruppe verteilen sich zu rund zwei Drittel auf Studierende und einem Drittel auf Auszubildende und entsprechen damit dem in Abbildung 3-1 dargestellten Verhältnis (vgl. Kapitel 3.1). Aufgrund verschiedener Zugangsbeschränkungen für Ausbildungen und Studiengänge unterscheiden sich Auszubildende und Studierende vor allem in ihrer Altersstruktur. Abbildung 3-11 stellt die Altersverteilungen von Auszubildenden und Studierenden gegenüber. Während über 12 % der Auszubildenden noch minderjährig sind, machen minderjährige Studierende weniger als 0,5 % aller Studierenden aus. Jedoch ist der Anteil der Minderjährigen, die eine Ausbildung beginnen, seit Jahren rückläufig (vgl. Kapitel 3.1). Grundsätzlich unterscheidet sich die Altersverteilung der Auszubildenden in ihrer Struktur stark von der Verteilung der Studierenden. Während anteilig die meisten Studierenden zwischen 21 und 23 Jahre alt sind (31,8 %), ist mehr als die Hälfte der Auszubildenden noch unter 21 Jahre alt. Dementsprechend findet sich ein deutlich höherer Anteil an Studierenden in den Altersklassen ab 24 Jahren.

Abbildung 3-11
Altersverteilungen von Auszubildenden und Studierenden



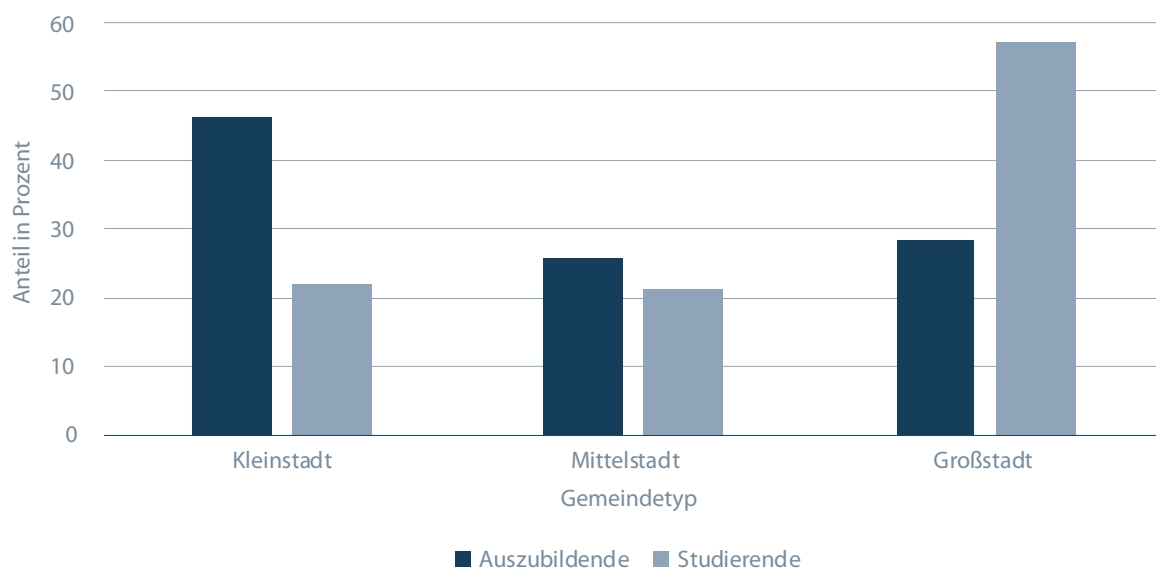
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis des Mikrozensus 2018.

Das Nettoeinkommen korreliert mit dem Alter

Die Analysen ergaben, dass das Nettoeinkommen mit dem Alter der Auszubildenden und Studierenden korreliert. Auszubildende erhalten eine Ausbildungsvergütung und verfügen somit über ein eigenes Einkommen, wobei ältere Auszubildende häufiger ein höheres Nettoeinkommen angeben. Auch das Nettoeinkommen von Studierenden scheint vom Alter abzuhängen. Während mehr als 33 % der Studierenden unter 22 Jahren angeben, kein eigenes Einkommen zu erzielen, verringert sich der Anteil bei den Studierenden ab 22 Jahren auf knapp 17 %. Auch in den höheren Einkommensklassen finden sich relativ mehr ältere Studierende als jüngere Studierende wieder.

Wie bereits in Kapitel 2.1 thematisiert, sind die Hochschulstandorte räumlich konzentriert. Im Gegensatz dazu können Auszubildende eher auf das lokale Angebot an Ausbildungsplätzen zurückgreifen. Diese strukturellen Unterschiede machen sich in der Wohnortverteilung bemerkbar (siehe Abbildung 3-12). Während Auszubildende am häufigsten in Kleinstädten wohnhaft sind (46,2 %), leben mehr als die Hälfte aller Studierenden in Großstädten. Der Anteil an Auszubildenden und Studierenden in Mittelstädten liegt mit jeweils mehr als 20 % nah beieinander.

Abbildung 3-12
Wohnortverteilungen von Auszubildenden und Studierenden



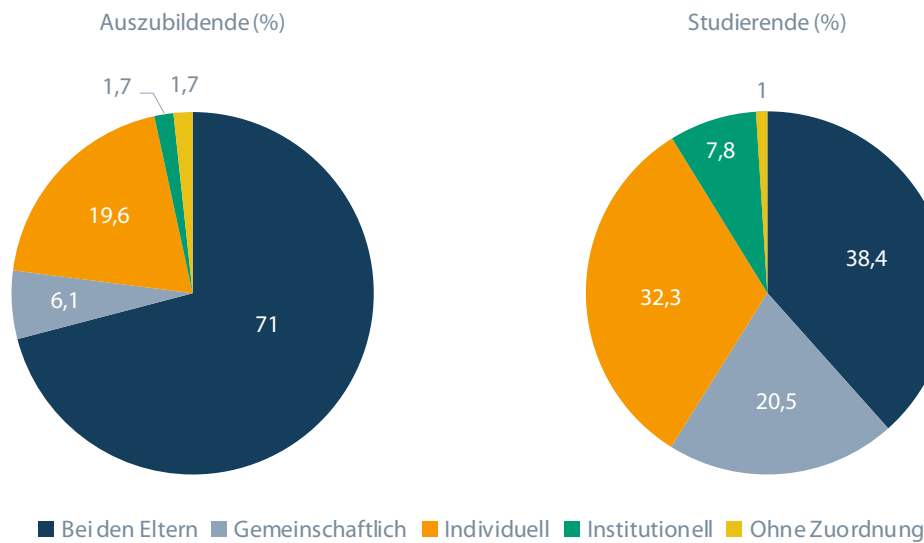
Hinweis: Einordnung Gemeinden nach Gemeindetyp des BBSR (Kleinstadt: unter 20.000 Einwohner; Mittelstadt: zwischen 20.000 und unter 100.000 Einwohner; Großstadt: 100.000 Einwohner und mehr)

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis des Mikrozensus 2018.

Auszubildende wohnen meist bei den Eltern

Wie aus Abbildung 3-13 ersichtlich wird, weichen die gewählten Wohnformen zwischen Auszubildenden und Studierenden deutlich voneinander ab. Während Auszubildende mehrheitlich noch bei den Eltern wohnen (71 %), liegt dieser Anteil bei Studierenden unter 40 %. Trotz dieses Unterschieds ist diese Wohnform auch bei Studierenden die dominanteste. Die individuelle Wohnform spielt sowohl bei Auszubildenden als auch bei Studierenden die zweitwichtigste Rolle. Allerdings zeichnen sich auch hier wieder deutliche Unterschiede zwischen Auszubildenden und Studierenden ab. So leben knapp unter 20 % der Auszubildenden in einer eigenen Woh-

Abbildung 3-13
Wohnformen von Auszubildenden und Studierenden



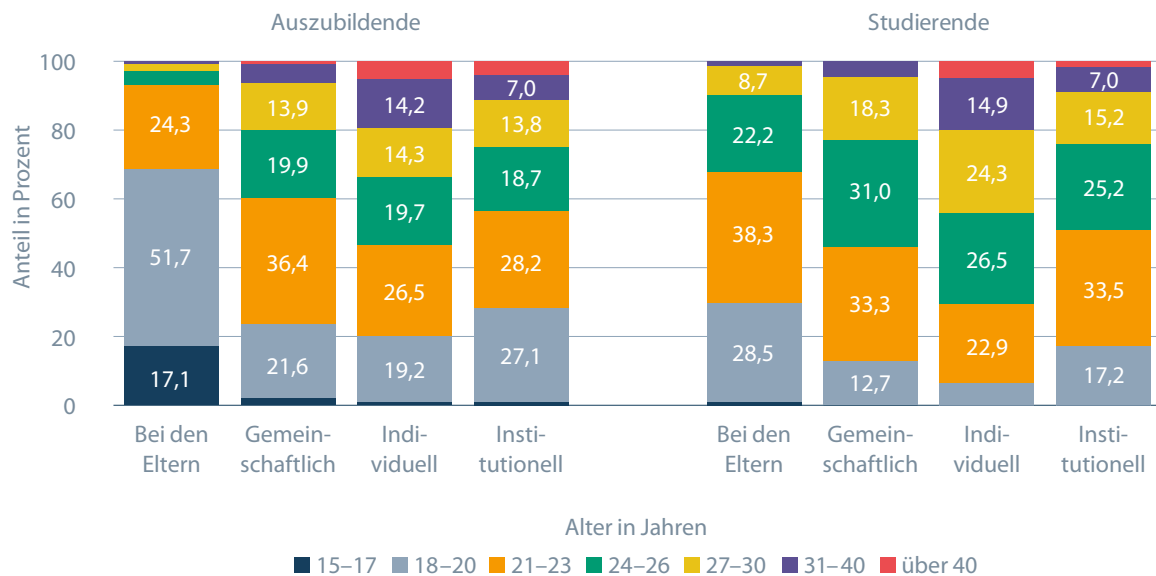
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis des Mikrozensus 2018.

nung. Bei Studierenden liegt dieser Anteil bei über 32 %. Des Weiteren lassen sich auch unterschiedliche Präferenzen bzgl. der gemeinschaftlichen Wohnform beobachten. Hier liegt der Anteil an Studierenden mit 20,5 % mehr als dreimal so hoch wie der entsprechende Anteil an Auszubildenden mit 6,1 %. Wie bereits in Kapitel 2.3 erwähnt, existieren für Auszubildende und Studierende erhebliche Unterschiede im Angebot institutioneller Wohnformen. Diese Unterschiede werden entsprechend auch im Anteil Studierender in institutionellen Wohnformen (7,8 %) im Vergleich zu dem Anteil an Auszubildenden (1,7 %) sichtbar. Auszubildende und Studierende ohne zugeordnete Wohnform machen mit 1,7 % beziehungsweise 1,0 % den kleinsten Anteil aus. Diese Gruppe wird im Folgenden aufgrund ihrer geringen Größe sowie der fehlenden Einordbarkeit nicht weiter erwähnt.

Bei der Unterteilung der Wohnformen nach Alter sticht vor allem die Verteilung der Auszubildenden und Studierenden, die bei den Eltern leben, hervor (siehe Abbildung 3-14). So sind beinahe 70 % der Auszubildenden und fast 30 % der Studierenden, die im Elternhaushalt wohnhaft sind, nicht älter als 20 Jahre. Zwar sind aufgrund des späteren Studienbeginns im Elternhaushalt lebende Studierende grundsätzlich älter als im Elternhaushalt lebende Auszubildende, trotzdem weisen erwartungsgemäß Studierende, die im Elternhaushalt leben, eine jüngere Altersstruktur auf als Studierende in den restlichen Wohnformen. Gleiches gilt für die Gruppe der Auszubildenden, wobei hier die Unterschiede in der Altersstruktur im Vergleich zu den restlichen Wohnformen größer sind als bei der Gruppe der Studierenden. Während im Elternhaushalt lebende Auszubildende und Studierende also grundsätzlich eine jüngere Altersstruktur aufweisen, sind sich die Altersstrukturen der restlichen Wohnformen deutlich ähnlicher (siehe Abbildung 3-14). Der größte Anteil an Auszubildenden in individuellen, institutionellen und gemeinschaftlichen Wohnformen ist zwischen 21 und 23 Jahre alt. Bei Studierenden, die nicht im Elternhaushalt leben, befindet sich der Großteil zwischen dem 21. und 26. Lebensjahr. Innerhalb der Gruppe der ausgezogenen Studierenden weisen Studierende in individuellen Wohnformen die älteste Altersstruktur auf.

Vergleichbar mit der Differenzierung der Altersstruktur von Auszubildenden und Studierenden nach Wohnformen (siehe Abbildung 3-14) zeigen sich bei der Untersuchung der Wohnortverteilung nach Wohnformen die größten Unterschiede zwischen im Elternhaushalt lebenden und ausgezogenen Auszubildenden und Studierenden (siehe Abbildung 3-15). So ist der am häufigsten vorkommende Gemeindetyp der im Elternhaushalt lebenden Auszubildenden und Studierenden mit 52,4 % beziehungsweise 41,1 % die Kleinstadt. Grundsätzlich tendieren ausgezogene Auszubildende zu größeren Wohnorten, wobei die relativen Unterschiede zwischen Klein- und Großstädten geringer ausfallen im Vergleich zu Studierenden. Besonders bei Studierenden fällt die

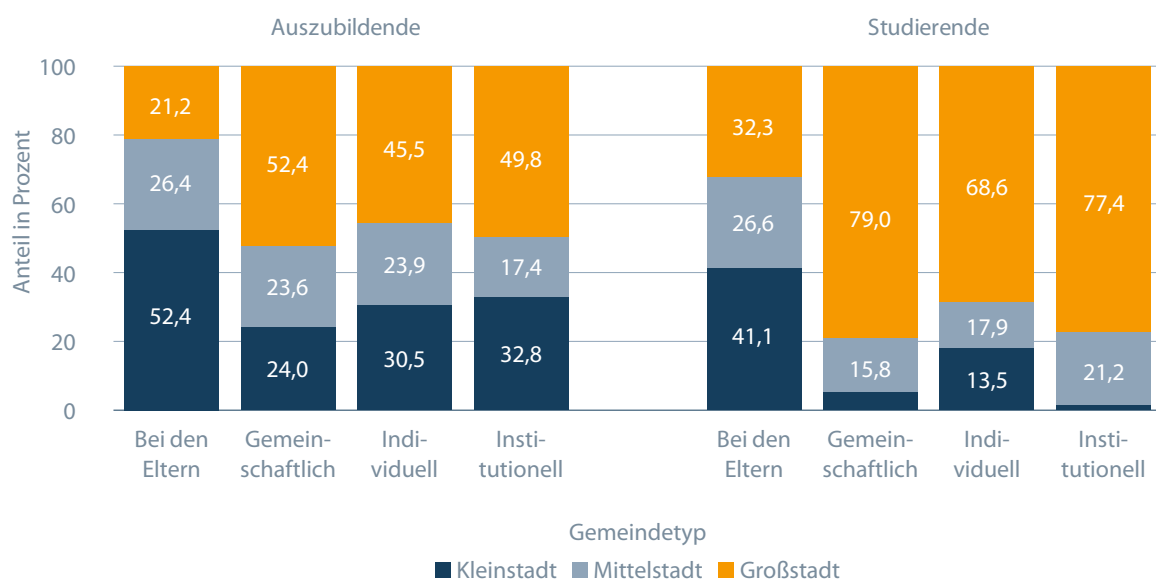
Abbildung 3-14
Wohnformen von Auszubildenden und Studierenden nach dem Alter



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis des Mikrozensus 2018.

Diskrepanz zu den restlichen Wohnformen deutlich auf (siehe Abbildung 3-15). Der dominante Gemeindetyp bei ausgezogenen Studierenden ist die Großstadt mit Anteilen zwischen 68,6 % und 79 %. Hierbei gilt es, wie bereits weiter oben erwähnt, das Angebot an Hochschulstandorten beziehungsweise Ausbildungsstellen zu berücksichtigen. Studierende haben weniger Freiheitsgrade bei der Wahl des Wohnorts und sind daher möglicherweise gezwungen, in eine Mittel- oder Großstadt zu ziehen, falls der Verbleib im Elternhaushalt mit zu hohem Pendelaufwand verbunden ist. Auszubildende können eher auf ein lokaleres Angebot an Ausbildungsstellen zurückgreifen und wohnen daher mit einer höheren Wahrscheinlichkeit in Kleinstädten.

Abbildung 3-15
Wohnformen von Auszubildenden und Studierenden nach Gemeindetypen



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis des Mikrozensus 2018.

Viele Studierende werden häufiger finanziell von den Eltern unterstützt

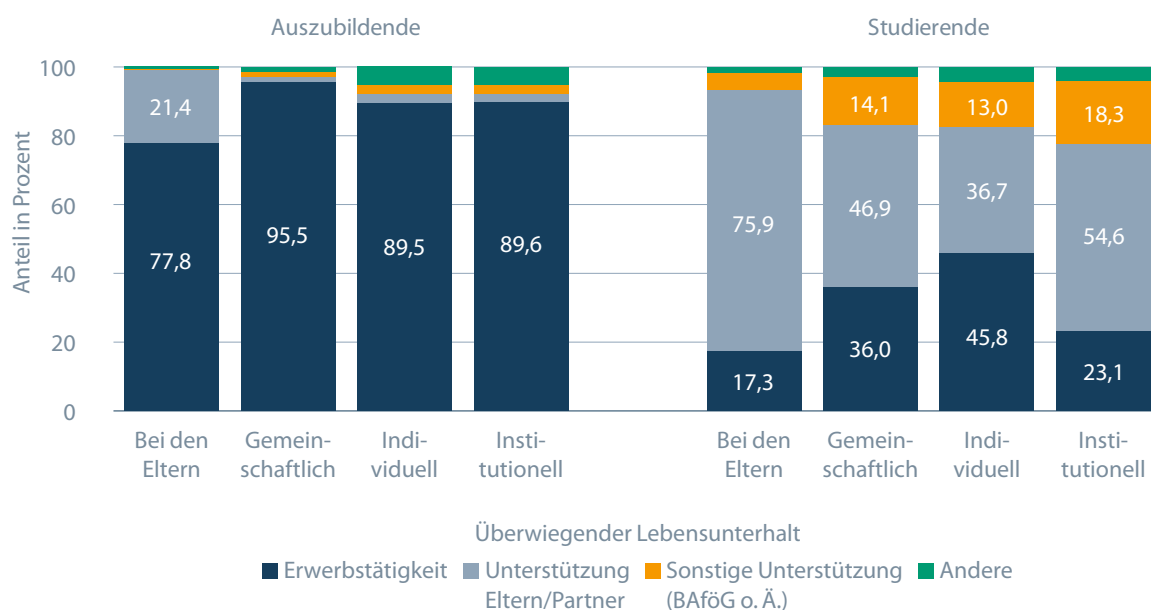
Während bei der Altersstruktur und der Wahl des Wohnorts die größten Unterschiede zwischen Auszubildenden und Studierenden, die bei den Eltern wohnhaft sind, und denen, die ausgezogen sind, existieren, zeigt sich bei der Verteilung der überwiegenden Lebensunterhaltsquelle ein differenzierteres Bild (siehe Abbildung 3-16). Grundsätzlich verhalten sich Auszubildende anders als Studierende, unabhängig von der Wohnform. Mehr als 90 % aller ausgezogenen Auszubildenden finanzieren ihren Lebensunterhalt hauptsächlich über die Erwerbstätigkeit in der Ausbildung.

Die Gruppe der Studierenden ist dagegen deutlich heterogener. Dabei spielt die Unterstützung durch die Eltern oder eine verpartnerte Person in allen Wohnformen eine viel größere Rolle als bei Auszubildenden. So bestreiten ungefähr 76 % der Studierenden, die bei den Eltern leben, sowie fast 55 % der Studierenden in institutionellen Wohnformen ihren überwiegenden Lebensunterhalt mit der Unterstützung der Eltern oder der verpartnerten Person. Bei Studierenden in individuellen Wohnformen ist dieser Anteil mit rund 37 % am niedrigsten. Umgekehrt sind es vor allem Studierende in gemeinschaftlichen oder individuellen Wohnformen, die den überwiegenden Teil ihres Lebensunterhalts durch eigene Erwerbstätigkeit stemmen (36 % bzw. 46 %). Studierende in gemeinschaftlichen und individuellen Wohnformen sind durchschnittlich älter als Studierende in institutionellen Wohnformen und verfügen über ein höheres Einkommen. Dagegen ähneln sich bei den Eltern wohnhafte Studierende und Studierende in institutionellen Wohnformen mit relativen Anteilen von rund 17 % und 23 %. Im Gegensatz zu Auszubildenden geben Studierende erheblich häufiger an, ihren Lebensunterhalt überwiegend durch BAföG zu finanzieren. Hierbei sind vor allem Studierende in institutionellen Wohnformen hervorzuheben (24 %).

Wie aus Abbildung 3-16 abgeleitet werden kann, haben subjektbezogene Förderangebote für Auszubildende einen niedrigeren Stellenwert als für Studierende. Aus dem Mikrozensus 2018 lässt sich nur ein sehr geringer Anteil an unterstützten Auszubildenden ablesen. Daher liegt im folgenden Abschnitt der Fokus auf dem Vergleich zwischen Studierenden, die entweder BAföG oder ein Stipendium erhalten, und den Studierenden ohne weitere Förderung. Bei den ausgezogenen Studierenden schwanken die Anteile an Studierenden mit subjektbezogener Förderung zwischen 16,1 % und 23,6 %, während der Anteil bei Studierenden, die im Elternhaushalt wohnen, nur bei 8 % liegt (siehe Abbildung 3-17).

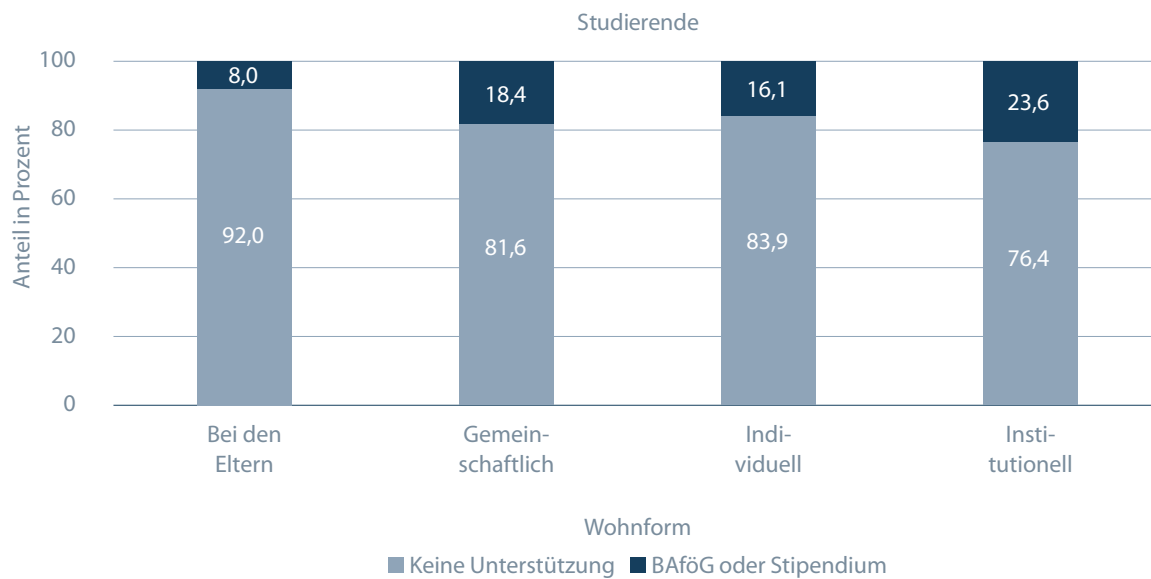
Abbildung 3-16

Wohnformen von Auszubildenden und Studierenden nach überwiegendem Lebensunterhalt



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis des Mikrozensus 2018.

Abbildung 3-17
Wohnformen von Studierenden nach subjektbezogener Förderung



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis des Mikrozensus 2018.

Der Auszug aus dem Haushalt der Eltern erfordert ein eigenes Einkommen oder Unterstützung

Abschließend fasst Tabelle 3-1 die durchschnittlichen Einkommens- und Wohnverhältnisse von Auszubildenden und Studierenden pro Wohnform zusammen. Sowohl bei Auszubildenden als auch bei Studierenden erhält die Gruppe der im Elternhaus Wohnenden durchschnittlich ein geringeres Nettoeinkommen als ausgezogene Auszubildende und Studierende. Wie aus Abbildung 3-14 ersichtlich wird, scheint die zugrunde liegende Altersstruktur diesen Unterschied erklären zu können, ebenso wie die geringere Notwendigkeit von Zuverdiensten bei im Elternhaus Wohnenden. Vor allem Studierende, die im Elternhaushalt leben, gehen nur halb so häufig einer eigenen Erwerbstätigkeit nach wie ausgezogene Studierende. Umgekehrt kann dies auch bedeuten, dass mit steigendem Einkommen die Wahrscheinlichkeit eines Auszugs aus dem Elternhaus steigt. Innerhalb der Gruppe der Ausgezogenen sind es die Auszubildenden und Studierenden in individuellen Wohnformen, die das durchschnittlich höchste Nettoeinkommen haben.

Auf der Ebene der Haushaltseinkommen muss die zugehörige Haushaltsgröße in Betracht gezogen werden. So liegt beispielsweise das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen pro Person von Auszubildenden in gemeinschaftlichen Wohnformen auf einem vergleichbaren Niveau wie das entsprechende Einkommen von Studierenden in gemeinschaftlichen Wohnformen. Während das Haushaltsnettoeinkommen von Studierenden in institutionellen Wohnformen sowohl absolut als auch pro Kopf am geringsten ist, liegen die Haushaltsnettoeinkommen von im Elternhaushalt wohnenden Auszubildenden und Studierenden mit Abstand am höchsten. Hierbei ist jedoch anzunehmen, dass der Großteil des Haushaltsnettoeinkommens durch die Eltern erwirtschaftet wird und den Auszubildenden und Studierenden nicht im selben Umfang zur Verfügung steht, wie das entsprechende Haushaltsnettoeinkommen bei ausgezogenen Auszubildenden und Studierenden.

Des Weiteren unterscheiden sich die durchschnittlichen Wohnflächen von Auszubildenden und Studierenden je nach Wohnform. Allerdings **muss** hier auch wieder die durchschnittliche Haushaltsgröße bzw. die durchschnittliche Anzahl der Personen in der Wohnung berücksichtigt werden, um Rückschlüsse auf die verfügbare Wohnfläche pro Person zu ermöglichen. Dabei ist zu beachten, dass die Anzahl der Personen in der gleichen Wohnung nicht aus dem Mikrozensus abgelesen werden kann. Daher lassen sich nur für Auszubildende und

Studierende in individuellen Wohnformen oder im Elternhaushalt lebend Aussagen zur durchschnittlichen Wohnfläche pro Person treffen. Vor allem bei Personen in individuellen Wohnformen lassen sich kaum Unterschiede zwischen Auszubildenden und Studierenden erkennen.

Tabelle 3-1
Verschiedene Merkmale der Wohnsituation von Auszubildenden und Studierenden

Merkmal	Auszubildende				Studierende			
	Wohnform				Wohnform			
	Bei den Eltern	Gemeinschaftlich	Individuell	Institutionell	Bei den Eltern	Gemeinschaftlich	Individuell	Institutionell
Durchschnittliches individuelles Einkommen in €	659,5	818,2	910,3	(841,7)	279,5	858,1	1.081,9	784,2
Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen in €	4.472,5	1.460,8	1.737,7	(1.275,9)	5.111,4	1.280,9	1.945,5	898,5
Durchschnittliche Bruttowarmmiete* in €	704,1	592,3	488,2	(336,5)	796,8	697,2	535,6	297,8
Wohnfläche in m ²	125,8	81,2	63,4	(50,4)	135,5	84,5	61,2	57,2
Anzahl Haushalte pro Wohnung	1,0	2,1	1,0	(1,3)	1,0	2,4	1,0	1,9
Größe des Haushalts in Personen	3,8	1,6	1,8	(1,5)	3,6	1,4	1,6	1,2

Anmerkung: Die abgebildeten Werte für Auszubildende in gemeinschaftlichen wie institutionellen Wohnformen sind mit Vorsicht zu interpretieren (Werte in Klammern beruhen auf weniger als 200 Beobachtungen).

*Durchschnitt ohne Haushalte mit Wohneigentum.

Quelle: Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis des Mikrozensus 2018.

3.5 Die Wohnkostenbelastung von Auszubildenden und Studierenden

Um die finanzielle Belastung durch das Wohnen zu messen und zu bewerten, eignen sich zwei Kennzahlen: die Mietbelastungsquote und die Wohnkostenbelastung. Die Mietbelastungsquote wird berechnet, indem die Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete plus kalte Nebenkosten) durch das Haushaltsnettoeinkommen geteilt wird. Sie gibt den prozentualen Anteil des Einkommens an, der für die Miete aufgewendet wird. Die Mietbelastungsquote verdeutlicht, dass die Wahl der Wohnsituation an das vorhandene Haushaltsbudget angepasst wird.

Die „Wohnkostenbelastung“ bezieht sich dagegen auf den Prozentsatz des Einkommens, den eine Person oder ein Haushalt für das Wohnen insgesamt ausgeben muss, einschließlich Miete oder Hypothekenzahlungen, kalten und warmen Nebenkosten und Versorgungsleistungen. Es ist ein Maß dafür, wie viel Geld für das Wohnen aufgebracht werden muss und wie stark diese Ausgaben das verfügbare Einkommen beeinflussen. Die Kenn-

zahl verdeutlicht somit das verfügbare Einkommen nach Abzug des kompletten Themenblocks „Wohnen“. Da in der Regel das Einkommen von Auszubildenden und Studierenden begrenzt ist, ist diese Kennzahl weiter gefasst und damit aussagekräftiger für die Wohnsituation als die Mietbelastungsquote. Denn eine hohe Wohnkostenbelastung kann dazu führen, dass weniger Geld für andere Lebenshaltungskosten oder die Bildung von Ersparnissen zur Verfügung steht und kann ein Hinweis auf finanzielle Herausforderungen sein. Auch weil nicht nur durch die Zinswende die Mieten in den Groß- und Universitätsstädten seit 2022 verstärkt ansteigen, sondern sich auch die warmen Nebenkosten durch die gestiegenen Energiekosten dynamisch entwickeln, ist die Wohnkostenbelastung das aussagekräftigere Maß für die Bewertung der finanziellen Belastung von Auszubildenden und Studierenden beim Wohnen.

3.5.1 Empirische Befunde zur Wohnkostenbelastung von Auszubildenden und Studierenden

Auszubildende und Studierende sind einer besonders hohen Wohnkostenbelastung ausgesetzt. So mussten Studierende im Jahr 2021 durchschnittlich 31,6 % ihres verfügbaren Haushaltseinkommens für die Wohnkosten aufbringen, 7,3 Prozentpunkte mehr als der Durchschnitt der Gesamtbevölkerung. Bei Studierenden, die allein oder in einer WG lebten, lag der Anteil sogar bei knapp über 50 % (Statistisches Bundesamt 2022c). Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass die Mieten vor allem für WG-Zimmer stark gestiegen sind (vgl. Kapitel 2.4.2). Dabei sind gerade WG-Zimmer für junge Menschen oft die einzige Möglichkeit, in guter Lage und zu einem angemessenen Preis zu wohnen.

Denn die in 2022 und 2023 stark gestiegene Inflation in Kombination mit den hohen Energiepreisen traf Auszubildende und Studierende, die meist nur über ein geringes Einkommen und geringere finanzielle Rücklagen verfügen, stärker als einen durchschnittlichen Haushalt (Oberst et al. 2022). Die Konkurrenz mit anderen Bevölkerungsgruppen wie Seniorinnen und Senioren oder Berufstätigen, die zur Arbeitsstelle pendeln, sowie zusätzlicher Zeitdruck bei der Wohnungssuche zum Semesterstart erschweren die Situation (MMI 2023).

Auch in den Folgejahren führten die Rahmenbedingungen dazu, dass sich die finanzielle Belastung für Auszubildende und Studierende weiter verschlechterte. Im Schnitt mussten Studierende, die nicht mehr im Haushalt der Eltern wohnen, 2023 54 % ihres Haushaltseinkommens als Wohnkosten aufwenden. Bei Auszubildenden waren es 42 %. Damit liegt die finanzielle Belastung deutlich über der Wohnkostenbelastung der Gesamtbevölkerung (25 %). Dabei gilt ein Haushalt als überbelastet, wenn die Wohnkostenbelastung auch nach Abzug erhaltener wohnungsbezogener Transferleistungen mindestens 40 % beträgt. Im Jahr 2023 traf das auf knapp zwei Drittel der Studierenden zu (61 %), die einen Haushalt allein oder zusammen mit anderen Auszubildenden und Studierenden bewohnten. Unter der vergleichbaren Gruppe der Auszubildenden war etwa die Hälfte (47 %) durch ihre Wohnkosten überbelastet. Der Anteil in der Gesamtbevölkerung lag lediglich bei 13 % (Statistisches Bundesamt 2024).

Die Ergebnisse der 22. Sozialerhebung (Kroher et al. 2022) verdeutlichen die angespannte Wohnungsmarktsituation unter Studierenden: Die Warmmiete als größter Ausgabenposten der Wohnkostenbelastung von Studierenden ist seit 2012 stark gestiegen und lag im Sommer 2021 bei durchschnittlich 410 €, bei 20,6 % der Studierenden sogar über 500 €. Hierbei liegen große regionale Unterschiede vor, so variierten die durchschnittlichen monatlichen Mietausgaben unter Präsenzstudierenden von circa 270 € in kleinen ostdeutschen Hochschulstädten über 450 € in Berlin, Hamburg, Frankfurt am Main und bis zu 495 € in München. Folglich hatten im Sommer 2021 55 % aller Befragten Schwierigkeiten, eine Wohnung zu einem bezahlbaren Mietpreis zu finden, unter anderem 57 % der Studierenden, die noch bei ihren Eltern lebten. Dies deutet darauf hin, dass die Studierenden aufgrund eines Mangels an bezahlbarem Wohnraum oft nicht ausziehen.

Angesichts der hohen Wohnkostenbelastung können viele Studierende ihren Studienort nicht mehr frei wählen, was die akademische Freiheit gefährdet (Flemisch et al. 2023). Dies lässt sich auch auf Auszubildende übertragen. So geben etwa 60 % der Auszubildenden an, „weniger gut“ oder „gar nicht“ von ihrer Ausbildungsvergütung leben zu können (Dick/Herzog 2022). Insbesondere, wenn mit der Ausbildung ein Umzug in eine andere (Groß-)

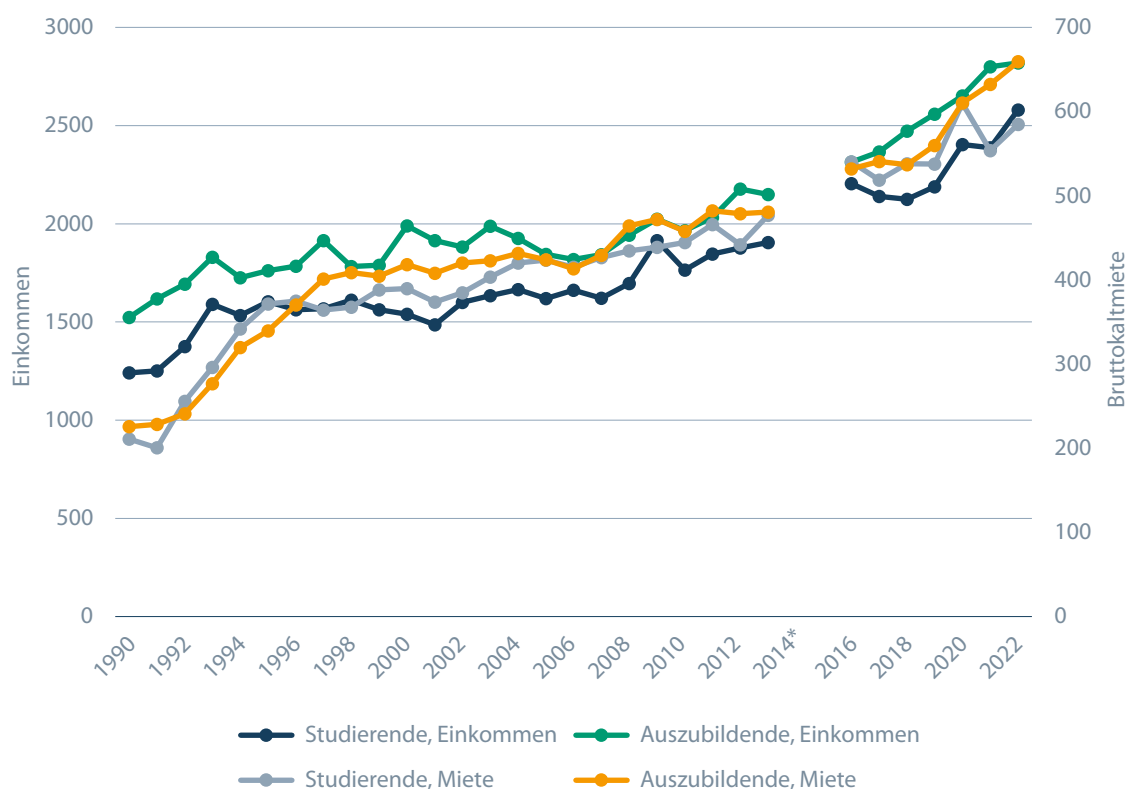
Stadt mit angespanntem Wohnungsmarkt verbunden ist, sehen sich Auszubildende besonderen Herausforderungen gegenüber. Dies kann verhindern, dass eine Ausbildung in einer Region mit angespanntem Wohnungsmarkt begonnen wird, was langfristig eine Gefahr für Wirtschaftsstandorte mit hohen Mieten bedeutet.

3.5.2 Ergänzende Analyse: Die Mietkostenbelastung von Auszubildenden und Studierenden im Zeitverlauf

In diesem Unterkapitel wird die Mietkostenbelastung von Auszubildenden und Studierenden nach weiteren Haushaltstypen aufgegliedert und es werden Daten des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP) genutzt. Das SOEP ist eine Langzeitstudie in Deutschland, die umfassende Daten über Haushalte und Einzelpersonen sammelt. Da das SOEP lediglich eine Haushalts- und Personenbefragung ist und Daten nicht auf Ebene der Wohnung erhoben werden, kann der in Kapitel 1.2 definierte Untersuchungsrahmen nur bedingt eingehalten werden. Die Daten erlauben weiterhin aufgrund zu geringer Fallzahlen Studierender und Auszubildender in „institutionellen Wohnformen“, wie in Kapitel 1.2 und in Kapitel 2.1 definiert, nur Aussagen über Studierende in Privathaushalten (auf die Definition eines Privathaushalts wird in Kapitel 5 näher eingegangen). Trotz dieser Einschränkungen kann das SOEP aufgrund des jährlich durchgeführten Befragungsdesigns spannende Erkenntnisse mit Blick auf Veränderungen über die Zeit bieten.

Die Entwicklung der Haushaltseinkommen für Studierende und Auszubildende sowie die Entwicklung der monatlich entrichteten Bruttokaltmiete ist in Abbildung 3-18 dargestellt. In den vergangenen Jahren ist auffällig, dass die Mietpreise sowie die monatlichen Haushaltseinkommen in Haushalten, in denen Studierende

Abbildung 3-18
Entwicklung der Haushaltseinkommen und Mieten von Auszubildenden und Studierenden in Euro



Hinweis: Monatliches Haushaltsnettoeinkommen auf linker Achse abgetragen, Bruttokaltmieten pro Monat und Haushalt auf rechter Achse.

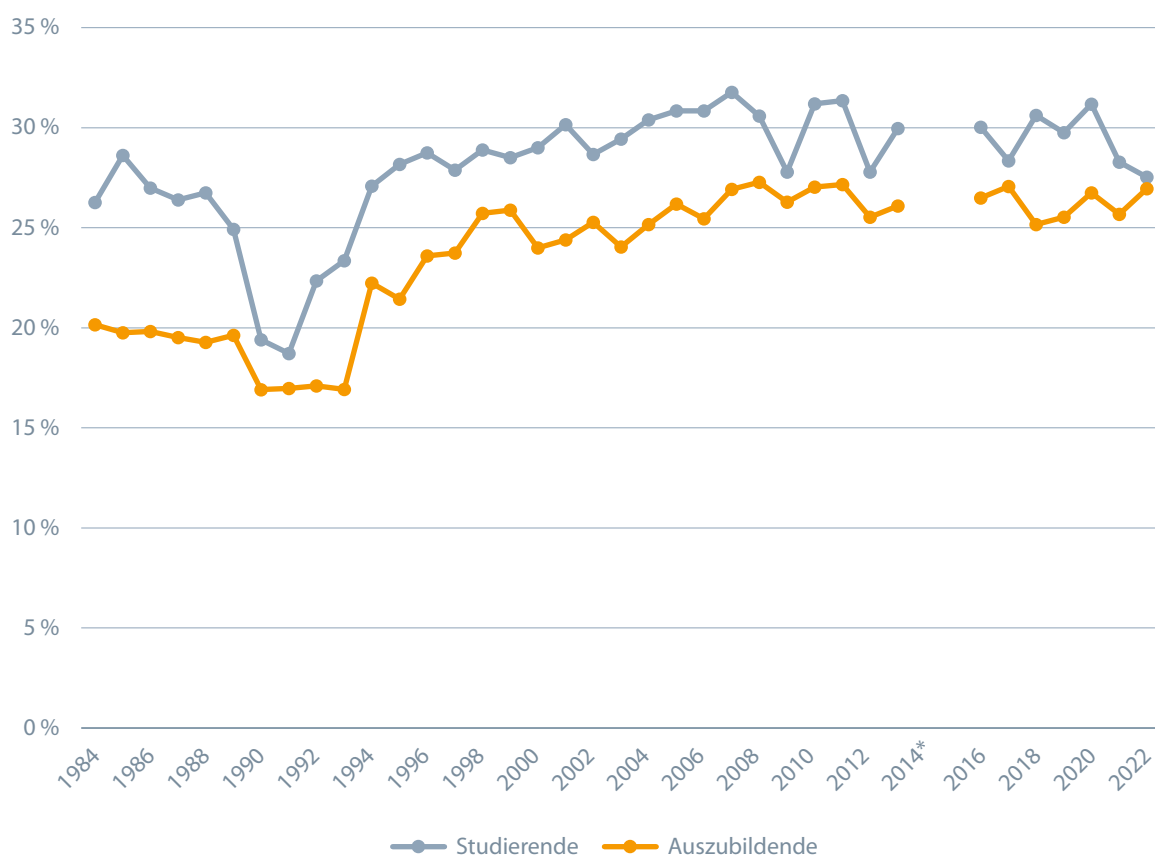
* Abweichendes Befragungsdesign, nicht dargestellt.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis des SOEP v39.

oder Auszubildende wohnen, deutlich gestiegen sind. Im Durchschnitt wendeten Mieterhaushalte mit Studierenden im Jahr 2022 585 Euro für die Bruttokaltmiete auf; Auszubildende im selben Jahr 660 Euro. Das Haushaltsnettoeinkommen lag in Mieterhaushalten mit Studierenden im Jahr 2022 bei durchschnittlich 2.580 € pro Monat, bei Mieterhaushalten mit Auszubildenden als Haushaltsmitglied bei 2.820 €. Für beide Haushaltstypen ist dabei zu betonen, dass sich das Haushaltseinkommen aus dem Einkommen aller Haushaltsmitglieder speist, und auch im Falle von alleinlebenden Studierenden oder Auszubildenden zeigen andere Erhebungen, dass ein nicht unwesentlicher Teil des Einkommens aus elterlichen Transfers besteht (Kroher et al. 2022). Inwieweit dabei die elterlichen Transfers die gestiegenen Mietpreise in den vergangenen Jahren kompensieren konnten oder das persönliche Einkommen der Studierenden oder Auszubildenden diese höheren Kosten ausglich, bleibt eine offene Forschungsfrage.

Abbildung 3-19 zeigt die Entwicklung des Einkommensanteils von Auszubildenden und Studierenden, den diese für die Bruttokaltmiete aufwenden, im Zeitverlauf. Hier zeigt sich zunächst der oben erwähnte Gleichschritt von Haushaltseinkommen und monatlicher Miete in den vergangenen Jahren. Studierendenhaushalte wenden in der historischen Rückschau regelmäßig durchschnittlich 5 Prozentpunkte mehr ihres Einkommens für die Miete auf als Auszubildendenhaushalte. Im Jahr 2022 gaben Studierendenhaushalte durchschnittlich 27,5 % ihres Einkommens für die Bruttokaltmiete aus, zwischen 2016 und 2022 waren es im Mittel 29,4 %, Auszubildendenhaushalte wendeten im Jahr 2022 27,0 % des Haushaltseinkommens für die Miete auf, das Mittel der Jahre 2016 bis 2022 beträgt hier 26,2 %. Möglicherweise überraschend stieg der Anteil des Einkommens, der für die Bruttokaltmiete aufgewendet wird, in den 2010er-Jahren nicht an, verharrt dennoch auf in der Rückschau hohem Niveau.

Abbildung 3-19
Mietkostenbelastung von Auszubildenden und Studierenden im Zeitverlauf



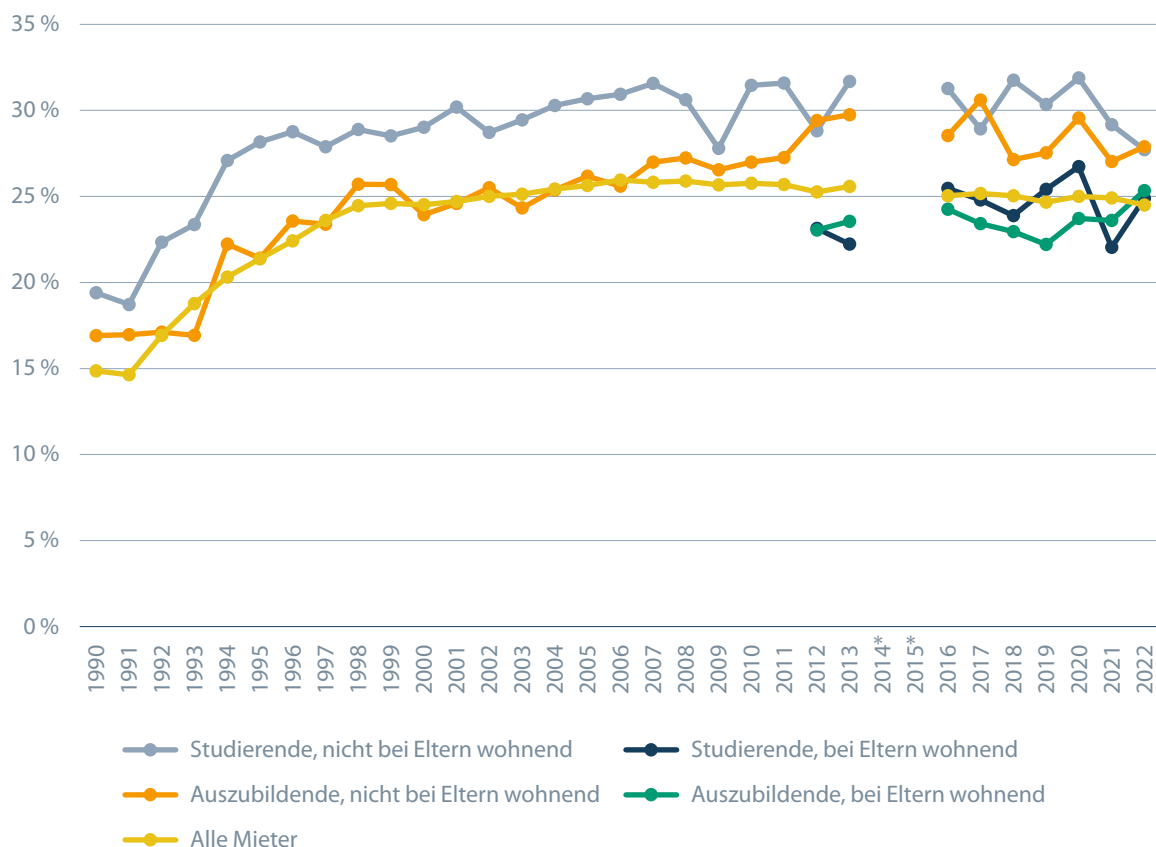
Hinweis: Dargestellt ist die Relation aus Bruttokaltmiete und Haushaltsnettoeinkommen. * Abweichendes Befragungsdesign, nicht dargestellt.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis des SOEP v39.

Die Gesamtbetrachtung der durchschnittlichen Mietkostenbelastung der beiden Gruppen verdeckt möglicherweise wichtige Differenzen innerhalb der Gruppen. Aus den in Kapitel 1.2 und 2.1 genannten Gründen ist die Unterscheidung, ob Auszubildende oder Studierende außerhalb des elterlichen Haushalts wohnen oder nicht, mitentscheidend für die Bewertung der Wohnsituation. Die Mietkostenbelastung von Auszubildenden und Studierenden, die selbst außerhalb des elterlichen Haushalts Wohnraum nachfragen, ist dabei regelmäßig (im Mittel der Jahre 2016 bis 2022) jeweils rund 5 Prozentpunkte höher, als wenn die Eltern mit im Haushalt wohnen und somit die Mietkosten durch das gesamte Haushaltseinkommen getragen werden (vgl. Abbildung 3-20). Berücksichtigt sind in diesen Vergleichen jeweils Haushalte, die zur Miete wohnen. Im Jahr 2022 lag die Mietkostenbelastung von Studierenden, die nicht bei ihren Eltern wohnten, bei durchschnittlich 27,7 %. In Haushalten, in denen Studierende bei ihren Eltern wohnten, wurden 24,9 % des Haushaltsnettoeinkommens für die Bruttokaltmiete aufgewendet. Auszubildende, die nicht bei ihren Eltern wohnten, wendeten im Jahr 2022 28,3 % des Haushaltseinkommens für die Miete auf; in Haushalten, in denen die Auszubildenden mit den Eltern zusammenwohnten, wurden 23,6 % des Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufgewendet. Studierende und Auszubildende, die nicht bei ihren Eltern wohnen, haben in der Regel eine höhere Mietkostenbelastung. Dies ist hauptsächlich auf Mietkosten, Nebenkosten, Lebenshaltungskosten und die Standortabhängigkeit zurückzuführen. Sie haben niedrigere Einkommen im Vergleich zu vollberufstätigen Erwachsenen, wodurch die Mietkosten einen größeren Prozentsatz ihres Einkommens ausmachen.

Abbildung 3-20

Mietkostenbelastung von Auszubildenden und Studierenden im eigenen Haushalt gegenüber Auszubildenden und Studierenden, die im elterlichen Haushalt wohnen



Hinweis: Dargestellt ist die Relation aus Bruttokaltmiete und Haushaltsnettoeinkommen. * Abweichendes Befragungsdesign, nicht dargestellt.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis des SOEP v39.

Neben der Unterkunft bei den Eltern spielt zudem die Haushaltskonstellation eine entscheidende Rolle für die Höhe der Mietkostenbelastung. Wenn mehrere Personen in einem Haushalt leben, können sie die Miet- und Nebenkosten aufteilen, was die individuelle Mietkostenbelastung reduziert. Dies ist besonders relevant für Wohngemeinschaften oder Familien, in denen mehrere Verdienstquellen zur Verfügung stehen. In einem Haushalt mit Kindern oder abhängigen Familienmitgliedern können die Mietkosten höher sein, da mehr Platz und Ressourcen benötigt werden. Dies kann die Belastung für Eltern oder Haushaltsvorstände erhöhen. Alleinlebende Personen hingegen haben oft die volle Verantwortung für die gesamten Miet- und Lebenshaltungskosten, was zu einer höheren individuellen Mietkostenbelastung führen kann.

Die Zufriedenheit mit der Wohnung unter Auszubildenden und Studierenden hat sich in den vergangenen Jahren stetig verbessert

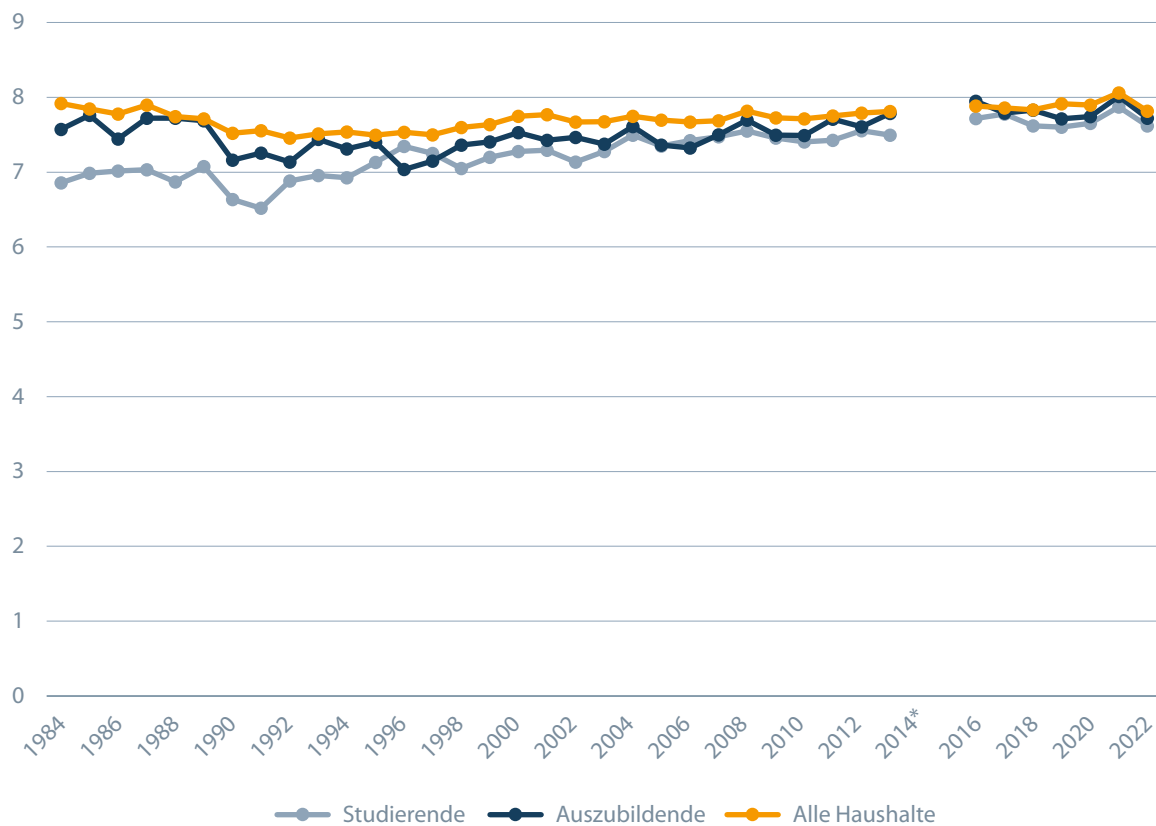
Zusätzlich zur objektiven Mietkostenbelastung, dem Anteil der Mietkosten in Relation zum Einkommen, spielt auch das subjektive Empfinden eine entscheidende Rolle. Die subjektive Mietkostenbelastung bezieht sich darauf, wie sich Einzelpersonen oder Haushalte in Bezug auf ihre tatsächlichen Mietkosten fühlen. Dies kann von Person zu Person stark variieren, selbst wenn die objektiven Kosten gleich sind. Menschen empfinden ihre Mietkostenbelastung möglicherweise als hoch, wenn sie das Gefühl haben, dass sie aufgrund hoher Mietkosten oder anderer Ausgaben in finanzielle Engpässe geraten. Andererseits können einige Personen mit denselben objektiven Kosten zufrieden sein, wenn sie geringere Ansprüche haben und das Gefühl haben, dass sie angemessen leben können, ohne sich übermäßig einzuschränken.

Das subjektive Empfinden berücksichtigt auch individuelle finanzielle Situationen, Prioritäten und persönliche Einstellungen. Es ist wichtig zu beachten, dass das subjektive Empfinden der Mietkostenbelastung in politischen und sozialen Diskussionen eine Rolle spielt, da es die Wahrnehmung und das Wohlbefinden der Menschen in Bezug auf ihre finanzielle Lage stark beeinflussen kann. Die finanzielle Belastung zusammen mit anderen Faktoren fließt auch in die subjektive Zufriedenheit mit der Wohnung ein. Neben den finanziellen Aspekten spielen aber ebenso andere Faktoren eine Rolle, wie beispielsweise die Lage der Wohnung, die Größe, der Zustand, die Ausstattung, die Nachbarschaft, die Verkehrsanbindung und die persönlichen Vorlieben und Bedürfnisse.

Wenn die monatlichen Mietkosten zu hoch sind oder wenn die Wohnung nicht den individuellen Anforderungen entspricht, kann dies die Zufriedenheit der Bewohnerinnen und Bewohner beeinträchtigen. Umgekehrt kann eine finanziell tragbare Wohnung, die den Bedürfnissen und Wünschen entspricht, die Zufriedenheit steigern. Daher ist es wichtig, sowohl die finanzielle Seite als auch andere qualitative Faktoren bei der Bewertung der eigenen Wohnsituation zu berücksichtigen.

Die Zufriedenheit mit der Wohnung unter Auszubildenden und Studierenden hat sich in den vergangenen Jahren stetig verbessert. Auf einer Skala von 0 (sehr unzufrieden) bis 10 (sehr zufrieden) bewerteten Auszubildende ihre eigene Zufriedenheit mit der Wohnsituation im Durchschnitt im Jahr 2022 mit 7,7 Punkten und Studierende nur unwesentlich schlechter mit 7,6 Punkten. Damit gibt es keine wesentlichen Abweichungen zum bundesweiten Gesamtdurchschnitt (7,8 Punkte). Die seit vielen Jahren steigende Zufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation ist als ein positives Signal zu werten. Insbesondere die Qualität der Wohnungen dürfte über die Zeit zugenommen haben. Menschen in Ausbildung, die bereits eine Wohnung gefunden haben, sind zunehmend zufriedener, nicht messbare Unzufriedenheit tritt hingegen bei denen auf, die keinen Zugang zum Mietwohnungsmarkt finden.

Abbildung 3-21
Zufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation von Auszubildenden und Studierenden im Zeitverlauf



Hinweis: Durchschnitt auf Basis einer Likert-Skala von 0 (sehr unzufrieden) bis 10 (sehr zufrieden). * Abweichendes Befragungsdesign, nicht dargestellt.
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis des SOEP v39.

3.6 Explorative Analyse junger Wohntypen

Auszubildende und Studierende sind keine homogenen Gruppen. Sie unterscheiden sich neben ihrer Wohnsituation durch den sozioökonomischen Hintergrund, aber auch in weiteren Merkmalen. Zeitgleich gibt es Auszubildende, die die Merkmale des „klassischen“ studentischen Lebensstils pflegen, und umgekehrt. Mithilfe multivariater Methoden werden vielschichtige Informationen über die heterogenen Gruppen der Auszubildenden und Studierenden hinweg zu leicht interpretierbaren Typen verdichtet. Die Typen dienen als ergänzendes Auswertungsraster in verschiedenen Teilen der Studie. Dies ist beispielsweise bei den Auswertungen zur Wohnzufriedenheit (vgl. Kapitel 3.7) relevant.

Die Modellierung erfolgt über ein zweistufiges exploratives Verfahren auf Basis der in Kapitel 3.4 mit dem Mikrozensus identifizierten Auszubildenden und Studierenden. In einem ersten Schritt werden zunächst mehr als ein Dutzend Merkmale (wie Alter, Einkommen, Wohnsituation) mittels einer Hauptkomponentenanalyse zu einer kleinen Anzahl von übergeordneten, abstrakten Merkmalen komprimiert. Hierbei wird der Status, ob eine Person Auszubildende oder Studierende ist, nicht berücksichtigt. Anschließend werden die Auszubildenden und Studierenden gemäß ihrer Beziehung zu den zuvor identifizierten übergeordneten Merkmalen durch eine Clusteranalyse zu interpretierbaren Typen des „Jungen Wohnens“ zusammengefasst. Somit weisen die Auszubildenden und Studierenden innerhalb eines Typs eine hohe Ähnlichkeit in Bezug auf relevante sozioökonomische Merkmale auf.

Im Gegensatz zu Kapitel 3.4 wird in der explorativen Analyse statt der individuellen Wohnform zwischen den Wohnformen „Einpersonenhaushalt“ (Einpersonen-HH), „Partnerhaushalt“ (Partner-HH) und „Kernfamilie“ unterschieden. Dabei sind Partnerhaushalte als die Wohnform definiert, bei der die entsprechende Person mit ausschließlich der verpartnerten oder verheirateten Person zusammen einen Haushalt bildet. Die Wohnform „Kernfamilie“ entspricht einem Haushalt, in der die Person allein oder zusammen mit einer weiteren Person Kinder großzieht.

Aus dem beschriebenen explorativen Vorgehen resultieren vier Typen des „Jungen Wohnens“, die repräsentativ für fiktive Personen mit bestimmten Eigenschaften stehen und die sich wie folgt benennen lassen:

- Nesthocker
- Großstadt-Single
- Individueller Typ
- Etablierter Typ

Abbildung 3-22 zeigt eine Übersicht über die zentralen Merkmale der vier Wohntypen des jungen Wohnens. Der Typ „Nesthocker“ hat noch keinen eigenen Haushalt gegründet und ist jünger als die anderen Typen, teilweise sogar noch minderjährig. Der Typ „Großstadt-Single“ bevorzugt das Zusammenleben mit anderen Personen, mit denen er aber keinen Haushalt bildet. Dieser Typ lebt bevorzugt in einer Großstadt. Dies trifft auch (etwas abgeschwächt) auf den individuellen Typen zu, dieser lebt aber überwiegend in einer eigenen Wohnung. Der „etablierte Typ“ ist älter als die restlichen Typen und verpartnert. Er ist darüber hinaus räumlich flexibler, er präferiert somit keinen Raumtyp (anders als Typ 2 und 3) und wohnt individuell.

Abbildung 3-22
Zentrale Merkmale der explorativ ermittelten Wohntypen



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Tabelle 3-2
Struktur und Größe der Typen

	Nesthocker	Großstadt-Single	Individueller Typ	Etablierter Typ
Anteil insgesamt	49,9 %	15,5 %	28,1 %	6,6 %
Anteil Auszubildende am jeweiligen Typ	48,3 %	11,5 %	20,3 %	30,3 %
Anteil Studierende am jeweiligen Typ	51,7 %	88,5 %	79,7 %	69,7 %
Anteil Auszubildende an allen Auszubildenden	71,8 %	5,3 %	17 %	5,9 %
Anteil Studierende an allen Studierenden	38,9 %	20,6 %	33,6 %	6,9 %

Quelle: Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis des Mikrozensus 2018.

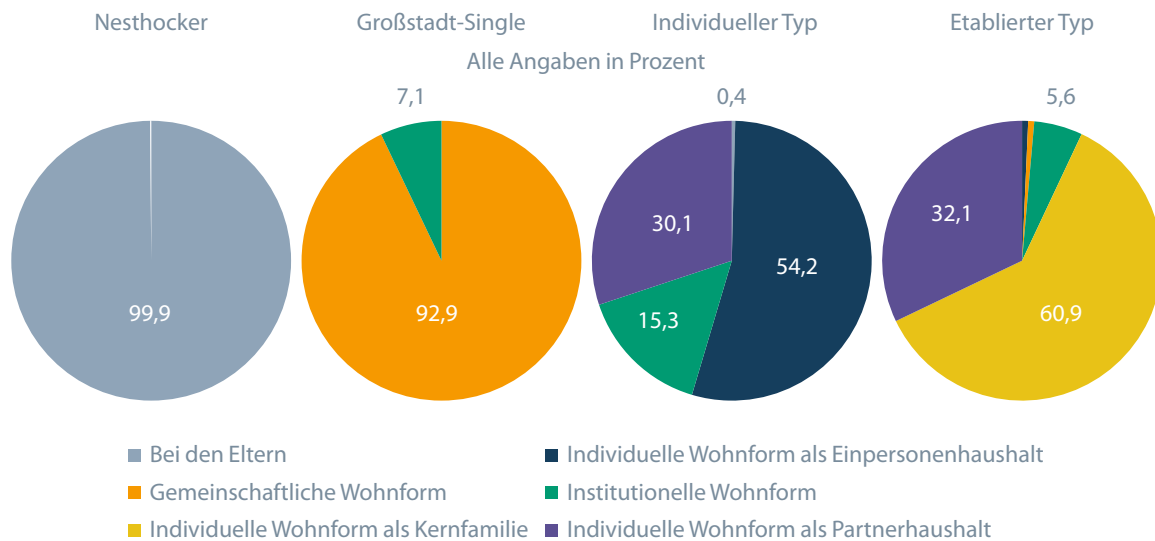
Wie aus Tabelle 3-2 ersichtlich wird, ist der Typ „Nesthocker“ mit 49,9 % der weitverbreitetste und besteht ungefähr zur Hälfte aus Auszubildenden und Studierenden. Die Typen „Großstadt-Single“ und „individueller Typ“ setzen sich größtenteils aus Studierenden zusammen. Allerdings lassen sich fast doppelt so viele Auszubildende und Studierende zum individuellen Typen zuordnen als zum Typ „Großstadt-Single“. Der kleinste Typ ist mit 6,6 % der etablierte Typ und besteht zu rund 70 % aus Studierenden (Tabelle 3-2).

Die einzelnen Typen unterscheiden sich vor allem in der Art der gewählten Wohnformen, in der Einkommens- wie Altersstruktur und dem Grad an Urbanisierung. Zur näheren Einordnung werden im Folgenden die charakteristischen Eigenschaften jedes einzelnen Typs nacheinander erläutert.

Der Typ „Nesthocker“ besteht ungefähr zur Hälfte aus Auszubildenden und zur Hälfte aus Studierenden (siehe Tabelle 3-2), wohnt fast ausschließlich bei den eigenen Eltern (siehe Abbildung 3-23) und ist darüber hinaus durchschnittlich der jüngste Typ (21,2 Jahre). Minderjährig sind mehr als 8 % dieses Typs und damit deutlich mehr als bei den restlichen Typen. Grundsätzlich sind ungefähr 80 % der Auszubildenden und Studierenden dieses Typs nicht älter als 23 Jahre (siehe Abbildung 3-24). Auch beim Einkommen weicht der Typ „Nesthocker“ von den anderen Typen ab. So erhalten ungefähr 27 % kein eigenes Einkommen (ausschließlich Studierende¹) und mehr als 60 % verdienen zwischen 300 € und unter 1.100 € netto. In höheren Einkommensklassen ist dieser Typ kaum wiederzufinden (siehe Abbildung 3-25). Somit erhalten Auszubildende und Studierende vom Typ „Nesthocker“ durchschnittlich das geringste Nettoeinkommen unter allen Typen. Trotz des geringen Nettoeinkommens geben knapp 50 % der Auszubildenden und Studierenden dieses Typs an, ihren überwiegenden Lebensunterhalt selbst finanzieren zu können, was sich auf die fehlenden Mietkosten zurückführen lässt. Personen dieses Typs leben größtenteils im Eigentum (70 %), wobei es sich in der Regel um Wohneigentum der Eltern handelt. Auszubildende und Studierende dieses Typs wählen ihren Ausbildungs- oder Studienplatz auch auf Grundlage der regionalen Nähe zu ihrem Elternhaushalt. Im Vergleich zu den anderen Typen fällt dabei vor allem der hohe Anteil an Personen in Kleinstädten auf (46 %), während nur knapp mehr als ein Viertel der Auszubildenden und Studierenden in Mittelstädten bzw. in Großstädten lebt (siehe Abbildung 3-26).

¹ Grundsätzlich kann es auch Auszubildende ohne Ausbildungsvergütung geben (beispielsweise im Rahmen einer schulischen Ausbildung an einer Privatschule). Die vorliegenden Auswertungen basieren auf dem Mikrozensus. Dabei erfolgte die Zuordnung einer Person zum Status „Auszubildender“ über die Frage 21 (Hauptstatus). Dort werden Auszubildende mit Ausbildungsvergütung angeführt. Auszubildende ohne Ausbildungsvergütung sind zwar grundsätzlich denkbar, es handelt sich aber um einen Spezialfall, der hier nicht berücksichtigt wird.

Abbildung 3-23
Anteil Wohnformen der Typen

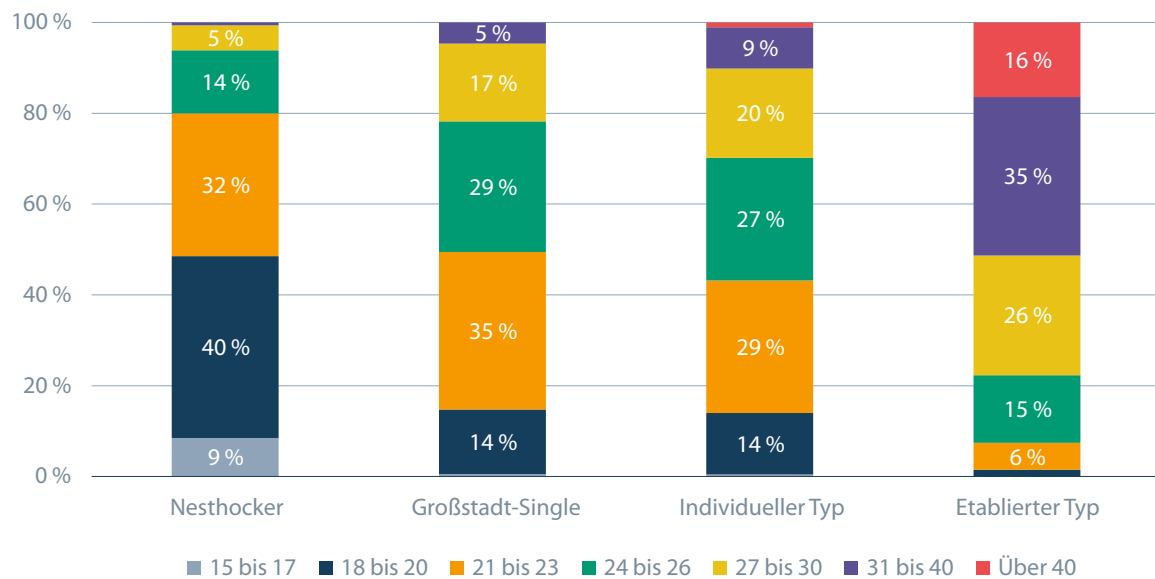


Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis des Mikrozensus 2018.

Im Gegensatz zum ersten Typ besteht der Typ „Großstadt-Single“ mehrheitlich aus Studierenden (siehe Tabelle 3-2) und ist vollständig aus dem Elternhaushalt ausgezogen. Auch sind Auszubildende und Studierende dieses Typs (24,1 Jahre) durchschnittlich fast drei Jahre älter als Personen des Typs „Nesthocker“. Dabei sind mit 63,5 % besonders viele Auszubildende und Studierende des Typs „Großstadt-Single“ zwischen 21 und 26 Jahre alt (siehe Abbildung 3-24). Zwar verdienen Auszubildende und Studierende dieses Typs häufiger mehr Geld als Personen des Typs „Nesthocker“ (siehe Abbildung 3-25), – so erhalten fast 80 % der Personen des Typs „Großstadt-Single“ ein Nettoeinkommen zwischen 300 und unter 1.100 € – trotzdem geben mehr als drei Viertel der Auszubildenden und Studierenden dieses Typs an, ihren überwiegenden Lebensunterhalt durch die Unterstützung ihrer Eltern oder einer verpartnerten Person zu finanzieren. Die daraus resultierende Wohnsituation dieses Typs ist vor allem von gemeinschaftlichen Wohnformen mit mehreren, zusammenlebenden Haushalten geprägt. Der Rest lebt in institutionellen Wohnformen, die sich meist auch durch einen gemeinschaftlichen Wohncharakter auszeichnen (siehe Abbildung 3-23). Zuletzt fällt der Typ „Großstadt-Single“ durch den höchsten relativen Anteil an Auszubildenden und Studierenden in Großstädten (77,9 %) und den gleichzeitig geringsten relativen Anteil an Personen in Kleinstädten (6,2 %) auf (siehe Abbildung 3-26).

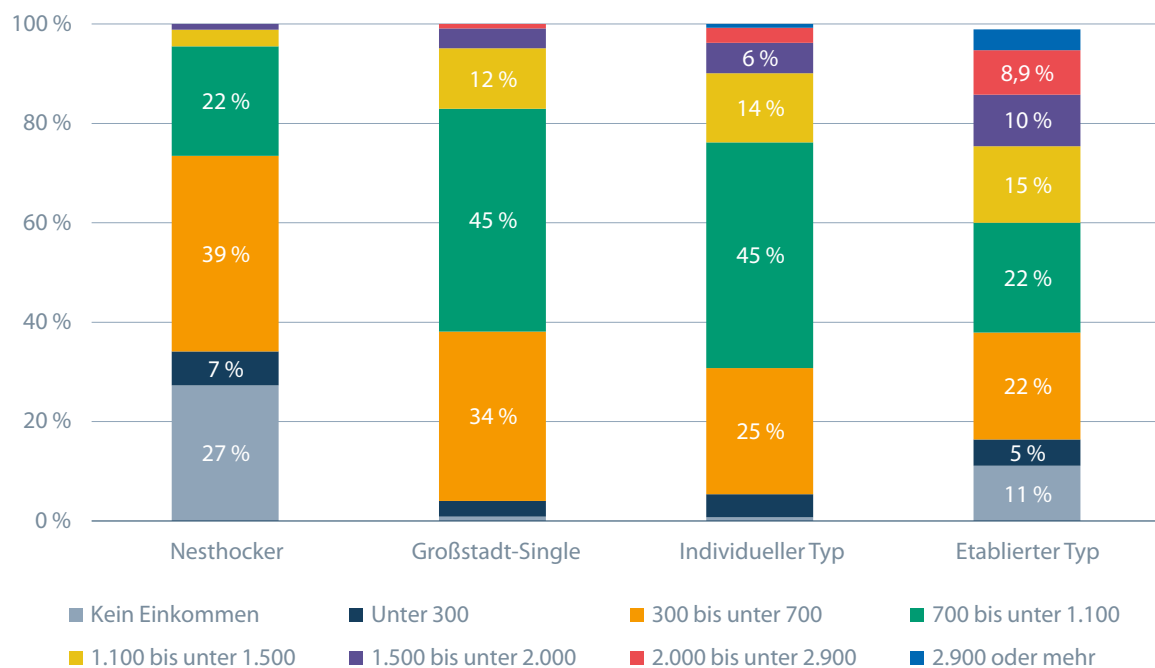
Der individuelle Typ, der zu knapp vier Fünftel aus Studierenden besteht (siehe Tabelle 3-2), zeichnet sich zwar durch eine ähnliche Altersstruktur wie der Typ „Großstadt-Single“ aus, ist im Durchschnitt aber ein knappes Jahr älter (25 Jahre). So sind mehr als die Hälfte der Auszubildenden und Studierenden älter als 23 Jahre. Des Weiteren weisen Personen des individuellen Typs eine ähnliche Einkommensstruktur auf wie Personen des Typs „Großstadt-Single“. Allerdings sind Auszubildende und Studierende des individuellen Typs vor allem seltener in der Einkommensklasse zwischen 300 und unter 700 € vertreten (siehe Abbildung 3-25) und sie verdienen mit durchschnittlich rund 970 € mehr als die beiden bisher vorgestellten Typen. Im Kontrast zum Typ „Großstadt-Single“ geben nur 32 % der Personen des individuellen Typs an, ihren überwiegenden Lebensunterhalt durch die Eltern oder eine verpartnerte Person zu beziehen und damit knapp 12 Prozentpunkte weniger. Auch in der Art der gewählten Wohnform unterscheidet sich dieser Typ von den vorherigen Typen. Neben Einpersonenhaushalten (54,2 %) rückt die Bildung eines gemeinsamen Haushalts mit einer verpartnerten oder verheirateten Person zunehmend in den Fokus (30,1 %). Institutionelle Wohnformen spielen mit knapp 15,3 % ebenfalls noch eine wichtige Rolle (siehe Abbildung 3-23). Während der Typ „Großstadt-Single“ hauptsächlich in Wohnverhältnissen mit mehreren Haushalten lebt (2,48 Haushalte pro Wohnung), tendiert der individuelle

Abbildung 3-24
Altersverteilung der Typen in Jahren



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis des Mikrozensus 2018.

Abbildung 3-25
Verteilung des persönlichen Nettoeinkommens der Typen in Euro pro Monat

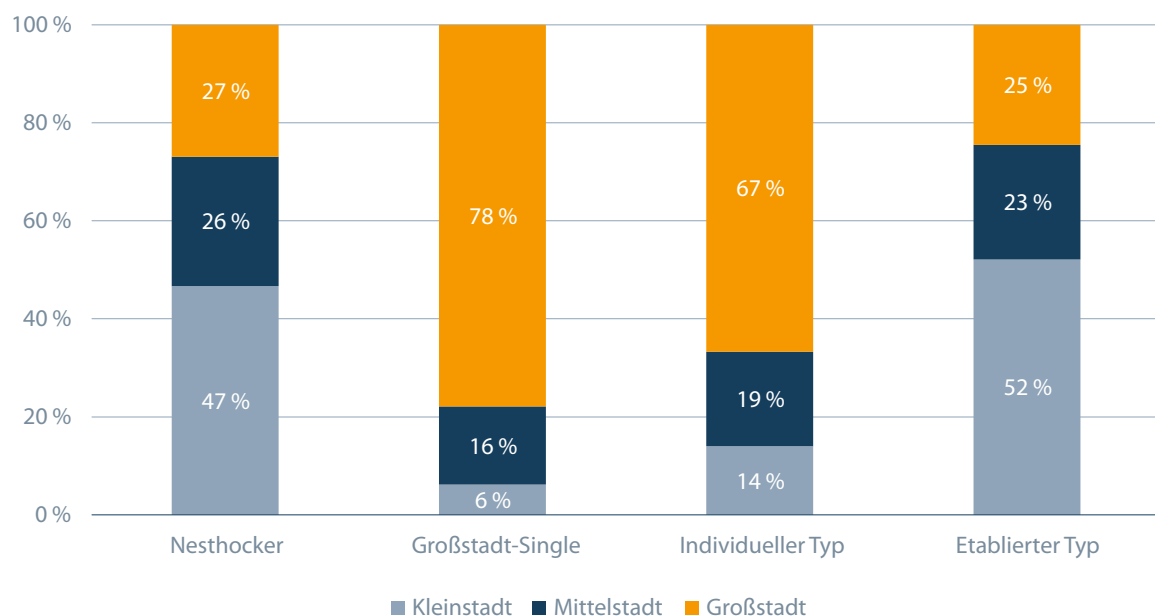


Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis des Mikrozensus 2018.

Typ zu Wohnsituationen in einem einzigen Haushalt (1,01 Haushalte). Somit kennzeichnet sich der individuelle Typ viel weniger über das Alter als über den Grad an finanzieller Unabhängigkeit und der Präferenz für eine eigene Wohnung aus. Zuletzt tendiert der individuelle Typ ebenfalls vorrangig zu Großstädten (66,7 %), während Mittel- und Kleinstädte mit 19,3 % bzw. 14 % einen geringen Anteil haben (siehe Abbildung 3-26).

Schließlich existiert noch der etablierte Typ, der neben dem höheren Alter vor allem durch die gewählte Wohnsituation auffällt. So sind mehr als 60 % der Auszubildenden und Studierenden dieses Typs zwischen 27 und 40 Jahre alt. Zudem sind 16,4 % über 40 Jahre alt (siehe Abbildung 3-24). Daher ist der etablierte Typ mit einem Durchschnittsalter von knapp 33 Jahren der mit deutlichem Abstand älteste Typ unter allen Typen. Auch aufgrund des Altersunterschieds ist die Lebensplanung dieses Typs fortgeschrittener als bei den vorherigen Typen. Mehr als 60 % der Personen des etablierten Typs wohnen mit der eigenen Kernfamilie in einem Haushalt. Darüber hinaus leben ungefähr 33 % verpartnert oder verheiratet mit einer Person zusammen. Somit stehen Mehrpersonenhaushalte beim etablierten Typ viel mehr im Zentrum als bei den beiden vorherigen Typen (siehe Abbildung 3-23). Auch das durchschnittliche Nettoeinkommen des etablierten Typs hebt sich deutlich von den restlichen Typen ab. Zwar geben ungefähr 11 % des etablierten Typs an, kein eigenes Einkommen zu erwirtschaften, aber knapp 40 % der Auszubildenden und Studierenden verdienen mindestens 1.100 € oder mehr (siehe Abbildung 3-25). Des Weiteren liegt der Anteil an Personen, die ihren überwiegenden Lebensunterhalt durch die Unterstützung ihrer Eltern oder verpartnerten Person finanzieren, bei diesem Typ mit knapp 26 % am niedrigsten unter allen Typen. Auszubildende und Studierende des etablierten Typs sind eher in Großstädten wohnhaft (52,1 %), allerdings tendiert ein höherer Anteil zu Mittel- und Kleinstädten (jeweils ungefähr 24 %) als bei den beiden vorherigen Typen (siehe Abbildung 3-26). Zuletzt gilt es noch zu erwähnen, dass im Gegensatz zu den restlichen Typen der Anteil der Frauen beim etablierten Typ deutlich überwiegt. So sind rund 65 % der Personen dieses Typs weiblich, während bei den anderen Typen der Anteil der Frauen zwischen 42,4 % und 52,4 % liegt.

Abbildung 3-26
Gemeindeverteilung der Typen



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis des Mikrozensus 2018.

Auszubildende und Studierende haben Überschneidungen beim Wohnen, während die Typen klarer abgegrenzt sind

Abschließend lässt sich feststellen, dass die identifizierten Typen des „Jungen Wohnens“ sich nicht an die starre Grenze zwischen Auszubildenden und Studierenden halten. Vielmehr weisen Auszubildende und Studierende abhängig von ihrer Lebenssituation große Ähnlichkeiten auf. Auf Datenbasis des Mikrozensus sind somit die Unterschiede zwischen den in diesem Unterkapitel identifizierten Typen größer als zwischen den beiden Gruppen der Auszubildenden und Studierenden. In gewisser Weise verdeutlichen die Typen einen „Lebenszyklus“ des jungen Wohnens. Dabei muss nicht zwangsläufig jede Phase durchlaufen werden, einzelne oder gar mehrere Phasen können übersprungen werden. Auch wird es junge Menschen geben, die sich nur unzureichend durch die Typen abbilden lassen. Dennoch trägt die Typisierung zu einem besseren Verständnis der Wohnwünsche junger Menschen bei (vgl. Kapitel 3.7) und somit auch zur Ableitung von Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation von Auszubildenden und Studierenden (vgl. Kapitel 2.5 und 6).

3.7 Wohnwünsche von Auszubildenden und Studierenden

Da Wohnen ein zentraler Teil des Lebens ist (vgl. Kapitel 1.2), trägt die Zufriedenheit mit der gewählten Wohnform zum allgemeinen Wohlbefinden einer Person bei (Coates/Anand/Norris 2015). Dementsprechend ist es wichtig, die individuelle Einschätzung der Auszubildenden und Studierenden zu ihrer realisierten Wohnform zu ermitteln und festzustellen, ob bestimmte Gruppen von Auszubildenden und Studierenden besonders unzufrieden sind. Dabei können verschiedene Merkmale die Zufriedenheit der Auszubildenden und Studierenden mit ihrer Wohnsituation beeinflussen.

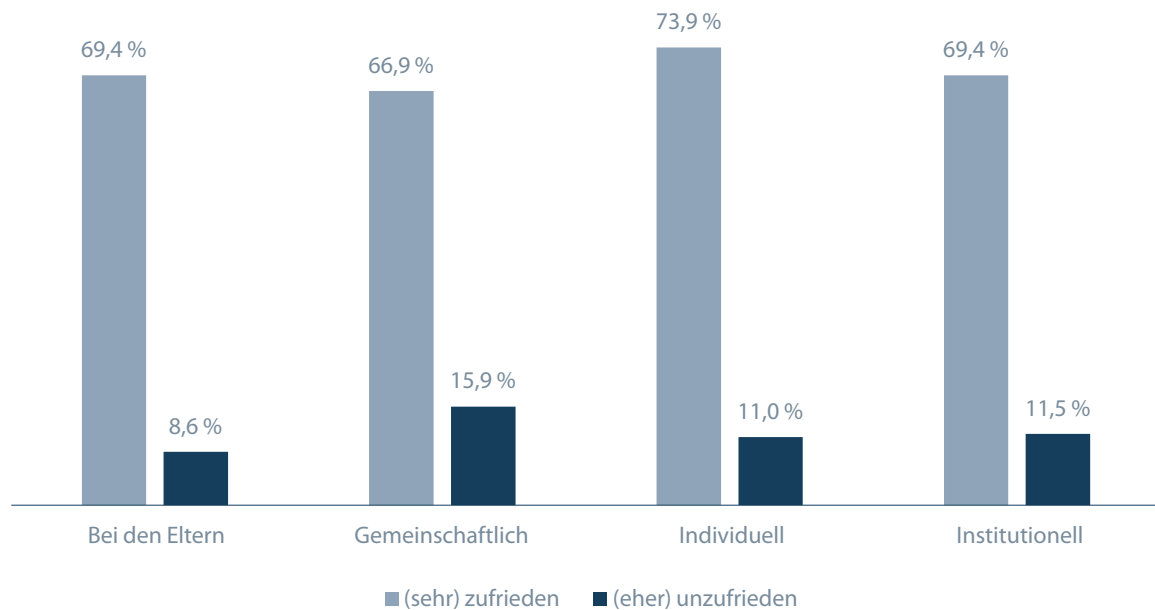
Hierzu zählen beispielsweise die Lage der Wohnung oder des Wohnheims (Nähe zu Hochschule bzw. Berufsschule, Freunden, Eltern, Arbeitsplatz, Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Angeboten oder der Verkehrsanbindung), der Zustand der Unterkunft (Größe, Lichtverhältnisse, Sanierungszustand), die Höhe der Miete, speziell bei Wohnheimen die Art des Trägers (öffentlich, gemeinnützig oder privat) (Thomsen/Eikemo 2010) oder im Rahmen von privaten Wohnheimen sogar die Verfügbarkeit eines Schwimmbades und die Internetgeschwindigkeit (Moore et al. 2019). In der internationalen Literatur finden sich darüber hinaus empirische Belege dafür, dass die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation bei Studierenden das Risiko eines Abbruchs des Studiums reduziert (für die Vereinigten Staaten: Chickering/Kytle 1999; Pascarella/Terenzini 2005; Schudde 2011; Tinto 2012; für verschiedene Regionen der Welt: Parameswaran/Bowers 2014).

Zufriedenheit mit der Wohnsituation in WGs am geringsten

Die im Rahmen der vorliegenden Studie durchgeführte Befragung unter Auszubildenden und Studierenden umfasste auch Fragen zur Zufriedenheit mit der Wohnsituation. Dabei gaben etwa 71,5 % der Teilnehmenden an, dass sie (sehr) zufrieden mit ihrer Wohnsituation sind, lediglich 10,9 % waren (eher) unzufrieden. Der höchste Anteil (73,9 %) der Zufriedenen wohnt dabei in einer individuellen Wohnform (Abbildung 3-27). Der Anteil liegt damit etwa 4,5 Prozentpunkte höher als bei denjenigen, die entweder bei den Eltern oder institutionell wohnen (jeweils 69,4 %). Der Anteil der Personen, die (sehr) zufrieden sind und gemeinschaftlich in einer WG wohnen, fällt mit 66,9 % etwas geringer aus. Gleichzeitig ist bei dieser Gruppe der Anteil der (eher) Unzufriedenen deutlich höher (15,9 %) als bei den anderen Wohnformen. Der geringste Anteil an Unzufriedenen findet sich bei den Eltern. Obwohl der Wunsch nach einer eigenen Wohnung (vgl. Kapitel 3.7) in der Literatur dokumentiert ist, bewegt sich die Zufriedenheit der bei den Eltern Wohnenden dennoch im Durchschnitt, während die Unzufriedenheit mit der betrachteten Wohnform tatsächlich am geringsten ist.

Die Zufriedenheit mit der Wohnsituation hängt dabei nur unwesentlich von der Ausbildungsform ab. Die auf Schulnoten skalierte Darstellungsform verdeutlicht, dass Auszubildende (2,2) dabei eine nur unwesentlich geringere Zufriedenheit aufweisen als Studierende oder dual Studierende (jeweils 2,1) (Abbildung 3-28). Aller-

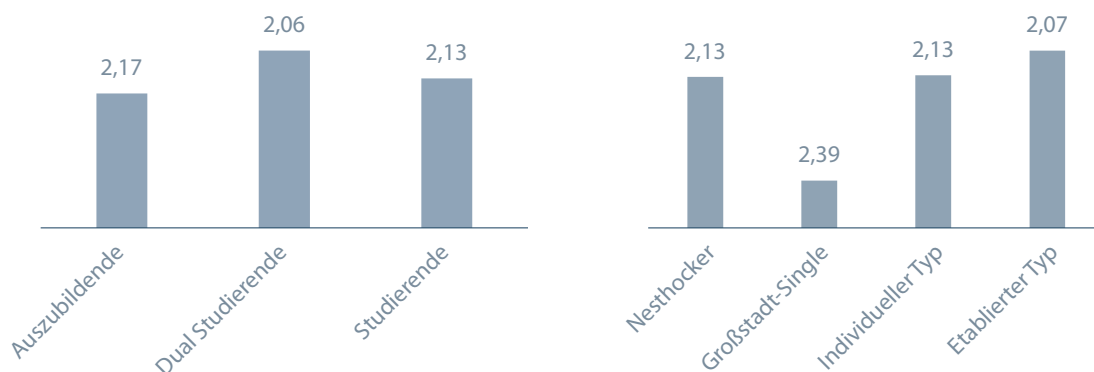
Abbildung 3-27
(Un-) Zufriedenheit mit der Wohnsituation differenziert nach Wohnform



Quelle: Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis der Befragung der Auszubildenden und Studierenden (n = 2.386).

dings findet sich ein Zusammenhang zwischen der Zufriedenheit mit der Wohnsituation und der Lebensphase, in der sich Auszubildende oder Studierende befinden. In Kapitel 3.6 werden mit explorativen Analysen vier Wohntypen von Auszubildenden und Studierenden hergeleitet. Diese bilden den „Lebenszyklus“ junger Menschen in Ausbildung ab und reichen vom „Nesthocker“, der bei den Eltern wohnt, bis zum „etablierten Typ“, der etwas älter ist und meist in fester Partnerschaft außerhalb der Zentren lebt. Über diese Wohntypen hinweg ist die Zufriedenheit mit der Wohnsituation vergleichbar. Lediglich der Wohntyp „Großstadt-Single“ zeigt eine geringere Wohnzufriedenheit (2,4). Dieser Wohntyp steht in der Regel erstmals auf „eigenen Beinen“. Die Lebensphase nach dem Auszug aus dem Haushalt der Eltern ist mit verschiedenen Unsicherheiten behaftet und von der Suche nach sozialem Anschluss geprägt. Diese Einschätzung äußerten viele der teilnehmenden Auszubildenden und Studierenden im zweiten Workshop (vgl. Kapitel 7.1.2 im Anhang).

Abbildung 3-28
Zufriedenheit mit der Wohnsituation nach Ausbildungsform (links) und nach explorativen Typen (rechts, Angaben jeweils in Schulnoten)



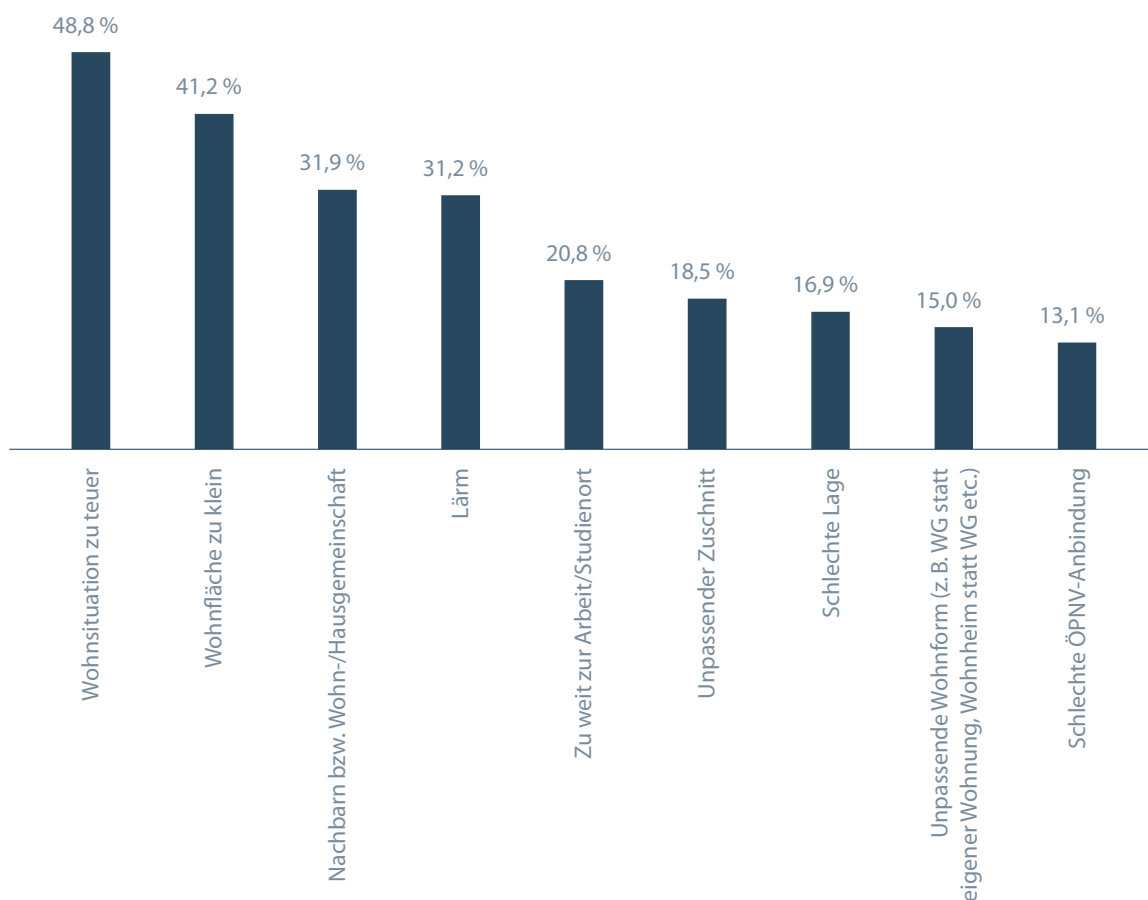
Quelle: Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis der Befragung der Auszubildenden und Studierenden (n = 2.386).

Unzufriedenheit durch zu kleine Wohnfläche und zu teure Wohnsituation

Die Teilnehmenden, die (eher) unzufrieden sind, wurden nach den Gründen für ihre Einschätzung gefragt. Dabei lassen sich zwei Hauptgründe für die Unzufriedenheit mit der Wohnsituation klar identifizieren (Abbildung 3-29). So geben etwa 49 % der Unzufriedenen an, dass die Wohnsituation zu teuer ist. Etwa 41 % führten die Unzufriedenheit auf zu kleine Wohnflächen zurück. Merkmale, die die Erreichbarkeit beschreiben, wie etwa eine schlechte Lage (17 %) oder eine schlechte ÖPNV-Anbindung (13 %) oder zu weite Wege zum Betrieb oder der Hochschule (21 %), sind deutlich seltener Ursache der Unzufriedenheit. Merkmale, die das Wohnumfeld beschreiben, wie die Nachbarn oder die Wohn- oder Hausgemeinschaft (32 %), Lärm (31 %) oder der Zuschnitt der Wohnung (19 %), werden zwar häufiger als Quelle der Unzufriedenheit genannt als die Erreichbarkeit, der Abstand zu den beiden identifizierten Hauptursachen („zu klein“ und „zu teuer“) beträgt aber jeweils über die Merkmale hinweg mindestens 10 Prozentpunkte.

Zu den Wohnwünschen von Auszubildenden und Studierenden in Deutschland besteht Forschungsbedarf, da in der Literatur bisher nur begrenzte Erkenntnisse vorliegen, auf die nachfolgend eingegangen wird. Der Forschungsbedarf wurde im Rahmen dieses Forschungsprojektes durch eine Befragung unter Auszubildenden und Studierenden sowie durch einen Workshop mit der Zielgruppe adressiert (vgl. Kapitel 7.1). Die gewonnenen Erkenntnisse werden ebenfalls in diesem Unterkapitel dargestellt und mit den existierenden Befunden abgeglichen.

Abbildung 3-29
Gründe für die Unzufriedenheit mit der Wohnsituation



Quelle: Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis der Befragung der Auszubildenden und Studierenden (n = 260).

Die Wohnwünsche junger Menschen entsprechen selten der tatsächlichen Wohnsituation

Der DGB befragte im Rahmen des „Ausbildungsreport 2020“ etwa 13.000 Auszubildende zu verschiedenen Themen, inklusive ihrer Wohnwünsche (Dick/Herzog 2022). Dabei zeigte sich, dass sich die tatsächliche von der präferierten Wohnform teils deutlich unterscheidet. So wohnen Auszubildende mehrheitlich (72,3 %) im Haushalt der Eltern (vgl. auch Kapitel 2.1). Von diesen Auszubildenden wünschen sich aber etwa 58 % eine eigene Wohnung, während nur etwa 34 % angeben, dass das Wohnen bei den Eltern tatsächlich die präferierte Wohnform darstellt. Auch jeweils etwa die Hälfte der Auszubildenden, die bereits in einer WG oder einem Wohnheim leben, also aus dem Haushalt der Eltern ausgezogen sind, würden eine eigene Wohnung vorziehen. So bezeichnen im Aggregat über alle vier Wohnformen hinweg etwa 65 % aller befragten Auszubildenden die eigene Wohnung als die gewünschte Wohnform.

Eine Umfrage unter Studierenden der RWTH Aachen, die in einem Wohnheim wohnen, zeigt, dass 34 % der Teilnehmenden eine eigene Wohnung dem Wohnheim vorziehen würden, immerhin 24 % präferieren eine WG gegenüber dem Wohnheim (Beusker/Wittenhorst 2022). Dies deckt sich mit Ergebnissen der 22. Sozialerhebung. Denn bei dieser Befragung (Kroher et al. 2022) wurde auch die Zufriedenheit der Studierenden mit der eigenen Wohnsituation ermittelt. Dabei zeigen sich drei zentrale Erkenntnisse: Erstens sind Studierende, die als (Ehe-)Paar zusammenleben und eventuell bereits Eltern sind, signifikant zufriedener als alle anderen Gruppen. Zweitens sind dagegen Studierende, die noch bei den Eltern wohnen, mit der eigenen Wohnform signifikant unzufriedener. Drittens sind Studierende, die in einem Wohnheim wohnen, etwas seltener (sehr) zufrieden mit ihrer Wohnform als der (gewichtete) Durchschnitt derjenigen, die an der Befragung teilgenommen haben.

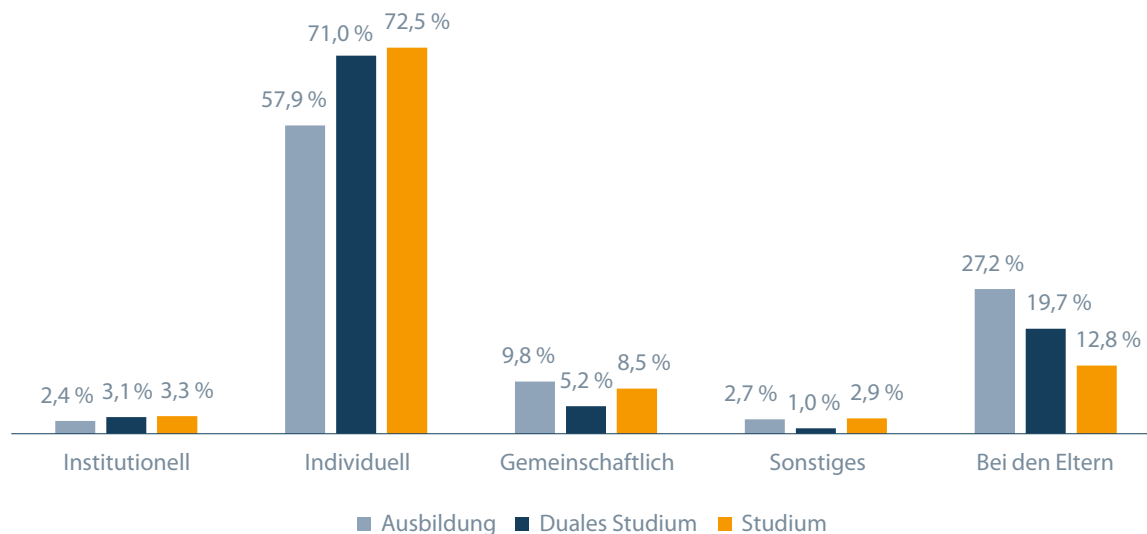
Die eigene Wohnung als vorherrschender Wohnwunsch

Etwa 69 %, also ungefähr zwei von drei Teilnehmenden an der im Rahmen der Studie durchgeführten Befragung unter Auszubildenden und Studierenden, wünschen sich über alle betrachteten Ausbildungsformen hinweg eine eigene Wohnung. Dieser Wunsch ist bei Studierenden (73 %) stärker ausgeprägt als bei Auszubildenden (58 %). Bei den Eltern zu wohnen ist für viele junge Leute eine gute Alternative zu den sonstigen Wohnformen, die mit einem Auszug aus dem Haushalt der Eltern verbunden wären. So benennen etwa 17 % der Teilnehmenden das Wohnen bei den Eltern als ihre präferierte Wohnform. Dieser Wunsch ist bei den Auszubildenden (27 %) stärker ausgeprägt als bei dual Studierenden (20 %) und den Studierenden (13 %). Teilnehmende am Workshop mit Auszubildenden und Studierenden sowie aus verschiedenen Anbietergruppen bestätigen diesen empirischen Befund (Abbildung 3-30, vgl. auch Kapitel 2.2). Das Wohnen bei den Eltern ist wesentlich akzeptierter als dies bei vorangegangenen Generationen der Fall gewesen ist. Die Beschränkungen während der COVID-19-Pandemie könnten dies begünstigt haben, als viele Auszubildende und Studierende wieder dauerhaft oder zumindest zeitweise bei den Eltern einzogen sind. Auch die Anspannung der Wohnungsmärkte kann diese Bewertung über die Zeit beeinflusst haben.

Institutionelle (3 %) oder gemeinschaftliche (9 %) Wohnformen werden dagegen nur selten als präferierte Wohnform angegeben. Das Wohnen in einem Wohnheim ist somit die von den Teilnehmenden am wenigsten präferierte Wohnform. Ein Erklärungsansatz zu diesem Befund lieferten verschiedene Teilnehmende an den Expertenworkshops. So wird der Wert des Wohnheims von jungen Menschen vielfach nicht richtig eingeschätzt, wenn sie die Erfahrung der Unterbringung in einem Wohnheim noch nicht selbst gemacht haben. Im dritten Workshop mit Anbietern und Trägern von studentischen Wohnheimen wurde der Wert des Zusammenlebens (von kirchlichen Trägern) betont. Beim Auszubildenden-Wohnen betonte eine Expertin, dass gerade durch die sozialpädagogische Begleitung viele Konflikte gelöst werden können und auch die Abbrecherquoten geringer ausfallen.

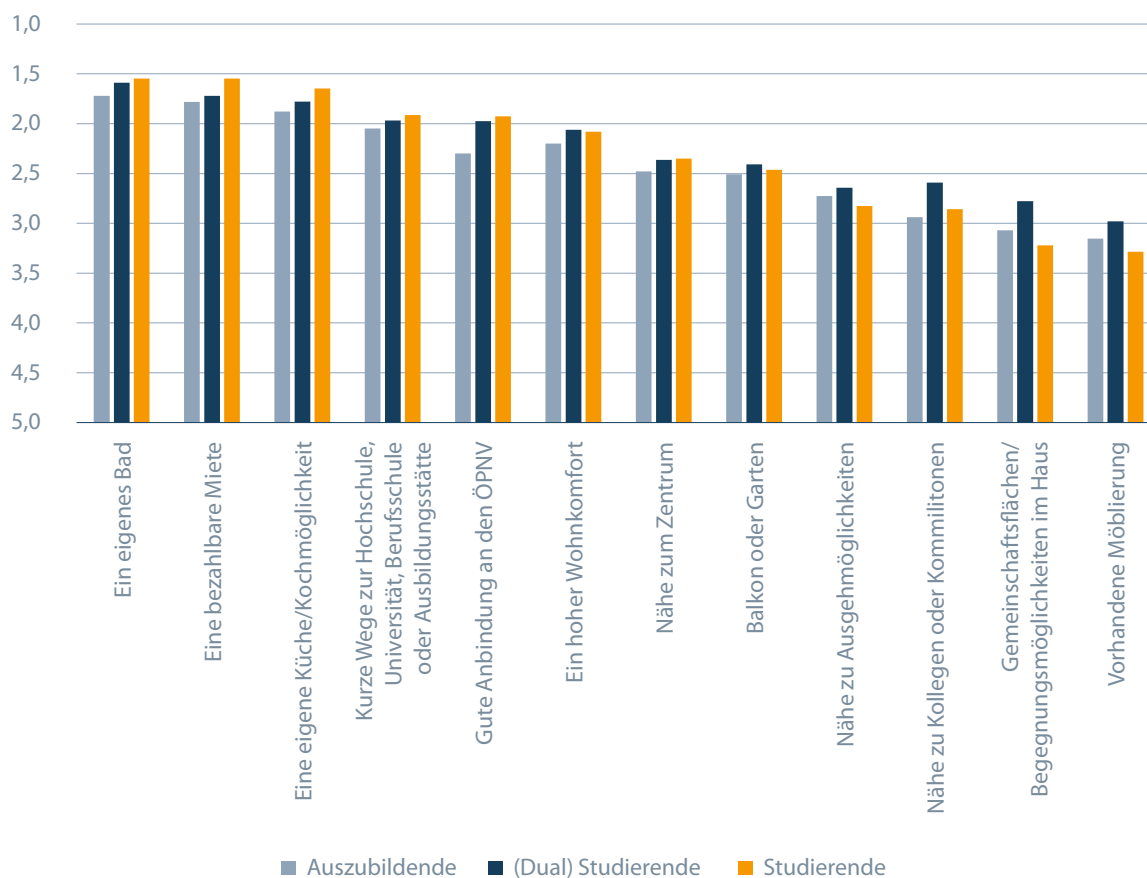
Im Expertenworkshop mit den Trägern von Studierendenwohnheimen haben mehrere Teilnehmende auf die Dynamik der Wohnwünsche bei Studierenden hingewiesen. Vielfach wird ein „Lebenszyklus“ bei den präferierten Wohnformen beobachtet. Sowohl bei Auszubildenden als auch bei Studierenden ist zunächst der Aufbau

Abbildung 3-30
Präferierte Wohnform differenziert nach Ausbildungsform



Quelle: Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis der Befragung der Auszubildenden und Studierenden (n = 2.386).

Abbildung 3-31
Bedeutung ausgewählter Merkmale unabhängig von der eigenen Wohnsituation
(„sehr wichtig“ = 1 und „sehr unwichtig“ = 5)

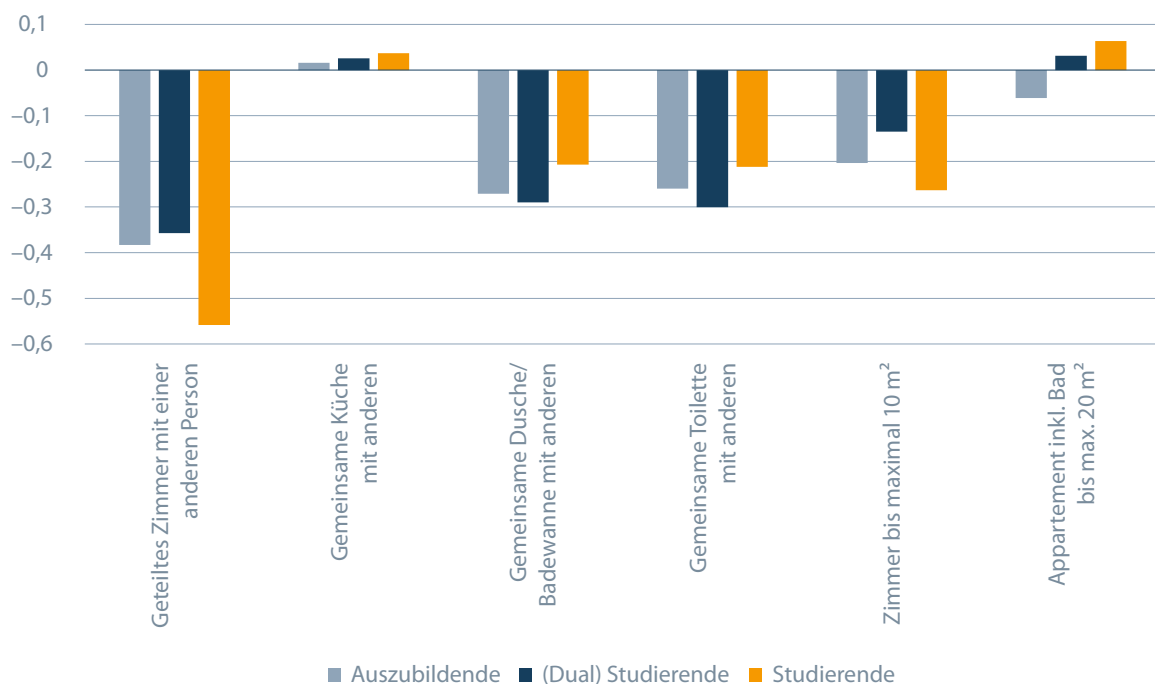


Quelle: Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis der Befragung der Auszubildenden und Studierenden (n = 2.386).

neuer sozialer Netzwerke und eines neuen Umfelds zentral. Dies ist eine Erkenntnis aus dem Workshop mit diesen Gruppen. Wenn die jungen Leute dann in der neuen Lebensphase angekommen sind, setzen sie sich kritischer und reflektierter mit der konkreten Wohnsituation und den Wohnmerkmalen auseinander, woraus dann andere Wohnwünsche resultieren. Die in Kapitel 3.6 identifizierten Typen des „Jungen Wohnens“ bilden diesen „Lebenszyklus“ ab.

Als wichtige Merkmale für die Wohnsituation (unabhängig von der eigenen Wohnsituation) benennen sowohl (Dual-)Studierende als auch Auszubildende das eigene Bad, eine eigene Küche, die Bezahlbarkeit der Wohnsituation und kurze Wege. Andere „Vorzüge“ wie die Nähe zum Zentrum, ein Balkon oder vorhandene Möblierung scheinen weniger wichtig (Abbildung 3-31). Darüber hinaus wurden die Teilnehmenden befragt, welche Merkmale der Wohnsituation sie bei einem begrenzten Budget noch akzeptieren würden (Abbildung 3-32). Hierbei zeigt sich, dass eine gemeinsam genutzte Küche bei begrenztem Budget als akzeptabel bewertet wird, ein geteiltes Zimmer oder geteilte Sanitärräume sind dagegen nicht akzeptabel. Da aber gerade bei der Errichtung der Sanitärräume die höchsten Kosten entstehen, würde hier grundsätzlich Potenzial für Einsparungen bestehen, die sich in der Bezahlbarkeit niederschlagen würden. Einzig das Micro-Living, also Appartements, die inklusive Bad maximal 20 m² groß sind (vgl. Kapitel 2.3.1), werden neben der geteilten Küche nicht gänzlich abgelehnt.

Abbildung 3-32
Akzeptable Merkmale der Wohnsituation im Falle eines begrenzten Budgets



Lesehinweis: Die Teilnehmenden konnten die Bedeutung mit folgenden Antwortmöglichkeiten einschätzen: „ja, kein Problem“, „ja, wenn es nicht anders geht“ und „nein, auf keinen Fall“. Die Darstellung ist auf den Wertebereich zwischen -1 („nein, auf keinen Fall“) und 1 („ja, kein Problem“) skaliert.

Quelle: Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis der Befragung der Auszubildenden und Studierenden (n = 2.386).

4 Derzeitige Rahmenbedingungen und Förderungen

4.1 Rahmenbedingungen

Die Wohnraumversorgung von Auszubildenden und Studierenden wird maßgeblich von der allgemeinen Wohnungsmarktlage in einer Region bestimmt. Die allgemeine Wohnungsmarktlage ist dadurch geprägt, dass seit Beginn des letzten Jahrzehnts in vielen deutschen Städten langfristig mehr Wohnraum nachgefragt wurde, als kurzfristig bereitgestellt werden konnte. Dies hat zu einer anhaltenden Wohnraumknappheit geführt, die bis heute besteht und sich auf alle Bevölkerungsschichten direkt oder indirekt auswirkt. So liegen sowohl die Immobilienpreise als auch die Mieten insbesondere in den Ballungsräumen und in vielen Universitätsstädten heute deutlich höher als noch vor zehn Jahren. In den Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten bestehen Probleme bei der Wohnraumversorgung, die neben einkommensschwachen Haushalten mit begrenztem Zugang zu angemessenem Wohnraum auch Studierende und Auszubildende unmittelbar negativ betreffen. Ein Grund für die hohen Immobilienpreise ist die Entwicklung der Bodenpreise, die einen zentralen Bestandteil der Gesamtentwicklungskosten von Immobilien darstellen. Die Quadratmeterpreise in den Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern haben sich zwischen 2005 und 2022 etwa verdreifacht (ZIA 2025). Auch wenn die Bodenpreise seither in vielen Großstädten rückläufig sind, bleiben bebaubare Grundstücke knapp und teuer, sodass sich dort nur Wohnungen und Wohnheime mit hohen Verkaufs- oder Mietpreisen realisieren lassen.

Seit 2021 sorgen die hohe Inflation und die steigenden Energie- und Lebenshaltungskosten vor allem in den Hochschulstandorten für eine Verschlechterung der Situation auf dem Wohnungsmarkt (Oberst et al. 2022; 2023). Studierende leiden unter der Situation übermäßig stark, da sie durch geringes Einkommen und nur kleine Sparquoten die Preissteigerung nicht auffangen können. Der Zinsanstieg im Jahr 2022 mit dem in Folge stark reduzierten Wohnungsbau hat die Wohnungsmarktsituation für Studierende auch perspektivisch weiter verschlechtert.

Neben der allgemeinen Wohnungsmarktlage spielen ebenfalls die wohnungspolitischen regulatorischen Rahmenbedingungen eine bedeutende Rolle bei der Wohnraumversorgung von Auszubildenden und Studierenden. Um die Bevölkerung mit ausreichend Wohnraum zu versorgen, setzt die öffentliche Hand auf allen föderalen Ebenen (Bund, Länder, Kommunen) unterschiedliche Instrumente ein, die in den letzten Jahren aufgrund der Herausforderungen im Wohnungsmarkt teilweise mehrfach angepasst und reformiert wurden. Hierzu gehören eine Vielzahl von Instrumenten, die nach Henger/Enste (2021) in die folgenden sechs Handlungsfelder zusammengefasst werden:

- **Steuern und Subventionen:** Einkommensteuer, Körperschafts- und Gewerbesteuer, Grundsteuer und Grunderwerbsteuer, Eigentumsförderung, Modernisierungsförderung
- **(Miet-)Regulierung:** Mieterhöhungsrecht (z.B. Modernisierungsumlage), Neuvertragsmieten (z.B. Mietpreisbremse), Bestandsmieten (Kappungsgrenze), Mietspiegel
- **Ordnungsrecht:** Vorgaben für Bauherren (z.B. Landesbauordnungen (Barrierefreiheit), kooperative Baulandmodelle, Baulandbeschlüsse), Erhaltungssatzungen (Milieuschutz), Genehmigungsvorbehalte, Umwandlungsverbote, Stellplatzverordnungen
- **Öffentliche Bereitstellung:** Wohnungen: Staatliche Wohnungsunternehmen, Grund und Boden: Kauf, Zwischenerwerb, Bevorratung und Bereitstellung von bebaubaren Flächen

- **Objektförderung:** Subventionierung von Bauherren im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung, Kauf von Belegungsrechten für sozial benachteiligte Haushalte
- **Subjektförderung:** BAföG, Berufsausbildungsbeihilfe (BAB), staatliche Übernahme der „Kosten der Unterkunft und Heizung“ (KdU) im Rahmen der Grundsicherung, staatliche Unterstützung einkommensschwacher Haushalte mit Wohngeld

Auf die Versorgung von Auszubildenden und Studierenden mit Wohnraum wirken speziell die letzten beiden Handlungsfelder, auf die im Folgenden näher eingegangen wird.

4.2 Förderungen

4.2.1 Objektbezogene Förderungen

Die Förderung für den Aus-, Um- und Neubau von Wohnheimplätzen stellt die wichtigste Form der objektbezogenen Förderung für Auszubildende und Studierende dar. Im Rahmen des neu aufgelegten Förderprogramms „Junges Wohnen“ stellt der Bund seit dem Jahr 2023 jährlich 500 Mio. € als Sonderprogramm des sozialen Wohnungsbaus für neue oder modernisierte Wohnheimplätze für Studierende und Auszubildende zur Verfügung. Dies geschieht in Form von Finanzhilfen an die Bundesländer, welche dann für die konkrete Umsetzung zuständig sind (BMWSB 2023). Als Folge dessen haben zahlreiche Bundesländer in Deutschland ihre Förderprogramme für Wohnheime deutlich ausgebaut und modernisiert. Tabelle 4-1 zeigt eine Übersicht der Förderprogramme der Länder, die in vielen Ländern durch das Programm „Junges Wohnen“ angepasst und aufgestockt wurden.

Tabelle 4-1
Übersicht der Förderprogramme der Länder (Stand: April 2025)

Bundesland	Förderprogramme	Zuständigkeiten
Baden-Württemberg	„Wohnheimplätze für Auszubildende“ im Rahmen der Initiative „Junges Wohnen“ Förderung zur Schaffung zusätzlicher – neuer – Wohnheimplätze durch bauliche Maßnahmen und zur Modernisierung bestehender Wohnheimplätze	Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen
	„Wohnheimplätze für Studierende“ im Rahmen der Initiative „Junges Wohnen“ Förderung zur Schaffung zusätzlicher Wohnheimplätze der Studierendenwerke	Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst
Bayern	„Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Studierende“ zur Schaffung zusätzlicher Wohnheimplätze und zur Modernisierung bestehender Wohnheimplätze	Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
	„Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Auszubildende“ zur Schaffung zusätzlicher Wohnheimplätze und zur Modernisierung bestehender Wohnheimplätze	Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
Berlin	Verwaltungsvorschriften zur Förderung des studentischen Wohnens und Wohnens für Auszubildende Förderung zur Schaffung zusätzlicher Wohnheimplätze	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Bundesland	Förderprogramme	Zuständigkeiten
Brandenburg	Keine eigene Förderrichtlinie Berücksichtigung von Auszubildenden und Studierenden als förderfähige Zielgruppe im Allgemeinen und im Kontext besonderer Wohnformen im Rahmen der Richtlinie zur Förderung der generationsgerechten und barrierefreien Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung und des Mietwohnungsneubaus	Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung
Bremen	Keine eigene Förderrichtlinie Junges Wohnen wurde in das Wohnraumförderungsprogramm 2024 integriert Förderung zur Schaffung zusätzlicher Wohnheimplätze im Rahmen der Förderung des Neubaus von Mietwohnraum (klassische soziale Wohnraumförderung)	Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung in Abstimmung mit Die Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft (Studierendenwohnen) Die Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration (Auszubildendenwohnen)
Hamburg	Förderrichtlinie für den Neubau von Wohnungen für Studierende und Auszubildende Förderrichtlinie für energetische Modernisierung, Ausstattungsverbesserungen und umfassende Modernisierung von Wohnungen für Studierende und Auszubildende	Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
Hessen	Keine eigene Förderrichtlinie Aufnahme als Einzelbestimmung in der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung „Neubau von Mietwohnraum für studentische Haushalte und Haushalte von Auszubildenden“	Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen
Mecklenburg-Vorpommern	Keine eigene Förderrichtlinie Richtlinie Wohnungsbau Sozial Förderung von Neubau, Um- und Ausbau von Wohnungen für Studierende und Auszubildende Modernisierungsrichtlinie Förderung von Modernisierungen von Wohnungen für Studierende und Auszubildende	Ministerium für Inneres, Bau und Digitalisierung
Niedersachsen	Keine eigene Förderrichtlinie Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen Kapitel zur Förderung von Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende (Junges Wohnen) Förderung zur Schaffung zusätzlicher Wohnheimplätze	Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung
Nordrhein-Westfalen	Keine eigene Förderrichtlinie Förderung von Wohnraum für Auszubildende und Studierende im Rahmen der Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen Förderung zur Schaffung zusätzlicher Wohnheimplätze und Modernisierung bestehender Wohnheimplätze	Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung
Rheinland-Pfalz	Verwaltungsvorschrift Förderung von Wohnraum für „Junges Wohnen“ (Studierenden- und Auszubildendenwohnheime) Förderung zur Schaffung zusätzlicher Wohnheimplätze und Modernisierung bestehender Wohnheimplätze	Ministerium der Finanzen

Bundesland	Förderprogramme	Zuständigkeiten
Saarland	Keine eigene Förderrichtlinie Förderprogramm „Junges Wohnen“ im Rahmen der Verwaltungsvorschriften über die Gewährung von Zuwendungen zur sozialen Wohnraumförderung Förderung von zusätzlichem Wohnraum für Studierende und Auszubildende	Ministerium für Inneres, Bauen und Sport
Sachsen	Es werden bislang nur Vorhaben der Studierendenwerke gefördert. Daher wurden keine Richtlinien für die Förderung von Studierendenwohnheimen veröffentlicht. Das Wohnen für Auszubildende wird über die Schulinfrastrukturverordnung gefördert. Förderung zur Schaffung zusätzlicher Wohnheimplätze und Modernisierung bestehender Wohnheimplätze	Staatsministerium für Wissenschaft, Kultur und Tourismus Staatsministerium für Kultus
Sachsen-Anhalt	Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen für studentisches Wohnen und das Wohnen für Auszubildende als Teilbereich des sozialen Wohnungsbaus Förderung zur Schaffung zusätzlicher Wohnheimplätze und Modernisierung bestehender Wohnheimplätze	Ministerium für Infrastruktur und Digitales
Schleswig-Holstein	Keine eigene Förderrichtlinie Junges Wohnen als Fördergegenstände im Rahmen der Wohnraumförderungsrichtlinien für die soziale Wohnraumförderung Förderung zur Schaffung zusätzlicher Wohnheimplätze und Modernisierung bestehender Wohnheimplätze für Auszubildende und Studierende	Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport
Thüringen	Die Förderung von studentischem Wohnraum in Thüringen erfolgt aktuell nach der „Richtlinie zur Förderung des bezahlbaren Wohnens im Freistaat Thüringen für die Programmjahre 2023 bis 2025“. Die frühere Förderrichtlinie des Wissenschaftsministeriums vom 29.08.2022 ist nicht mehr maßgeblich. Förderung von Auszubildendenwohnheimen	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft

Quelle: Zusammenstellung auf Basis der veröffentlichten Richtlinien und Verwaltungsvorschriften

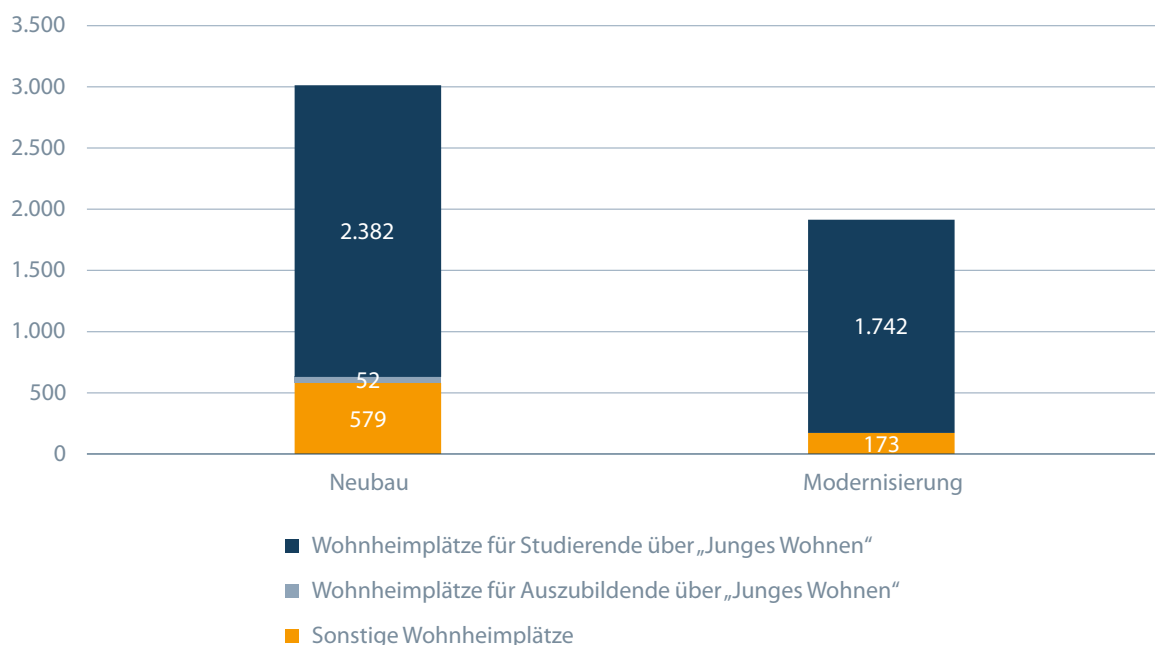
Das Förderprogramm „Junges Wohnen“ verfolgt das Ziel, Studierenden und Auszubildenden bezahlbaren Wohnraum zu bieten und gleichzeitig dem Fachkräftemangel entgegenzuwirken. Dabei soll langfristig jungen Menschen die Chance gegeben werden, unabhängig von ihrem sozioökonomischen Hintergrund oder dem finanziellen Status des Elternhauses in ihre Wahlstadt ziehen zu können, um den gewünschten beruflichen oder studentischen Weg einzuschlagen. Das Förderprogramm erleichtert Auszubildenden und Studierenden perspektivisch den Start in das Berufs- oder Studienleben, indem die Dauer der Wohnungssuche sowie die Wohnkosten minimiert werden. Dem Deutschen Studierendenwerk zufolge kommen nur noch etwa 10 % der gesamten Studierenden in einem finanziell geförderten Wohnheim unter (vgl. Kapitel 2.3). Die Versorgungssituation mit Wohnheimplätzen scheint sich für Auszubildende auf Grundlage der Erkenntnisse aus Kapitel 2.3.1 als noch schlechter darzustellen. Gleichzeitig sind die finanziellen Möglichkeiten für Wohnungen in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt herausfordernd (vgl. Kapitel 3.4).

Fördermittel verbessern Wohnraumversorgung von Studierenden, Auszubildende profitieren bislang nicht in gleichem Maße vom „Jungen Wohnen“

Im Jahr 2023, dem ersten Jahr des Förderprogramms, wurden 3.013 Wohnheimplätze durch Neubau geschaffen und 1.915 Wohnheimplätze modernisiert. Bei einem wesentlichen Anteil der neu gebauten oder modernisierten Wohnheimplätze wurden Fördermittel des „Jungen Wohnens“ eingesetzt. So wurden 2.434 (81 %) der durch Neubau geschaffenen Wohnheimplätze über das Programm gefördert, darunter 52 Wohnheimplätze, die ausschließlich für Auszubildende sind. Weitere 1.742 der modernisierten Wohnheimplätze (91 %) wurden ebenfalls über das Programm gefördert (Abbildung 4-1, Tabelle 4-2). Die Daten zeigen, dass die neu geschaffenen oder modernisierten Wohnheimplätze insbesondere Studierenden zugutekommen.

Ein Hemmnis ist, dass die Förderanträge aus Sicht der Antragsteller mit einem erheblichen bürokratischen Aufwand verbunden sind. Insbesondere für kleinere Träger oder private Bauherren ohne Erfahrung mit Förderverfahren kann dies eine Herausforderung darstellen. Dies spiegeln auch die Erkenntnisse aus dem Workshop mit Trägern von Wohnheimen für Auszubildende wider. Eine professionelle Beratung kann hilfreich sein, ist jedoch mit zusätzlichen Kosten verbunden. Die Akteure berichteten etwa von Problemen bei der Inanspruchnahme der Fördermittel, da im Falle der Unterbringung minderjähriger Auszubildender eine sozialpädagogische Betreuung vorgeschrieben ist, deren Kosten jedoch nicht förderfähig sind. Da diese Kosten aber als Bestandteil von Tagessätzen ausgewiesen werden müssen, können die Vorgaben des Programms zur Miethöhe in der Praxis nicht eingehalten werden. Das Bundesland Bayern hat die Problematik der zusätzlichen Kosten für sozialpädagogische Betreuung im Rahmen der Richtlinie für die Förderung von Wohnraum für Auszubildende versucht zu lösen. Daher erscheint es ratsam, bei der Umsetzung des Programms „Junges Wohnen“ auf Länderebene den Umgang mit den Kosten für eine sozialpädagogische Betreuung zu prüfen.

Abbildung 4-1
Anzahl der öffentlich geförderten Wohnheimplätze in Deutschland im Jahr 2023



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis von Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen.

Tabelle 4-2

Anzahl der öffentlich geförderten Wohnheimplätze nach Bundesländern im Jahr 2023

	Neubau				Modernisierung			
	gesamt	Junges Wohnen			gesamt	Junges Wohnen		
		gesamt	Studie- rende	Auszubil- dende		gesamt	Studie- rende	Auszubil- dende
Baden-Württemberg	0	0	0	0	0	0	0	0
Bayern	1.137	915	915	0	173	0	0	0
Berlin	0	0	0	0	0	0	0	0
Brandenburg	15	15	15	0	0	0	0	0
Bremen	0	0	0	0	0	0	0	0
Hamburg	425	425	425	0	0	0	0	0
Hessen	0	0	0	0	0	0	0	0
Mecklenburg-Vorpommern	32	32	32	0	0	0	0	0
Niedersachsen	277	192	192	0	0	0	0	0
Nordrhein-Westfalen	997	785	785	0	351	351	351	0
Rheinland-Pfalz	40	0	0	0	0	0	0	0
Saarland	0	0	0	0	61	61	61	0
Sachsen	0	0	0	0	1.005	1.005	1.005	0
Sachsen-Anhalt	0	0	0	0	0	0	0	0
Schleswig-Holstein	90	70	18	52	0	0	0	0
Thüringen	0	0	0	0	325	325	325	0
Deutschland	3.013	2.434	2.382	52	1.915	1.742	1.742	0

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis von Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen.

Für die Wohnraumversorgung sind Wohnheime vor allem deshalb von Bedeutung, da sie Wohnraum in zentraler Lage zu günstigen Mieten anbieten. Neben der gezielten Förderung von Wohnheimen über das Programm „Junges Wohnen“ ist eine weitere Form der objektbezogenen Förderung der allgemeine und gebundene soziale Wohnungsbau. Dieser steht prinzipiell auch Studierenden und Auszubildenden offen. Für Studierende müssen hier neben den allgemeinen Bedingungen jedoch weitere Voraussetzungen erfüllt sein, um einen Wohnberechtigungsschein beantragen zu können. So entfällt der Anspruch zum Beispiel mit BAföG, solange dieses nicht als reines Bankdarlehen bezogen wird, oder bei einem Alter über 30 Jahre beziehungsweise über 35 Jahre bei Masterstudiengängen (siehe nächster Abschnitt). WGs können zwar keinen gemeinsamen Wohnberechtigungsschein beantragen, jedoch unter bestimmten Voraussetzungen trotzdem eine Sozialwohnung erhalten (WBS Rechner 2023). In der Praxis führt dies dazu, dass es für Studierende nur unter besonderen Bedingungen möglich ist, eine Sozialwohnung zu beziehen. Dies zeigt sich auch in den Befragungsergebnissen der Befragung der Studierenden und Auszubildenden. Demnach haben rund 77 % keinen Wohnberechtigungsschein und bei rund 5 % dieser Gruppe wurde ein Antrag abgelehnt.

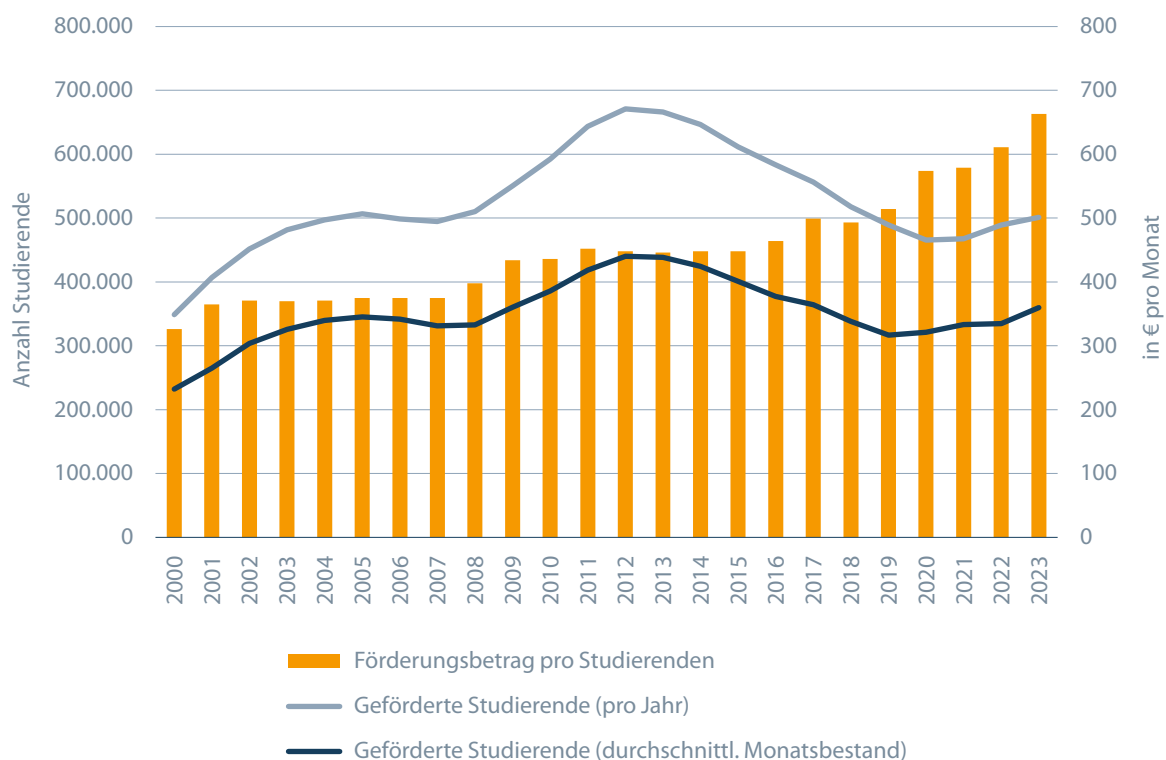
Für Auszubildende ist die Förderung sozialpädagogisch begleiteter Wohnformen neben beruflichen Bildungsmaßnahmen oder der beruflichen Eingliederung über § 13 Abs. 3 SGB VIII (Kinder- und Jugendhilfe) geregelt. Träger von Jugendwohnheimen können durch die Bundesagentur für Arbeit (BA) über § 80a und § 80b SGB III gefördert werden, soweit dies für einen Ausgleich am Ausbildungsmarkt erforderlich ist. Dies ist dann der Fall, wenn es an einem Standort freie Ausbildungsplätze gibt, die mit Bewerberinnen und Bewerbern aus der Region nicht besetzt werden können, während es in anderen Regionen solche gibt, die dort

keine entsprechende Ausbildungsstelle finden (BA, 2023). Im Falle der Zuwendung in Form von Zinszuschüssen werden diese in Höhe von bis zu 3 % der förderfähigen Gesamtkosten (35 % bzw. 40 % der angemessenen Gesamtkosten) pro Jahr für längstens 15 Jahre berechnet und der gesamte Zinszuschuss als Kapitalwert gewährt. Der dabei anzulegende Kalkulationszins entspricht den nachgewiesenen Kreditkosten, maximal jedoch 3 %.

4.2.2 Subjektbezogene Förderungen

Auf Seiten der subjektbezogenen Förderung von Auszubildenden und Studierenden ist das BAföG das sichtbarste und bedeutendste Instrument. Es ist abhängig vom Einkommen der Eltern, dem eigenen Einkommen, bisherigen Studienzeiten sowie dem Alter (Deutsches Studierendenwerk 2023b). Seit dem Jahr 2000 hat sich der durchschnittliche monatliche Förderbetrag pro Person von 326 € auf 663 € im Jahr 2023 verdoppelt (Abbildung 4-2), wobei die Spannweite sehr hoch ist.

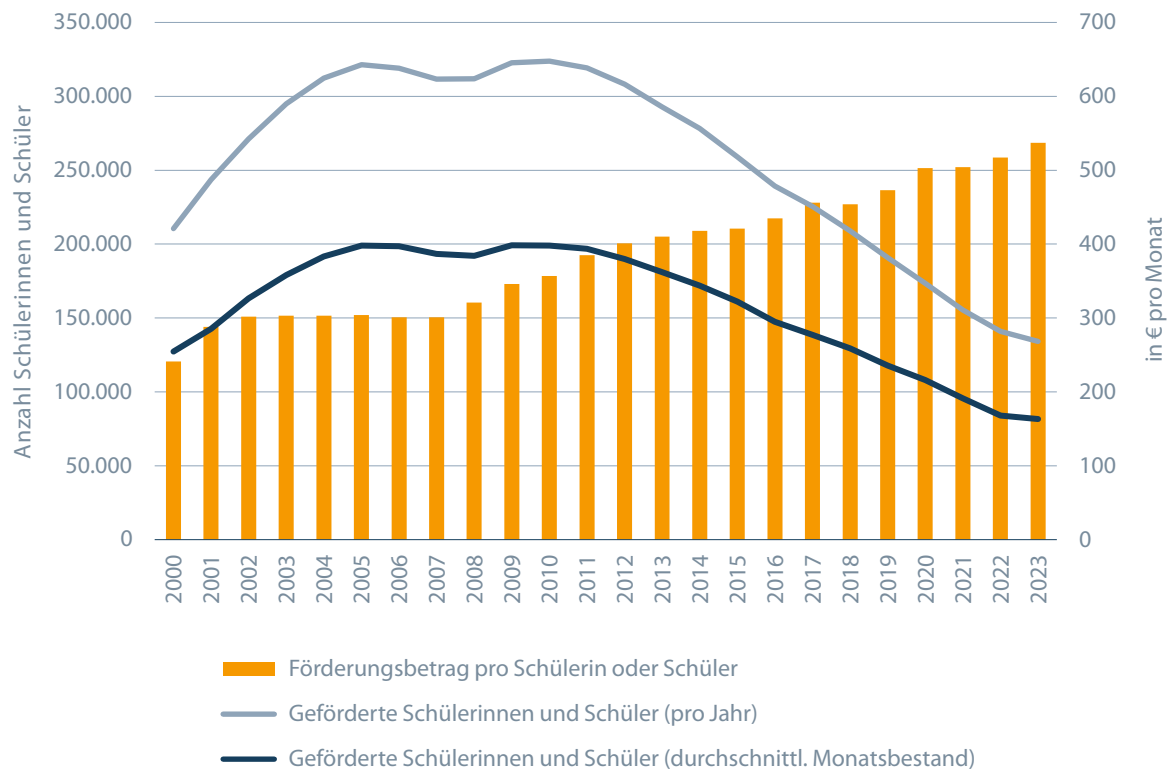
Abbildung 4-2
Entwicklung der BAföG-Förderung für Studierende seit 2000



Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis von Statistisches Bundesamt 2025a; 2025b.

Die Zahl der geförderten Studierenden stieg in den letzten Jahren wieder auf zuletzt über 500.000 im Jahr 2023 an. Der Anteil der BAföG-Empfängerinnen und -Empfänger unter Studierenden bleibt dabei aber mit 17,5 % relativ gering und liegt deutlich unter dem Niveau der Jahre 2010 bis 2012, als etwa 27 % der Studierenden Unterstützung erhielten.

Abbildung 4-3
Entwicklung der BAföG-Förderung für Schülerinnen und Schüler seit 2000



Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis von Statistisches Bundesamt 2024a; 2025b.

BAföG erhalten nicht nur Studierende, sondern auch Schülerinnen und Schüler, die einen berufsqualifizierenden Abschluss oder einen weiterführenden Schulabschluss anstreben. Die Förderung der Wohnkosten und Lebensbedarfe von Auszubildenden beispielsweise in einer klassischen dualen Ausbildung erfolgt hingegen über die Berufsausbildungsbeihilfe (BAB), die im Sozialgesetzbuch (§§ 56 ff. SGB III) geregelt ist und auf das BAföG (§ 13) verweist. Abbildung 4-3 zeigt die Entwicklung des sogenannten Schüler-BAföG seit dem Jahr 2000. Wie bei den Studierenden ist der Förderbetrag pro Person stetig gestiegen, liegt mit 537 € im Jahr 2023 jedoch rund 120 € niedriger. Die Zahl der Schülerinnen und Schüler, die BAföG bekommen, hatte im Jahr 2011 ihren Hochpunkt und ist seitdem klar rückläufig. Im Jahr 2023 haben 134.200 Personen Schüler-BAföG erhalten. Das entspricht einem Anteil von 1,5 % und damit deutlich weniger als im Zeitraum 2008 bis 2011, als mit bis zu 3,7 % deutlich mehr Schülerinnen und Schüler Unterstützung erhielten.

Die Höhe der Leistungen berechnet sich aus dem monatlichen Bedarf abzüglich des anzurechnenden Einkommens der Auszubildenden und Studierenden sowie der Eltern. Der Bedarf ist in § 12 und § 13 BAföG geregelt und setzt sich zusammen aus dem Grundbedarf und dem Bedarf für die Unterkunft. Der monatliche Grundbedarf beläuft sich seit dem 29. BAföG-Änderungsgesetz (in Kraft seit Juli 2024) auf

- 442 € für Auszubildende in Fachschulklassen, deren Besuch eine abgeschlossene Berufsausbildung voraussetzt, Abendgymnasien und Kollegs und
- 475 € für Studierende in höheren Fachschulen, Akademien und Hochschulen.

Der monatliche Bedarf für die Unterkunft (Wohnpauschale) beläuft sich auf

- 59 € für Personen, die bei ihren Eltern wohnen, und
- 380 € für Personen, die nicht bei ihren Eltern wohnen.

Wenn sie keiner Tarifbindung unterliegen, greift für alle Ausbildungsverträge, die ab dem 1. Januar 2020 abgeschlossen wurden, eine Mindestausbildungsvergütung. Diese wird auf Grundlage des Jahres des Ausbildungsbeginns sowie ab dem zweiten Ausbildungsjahr anhand gesetzlich festgelegter Steigerungssätze berechnet. Für Ausbildungen mit Beginn im Jahr 2025 liegt sie gemäß Berufsbildungsgesetz (BBiG) bei monatlich 685 € brutto im ersten Ausbildungsjahr und steigt bis auf 955 € im vierten Ausbildungsjahr. Die Mindestausbildungsvergütung kann unterschritten werden, wenn ein Tarifvertrag eine geringere Vergütung vorsieht. Die Ausbildungsvergütung gemäß der weiterhin geltenden Regelung zur Angemessenheit der Ausbildungsvergütung darf jedoch nicht 80 % der branchenüblichen Vergütung unterschreiten (DIHK 2023). Es wird aber kritisiert, dass die Ausbildungsvergütung insbesondere für das Leben in einer Großstadt oftmals nicht ausreicht, weshalb weitere Förderung und die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum erforderlich sei (Verdi Jugend 2022).

Eine weitere Form der subjektbezogenen Förderung ist das Wohngeld. Dieses können Auszubildende und Studierende nach § 20 Wohngeldgesetz (WoGG) erhalten, wenn sie kein BAföG beziehen und ein Negativbescheid vorliegt (Deutsches Studierendenwerk 2023b). Es besteht Anspruch auf Wohngeld, wenn die Ausbildung nicht förderungsfähig nach dem BAföG ist (§ 20 Abs. 2 WoGG i.V.m. § 2 BAföG) oder BAföG ausschließlich als Darlehen gezahlt wird (§ 20 Abs. 2 WoGG). BAföG wird unter anderem nicht geleistet, wenn

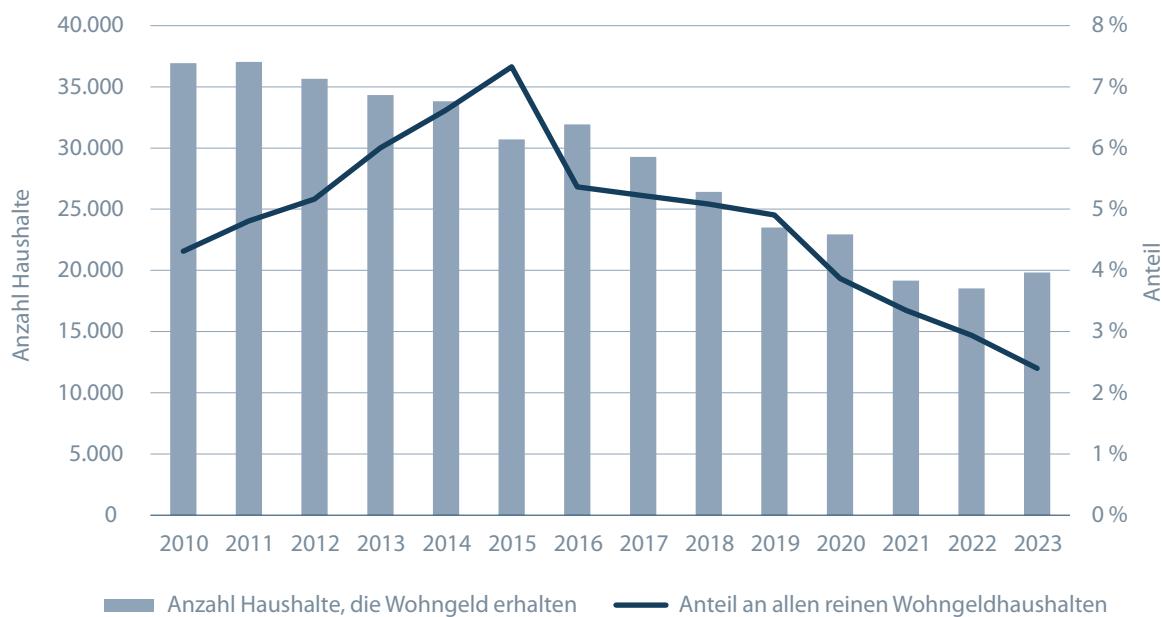
- der/die Auszubildende Leistungen von Begabtenförderungswerken erhält (§ 2 Absatz 6 Nr. 2 BAföG);
- der/die Auszubildende ein Zweit-, Ergänzungs- oder Aufbaustudium absolviert (§ 7 Absatz 2 BAföG);
- der/die Auszubildende ohne wichtigen oder unabweisbaren Grund die Ausbildung abbricht oder die Fachrichtung wechselt (§ 7 Absatz 3 BAföG);
- der/die Auszubildende nicht die deutsche Staatsbürgerschaft hat und nicht die Voraussetzungen des § 8 BAföG erfüllt;
- der/die Auszubildende die Altersgrenze nach § 10 Absatz 3 BAföG überschritten hat;
- die BAföG-Förderungshöchstdauer überschritten ist (§ 15 Absatz 2 BAföG) und die Voraussetzungen einer Förderung über die Förderungshöchstdauer hinaus (§ 15 Absatz 3 BAföG) oder für eine Hilfe zum Studienabschluss (§ 15 Absatz 3a BAföG) nicht erfüllt sind;
- der/die Auszubildende keinen Leistungsnachweis nach § 48 BAföG vorgelegt hat.

In einer Wohngemeinschaft wird jeder Studierende oder Auszubildende als eigener Haushalt betrachtet. Dies gilt sowohl für die Grundsicherung für Arbeitssuchende nach SGB II als auch für das Wohngeld, wo der Haushaltsbegriff weiter gefasst ist. Studierende oder Auszubildende haben aber wie beschrieben in aller Regel keinen Anspruch auf Bürgergeld. Es ist aber möglich, dass Studierende oder Auszubildende Bürgergeld oder Wohngeld für ihre Kinder beantragen.

Wie Abbildung 4-4 zeigt, erhielten im Jahr 2023 19.830 Studierenden- und Auszubildenden-Haushalte Wohngeld. Dies entspricht 2,4 % aller Wohngeldhaushalte mit 34.300 Auszubildenden und Studierenden. Das ist ein spürbarer Rückgang seit dem Jahr 2015, als mit 30.700 Haushalten und damit 7,3 % aller Wohngeldhaushalte der größte Anteil in den letzten zwölf Jahren beobachtet wurde. Die Ursachen hierfür sind vielfältig.

Zum einen wurde das Wohngeld in den Jahren 2016, 2020 und zuletzt 2023 umfassend reformiert, sodass sich hieraus Unterschiede in den Haushaltscharakteristika des Wohngeldsystems ergeben haben. Zum anderen ging womöglich die Anzahl der Anträge zurück, da zunehmend alternative Fördermöglichkeiten angeboten wurden.

Abbildung 4-4
Studierenden- und Auszubildenden-Haushalte, die Wohngeld beziehen



Quellen: Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis der Wohngeldstatistik des Statistischen Bundesamtes.

Eine weitere Förderung erfolgt über die KfW in Form von Studienkrediten (KfW 2023). Eine Beantragung des KfW-Studienkredits erfolgt unabhängig vom Vermögen oder Einkommen (vom eigenen wie auch dem der Eltern) und erfordert keine Sicherheiten. Im Oktober 2023 wurden die Kredite zu einem effektiven Jahreszinssatz von 9 % angeboten und ermöglichten eine flexible monatliche Auszahlung bis 650 €. Damit lag der Zinssatz deutlich höher als mit rund 4 % in den Jahren zuvor (Studis-Online 2024), sodass die Zahl derjenigen, die einen Antrag stellten, deutlich vom Hochpunkt im Corona-Jahr 2020 mit 52.000 auf 23.800 im Jahr 2022 zurückgegangen ist. (Hüsch 2023; vgl. auch RWI 2019). In der Folge ging der Zinssatz auf 6,85 % zurück (Stand: März 2025).

Schließlich profitieren viele Studierende und Auszubildende auch von konkreten Entlastungsmaßnahmen der Bundes- und Landesregierungen. Laut einer Studie des Deutschen Zentrums für Hochschul- und Wirtschaftsforschung (DZHW 2018) haben die Dezember-Soforthilfen, Gas- und Strompreisbremse, Energieabgabensenkung, das 9-Euro-Ticket sowie der Tankrabatt vom Bund die Inflationsraten für Studierende 2022 und 2023 deutlich verringert. Durch den Einmalcharakter werden jedoch Nachholeffekte erwartet (Meier/Thomsen/Kroher 2023).

5 Vorausberechnung des Wohnraum- und Wohnheimbedarfs von Auszubildenden und Studierenden

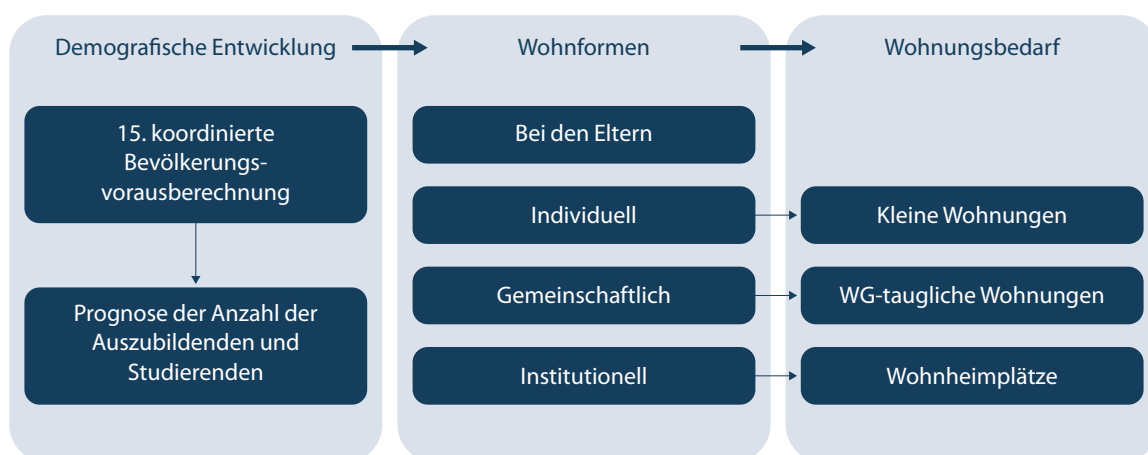
Die Ableitung von geeigneten wohnungspolitischen Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnraumversorgung von Auszubildenden und Studierenden erfordert auch Informationen über den zukünftigen Bedarf an Wohnraum in Form kleiner Wohnungen, WG-tauglicher Wohnungen sowie Wohnheimplätzen. Denn die Schaffung erforderlicher Bestände ist in der Regel nur auf mittlere oder gar lange Frist hin umsetzbar. Der zukünftige Bedarf leitet sich dabei aus zwei Bestimmungsfaktoren ab: der demografischen Entwicklung der Hauptzielgruppen sowie der Entwicklung der Verteilung der Wohnformen. Beide Determinanten werden in diesem Kapitel bis 2040 vorausberechnet. Abbildung 5-1 verdeutlicht in stilisierter Form das Berechnungsschema.

5.1 Demografische Entwicklung

Grundlage der demografischen Entwicklung bildet die Variante „G2L2W2“ der 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes (Statistisches Bundesamt 2022d). Diese mittlere Variante entspricht den gegenwärtigen Erwartungen über die zukünftige Bevölkerungsentwicklung. Relevant für die Berechnung der Entwicklung der Anzahl der Auszubildenden ist die Anzahl der Personen im Alter zwischen 15 Jahren und unter 25 Jahren (vgl. Abbildung 5-2). Die Berechnungsgrundlage für die Entwicklung der Anzahl der Studierenden bildet die Anzahl der Personen im Alter zwischen 18 Jahren und unter 25 Jahren (vgl. Abbildung 5-3).

Zum Jahresende 2022 lebten etwa 8,5 Mio. Personen zwischen 15 und unter 25 Jahren in Deutschland. Diese Altersspanne umfasst die Lebensjahre, in denen junge Menschen überwiegend eine Ausbildung absolvieren. Die Anzahl erhöht sich über den betrachteten Zeithorizont bis 2040 auf annähernd 9 Mio. Personen. Über den Zeithorizont vollzieht sich zunächst ein leichter Rückgang, der sich aber in der zweiten Hälfte der 2020er-Jahre in einen Anstieg übersetzt. Dies liegt einerseits an einer Kombination aus den getroffenen Wanderungsannahmen des Statistischen Bundesamtes. Andererseits erfuhr Deutschland in den 2010er-Jahren durch die Einführung der Arbeitnehmerfreizügigkeit in der EU und die Flüchtlingsmigration 2015 und 2016

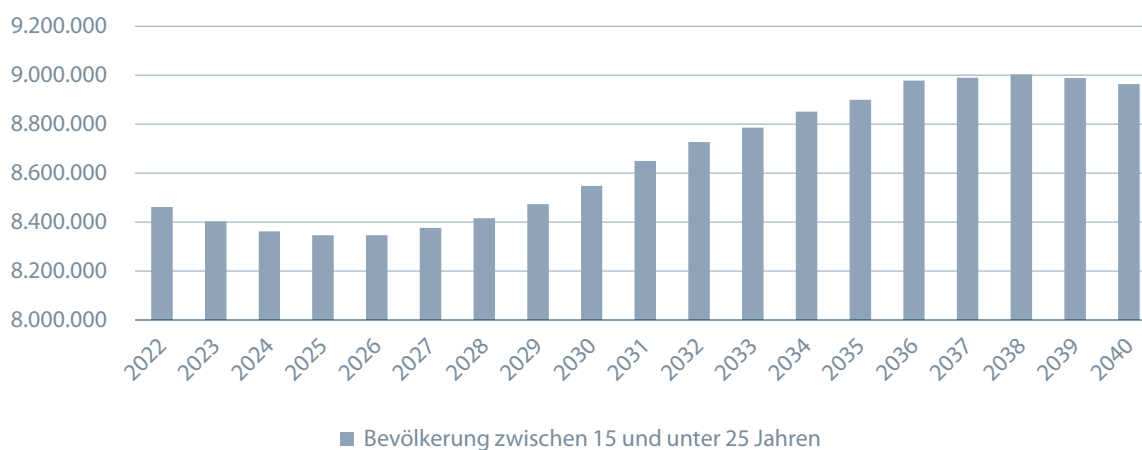
Abbildung 5-1
Stilisierte Darstellung der Vorausberechnung des Wohnungsbedarfs



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

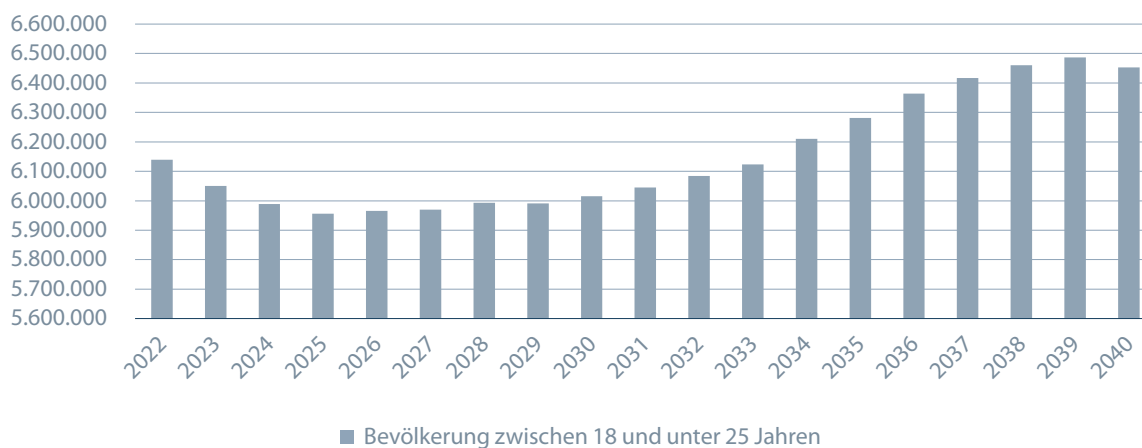
auch einen Anstieg bei der Anzahl der Kinder. Diese Kinder erreichen über den Prognosehorizont das hier betrachtete Lebensalter. Die Entwicklung der Personen zwischen 18 und unter 25 Jahren verläuft ähnlich. Die Anzahl erhöht sich von etwa 6,1 Mio. (2022) über den Prognosehorizont bis 2040 auf etwa 6,5 Mio. Dieser Altersbereich umfasst die Lebensphase, in der junge Menschen typischerweise ein Studium absolvieren.

Abbildung 5-2
Entwicklung der Bevölkerung zwischen 15 und unter 25 Jahren bis 2040



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft auf Basis der Variante „G2L2W2“ der 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (Statistisches Bundesamt, 2022d).

Abbildung 5-3
Entwicklung der Bevölkerung zwischen 18 und unter 25 Jahren bis 2040



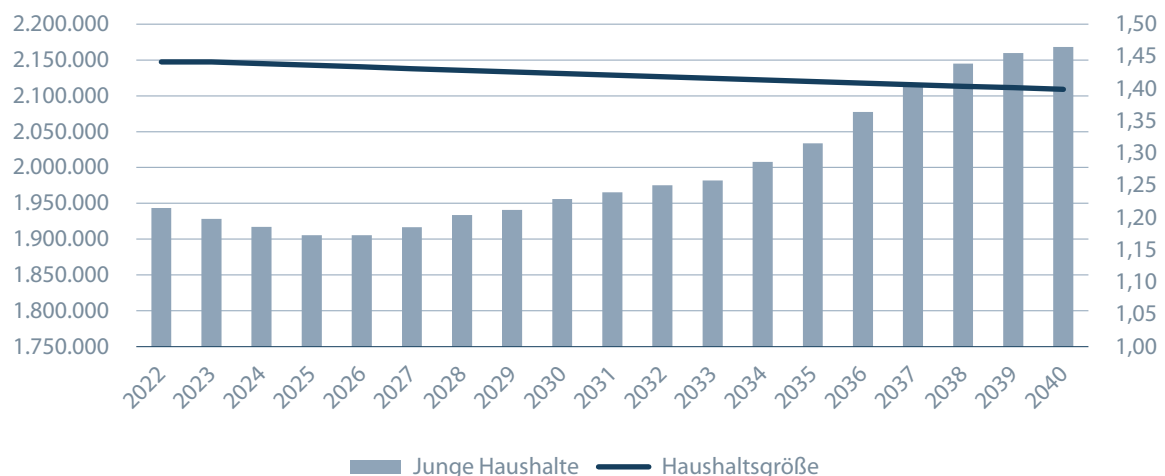
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft auf Basis der Variante „G2L2W2“ der 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (Statistisches Bundesamt, 2022d).

Die Anzahl der jungen Haushalte erhöht sich zwischen 2022 und 2040 um etwa 0,3 Mio. Haushalte

Die Wohnungsnachfrage und der damit verbundene Wohnungsbedarf gehen jedoch nicht von Einzelpersonen, sondern von Haushalten aus. Abbildung 5-4 zeigt die Entwicklung von jungen Haushalten bis 2040 mit der dazugehörigen durchschnittlichen Haushaltsgröße. Aus einer Vorausberechnung der Haushalte nach dem Alter der Haushaltsbezugsperson und der Größe des Haushalts lassen sich Haushalte ableiten, deren Haushaltsbezugsperson unter 25 Jahre alt ist (nachfolgend „junge Haushalte“). Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist für die Berechnungen in Kapitel 5.3 relevant. Der interessierte Leser findet bei Kirchner und Rodenfels (2016) sowie bei Deschermeier et al. (2020) eine Darstellung der Vorausberechnung der zugrunde liegenden Methodik. Ein Haushalt ist in der amtlichen Statistik definiert als eine „zusammenwohnende und eine wirtschaftliche Einheit bildende Personengemeinschaft (Mehrpersonenhaushalt) sowie Personen, die allein wohnen und wirtschaften (Einpersonenhaushalt)“ (Statistisches Bundesamt 2022e, S. 4). Einige Personen, die beispielsweise in Haftanstalten oder in stationären Pflegeheimen leben, werden im Rahmen dieser Vorausberechnung aufgrund der Haushaltsdefinition des Statistischen Bundesamtes nicht betrachtet.

Abbildung 5-4

Entwicklung der Anzahl junger Haushalte (Primärachse) mit der dazugehörigen durchschnittlichen Haushaltsgröße (Sekundärachse) bis 2040



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft auf Basis der Variante „G2L2W2“ der 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (Statistisches Bundesamt 2022d).

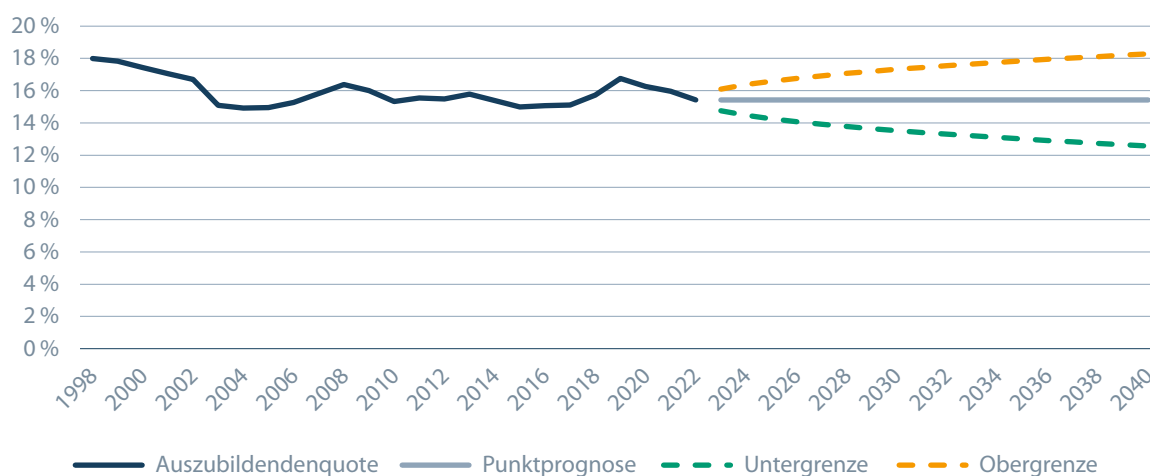
Die Anzahl der jungen Haushalte bildet die Obergrenze des Wohnungsbedarfs (der Ausgezogenen), der aus der (hypothetischen) Annahme resultiert, dass alle Personen unter 25 Jahren mit eigenem Haushalt eine individuelle Wohnform wählen würden. Die Menge der jungen Haushalte enthält jedoch nicht nur die Haushalte von Auszubildenden und Studierenden, sondern bildet die Gesamtheit an jungen (sogenannten „Starterhaushalten“) ab. Die Anzahl der jungen Haushalte erhöht sich von etwa 1,9 Mio. Haushalten (2022) auf etwa 2,2 Mio. Haushalte im Jahr 2040. Dies entspricht einer Obergrenze des Wohnungsbedarfs durch junge Haushalte von 2,2 Mio. Wohnungen. Es handelt sich um eine Obergrenze, da nicht jeder Haushalt eine eigene Wohnung präferiert, denn auch die WG bietet verschiedene Vorteile (vgl. Kapitel 1.2) und ist daher für manche Haushalte die bevorzugte Wohnform.

Im Sinne der obigen Definition eines Haushalts wohnen in einer WG mehrere Haushalte zusammen. Da junge Haushalte in hoher Konkurrenz zu anderen Nachfragegruppen um passende Wohnungen stehen und es bei der Vergabe einer Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt kein Vorrecht gibt, lässt sich keine sinnvolle Versorgungsnorm, im Sinne eines erforderlichen Bestands, definieren. Die Anzahl und die zukünftige Entwicklung der jungen Haushalte sind aber dennoch eine wichtige Orientierung bei der Ermittlung des Wohnungsbestands von Auszubildenden und Studierenden.

5.2 Zukünftige Entwicklung der Auszubildenden und Studierenden

Zur Ermittlung des Wohnungsbedarfs von Auszubildenden und Studierenden wurde die jeweilige Anzahl von Personen vorausberechnet. Hierzu wurden die zurückliegende Entwicklung der Auszubildenden- und Studierendenquoten mit einem Zeitreihenmodell geschätzt und der Modellzusammenhang für eine Prognose mit separaten univariaten Zeitreihenmodellen genutzt. Im Ergebnis liefern diese Prognosen jeweils eine Punktprognose und ein Prognoseintervall. Eine Punktprognose ist dabei der geschätzte Wert der zukünftigen Auszubildenden- (Abbildung 5-5) und Studierendenquoten (Abbildung 5-6), basierend auf dem geschätzten Modellzusammenhang für die vergangene Entwicklung. Es handelt sich um einen einzelnen Wert, der als die

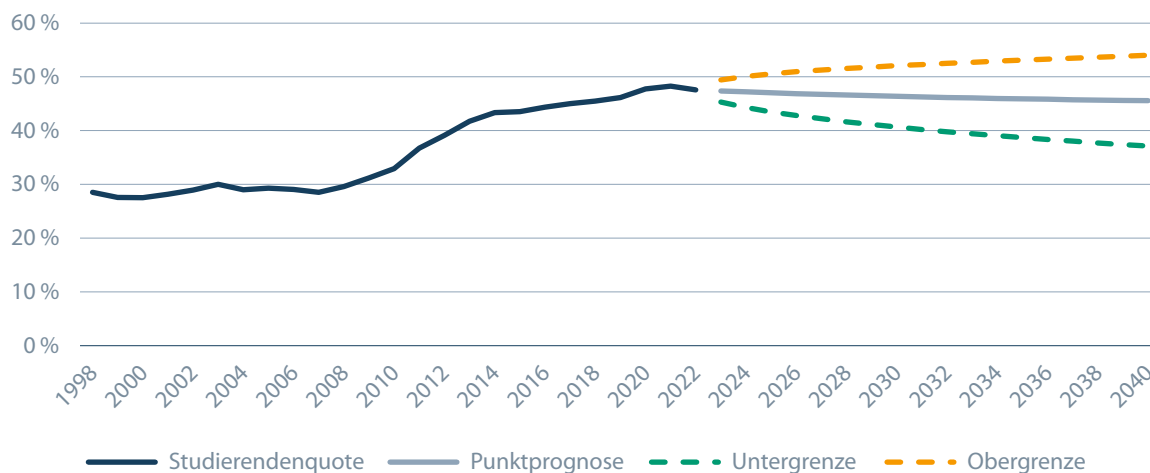
Abbildung 5-5
Prognose der Auszubildendenquote bis 2040



Hinweis: Die Auszubildendenquote eines Jahres errechnet sich als Quotient aus der Anzahl der Auszubildenden an der Bevölkerung im Alter zwischen 15 Jahren und unter 25 Jahren.

Quelle: Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis von Statistisches Bundesamt.

Abbildung 5-6
Prognose der Studierendenquote bis 2040



Hinweis: Die Studierendenquote eines Jahres errechnet sich als Quotient aus der Anzahl der Studierenden an der Bevölkerung im Alter zwischen 18 Jahren und unter 25 Jahren.

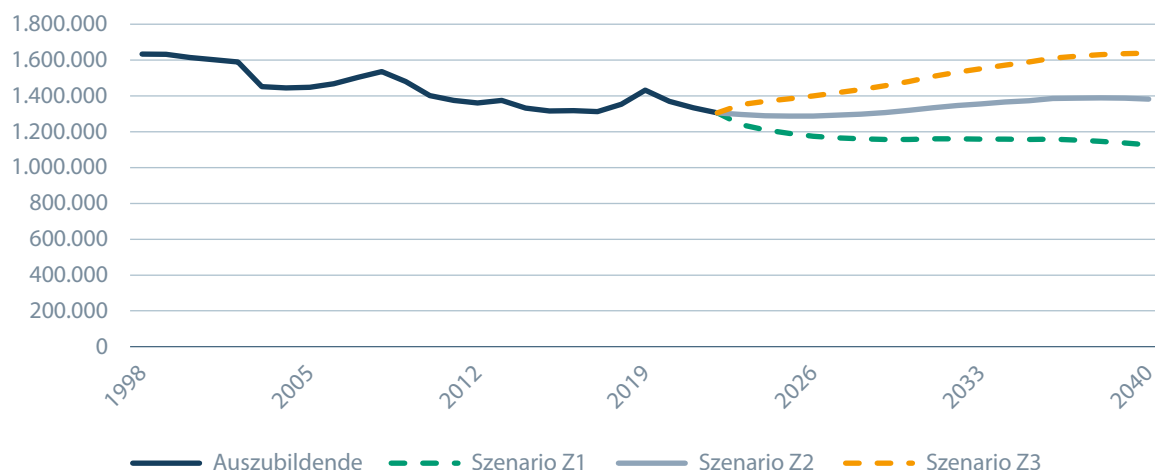
Quelle: Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis von Statistisches Bundesamt.

beste Schätzung für den zukünftigen Zeitraum angesehen wird. Die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung wird darüber hinaus durch ein Prognoseintervall verdeutlicht. Es gibt an, in welchem Bereich die zukünftige Beobachtung mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit liegen wird. Das Prognoseintervall ist breiter als die Punktprognose, da es die Unsicherheiten und Schwankungen im Modell berücksichtigt. Die Punktprognose und das Prognoseintervall verdeutlichen somit gemeinsam sowohl eine zentrale Schätzung als auch die Unsicherheit in Form von Ober- und Untergrenzen der zukünftigen Entwicklung.

Leichte Zunahme der Auszubildenden und konstante Studierendenzahlen bis 2040

Aus diesen drei Informationen (Punktprognose, Ober- und Untergrenze) resultiert anschließend die Vorausberechnung der Anzahl der Auszubildenden und Studierenden. Das erste Szenario basiert auf der Untergrenze (Szenario Z1), das zweite Szenario auf der Punktprognose (Szenario Z2) und das dritte Szenario auf der Obergrenze (Szenario Z3).¹ Im mittleren Szenario (S2) erhöht sich dabei die Anzahl der Auszubildenden von aktuell etwa 1,3 Mio. bis 2040 um etwa 5,9 % auf annähernd 1,4 Mio. Auszubildende (Abbildung 5-7). Die Spannweite des Prognoseintervalls reicht im Jahr 2040 von der Untergrenze mit etwa 1,1 Mio. Auszubildenden bis zur Obergrenze in Höhe von etwa 1,6 Mio. Auszubildenden. Durch die Zunahme der relevanten Alterskohorten (vgl. Abbildung 5-2) erhöht sich die Anzahl der Auszubildenden bis 2040 in den Szenarien Z2 und Z3, lediglich im Szenario Z1 sinkt die Anzahl. Der Entwicklungspfad Z2 hat dabei die höchste Eintrittswahrscheinlichkeit.

Abbildung 5-7
Entwicklung der Anzahl der Auszubildenden mit Vorausberechnung nach Szenarien bis 2040



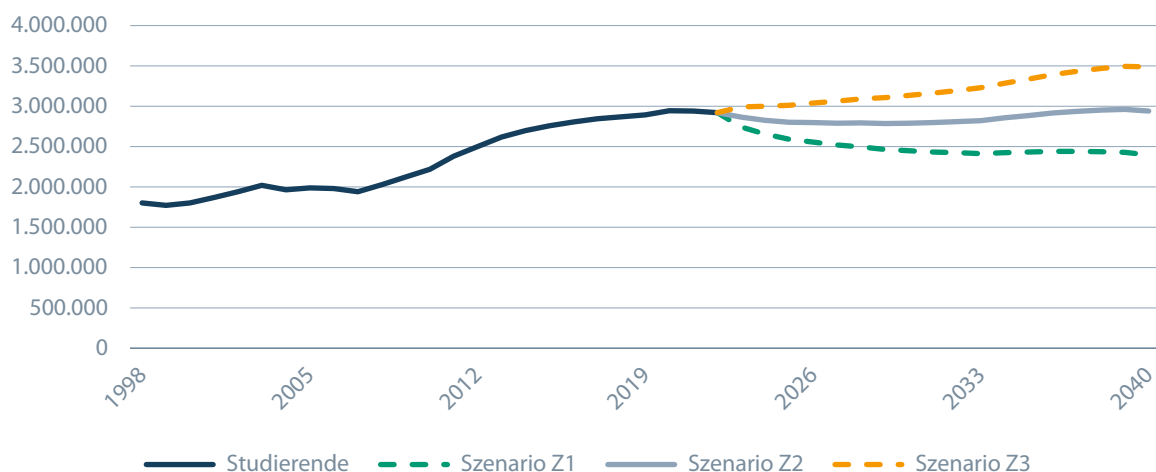
Quelle: Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft auf Basis der Variante „G2L2W2“ der 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (Statistisches Bundesamt 2022d).

Die Anzahl der Studierenden verbleibt im mittleren Szenario Z2 bis 2040 in etwa konstant bei 2,9 Mio., während die Entwicklung der Untergrenze des Prognoseintervalls (S1) einen deutlichen Rückgang um 17,9 % auf etwa 2,4 Mio. Studierende abbildet. Die optimistischste Vorausberechnung bildet die Obergrenze des Prognoseintervalls (S3). Bei diesem Entwicklungspfad erhöht sich die Anzahl der Studierenden deutlich um 19,4 %

¹ Das Ziel in diesem Kapitel ist die Ermittlung des Wohnungs- und Wohnheimplatzbedarfs von Auszubildenden und Studierenden. Die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung wird dabei durch Szenarien abgebildet. Um die Ergebnisse leichter nachvollziehen zu können, erhalten die drei Szenarien bei der Vorausberechnung der Anzahl der Auszubildenden und Studierenden hier eine Kodierung (Z1, Z2 und Z3). Das Z steht dabei für Zielgruppe, der ersten Dimension des Forschungsdesigns (vgl. Kapitel 1.2). Im nachfolgenden Unterkapitel wird die Unsicherheit über die Entwicklung der Wohnform durch zwei Szenarien W1 und W2 kodiert. Die Grundlage bilden dabei jeweils drei Szenarien Z1, Z2 und Z3. In Anlehnung an das Statistische Bundesamt (2022d) beschreibt also das Szenario Z2W1 das Szenario, das auf der Punktprognose der Auszubildenden bzw. Studierenden aufbaut und eine Strukturkonstanz bei den Wohnformen unterstellt.

auf etwa 3,5 Mio. Studierende (Abbildung 5-8). Die Spannweite des Prognoseintervalls verdeutlicht, dass die Entwicklung der Anzahl der Studierenden einer höheren Unsicherheit unterliegt. Eine wesentliche Determinante dabei dürfte die Zuwanderung von ausländischen Studierenden darstellen, die bei Auszubildenden wesentlich geringer ausfällt. Die Außenwanderung hängt von vielfältigen Determinanten ab und ist damit für den größten Teil der Unsicherheit von demografischen Vorausberechnungen verantwortlich (Deschermeier 2016). Analog zur Entwicklung der Anzahl der Auszubildenden bildet das Szenario Z2 die wahrscheinlichste Entwicklung ab.

Abbildung 5-8
Entwicklung der Anzahl der Studierenden mit Vorausberechnung nach Szenarien bis 2040



Quelle: Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft auf Basis der Variante „G2L2W2“ der 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (Statistisches Bundesamt 2022d).

5.3 Annahmen zur Vorausberechnung der Wohnformen

Die Vorausberechnung der Entwicklung der Auszubildenden und Studierenden bildet die Grundlage für die Ermittlung des zukünftigen Wohnungsmarktbedarfs beider Gruppen (vgl. Abbildung 5-1 für eine stilisierte Darstellung des Berechnungsschemas). Die Vorausberechnung des Wohnraumbedarfs erfolgt methodisch über ein deterministisches Modell. Aus normativen Annahmen über die Entwicklung der vier Wohnformen (vgl. Kapitel 1.2) und der demografischen Entwicklung (vgl. Kapitel 5.1 und 5.2) resultiert dabei ein Bedarf an kleinen Wohnungen (individuelle Wohnform), WG-tauglichen Wohnungen (gemeinschaftliche Wohnform) und Wohnheimplätzen (institutionelle Wohnform). Somit handelt es sich bei der Vorausberechnung um einen „Wenn-dann-Ansatz“. Die Szenarien zeigen dabei den Bedarf auf, der aus den getroffenen Annahmen resultiert.

Um die Spannweite der zukünftigen Entwicklung besser abzubilden, erfolgt die Ermittlung des Wohnraumbedarfs über zwei Szenarien, die sich hinsichtlich der Verteilung der Wohnformen von Auszubildenden und Studierenden unterscheiden. Das erste Szenario (W1 mit „W“ für Wohnformverteilung) unterstellt eine Strukturkonstanz in der Verteilung der Wohnformen. Die aktuelle Verteilung entspricht somit der Verteilung in der Zukunft. Die Ausgestaltung der einzelnen Anteile der vier Wohnformen orientiert sich zunächst an den Auswertungen auf Basis des Mikrozensus (vgl. Kapitel 3.4), der eine repräsentative Datenquelle darstellt.

Die Ausgestaltung des Szenarios weicht aber in einigen Punkten von den Ergebnissen ab. So ist der Anteil der Studierenden, die in einem Wohnheim wohnen (institutionelles Wohnen) in der Literatur deutlich höher (vgl. Kapitel 6). Hintergrund der Abweichung ist, dass diese Personen im Mikrozensus schwer zu identifizieren sind.

Denn die Angaben tätigt die Haushaltsbezugsperson, die in vielen Fällen die Eltern der Studierenden sind. Diese zählen die bereits (zeitweise) ausgezogenen Kinder noch immer zu ihrem Haushalt.² Deshalb ist der ermittelte Anteil tendenziell unterschätzt. Vor diesem Hintergrund orientiert sich der im Szenario W1 unterstellte Anteil der Studierenden, die im Wohnheim wohnen, an den Werten aus der Literatur. Entsprechend ist der Anteil der Studierenden, die bei den Eltern wohnen, etwas geringer, was zu den Erkenntnissen aus anderen Studien passt (CHE 2023 und Kroher et al. 2023). Bei Auszubildenden ist der Anteil der im Wohnheim wohnhaften Personen im Mikrozensus aus den gleichen Gründen ebenfalls tendenziell zu gering. Daher wird der Anteil um den Wert der „sonstigen Wohnformen“ erhöht, wodurch sich die Summe der Anteile über die vier Wohnformen auf 100 % erhöht. Der resultierende Anteil von etwa 3,3 % entspricht in etwa dem Durchschnitt über die Werte aus der Literatur (Dick/Herzog 2022 und Krüger et al. 2017).

Das zweite Szenario (W2) unterstellt eine bedarfsgerechtere Versorgungssituation. Bedarfsgerecht bedeutet in diesem Fall, dass die Wohnwünsche (vgl. Kapitel 3.7) der Auszubildenden und Studierenden berücksichtigt werden, diese sich aber lediglich in begrenztem Umfang realisieren lassen. Zwar wünschen sich beispielsweise etwa 58 % der Auszubildenden und etwa 72 % der Studierenden in der im Rahmen dieser Studie durchgeführten Befragung eine eigene Wohnung. Dies erscheint aber durch die Anspannung der Wohnungsmärkte in den Groß- und Universitätsstädten schlicht unrealistisch. Entsprechend wird der Anteil der individuellen Wohnform im Vergleich zum Szenario W1 nur geringfügig erhöht. Die Anteile der gemeinschaftlichen und institutionellen Wohnformen fallen ebenfalls etwas höher aus. Dies entspricht zwar nicht den unmittelbaren Wohnwünschen, zumindest ermöglichen sie aber den gewünschten Auszug aus dem Haushalt der Eltern. Allerdings zeigen die Befragungsergebnisse, dass bei den Auszubildenden zwei Gruppen zu unterscheiden sind. Denn ein wesentlicher Teil, der insbesondere aus jüngeren Auszubildenden besteht, ist mit dieser Wohnform sehr zufrieden, während der andere Teil gerne ausziehen möchte (vgl. Kapitel 3.7). Die einzelnen Annahmen beider Szenarien sind in Tabelle 5-1 zusammengefasst.

Tabelle 5-1

Annahmen über die Verteilung der Wohnformen und der zugrunde gelegten demografischen Entwicklung zur Vorausberechnung des Wohnraumbedarfs

Wohnform	Auszubildende			Studierende		
	Mikrozensus	Szenario W1	Szenario W2	Mikrozensus	Szenario W1	Szenario W2
Individuell	19,6 %	19,6 %	25,0 %	32,6 %	32,6 %	35,0 %
Gemeinschaftlich	6,1 %	6,1 %	10,0 %	20,8 %	20,8 %	25,0 %
Institutionell	1,7 %	3,3 %	7,0 %	13,0 %	13,0 %	15,0 %
Bei den Eltern	71,0 %	71,0 %	58,0 %	33,8 %	33,8 %	25,0 %
Sonstige	1,7 %			1,0 %		

Hinweis: Die Prozentangaben beziehen sich auf die jeweilige Anzahl von Auszubildenden und Studierenden, die der entsprechenden Wohnform zugeordnet sind (Merkmalsträger sind Personen). Bei der Ermittlung der Wohnungsbedarfe an kleinen und an WG-tauglichen Wohnungen werden die Personen, die der individuellen oder der gemeinschaftlichen Wohnform zugeordnet werden, auf die Haushaltsebene überführt.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Der Wohnungsbedarf basiert auf der vorausgerechneten Anzahl Auszubildender und Studierender und liefert Ergebnisse auf Ebene von Wohnungen und Wohnheimplätzen. Die Anzahl der vorausgerechneten Auszubildenden und Studierenden, die noch bei den Eltern wohnt, errechnet sich in beiden Szenarien aus den entsprechenden Quoten aus Tabelle 5-1 mit der vorausgerechneten Anzahl von Auszubildenden und Studierenden.

² Die ausfüllende Person folgt bei diesen Angaben auch ihrem subjektiven Empfinden, beispielsweise wenn das Kinderzimmer am Wochenende oder in den Semesterferien weiterhin genutzt wird. In diesem Fall ist es im Mikrozensus nicht möglich, auf die tatsächliche Wohnform zu schließen, die während der Vorlesungszeit maßgeblich ist.

Diese Personen fragen noch keinen eigenen Wohnraum nach. Analog resultiert der Bedarf an Wohnheimplätzen aus dem Produkt der unterstellten Quoten mit den jeweiligen Personen. Der Wohnungsbedarf, der aus individuellen Wohnformen resultiert, errechnet sich aus dem Produkt der jeweiligen vorausberechneten Anzahl von Auszubildenden und Studierenden mit der in den Szenarien der Wohnformen unterstellten Quote. Die Wohnungsnachfrage bei der individuellen und der gemeinschaftlichen Wohnform geht jedoch nicht, wie bei der Ermittlung des Bedarfs an Wohnheimplätzen, von Einzelpersonen aus, sondern von Haushalten (vgl. Kapitel 5.1). Hierfür muss deshalb – um von der Personen- auf die Haushaltsebene zu kommen – die durchschnittliche Haushaltsgröße korrigiert werden. Dabei wurde die durchschnittliche Haushaltsgröße unterstellt, die aus der Vorausberechnung der „jungen Haushalte“ (siehe oben) resultiert. Analog wurde bei der Ermittlung des Bedarfs an WG-tauglichen Wohnungen die durchschnittliche Anzahl der Personen berücksichtigt, die in einer WG leben (vgl. Tabelle 3-1 in Kapitel 3.4). Das Ergebnis liefert den Bedarf an WG-tauglichen Wohnungen.

Tabelle 5-2
Überblick über die Szenarien

Szenario	Erläuterung
Z1W1	Untergrenze der Zielgruppen, Strukturkonstanz bei den Wohnformen
Z2W1	Mittlere Entwicklung der Zielgruppen, Strukturkonstanz bei den Wohnformen (1. Hauptvariante)
Z3W1	Obergrenze der Zielgruppen, Strukturkonstanz bei den Wohnformen
Z1W2	Untergrenze der Zielgruppen, bedarfsgerechtere Versorgungssituation
Z2W2	Mittlere Entwicklung der Zielgruppen, bedarfsgerechtere Versorgungssituation (1. Hauptvariante)
Z3W2	Obergrenze der Zielgruppen, bedarfsgerechtere Versorgungssituation

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

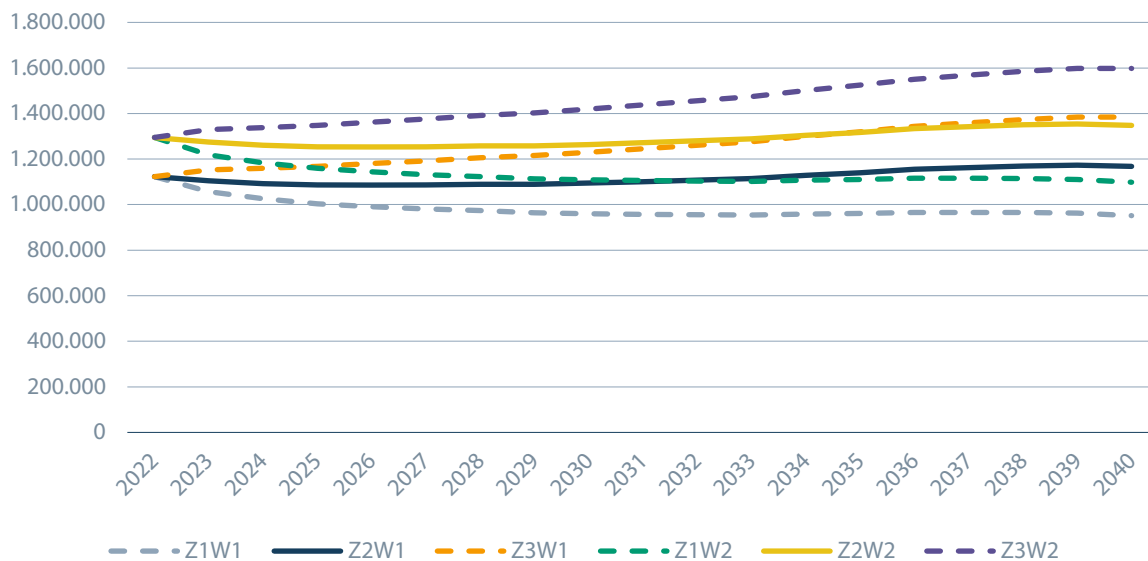
5.4 Entwicklung des Wohnungsbedarfs

Aus der Kombination der Szenarien für die Zielgruppen (Z1, Z2 und Z3) mit den Szenarien für die Wohnformen (W1 und W2) resultieren somit insgesamt sechs denkbare Kombinationen. Tabelle 5-2 gibt einen Überblick über die einzelnen Szenarien und deren zugrunde liegenden Annahmen. Als Hauptvariante wird nachfolgend auf die mittlere Entwicklung der Zielgruppe (Z2), die aus der Punktprognose (Kapitel 5.2) resultiert und den wahrscheinlichsten Entwicklungspfad darstellt, in Kombination mit beiden Szenarien der Wohnform abgestellt. Diese Hauptvarianten in diesem Unterkapitel sowie dem nachfolgenden Kapitel 5.5 sind somit die Szenarien Z2W1 sowie Z2W2. Um die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung zu visualisieren, wird in Abbildung 5-9 die resultierende Spannweite über die einzelnen Varianten beim Gesamtbedarf (also der Summe aus kleinen und WG-tauglichen Wohnungen) dargestellt. Die Breite dieses sogenannten Szenariotrichters nimmt mit fortlaufendem Prognosehorizont zu, die Ergebnisse werden somit weniger belastbar, je weiter in die Zukunft geschaut wird. Bei der Interpretation der nachfolgenden Ergebnisse für die dargestellten Hauptvarianten muss dies beachtet werden.

Abbildung 5-10 zeigt den Wohnungsbedarf von Auszubildenden und Studierenden für die beiden Hauptszenarien Z2W1 und Z2W2. Der Wohnungsbedarf ist dabei qualitativ ausdifferenziert nach kleinen Wohnungen in individuellen Wohnformen sowie WG-tauglichen Wohnungen für Auszubildende und Studierende in gemeinschaftlichen Wohnformen. Im ersten Hauptszenario Z2W1 erhöht sich der Bedarf an kleinen Wohnungen von etwa 837.000 um 4,9 % auf etwa 878.000 Wohnungen. Der Bedarf von WG-tauglichen Wohnungen steigt in diesem Szenario um 1,4 % auf etwa 290.000 Wohnungen. In der anderen Hauptvariante Z2W2, die eine bedarfsgerechtere Versorgungssituation unterstellt, steigt der Bedarf an kleinen Wohnungen auf Grundlage des unterstellten höheren Anteils an individuellen Wohnformen bis auf 983.000 Wohnungen, was einer Zunahme von 5,1 % seit dem Ausgangsjahr 2022 entspricht. Der Bedarf an WG-tauglichen Wohnungen erhöht sich von etwa 359.000 Wohnungen um 1,6 % auf 365.000 Wohnungen.

Abbildung 5-9

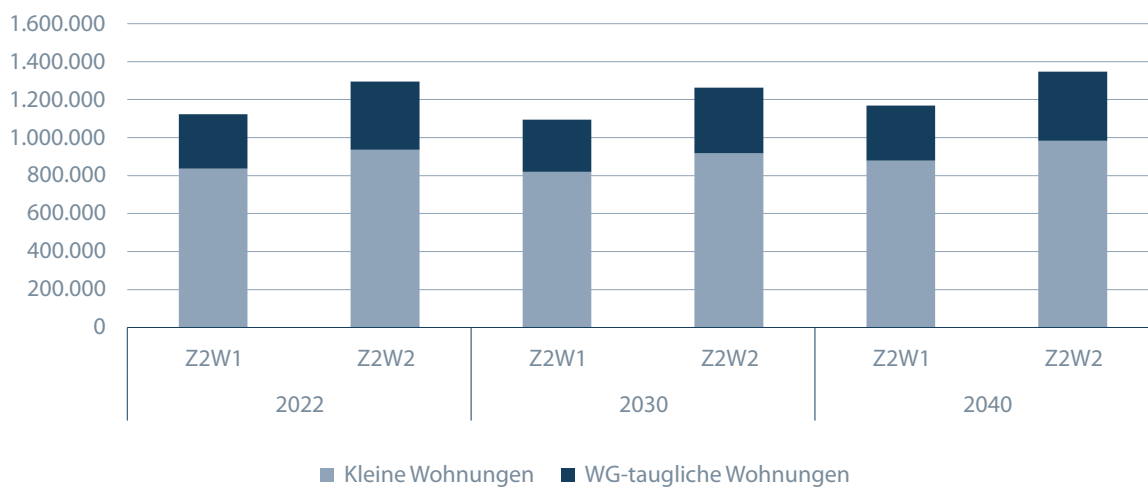
Gesamtbedarf an kleinen und WG-tauglichen Wohnungen für Auszubildende und Studierende bis 2040 nach Szenarien



Quelle: Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft.

Abbildung 5-10

Wohnungsbedarf von Auszubildenden und Studierenden für die Jahre 2022, 2030 und 2040 nach Szenarien



Quelle: Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft.

Diese Ergebnisse erlauben jedoch keine Rückschlüsse auf die Versorgungssituation. Denn Auszubildende und Studierende konkurrieren am freien Wohnungsmarkt mit anderen Zielgruppen, die vergleichbare Wohnungen nachfragen. Ein zielgruppenscharfer Zugang wie bei Auszubildenden- und Studierendenwohnheimen existiert nicht. Die Ergebnisse verdeutlichen allerdings, dass Auszubildende und Studierende auch in den kommenden Jahrzehnten relevante Nachfragegruppen auf dem Wohnungsmarkt darstellen werden und sowohl bei der Ausgestaltung wohnungspolitischer Maßnahmen als auch bei Projekten der Wohnungswirtschaft mitgedacht werden müssen. Beispielhafte Ansatzpunkte für die Wohnungswirtschaft können die in Kapitel 2.5 dargestellten Angebote im Rahmen von Beschäftigtenwohnen durch Unternehmen, generationenübergreifende Angebote oder integrierte Angebote bei Mixed-Use-Immobilien sein.

5.5 Entwicklung des Bedarfs an Wohnheimplätzen

Anders als bei Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt gibt es für die Vergabe von Wohnheimplätzen für Auszubildende und Studierende klare Zugangsbeschränkungen, beispielsweise in Form von aktuellen Immatrikulationsbescheinigungen. Vor diesem Hintergrund kann der in den Vorausberechnungen ermittelte Bedarf an Wohnheimplätzen von Auszubildenden und Studierenden dem jeweiligen Bestand gegenübergestellt werden und auf dieser Grundlage die Versorgungssituation bewertet werden. Deshalb enthält Tabelle 5-3 neben dem in den beiden Hauptszenarien ermittelten Bedarf an Wohnheimplätzen von Auszubildenden und Studierenden auch den jeweiligen Bestand. Dieser wird per Annahme im Zeitverlauf als konstant unterstellt, da er die Grundlage für die Berechnung des zukünftigen Neubaubedarfs darstellt. Aus der Differenz von Bedarf und Bestand resultiert eine theoretische Versorgungslücke (es kann davon ausgegangen werden, dass in der Praxis die Versorgungslücke in 2040 geringer sein wird, da Neubau weiterhin stattfinden wird). Wird die Versorgungslücke ins Verhältnis zum ermittelten Bestand gesetzt, folgt daraus der relative Unterdeckungsgrad. Dieses Maß gibt den prozentualen Anteil des Bedarfs an, der nicht vom vorhandenen Bestand gedeckt werden kann.

Tabelle 5-3

Entwicklung des Bedarfs an Wohnheimplätzen für Auszubildende und Studierende mit Entwicklung der Versorgungssituation nach Szenarien für die Jahre 2022, 2030 und 2040

Szenario	Jahr	Bedarf an Wohnheimplätzen für Auszubildende	Bedarf an Wohnheimplätzen für Studierende	Ist-Bestand an Wohnheimplätzen für Auszubildende	Ist-Bestand an Wohnheimplätzen für Studierende	Versorgungslücke Auszubildende	Versorgungslücke Studierende	Relative Unterdeckung Auszubildende	Relative Unterdeckung Studierende
Z2W1	2022	43.070	378.174	20.000	237.626	23.070	140.548	53,6 %	37,2 %
	2030	43.509	361.270	20.000	237.626	23.509	123.644	54,0 %	34,2 %
	2040	45.624	380.969	20.000	237.626	25.624	143.343	56,2 %	37,6 %
	2022 bis 2040	5,9 %	0,7 %	0,0 %	0,0 %	11,1 %	2,0 %	4,9 %	1,2 %
Z2W2	2022	91.360	438.039	20.000	237.626	71.360	200.413	78,1 %	45,8 %
	2030	92.293	418.459	20.000	237.626	72.293	180.833	78,3 %	43,2 %
	2040	96.778	441.276	20.000	237.626	76.778	203.650	79,3 %	46,2 %
	2022 bis 2040	5,9 %	0,7 %	0,0 %	0,0 %	7,6 %	1,6 %	1,6 %	0,9 %

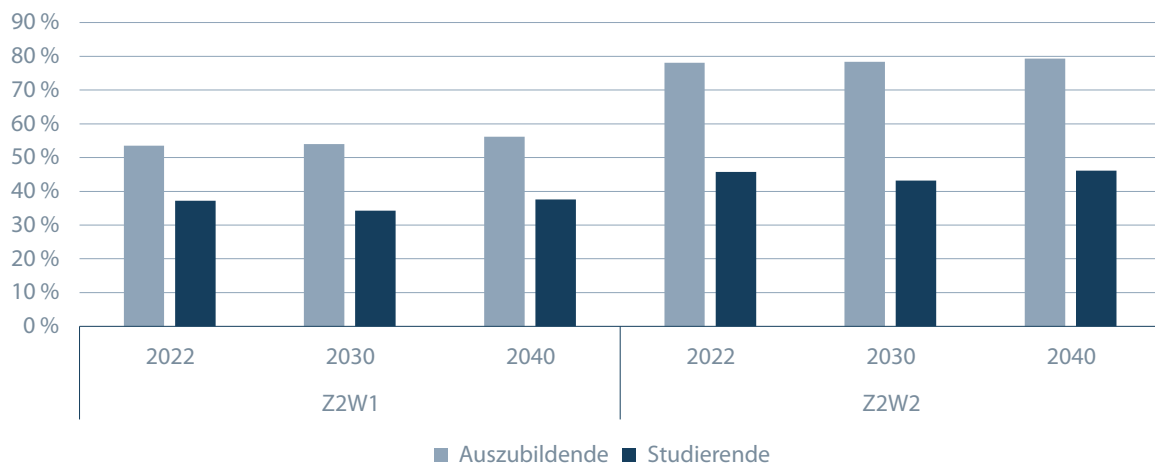
Quelle: Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft.

Der Bedarf an Wohnheimplätzen für Auszubildende im Jahr 2040 unterscheidet sich spürbar zwischen beiden Szenarien. Die Spanne reicht von 46.000 Plätzen (Z2W1) bis etwa 97.000 Plätzen (Z2W2). So wurde im Szenario Z2W1 ein Anteil von etwa 3,3 % an Auszubildenden unterstellt, die in einem Wohnheim leben. Im Szenario Z2W2 wurde dieser Anteil auf 7 % erhöht. Das Szenario bildet somit eine Entwicklung ab, bei der sich der Bestand deutlich erhöht, allerdings noch immer erheblich unterhalb der Versorgungsquote von Studierenden liegen würde. Der ermittelte Bedarf ist somit als Zielbedarf zu interpretieren. Zwar entspricht das Wohnheim nicht der bevorzugten Wohnform (vgl. Kapitel 3.7), allerdings liegen empirische Befunde in der Literatur vor, dass der Nutzen des institutionellen Wohnens meist ohne die eigene Erfahrung, in einem Wohnheim gelebt zu haben, von jungen Menschen als zu negativ bewertet wird (vgl. Kapitel 2.3.1).

Die deutlich schlechtere Versorgungssituation von Auszubildenden im Vergleich zu Studierenden mit Wohnheimplätzen lässt diesen Wert als sinnvolles Ziel erscheinen und stellt eine Alternative dar, da sich der vorherrschende Wohnwunsch vieler Auszubildender nach einer eigenen Wohnung auf den freien, aber angespannten Wohnungsmärkten nicht in der Breite erfüllen wird. Dass die Versorgungssituation von Auszubildenden mit Wohnheimplätzen auch in einer relativen Betrachtung schlechter ausfällt als bei den Studierenden, veranschaulicht Abbildung 5-11. Die relative Unterdeckung der Auszubildenden mit Wohnheimplätzen übersteigt zu jedem der dargestellten Zeitpunkte und in beiden Szenarien die relative Unterdeckung der Studierenden. So können etwa 56 % (Z2W1) beziehungsweise etwa 79 % des ermittelten Bedarfs nicht durch den existierenden Bestand gedeckt werden. In absoluten Zahlen liegt die Versorgungslücke der Auszubildenden im Jahr 2040 somit zwischen etwa 26.000 (Z2W1) und 77.000 (Z2W2) Wohnheimplätzen.

Abbildung 5-11

Relative Unterdeckung der Versorgungssituation mit Wohnheimplätzen für Auszubildende und Studierende nach Szenarien für die Jahre 2022, 2030 und 2040



Lesehinweis: Ein Wert von 54 % für Auszubildende im Jahr 2022 bedeutet, dass 54 % des ermittelten Bedarfs an Wohnheimplätzen für Auszubildende fehlen.

Quelle: Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft.

Zwar ist die Versorgungssituation der Studierenden weniger schlecht als die der Auszubildenden, die relative Bedarfsdeckung bei den Studierenden liegt immer noch zwischen 38 % und 46 %. Dies entspricht einer Versorgungslücke, die zwischen 143.000 (Z2W1) und 204.000 (Z2W2) Wohnheimplätzen liegt. Beide Szenarien unterstellen einen über den Prognosehorizont in etwa gleichbleibenden Bedarf. Sowohl im Expertenworkshop mit Trägern von Wohnheimen für Auszubildende als auch mit Trägern von Wohnheimen für Studierende äußerten Teilnehmende die Erfahrung, dass Träger aus falscher Furcht vor demografisch bedingter Schrumpfung Investitionen scheuen würden, da sie einen Rückgang der jungen Bevölkerung erwarten, der sich in rückläufigen Zahlen von Auszubildenden oder Studierenden übersetzen wird. Eine Vollausslastung neuer Bestände würde vor einer derartigen Entwicklung somit als unwahrscheinlich bewertet werden und daher die Investition nicht angegangen. Die vorliegenden Ergebnisse verdeutlichen jedoch, dass das viele Jahre vorherrschende demografische Paradigma aus Schrumpfung und Alterung aktuell keinen Bestand mehr hat und auch zukünftig nicht haben wird. Zwar altert die deutsche Gesellschaft unaufhaltsam, dennoch kann ein gewisses Bevölkerungswachstum, auch bei jungen Menschen, erwartet werden.

6 Zusammenführung der Erkenntnisse und Handlungsempfehlungen

6.1 Zusammenführung der Erkenntnisse

Wer an die Wohnsituation junger Menschen denkt, denkt meist zunächst an die WG und an Wohnheime. In der Praxis sind aber die eigene Wohnung und das Wohnen bei den Eltern die häufigeren Wohnformen. Dabei ist zu bedenken, dass weder Auszubildende noch Studierende eine in sich homogene Gruppe bilden, weder in Bezug auf das Einkommen noch die Wohn- und Familien- oder Haushaltssituation, die Lebensphase, den Standort etc.

Viele Auszubildende und Studierende wünschen sich eine eigene Wohnung. Dieser Wunsch ist jedoch häufig mit einer hohen finanziellen Belastung verbunden, bei der die Gefahr der Überlastung besteht. Vor diesem Hintergrund verdeutlichen die Auswertungen der vorliegenden Studie die vielfältigen Vorteile, die hohe Akzeptanz sowie die hohe Zufriedenheit des Wohnens bei den Eltern. Hierbei handelt es sich um ein Potenzial, das in der aktuellen, angespannten Wohnungsmarktsituation nicht übersehen werden sollte. Vor allem, da dieser Wohnraum beim Auszug der jungen Erwachsenen in der Regel nicht dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung steht.

Dem Wohnheim als (institutionelle) Wohnform fällt daher bei der Wohnraumversorgung junger Menschen nach dem Auszug aus dem Haushalt der Eltern eine zentrale Rolle zu, denn anders als Wohnungen und WGs am freien Markt, richten sich diese Angebote exklusiv an Auszubildende und Studierende und sind somit die effektivste Stellschraube zur Verbesserung der Wohnraumversorgung. Zu unterscheiden sind dabei öffentliche, gemeinnützige und private Angebote (vgl. 2.3.1). Hinzu kommen Wohnheimplätze durch den Arbeitgeber im Rahmen des Beschäftigtenwohnens sowie Mikroappartements. Die Analysen verdeutlichen allerdings, dass die existierenden Angebote knapp sind. Ohne eine deutliche Ausweitung der Bestände an Wohnheimplätzen droht zukünftig eine hohe Unterdeckung des Bedarfs. Dabei leisten Wohnheime einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung von Auszubildenden und Studierenden, insbesondere für Auszubildende und Studierende, die nicht aus der Region kommen. Bei minderjährigen Auszubildenden hilft die vorgeschriebene sozialpädagogische Betreuung bei der Einfindung in die neue Lebensphase. Die Vorteile einer Unterbringung in einem Wohnheim werden dabei von jungen Leuten im Vorhinein oft unterschätzt, aber im Nachhinein wird der Nutzen gerade zu Beginn der Ausbildung oder des Studiums als besonders positiv wahrgenommen.

Die zentrale Schlussfolgerung ist, dass der Ausbau von Wohnheimen für Auszubildende und Studierende stärker vorangetrieben werden sollte. Die demografischen Vorausberechnungen unterstützen diese Ableitung auch für die langfristige Perspektive, da die Zahl der Auszubildenden und Studierenden bis 2040 nicht rückläufig sein wird, sondern eventuell sogar etwas zunehmen wird. Allerdings bestehen persistente strukturelle Hemmnisse, die den Ausbau neuer und die Modernisierung bestehender Wohnheime verhindern. So sind die Rahmenbedingungen für die Errichtung neuer Bestände und die Modernisierung bestehender Bestände ungünstig, was aber weit über den Einfluss auf die Wohnsituation von Auszubildenden und Studierenden hinausreicht, denn sie hemmen die gesamte Bauwirtschaft. Der interessierte Leser findet im Frühjahrsgutachten des ZIA eine ausführliche Darstellung der Rahmenbedingungen (ZIA 2025). Im Rahmen der vorliegenden Studie haben Anbieter und Träger von Wohnheimen für Auszubildende und Studierende primär die gestiegenen Bau- und Betriebskosten als Hemmnisse für den Bau und die Modernisierung von Wohnheimen benannt. Bei öffentlich geförderten Wohnangeboten für junge Menschen sollten daher auch Standards hinterfragt werden. Ein eigenes Zimmer wird in der öffentlichen Debatte in Deutschland (anders als in anderen Ländern) sicherlich nicht hinterfragt, ob hingegen ein individuelles Bad und eine eigene Küche immer erforderlich sind, ist diskutabel, denn es bietet ein hohes Potenzial zur Kostensenkung.

Der Fachkräftemangel ist eine der zentralen Herausforderungen für Gesellschaft, Politik und Wirtschaft, insbesondere, da in den kommenden Jahren die größten Kohorten der Babyboomer-Generation das gesetzliche Renteneintrittsalter erreichen und entsprechend aus dem Arbeitsmarkt ausscheiden werden (Deschermeier/Schäfer 2024). Der demografische Ausblick bei jungen Menschen ist dabei aber positiv. Um die Potenziale, die sich daraus für den Arbeitsmarkt langfristig bieten, auch heben zu können, ist ebenfalls eine deutliche Ausweitung des Bestands an Wohnheimplätzen für Auszubildende und Studierende oder die allgemeine Ausweitung von Werkwohnungen erforderlich. Die aktuelle Versorgungssituation bei Wohnheimplätzen ist vor diesem Hintergrund ungenügend und die Wohnraumversorgung von jungen Menschen in Ausbildung damit zu einem Standortfaktor für die Wirtschaft geworden.

Auch macht sich der Fachkräftemangel bei der Besetzung von Stellen für die sozialpädagogische Betreuung bemerkbar. Denn die besetzten Stellen wirken über vorgegebene Betreuungsschlüssel auf die mögliche Auslastung von Wohnheimplätzen. Öffentliche und gemeinnützige Träger sehen sich einem enormen Investitionsbedarf gegenüber, der ohne verstetigte und ausgeweitete Förderung nicht realisierbar ist.

Das Angebot auf den freien Wohnungsmärkten ist in vielen Groß- und Universitätsstädten angespannt, und die Konkurrenz um kleine oder WG-taugliche Wohnungen, die bezahlbar sind, ist enorm. Studierende sind bei der Miete vor allem deshalb belastet, weil sie sich meist in teuren Großstädten mit angespannten Wohnungsmärkten wiederfinden, während Auszubildende regional stärker verteilt sind. Aber auch gerade für Auszubildende in teuren Städten müssen geeignete Wohnangebote geschaffen werden, sonst verschärft sich der Fachkräftemangel weiter. Unternehmen nehmen den Mangel an bezahlbarem Wohnraum als strukturelles Hemmnis für die Gewinnung und Bindung von Mitarbeitenden wahr.

Vor dem Hintergrund der angespannten Versorgungslage ist es wichtig, die tatsächlichen Wohnformen und Wohnwünsche von Auszubildenden und Studierenden zu verstehen und einander gegenüberzustellen, um zukünftige wohnungspolitische Entscheidungen bedarfs- und präferenzgerecht treffen zu können. Über die Verteilung der Wohnformen gibt es verschiedene empirische Befunde, die nachfolgend zusammengeführt werden. Diese entstammen einerseits der Literatur und gehen andererseits auf eigene Analysen und Erkenntnisse aus den durchgeführten Workshops und Befragungen zurück. Für ein vollständiges Bild sind aber noch weitere Erkenntnisse erforderlich, die insbesondere die Wohnwünsche der Auszubildenden und Studierenden berücksichtigen. Die vorliegenden Befunde über die Verteilung der Wohnformen von Auszubildenden und Studierenden ist in Tabelle 6-1 dargestellt.

Auszubildende wohnen überwiegend bei ihren Eltern

Über alle vorliegenden Studien hinweg zeigt sich bei der Verteilung der betrachteten Wohnformen, dass Auszubildende überwiegend bei ihren Eltern wohnen und noch keinen eigenen Haushalt führen. Von ihnen geht somit keine Wohnungsnachfrage aus. Auch wenn ein hoher Anteil der Auszubildenden noch minderjährig ist, muss das Wohnen bei den Eltern allerdings nicht die präferierte Wohnform darstellen. Die Mehrheit der bereits ausgezogenen Auszubildenden wohnt individuell in einer eigenen Wohnung. Auszubildende haben bei der Wohnraumversorgung über Wohnheimplätze weniger Optionen als Studierende, die insbesondere durch die Angebote der Studierendenwerke quantitativ deutlich mehr Auswahl haben. Zwar gibt es im Rahmen des Jugendwohnens (vgl. Kapitel 2.3.1) Wohnheimplätze mit sozialpädagogischer Betreuung, allerdings entspricht der Bestand und das damit erreichte Versorgungsniveau nicht annähernd dem Bedarf. Hinzu kommt, dass das Wohnheim zwar die am wenigsten präferierte Wohnform darstellt (vgl. Kapitel 3.7), allerdings findet sich empirische Evidenz dafür, dass der Wert des Wohnheims deutlich unterschätzt wird, wenn man die Erfahrung, selbst in einem Wohnheim gelebt zu haben, noch nicht gemacht hat, da man die Vorteile nicht erkennt. Die Teilnehmenden an den Expertenworkshops bestätigten diesen Befund.

Tabelle 6-1

Wohnformen von Auszubildenden und Studierenden nach verschiedenen Erhebungen

	Auszubildende			Studierende		
	DGB-Jugend- ausbildungsreport (Dick/Herzog 2022)	Krüger et al. 2017	Eigene Auswertung (Kapitel 3.4)	CHE (Hüsch 2023)	22. Sozialerhebung (Kroher et al. 2023)	Mikrozensus 2018
Individuell	22,7 %	13 %	19,6 %	26,5 %	48,4 %	32,3 %
Gemeinschaftlich	3,6 %	17 %	6,1 %	26,2 %	7,9 %	20,5 %
Institutionell	1,3 %	5 %	1,7 %	14,5 %	17,5 %	7,8 %
Bei den Eltern	72,3 %	65 %	71,0 %	28,4 %	21,4 %	38,4 %
Sonstige	0,0 %		1,7 %	4,4 %	0,0 %	1,0 %

Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis von CHE 2023; Kroher et al. 2023; Dick/Herzog 2022; Krüger/Laubach/Foehrmann 2017; Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis des Mikrozensus 2018.

Eine entsprechende Förderung des Ausbaus des Bestands an Wohnheimplätzen über das Programm „Junges Wohnen“ ist jedoch erschwert, da die vorgesehene Leerraummiete aufgrund der zusätzlichen Kosten, die im Rahmen des Jugendwohnens aus der sozialpädagogischen Betreuung resultieren, nicht einzuhalten ist. Mit den Bundesfinanzhilfen für das Junge Wohnen können Bauinvestitionen in Form von Neubau und Modernisierung von Wohnplätzen in Auszubildendenwohnheimen gefördert werden, nicht aber Kosten für eine sozialpädagogische Begleitung. Das Bundesland Bayern hat die Problematik der zusätzlichen Kosten für sozialpädagogische Betreuung im Rahmen der Richtlinie für die Förderung von Wohnraum für Auszubildende versucht zu lösen. Daher erscheint es ratsam, bei der Umsetzung des Programms „Junges Wohnen“ auf Länderebene den Umgang mit diesen Kosten zu prüfen.

Keine vorherrschende Wohnform bei Studierenden

Bei Studierenden sind die Erkenntnisse über die Verteilung der Wohnformen weniger eindeutig als bei den Auszubildenden. Dies hat verschiedene Gründe. So sind Studierende eine heterogenere Gruppe (vgl. Kapitel 3.4), die durch die erforderliche Hochschulreife das Studium später aufnimmt als Auszubildende, die eine berufliche Ausbildung beginnen, was ab dem Ende der Schulpflicht möglich ist. Die aggregierte Betrachtung über die heterogene Gruppe der Studierenden hinweg zeigt daher nur ein eingeschränkt aussagekräftiges Bild.

Dennoch lassen sich aus dem Überblick der vorliegenden Studien in Kombination mit den eigenen Auswertungen Tendenzaussagen über die Verteilung der Wohnformen von Studierenden treffen. So ist die Verteilung weit weniger von einer einzelnen Wohnform dominiert als bei den Auszubildenden. Die 22. Sozialerhebung sowie die eigenen Auswertungen auf Basis des Mikrozensus 2018 (vgl. Kapitel 3.4) identifizieren das individuelle Wohnen in der eigenen Wohnung als die häufigste Wohnform. Gemeinschaftliches Wohnen in einer WG ist für etwa 25 % der Studierenden die gewählte Wohnform. Gemeinschaftliches und das institutionelle Wohnen in einem Wohnheim lassen sich in den vorliegenden Studien und den eigenen Auswertungen häufig nicht identifizieren und werden tendenziell unterschätzt. Jedoch zeigt sich eine Strukturkonstanz, denn eine Sonderauswertung des Mikrozensus 2022 durch das Statistische Bundesamt bestimmt für das Berichtsjahr 2022 einen vergleichbaren Anteil (von etwa 37 %) an Studierenden, der noch zu Hause wohnt (vgl. Kapitel 2.1). Die explorativen Auswertungen in Kapitel 3.6 verdeutlichen, dass die Verteilung der Wohnformen einer Dynamik insbesondere mit dem Alter folgt. Sie beschreiben einen Lebenszyklus der Wohnsituation junger Menschen.

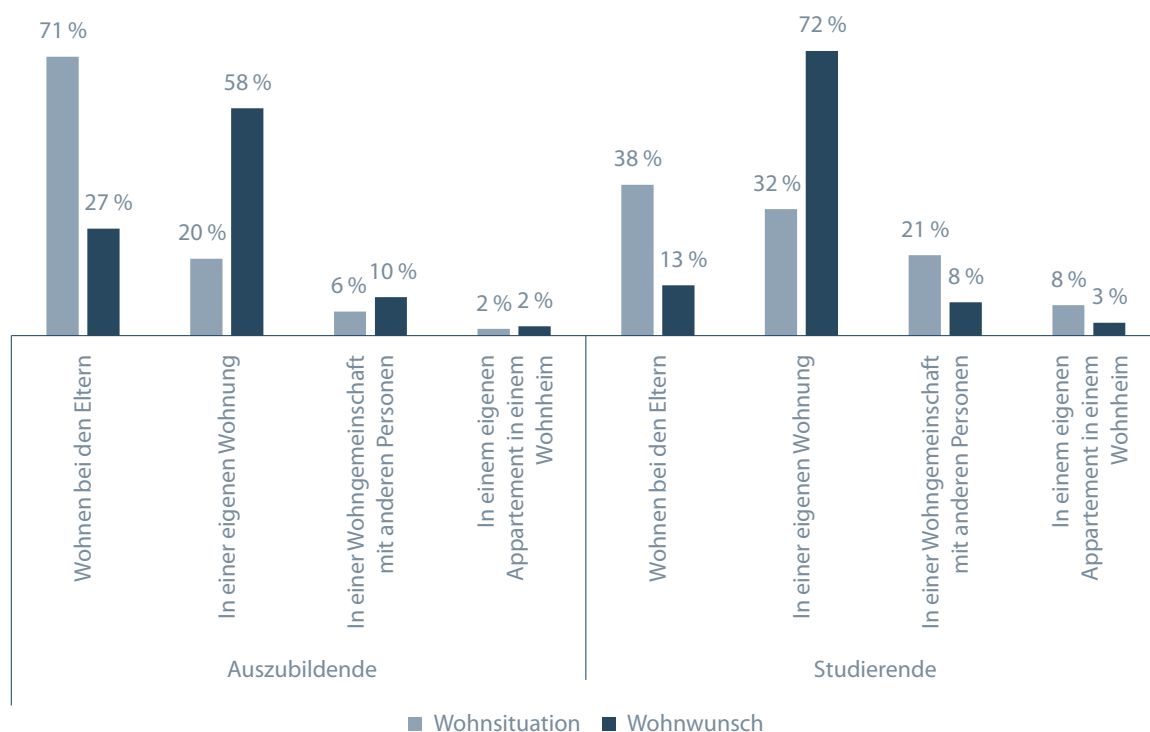
Je jünger eine Person, desto eher wohnt sie noch bei den Eltern. Nach einer (meist urbanen) Orientierungsphase, in der keine Wohnform überwiegt, folgt eine starke Tendenz zum individuellen Wohnen, häufig mit einer verpartnerten Person.

Die tatsächliche Wohnsituation kann sich jedoch grundsätzlich von den Wohnwünschen unterscheiden. Es lagen bisher aber nur begrenzte empirische Erkenntnisse vor (vgl. Kapitel 3.7). Im Rahmen der durchgeführten Befragung unter Auszubildenden und Studierenden wurden deshalb die Wohnwünsche von Auszubildenden und Studierenden bezüglich der vier Wohnformen erhoben.

Abbildung 6-1 verdeutlicht, dass die Mehrheit der Auszubildenden noch im Haushalt der Eltern wohnt. Zwar wünschen sich mehr als zwei von drei Auszubildenden eine eigene Wohnung (71 %),¹ dennoch haben zeitgleich weitere Auswertungen gezeigt, dass die Zufriedenheit der bei den Eltern wohnenden Auszubildenden sehr hoch ist (vgl. Kapitel 3.7). Tatsächlich stellt das Wohnen bei den Eltern auch für etwa ein Viertel der Auszubildenden die präferierte Wohnform dar. Eine WG oder ein Platz in einem Wohnheim spielen bei den Auszubildenden sowohl bei der tatsächlichen Wohnform als auch bei den Wohnwünschen nur eine geringe Rolle.

Bei den Studierenden ist der Wunsch nach einer eigenen Wohnung noch stärker ausgeprägt. So geben 71 % der an der Erhebung teilnehmenden Studierenden an, eine individuelle Wohnform zu präferieren. Der Wunsch übersteigt damit die tatsächliche Wohnsituation um 40 Prozentpunkte. Die weiteren Auswertungen haben aber auch gezeigt, dass die häufigste Quelle für Unzufriedenheit mit der Wohnsituation aus einer zu geringen Wohnfläche und zu hohen Mieten herrührt. Besonders in angespannten Wohnungsmärkten ist somit eine

Abbildung 6-1
Vergleich der Wohnsituation mit den Wohnwünschen von Auszubildenden und Studierenden



Quellen: Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis des Mikrozensus 2018 sowie auf Datenbasis der Befragung der Auszubildenden und Studierenden (n = 2.384).

¹ Ähnliche Werte finden sich auch in der Literatur (vgl. Kapitel 3.7).

gewisse Reflektiertheit erforderlich, damit der Wohnwunsch sich nicht in eine ausgeprägte Unzufriedenheit mit der Wohnsituation übersetzt. Auch vor diesem Hintergrund erscheint das Wohnheim eine sinnvolle Option zu sein, die analog zu den Auszubildenden von den Studierenden aber nicht präferiert wird.

In den Expertenworkshops haben die Anbieter und Träger sowohl von öffentlichen, gemeinnützigen als auch privaten Angeboten betont, dass das Wohnheim meist die erste Anlaufstation junger Menschen nach dem Auszug aus dem Haushalt der Eltern darstellt. Die Phase nach dem Auszug aus dem Haushalt der Eltern und zu Beginn der Ausbildung oder des Studiums ist für junge Menschen von hoher Unsicherheit geprägt. Der „Großstadt-Single“ – einer der fiktiven Wohntypen aus der explorativen Analyse (vgl. Kapitel 3.6) – zeigt die geringste Zufriedenheit mit der Wohnsituation und verdeutlicht, dass es eine fordernde Lebensphase ist. Der zweite Workshop brachte darüber hinaus die Erkenntnis, dass der primäre Fokus junger Menschen weniger auf der (angespannten) Wohnungsmarktsituation als auf sozialem Anschluss liegt. Besonders bei jüngeren Auszubildenden und Studierenden kümmern sich die Eltern oder unterstützen bei Wohnungsbesichtigungen oder dem Ausfüllen von Anträgen. Vor diesem Hintergrund erscheint es plausibel, sich an den Ergebnissen des oberen Szenarios der Vorausberechnung zum Bedarf an Wohnheimplätzen als Entscheidungsgrundlage für zukünftige wohnungspolitische Entscheidungen zu orientieren.

Das Auseinanderfallen von Wohnsituation und den Wohnwünschen kann verschiedene Ursachen haben. Die Analysen in Kapitel 2.4.2 zeigen, dass die Mieten von kleinen Wohnungen und WG-Zimmern in den Groß- und Universitätsstädten deutlich gestiegen sind. Während der Ausbildung oder des Studiums stehen geringe Einnahmen häufig vergleichsweise hohen Ausgaben gegenüber. Dagegen zeigen die Auswertungen zur Mietkostenbelastung auf Basis des SOEP (Kapitel 3.5.2), dass die Wohnkosten gleichförmig mit dem verfügbaren Einkommen gestiegen sind. Das Statistische Bundesamt (2024) zeigt indes, dass alleinlebende Studierendenhaushalte unter Berücksichtigung aller direkt mit dem Wohnen verbundenen Kosten, dazu gehören die kalten Nebenkosten sowie die Kosten für Wasser, Elektrizität, Gas und Heizung, mehr als die Hälfte (54 %) des verfügbaren Einkommens aufwenden. Auch das veränderte Zinsumfeld belastet Studierende zunehmend, der Zinssatz für einen KfW-Förderkredit stieg im Oktober 2023 auf 9 %. In der Folge ging der Zinssatz auf 6,85 % zurück (Stand: März 2025), was aber immer noch ein sehr hohes Niveau darstellt.

Es gibt verschiedene Optionen zur Entlastung von Auszubildenden und Studierenden sowohl durch objektbezogene (vgl. Kapitel 4.2.1) als auch subjektbezogene (vgl. Kapitel 4.2.2) Förderungen. Bei der subjektbezogenen Förderung von Auszubildenden und Studierenden ist das BAföG das sichtbarste und bedeutendste Instrument, von dem im Jahr 2023 501.400 Studierende und 134.200 Schülerinnen und Schüler und Schülerinnen profitierten. Zwar liegt der durchschnittliche Förderbetrag um 29 % über dem Niveau von 2019, dennoch reicht der BAföG-Wohnkostenzuschlag allein in vielen Städten kaum aus, um eine Wohnung oder ein WG-Zimmer zu finanzieren: Nach der Auswertung im Unterkapitel 2.4.2 deckte dieser nur an 37 von 70 untersuchten Standorten die Median-Kaltniete, in vergleichbaren Auswertungen in der Literatur sind es sogar nur 28 von 94 Hochschulstandorten (Moses-Mendelssohn-Institut 2023, vgl. Unterkapitel 2.4.1) beziehungsweise zwei von 38 Standorten (MLP-Studentenwohnreport 2024). Gleichzeitig sind die staatlichen Ausgaben für das BAföG erheblich gestiegen – auf 2,8 Mrd. Euro im Jahr 2023 (+16,7 % gegenüber dem Vorjahr, +46,5 % im Vergleich zu 2019). Angesichts begrenzter Mittel kann die Förderung nicht unbegrenzt ausgeweitet werden.

Darüber hinaus stellt das Wohngeld eine weitere subjektbezogene Förderung dar, die Auszubildende und Studierende erhalten können, wenn sie keinen BAföG-Anspruch haben. Im Jahr 2023 konnten hiervon 19.830 Haushalte mit 34.300 Auszubildenden und Studierenden profitierten.

Die Problemlage bei der Wohnraumversorgung von Auszubildenden und Studierenden beschränkt sich aber nicht nur auf die Bezahlbarkeit, auch die Verfügbarkeit und Zugänglichkeit (Krapp 2022) sind weitere zentrale sozialpolitische Probleme bei der Wohnraumversorgung junger Menschen. Denn junge Menschen befinden sich in Konkurrenz mit anderen Nachfragegruppen wie Berufstätigen, die zur Arbeitsstelle pendeln, oder Seniorinnen und Senioren.

6.2 Handlungsempfehlungen

Junge Menschen in Ausbildung sind verstärkt für die Vorteile von Wohnheimen zu sensibilisieren

Das Wohnen bei den Eltern stellt für viele junge Menschen in Abhängigkeit vom Alter und der Persönlichkeit zumindest übergangsweise eine sinnvolle Wohnform dar, die volle Konzentration auf die Ausbildung oder das Studium ermöglicht. Zwar ist die Zufriedenheit mit der Wohnsituation bei den Eltern relativ hoch, aber in manchen Fällen (Distanz oder familiäre Gründe) ist ein Auszug dennoch erforderlich. Das Wohnheim ist dann aber nur ein seltener Wohnwunsch, die Mehrheit präferiert eine eigene Wohnung. Dieser Wohnwunsch wird sich aber durch die anhaltende Anspannung vieler Wohnungsmärkte vielfach nicht realisieren lassen oder wird die Auszubildenden und Studierenden finanziell überlasten.

Wohnheimplätze sind daher die realistischste Stellschraube, um die Wohnraumversorgung von Auszubildenden und Studierenden treffsicher und nachhaltig zu verbessern. Dies gilt sowohl für öffentliche und gemeinnützige Träger als auch für die Angebote privater Wohnheimanbieter, die sich jeweils an Auszubildende oder Studierende richten. Die Ergebnisse der vorliegenden Studie zeigen, dass der Wert des Wohnheims durch junge Menschen, die die Erfahrung der Unterbringung in einem Wohnheim nicht haben, meist unterschätzt wird. Denn tatsächlich bieten Wohnheime die besten Möglichkeiten, um den besonders von den jungen Leuten gewünschten sozialen Anschluss zu finden, während Abbrecherquoten bei Ausbildung oder Studium (beispielsweise durch sozialpädagogische Begleitung) nachweislich gesenkt werden. Vor diesem Hintergrund muss mit einer Ausweitung des Bestands an Wohnheimplätzen dann auch bei jungen Menschen stärker für die Vorteile geworben werden, die das Wohnen in einem Wohnheim bietet.

Denn die bestehende Anspannung der Wohnungsmärkte wird auch in den kommenden Jahren Bestand haben. Die Prognoseergebnisse zeigen zeitgleich, dass bei der Anzahl der Auszubildenden und Studierenden in den nächsten Jahren eine Zunahme möglich ist. Die Aufgabe der Sensibilisierung sollte dabei allen relevanten Akteuren zufallen (Studienberatungen, Handels- und Handwerkskammern sowie Schulen und Berufsschulen).

Mehr Wohnheimplätze durch Kostensenkung sowie verstetigte und treffsichere Förderung

Eine nachhaltige Ausweitung und Modernisierung der Bestände an Wohnheimplätzen für Auszubildende und Studierende ist erforderlich. Denn die vorliegenden Ergebnisse verdeutlichen, dass sich die Versorgungssituation bei Studierenden im Zeitverlauf verschlechtert hat, während sie bei Auszubildenden sogar ungenügend ist. Sowohl die Teilnehmenden an den durchgeführten Workshops als auch die Teilnehmenden an der Befragung für Anbieter und Träger verdeutlichen, dass ein enormer Investitionsbedarf besteht, aber eine Ausweitung der Bestände und Instandhaltung ohne Förderung unter den aktuellen Rahmenbedingungen selten wirtschaftlich möglich ist. Gleichzeitig sind die zu erfüllenden baulichen Vorgaben ein Kostentreiber. Insgesamt sollte durch die Länder geprüft werden, ob gerade beim jungen Wohnen über Experimentierklauseln mehr Freiheiten geschaffen werden können, ohne dass hiermit Förderungen entfallen. Denkbar ist etwa eine Absenkung der Mindestgrößen für Zimmer oder die Möglichkeit, Bäder zu teilen. Ebenso sollten auch kleinere Investitionsvorhaben in den Bestand förderfähig werden, ohne dass eine pauschale Mietpreisbindung aller bestehenden Wohnheimplätze daraus resultiert.

Vor dem Hintergrund des bestehenden und zukünftigen Investitionsbedarfs ist eine Verstetigung der Förderung im Rahmen des Programms „Junges Wohnen“ wünschenswert, um den Bestand an öffentlich geförderten Wohnheimplätzen zu sichern und deutlich zu erweitern und für beide Zielgruppen mindestens auf das Versorgungsniveau der 1990er-Jahre bei Studierenden von etwa 14 % bis 15 % zu bringen. Allein der Investitionsbedarf aller Studierendenwerke in Deutschland beläuft sich auf 2,8 Mrd. Euro. Eine Verstetigung erscheint auch deswegen angemessen, da die zukünftige demografische Entwicklung nicht zu einer Reduktion des Wohnungsbedarfs von Auszubildenden und Studierenden führen wird. Entsprechend müssen langfristig Kapazitäten

zitäten geschaffen werden. Dabei gilt es, insbesondere auch Auszubildende als Zielgruppe zu adressieren. Denn die bisher vorliegenden Erkenntnisse aus der Inanspruchnahme der Mittel des „Jungen Wohnens“ verdeutlichen ein Ungleichgewicht, sodass Auszubildende bisher kaum von der Förderung in Form zusätzlicher Bestände an Wohnheimplätzen profitieren. Die zentrale Herausforderung besteht darin, dass für das Jugendwohnen kostendeckende Tagessätze erhoben werden, die unter anderem auch die erforderliche sozialpädagogische Betreuung enthalten. Mit Hilfe der Bundesfinanzhilfen für das „Junge Wohnen“ können jedoch nur Bauinvestitionen in Form von Neubau und Modernisierung von Wohnplätzen in Auszubildendenwohnheimen gefördert werden.

Dieser Sachverhalt ist unbedingt mit den Förderrichtlinien in Einklang zu bringen, andernfalls werden insbesondere minderjährige Auszubildende kaum bis gar nicht von der Förderung profitieren können. Die Trennung von den Kosten, die aus baulichen Aspekten resultieren, und den Kosten der sozialpädagogischen Betreuung im „Jungen Wohnen“ erscheint deshalb sinnvoll. Das Bundesland Bayern hat dies bereits umgesetzt.

Auszubildende können von der Öffnung der Studierendenwerke und der Schaffung von Auszubildendenwerken profitieren

Der Ausbau von Wohnheimplätzen für Auszubildende erscheint besonders dringlich. Denn für Auszubildende ist die Versorgungssituation in vielen Großstädten oder Tourismusgebieten noch herausfordernder als für Studierende. Auszubildende können sich in der Regel keine eigene Wohnung leisten und zeitgleich fehlen zahlenmäßig vergleichbare Alternativen, wie sie Studierende durch die Angebote in Wohnheimen der Studierendenwerke zur Verfügung stehen. Unternehmen haben deshalb zunehmend Schwierigkeiten, Auszubildende und junge Mitarbeitende zu gewinnen, sodass die angespannten Wohnungsmärkte in vielen Großstädten zum Standortnachteil geworden sind.

Die Öffnung der Studierendenwerke für Auszubildende verspricht hierbei ein großes Potenzial, da Skaleneffekte aus der Nutzung bestehender Strukturen und bei der Ausweitung der Bestände resultieren. Zudem dient ein gemeinsames Wohnangebot der gesellschaftlichen Integration verschiedener Ausbildungsformen. Allerdings ist die Öffnung der Studierendenwerke eine politische Entscheidung. Denn gegenwärtig sieht deren Grundauftrag lediglich vor, Wohnraum für Studierende anzubieten. Wenn Auszubildende mitversorgt werden sollen, muss die gesetzliche Grundlage entsprechend geändert werden. Darüber hinaus bestehen bereits an vielen Standorten Wartelisten, da die Nachfrage durch Studierende schon zu hoch ist, während die aktuelle Versorgungsquote von mittlerweile unter 10 % nicht sehr hoch ist. Für die Studierendenwerke ergeben sich aus einer Öffnung verschiedene Herausforderungen. Neben dem reinen zusätzlichen Wohnheimplatzangebot ist auch zusätzliches Personal für die Betreuung und Verwaltung einzustellen, was vor dem Hintergrund des bestehenden Fachkräftemangels problematisch erscheint. Auch die Finanzierung des zusätzlichen Aufwands, der aus der Öffnung resultiert, muss ex ante geklärt werden.

Die Schaffung eines vergleichbaren Auszubildendenwerks („Azubiwerk“) stellt eine Alternative zur Verbesserung der Wohnraumversorgung von Auszubildenden dar. Erfolgreiche Beispiele finden sich bereits in Hamburg und München, die als Grundlage zukünftiger Planungen genutzt werden können. Erforderliche Strukturen und Personal sind dabei aber anders als bei einer Öffnung der Studierendenwerke grundlegend neu aufzubauen, was Zeit und Kosten in Anspruch nehmen dürfte, bis Auszubildende tatsächlich von öffentlich geförderten Wohnheimplätzen profitieren werden. Eine hybride Lösung (temporäre Öffnung der Studierendenwerke, während Azubiwerke entstehen) kann ebenfalls ein gangbarer Weg sein. Vor dem Hintergrund der aktuellen Versorgungslage in Kombination mit den vorausgerechneten Versorgungslücken erscheint das Risiko von Überkapazitäten nach der Übergangsphase als ausgesprochen gering.

Die Auslobung eines Preises erhöht die Sichtbarkeit innovativer Ansätze

Um die geringe Verbreitung innovativer Konzepte in Wohnheimen zu verbessern, kann die Auslobung eines Preises dabei helfen, die Sichtbarkeit bestehender innovativer Konzepte zu erhöhen. Die Würdigung innovativer Ansätze durch eine Preisverleihung sollte dabei im Rahmen einer hochkarätigen Veranstaltung mit hoher Reichweite erfolgen, um neben Akteuren der Anbieter und Träger von Wohnheimen auch den Eingang in die öffentliche Diskussion zu erreichen. Die resultierende Medienresonanz kann Akzeptanz schaffen, da sie Kommunen und Nachbarschaften sensibilisiert, die neuen oder innovativen Projekten teils kritisch gegenüberstehen.

Auch private Anbieter von Wohnheimen verbessern die Versorgungssituation

Auch wenn es gelingt, mehr Wohnheimplätze für Studierende und Auszubildende durch öffentliche und gemeinnützige Anbieter wie die Studierendenwerke oder kirchliche Träger zu erstellen, wird das Angebot den Bedarf nicht decken. Private Betreiber von Wohnheimen und Mikroappartement-Anlagen bleiben daher eine wichtige Ergänzung des Marktes. Deren Angebote richten sich eher an Auszubildende und Studierende mit etwas höherem Einkommen, dennoch liegen die Mieten oftmals unter den Kosten für eine eigene Wohnung.

Wie Vertreter der privaten Anbieter in den Workshops ausführten, bleiben viele Studierende erst einmal rund ein Jahr in den Anlagen und schließen sich dann für die Gründung einer WG zusammen oder suchen sich eine eigene Wohnung. Wie in öffentlich geförderten Wohnheimen profitieren die jungen Menschen auch bei privaten Anbietern von den gewonnenen Netzwerken. Außerdem spielen die privaten Anbieter für internationale Studierende eine große Rolle, die insbesondere die Annehmlichkeiten von „all inclusive“-Angeboten schätzen, da deutschlandspezifisches Wissen über den Wohnungsmarkt beispielsweise fehlt.

Private Anbieter brauchen allerdings keine spezifische Förderung. Vielmehr geht es für diese Anbietergruppe – ähnlich wie für andere Investoren – darum, die Rahmenbedingungen für das Bauen insgesamt zu verbessern und verlässlicher zu gestalten. Hierzu gehört unter anderem die ausreichende Bereitstellung von Bauland, die Überprüfung der Standards und die maßvolle Gestaltung von Auflagen, etwa in Bezug auf Stellplätze.

Potenziale des Seriellen Bauens und Sanierens können nicht gehoben werden

Seriell und modulares Bauen, oder allgemein die industrielle Vorfertigung, können theoretisch die Effizienz des Bauens erheblich steigern und werden in der Branche intensiv diskutiert. Die Teilnehmenden an der Befragung für Anbieter und Träger von Wohnheimen gaben jedoch an, dass seriell gebaute Wohnheimen in den letzten drei Jahren nur eine ausgesprochen geringe Rolle gespielt hat und auch in den kommenden drei Jahren wird keine hohe Bedeutung erwartet. Als wesentliche Hemmnisse benannten die Teilnehmenden der Workshops kommunale Auflagen und spezifische Restriktionen auf bestehenden Bauflächen, insbesondere im Kontext der Nachverdichtung. In anderen Worten, gestalterische Wettbewerbe, Grundstückszuschnitte und spezifische Anforderungen aus der Nachbarschaft stehen häufig im Widerspruch zu den Potenzialen des seriellen Bauens. Auch die verschiedenen Landesbauordnungen in Deutschland sind hinderlich für die industrielle Vorfertigung. Die Ergebnisse lassen sich auch auf serielle Modernisierungskonzepte übertragen.

Angesichts der enormen Herausforderungen im Wohnheimbau sollte jedoch untersucht werden, ob durch die gemeinsame Beauftragung beispielsweise durch mehrere Studierendenwerke sowie die Replizierung bewährter Wohnheimkonzepte Kostenvorteile realisiert werden können. Dies setzt allerdings eine Verständigung auf Standards auf allen Ebenen, vereinfachte Planungsverfahren und insbesondere eine geringere nachbarschaftsspezifische Anspruchshaltung voraus.

Wohnraum für Auszubildende und Studierende durch Untervermietungen und gemeinschaftliches Wohnen mit älteren Menschen

Mit dem Förderprogramm „Junges Wohnen“ wird die Objektförderung verfolgt, also der Bau spezifischen Wohnraums für junge Menschen. Darüber hinaus kann auch die soziale Wohnraumförderung verstärkt genutzt werden, um Wohnangebote für Studierende und Auszubildende zu schaffen. Bedenkenswert ist es auch, Wohnraum durch die Unterstützung von Untervermietungen zu stärken. Viele, gerade ältere Menschen leben in sehr großen Wohnungen, die sie nicht vollumfänglich nutzen. Durch gezielte Unterstützungen ließe sich hier Wohnraum auch für junge Menschen schaffen. In anderen Ländern sind etwa Modelle, bei denen junge Menschen ältere Personen im Alltag im Gegenzug für eine günstige Miete unterstützen, deutlich häufiger verbreitet. Auch die Unterstützung bei der Schaffung von Dach- und Einliegerwohnungen erscheint sinnvoll.

Wesentlich ist, die vorhandenen Ressourcen gezielt und effizient einzusetzen. Mit dem BAföG wird bezahlbares Wohnen für die meisten Auszubildenden und Studierenden auch künftig nicht gewährleistet werden. Notwendige Erhöhungen der Wohnkostenpauschale, die eine tatsächliche Deckung der Mietkosten ermöglichen würden, wären mit erheblichen Mehrausgaben verbunden, würden das vertretbare Budget deutlich übersteigen und lösen die begrenzte Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum nicht. Stattdessen erscheint es sinnvoller, auf eine Ausweitung des Wohnangebots zu setzen und kostengünstigere Unterstützungsmaßnahmen wie zinsvergünstigte Kredite für private oder gemeinnützige institutionelle Wohnanbieter gezielt zu stärken. Eine Reform des BAföG bleibt dennoch sinnvoll. So sollte beispielsweise die Einführung einer stärker regional gestaffelten Wohnkostenpauschale in Betracht gezogen werden. Andererseits wäre es aus wohnungs- und regionalpolitischer Sicht nicht verkehrt, Anreize für eine Ausbildung oder ein Studium an günstigeren Standorten zu schaffen. Allerdings könnte dies in vielen Studienfächern die Bildungsgerechtigkeit beeinträchtigen und an teuren Standorten den Mangel an Auszubildenden verstärken.

„Wohnen für Mitarbeitende“ schützt Auszubildende und (dual) Studierende vor angespannten Wohnungsmärkten und hilft Unternehmen bei der Gewinnung und Bindung von Personal

Das Beschäftigtenwohnen erfährt aktuell eine hohe Aufmerksamkeit, denn Maßnahmen von Unternehmen beim Thema Wohnen helfen sowohl bei der Gewinnung und Bindung von Mitarbeitenden als auch bei der Ausweitung des Wohnungsbestands. Gerade für junge Menschen, die ihre Ausbildung in einer Stadt mit angespanntem Wohnungsmarkt absolvieren möchten, stellt das Thema Wohnen ein Problem dar, das im Extremfall dazu führt, dass Ausbildungen abgebrochen oder gar nicht erst angetreten werden. Für Unternehmen ist der Wohnungsmarkt somit zum Standortfaktor geworden.

Deshalb ist es erforderlich, Rahmenbedingungen zu schaffen, damit Unternehmen Unterstützungsmaßnahmen beim Mitarbeiterwohnen aus- und aufbauen und dabei verstärkt Auszubildende und dual Studierende als Zielgruppe dieser Angebote adressieren. Zwar wurde bereits eine Förderung des Themas durch die Politik umgesetzt, denn der geldwerte Vorteil, der aus der Anmietung einer Wohnung durch ein Unternehmen und der günstigeren Weitervermietung der Wohnung vom Unternehmen an die eigenen Mitarbeitenden resultiert, ist für beide Seiten steuerfrei. Allerdings fürchten viele Unternehmen, dass der Aufwand von Unterstützungsmaßnahmen der Mitarbeitenden beim Wohnen zu aufwändig und zu teuer ist. Verbände und die Politik müssen daher Unternehmen für das Thema sensibilisieren und darüber hinaus auch bei der konkreten Umsetzung unterstützen. Ein Leitfaden für Unternehmen zur Sensibilisierung wurde durch das BMWBS (2024) bereits veröffentlicht und durch eine informative Internetseite² ergänzt. Die Grundlage hierfür bildet die Studie von Deschermeier et al. (2024), die eine Bestandsaufnahme für das Themengebiet erarbeitet hat.

² Unter der URL: <https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/mitarbeitendenwohnen/mitarbeitendenwohnen-node.html>

7 Anhang

7.1 Erkenntnisse aus den Workshops

Die nachfolgenden Unterkapitel fassen die zentralen Positionen und Erkenntnisse aus den fünf durchgeführten Workshops zusammen. Dabei handelt es sich um die Einschätzungen der Teilnehmenden. Deren Meinung als Expertin oder Experte sind in die Ausarbeitung der einzelnen Kapitel eingeflossen und wurden dort entsprechend kenntlich gemacht.

7.1.1 Erkenntnisse aus dem ersten Workshop (Anbieter von Mikroappartements)

- Es ist wichtig, Auszubildende und Studierende inhaltlich abzugrenzen. Denn es bestehen aus Sicht der Anbieter von privaten Wohnheimen und Mikroappartements große Unterschiede zwischen Studierenden- und Auszubildenden-Wohnen (insbesondere bei der Gruppe der Minderjährigen). Dies betrifft in erster Linie das institutionelle Wohnen, weniger die anderen Wohnformen.
- Institutionelle Akteure (hier von privaten Wohnheimen und Mikroappartements) wollen keine WGs anbieten, die Akteure sehen die überwiegende Nachfrage bei Einzelwohnungen.
- Institutionelle Akteure setzen verstärkt auf ausländische Studierende. Der Anteil betrage nach Aussage eines Teilnehmers etwa 50 %. Viele Studierende aus dem Ausland verfügen in der Regel über große finanzielle Möglichkeiten, denn das Studium in Deutschland ist vergleichsweise günstig.
- „All-in-one“-Angebote sprechen vor diesem Hintergrund besonders Studierende aus dem Ausland an, weil ex ante kein spezifisches (Vor-)Wissen erforderlich ist, um Zugang zum Wohnungsmarkt zu bekommen. Der Zuzug von internationalen Studierenden bleibt somit ein wichtiger Treiber für Wohnheime.
- Die hohen Kosten im Bau- und Entwicklungsmarkt sind und bleiben kurz- und mittelfristig Herausforderungen für Entwickler. Die Teilnehmenden äußern Kritik an der Politik. Gewünscht werden verlässliche Rahmenbedingungen und Bürokratieabbau. Förderung allein (wie die Mittel des „Jungen Wohnens“) ist für die Akteure aus diesem Marktsegment kein ausreichender Anreiz.
- Es besteht die Gefahr von Mitnahmeeffekten durch Young Professionals bei Mikroappartements, wodurch sich die Verfügbarkeit für Studierende reduziert.
- Im Expertenworkshop mit Akteuren aus dem Mikroappartement-Segment wurde der Vorschlag diskutiert, dass Kommunen bei der Grundstücksvergabe ein zweckgebundenes Erbpachtrecht bei Wohnheimbetreibern nutzen könnten. Allerdings lehnen gleich mehrere Teilnehmende den Vorschlag ab, denn ein Erbpachtrecht im Mikrowohnen mache keinen Sinn, da sich Akteure durch Unsicherheiten bei der Marktentwicklung nicht so langfristig binden möchten. Erbpacht mache die Objekte für Investoren uninteressant.
- Eine (im Workshop nicht abschließend diskutierte) Frage zur Verbesserung der Wohnraumsituation von Auszubildenden und Studierenden lautet daher: Sollte es eher Förderung pro Kopf (zur Vermeidung von Mitnahmeeffekten) oder pro Wohnung geben?

7.1.2 Erkenntnisse aus dem zweiten Workshop (Auszubildende und Studierende)

- Das Thema „Wohnen“ scheint nicht das primäre Problem der teilnehmenden jungen Leute zu sein.
- Der Fokus der Teilnehmenden liegt vielmehr auf sozialem Anschluss. Mit den Teilnehmenden wurde die These erarbeitet, dass möglicherweise gilt: Je jünger eine Person, desto eher kümmern sich tendenziell die Eltern um das Thema „Wohnen“.
- In einem Experiment haben die Teilnehmenden die Nähe zur Universität oder zum Ausbildungsbetrieb wichtiger bewertet als die Nähe zur Stadtmitte.
- Beim Auszubildenden-Wohnen wird von den Teilnehmenden die Wohnform WG bevorzugt. Das gilt insbesondere für volljährige Auszubildende.
- Junge Menschen (die sich selbst und ohne die Hilfe der Eltern eine Wohnung oder einen Wohnheimplatz suchen, siehe oben) wünschen sich primär eine digitale Möglichkeit zur Wohnungssuche. Dies soll am besten mit einer zweckgerichteten App nur für ihre Zielgruppe erfolgen.

7.1.3 Erkenntnisse aus dem dritten Workshop (Träger von Wohnheimen für Studierende)

- WGs in Wohnheimen sind nur dann sehr relevant, wenn der Träger (insbesondere Kirchen) Wert auf Gemeinschaft legt. Eine Erkenntnis des zweiten Workshops war, dass junge Leute primär sozialen Anschluss suchen. Dies trifft laut Teilnehmenden des dritten Workshops insbesondere auf Studierende (auch Studierende aus dem Ausland) zu, wenn sie zum Studium in eine neue Stadt ziehen.
- Dennoch berichten die Teilnehmenden mehrheitlich vom Trend, dass sich die Zielgruppe ein eigenes Bad und ein Einzelzimmer wünscht. Dies deckt sich mit den Einschätzungen der Akteure aus dem ersten Workshop (siehe oben).
- Die Teilnehmenden berichten, dass WGs klare Regeln und eine Begleitung brauchen, ansonsten entstehen Probleme und hohe Nebenkosten.
- Gemeinschaftliches Wohnen stellt einen Kostentreiber für die Bruttowarmmiete dar, da Bewohnende weniger auf den Verbrauch achten. Dieser Aspekt sei zielgruppenunabhängig.
- Gemeinschaft funktioniert dort, wo sie auch durch Betreuung aktiv belebt und durch den Anbieter bezahlt wird (beispielsweise bei kirchlichen Trägern).
- Die Bedeutsamkeit der öffentlichen Wohnheime für internationale Studierende aufgrund der Zugangsschwierigkeiten zum freien Wohnungsmarkt wird in diesem Workshop deutlich.
- Mehrere Teilnehmende berichten, dass es auch in engen Wohnungsmärkten wie Berlin Studierenden-Wohnheime mit Leerstand oder längeren Vermittlungsprozessen gibt, wenn Qualität und/oder Lage nicht zu den Wohnwünschen passen. Dies ist ein zielgruppenunabhängiges Phänomen, das auch bei der Vermietung von Wohnungen auftritt.
- Der Förderung kommt in diesem Marktsegment eine enorm hohe Bedeutung zu. Hier kommen die Teilnehmenden des dritten Workshops zu einer anderen Einschätzung als die Teilnehmenden des ersten Workshops (siehe oben).

- Unterschiedlich ausgestaltete Landesprogramme haben einen hemmenden Einfluss auf den Aus- und Umbau von Wohnheimen.
- Änderungen bei den Förderbedingungen (insbesondere im Rahmen der KfW-Förderung) verzögern Projekte, ebenso lange Genehmigungsverfahren. Aus beidem können auch unerwünschte Wechselwirkungen resultieren: Während man auf die Genehmigung wartet, ändern sich die Förderbedingungen, dann müssen Projekte teilweise ganz neu kalkuliert werden.
- Ein Trend ist, dass sich Studierende auf eine Vielzahl von Plätzen bewerben, aber für sich nur einen Platz benötigen. Dadurch entsteht (meist kurzfristiger) Leerstand. Einige Studierende testen lediglich nur aus, ob sie einen Platz bekommen würden.

7.1.4 Erkenntnisse aus dem vierten Workshop (Träger von Wohnheimen für Auszubildende)

- Alle Teilnehmenden bekräftigen bereits in der Vorstellungsrunde, dass der Fachkräftemangel die Gewinnung und Bindung von Auszubildenden (und weiteren Mitarbeitenden) erschwert.
- Bei Minderjährigen ist eine sozialpädagogische Betreuung erforderlich. Auch hier wirkt sich der Fachkräftemangel negativ aus. Denn wenn (sozialpädagogisches) Personal fehlt, dann können die vorgegebenen Betreuungsschlüssel nicht erfüllt werden, was eine Vollausslastung der verfügbaren Plätze verhindert.
- Träger von Wohnheimen für Auszubildende sehen sich komplexen Rahmenbedingungen gegenüber: Es gibt landesspezifische Regelungen sowohl bei Betreuungsschlüsseln für die Unterbringung minderjähriger Auszubildender als auch bei der (sozialen Wohnraum-)Förderung.
- Wohnungsangebote von Unternehmen (für die Auszubildenden) müssen sich regelmäßig einer Rendite-Diskussion im Unternehmen stellen und werden mit den Kennzahlen des Kerngeschäfts verglichen. Die Unterstützungsmaßnahmen sind jedoch in der Regel ein Zuschussgeschäft. Es gilt in Unternehmen ein Bewusstsein zu schaffen, dass Unterstützungsmaßnahmen eine Investition in die Gewinnung und Bindung von Mitarbeitenden darstellen.
- Angebote für Minderjährige sind (aufgrund der Betreuung) besonders teuer, aber ein Teilnehmer betont, dass es in seinem Unternehmen positive Effekte auf die Bindung und Gewinnung von Auszubildenden gibt. Die Anstrengungen sind vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels lohnend.
- Eine Person betont die besondere Bedeutung von werksnahen Wohnheimen für minderjährige Auszubildende. Denn im Konzern ist Schichtdienst üblich. Damit ist die Nähe zum Werk wichtig, weil der ÖPNV in der Nacht nicht verkehrt.
- Ein Teilnehmer betont, dass es Kümmerer im Unternehmen braucht, die ein Mindset für die Bedeutung der Gewinnung und Bindung von Mitarbeitenden (inklusive bzw. insbesondere Auszubildender) schaffen.

7.1.5 Erkenntnisse aus dem fünften Workshop (alle Anbieter und Träger von Wohnheimen für Auszubildende und Studierende)

- Gemeinschaft und Betreuung sind auch Determinanten der privaten Anbieter von Wohnheimen. Allerdings fallen die Betreuungsschlüssel bei privaten (z. B. 1:1.000) wesentlich geringer aus als bei gemeinnützigen Trägern (zwischen 1:10 und 1:40). Die Betreuenden („Community Manager“) müssen auch nicht in Sozialarbeit ausgebildet sein.

- Für viele Bewohnende ist das Wohnheim die erste Station nach dem Auszug aus dem Haushalt der Eltern. Die Vorteile (insbesondere Betreuung und Gemeinschaft) erschließen sich erst, nachdem man die Erfahrung mit dieser Unterbringung gemacht hat. Entsprechend ist es nicht erstaunlich, dass das Wohnheim keine präferierte Wohnform ist.
- Die Teilnehmenden teilen die Einschätzung, dass die sozialpädagogische Betreuung ein wichtiger Bestandteil in Wohnheimen ist und auch zukünftig sein wird.
- Die Befragungsergebnisse zeigen, dass serielles Bauen bei Anbietern und Trägern von Wohnheimen in den vergangenen Jahren keine wichtige Rolle bei der Errichtung und Modernisierung gespielt hat und auch zukünftig nicht spielen wird. Die Teilnehmenden berichten dazu, dass lokale Gegebenheiten (Vorgaben durch kommunale Ausschreibungen oder durch Bürgerbeteiligungen) häufig einer standardisierten Umsetzung entgegenstehen.
- Die Befragungsergebnisse zeigen, dass der Einfluss der Wohnungsmarktlage auf die Standortentscheidung von Auszubildenden und Studierenden gering ist. Die Teilnehmenden betonen aus ihrer Erfahrung, dass diese Einschätzung über den Einfluss der Wohnungsmarktlage eine starke saisonale Komponente besitzt, bei den Studierenden ist dies der Semesterstart.
- Der Investitionsbedarf ist bei öffentlichen und gemeinnützigen Trägern teilweise enorm hoch. Die Umsetzung ist ohne verstetigte Förderung meist nicht möglich.

7.2 Anhänge zu den Befragungen

7.2.1 Methodische Hinweise zu den Befragungen

Im Rahmen der Studie wurden zwei Befragungen durchgeführt: eine unter Auszubildenden und Studierenden (November – Dezember 2024) sowie eine unter Anbietern und Trägern von Wohnheimen (November 2024 – Januar 2025), um bestehende Wissenslücken zu schließen. Der Fokus lag auf den Leitfragen des Forschungsprojektes, die sich nicht mit vorhandenen Informationen und Datenquellen untersuchen lassen. Die Grundgesamtheit und das ausgewertete Analyseraster beider Befragungen werden im Folgenden separat beschrieben. Eine ausführliche tabellarische Ergebnisübersicht folgt in Kapitel 7.2.2.

Für beide Befragungen wurde ein bestehendes Panel des Dienstleisters UZ Bonn genutzt und die Erhebung von diesem durchgeführt. Zu beachten ist, dass die Nutzung von Online-Access-Panels gewisse Einschränkungen mit sich bringt. Es handelt sich weder um eine reine Zufallsstichprobe noch um eine Vollerhebung (vgl. z. B. Cronesse et al., 2020).

Grundgesamtheit und Analyseraster

An der Befragung von Auszubildenden und Studierenden haben insgesamt 2.368 Personen teilgenommen, darunter 26,2 % Auszubildende (N = 624), 65,8 % Studierende (N = 1.569) und 8,1 % Dual Studierende (N = 193). Von den Auszubildenden absolvieren knapp zwei Drittel (65,1 %) eine berufliche Ausbildung, während ein Drittel (34,9 %) eine schulische Ausbildung durchläuft. Dies entspricht näherungsweise der Grundgesamtheit mit etwa 30,2 % Auszubildenden (davon ein Drittel schulisch und zwei Drittel beruflich), 3,3 % dual Studierenden und 66,5 % Studierenden. Lediglich die dual Studierenden sind im Sample leicht überrepräsentiert, was angesichts ihrer geringen Fallzahl jedoch methodisch sinnvoll ist.

Für die Auswertung wurden drei Analyseraster herangezogen. Das primäre Analyseraster (I) unterscheidet die Teilnehmenden nach ihrer Ausbildungsart – Ausbildung, Studium oder duales Studium. Ergänzend dazu

erfolgt im Analyseraster II eine differenzierte Betrachtung der Befragungsdaten nur für unter 27-jährige Teilnehmende, ebenfalls nach den drei Ausbildungsarten. Schließlich wurden im Analyseraster III vier explorative Wohn- und Lebensstile zugrunde gelegt: Nesthocker (32,1 %), Großstadt-Singles (8,4 %), individuelle Typen (32,2 %) und etablierte Typen (27,3 %). Diese Typologie basiert auf den Ergebnissen aus Kapitel 3.6 und soll idealtypisch den Wohnlebenszyklus abbilden. Die Zuordnung erfolgte anhand eines einfachen Scoring-Modells, das verschiedene Kriterien wie Alter, Familienstand, Umzüge, Wohnsituation bei den Eltern, Einkommen und Erwerbstätigkeit berücksichtigt. Auch wenn eine exakte Abgrenzung nicht möglich ist, ergibt sich für den Großteil der Befragten eine plausible Wohnform. So wohnen 77,9 % der Nesthocker dauerhaft bei den Eltern und 22,1 % zeitweise. Großstadt-Singles wohnen zu 78,0 % in gemeinschaftlichen Wohnformen und zu 19,5 % institutionell. Individuelle Typen leben zu 81,3 % in individuellen Wohnformen, zu 10,5 % institutionell und zu 7,7 % bei den Eltern. Bei den Etablierten wohnen 78,3 % individuell und 9,2 % institutionell. Die Personenbefragung war grob in drei Blöcke unterteilt: 1. Persönliche Merkmale, 2. Wohnsituation, 3. Zufriedenheit mit der Wohnsituation und Wohnwünsche.

An der Wohnheimanbieterbefragung, die zwischen November 2024 und Januar 2025 durchgeführt wurde, haben insgesamt 286 Unternehmen teilgenommen. Als Analyseraster dienen vier verschiedene Anbietertypen: öffentliche Träger, gemeinnützige Träger, kommunale und genossenschaftliche Anbieter sowie private und sonstige Anbieter. Rund ein Drittel der Teilnehmenden sind öffentliche Träger (33,6 %, N = 96), darunter auch Kammern und Körperschaften des öffentlichen Rechts (KdöR). Weitere 30,8 % (N = 88) entfallen auf kommunale und genossenschaftliche Anbieter. Etwa ein Viertel (25,2 %, N = 72) sind gemeinnützige Träger, darunter kirchliche Träger und Vereine mit Stiftungscharakter. Die verbleibenden 10 % wurden unter „Private & Sonstige“ zusammengefasst – darunter 16 private Anbieter, zehn Unternehmen mit Mitarbeiterwohnen und vier nicht eindeutig zuordenbare Akteure. Da diese Gruppe sehr heterogen ist, sollten Angaben zu diesem Anbietertyp vorsichtiger interpretiert werden. Eine Träger- und Unternehmensbefragung erreicht naturgemäß nicht die Fallzahlen einer Personen- oder Haushaltsbefragung. Dennoch ist eine Stichprobe von 286 Unternehmen als solide zu bewerten. Die regionale Verteilung ist ausgewogen (PLZ 0–1 (Ost, ohne Berlin): 19,6 %, PLZ 11–13 (Berlin): 4,5 %, PLZ 2–4 (Nordwest, Mitte): 26,9 %, PLZ 5–6 (Südwest): 16,4 %, PLZ 7–9 (Süd): 32,2 %). Die Anbieterbefragung war grob in drei Blöcke unterteilt: Ausgestaltung der Wohnangebote, Planungen und Fragen zu Potenzialen und Hemmnissen bei der Errichtung und Sanierung von Wohnheimen. Bei der Auswertung der Anbieterbefragung spielen die ergänzenden Angaben der Teilnehmenden in den Kommentarfeldern eine bedeutende Rolle.

7.2.2 Tabellarische Übersichten der Befragungen

Tabelle 7-1

Persönliche Merkmale der Teilnehmenden in der Befragung der Studierenden und Auszubildenden

Analyseraster nach drei Ausbildungsarten und vier explorativen Wohntypen, 2.386 Teilnehmende

Frage	Antwortmöglichkeiten/ -dimension	Ge- samt	Azubis	Duale Studis	Studis	1. Nest- hocker	2. Groß- stadt- Single	3. Indiv.	4. Etabl.
	Anteil in %	100	26,2	8,1	65,8	32,0	8,5	32,0	27,5
Ausbildungsart, Anteil in %	Berufliche Ausbildung	17,0	65,1	0,0	0,0	20,6	4,9	17,5	16,0
	Duales Studium	8,1	0,0	100,0	0,0	8,5	3,0	8,5	8,7
	Schulische Ausbildung	9,1	34,9	0,0	0,0	18,1	3,4	5,2	5,0
	Studium	65,8	0,0	0,0	100,0	52,8	88,7	68,7	70,3
Alter in Jahren	Median	25,4	24,0	25,0	26,0	23,0	24,0	25,0	29,0
Geschlecht, Anteil in %	Männlich	33,8	38,0	41,5	31,2	37,7	24,1	31,7	34,8
	Weiblich	65,7	61,5	57,5	68,3	61,3	75,4	67,9	65,1
	Divers	0,5	0,5	1,0	0,4	0,9	0,5	0,4	0,2
Familienstand, Anteil in %*	Ledig	55,3	56,9	52,8	55,0	91,3	92,6	52,9	4,7
	Ledig, in fester Partnerschaft	22,8	22,6	26,9	22,3	5,2	4,9	31,0	39,0
	Sonstige (inkl. keine Angabe)	21,9	20,5	20,2	22,7	3,4	2,5	16,1	56,3
Kinder, Anzahl	Median	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0
	Durchschnitt	0,3	0,4	0,4	0,3	0,1	0,1	0,2	0,8
Bildung, Anteil in %	Kein Schulabschluss	0,7	2,3	0,0	0,1	2,0	0,0	0,0	0,2
	Hauptschulabschluss	2,8	8,2	1,0	0,8	6,3	0,5	1,3	1,1
	Realschulabschluss	10,3	34,8	6,3	1,0	18,4	1,5	7,9	6,3
	(Fach-)Abitur	39,7	30,9	51,6	41,8	50,3	57,9	42,5	18,6
	Abgeschlossene Berufsausbildung	8,7	14,0	13,0	6,0	5,8	5,4	8,2	13,4
	Fachhochschul- oder Universitätsabschluss	36,1	8,7	27,6	48,1	16,3	33,2	38,6	57,2
	Promotion/Habilitation	1,6	0,6	0,5	2,0	0,5	1,5	1,3	3,0
	Sonstiges	0,2	0,5	0,0	0,1	0,3	0,0	0,1	0,3
Bildung Eltern, Anteil in %	Kein Schulabschluss	0,9	1,1	1,0	0,8	1,3	1,0	0,7	0,8
	Hauptschulabschluss	5,1	8,2	2,6	4,1	6,7	3,5	4,3	4,5
	Realschulabschluss	17,7	27,1	18,8	13,8	23,1	15,1	17,7	12,2
	(Fach-)Abitur	17,5	21,8	23,0	15,1	21,3	18,1	18,1	12,2
	Abgeschlossene Berufsausbildung	18,7	21,0	19,9	17,6	18,0	18,6	17,1	21,2
	Fachhochschul- oder Universitätsabschluss	35,9	19,5	31,4	42,9	26,7	35,2	37,2	45,4
	Promotion/Habilitation	4,0	1,0	3,1	5,2	2,7	8,0	4,5	3,6
	Sonstiges	0,3	0,2	0,0	0,4	0,1	0,5	0,5	0,2
Einkommen (27 k.A.) Erwerbseinkommen	Median, in Euro je Monat	1.200	1.000	1.500	1.200	750	990	1.300	2.400
	Median, in Euro je Monat (nur > 0 Angaben)	800	800	1.000	650	518	500	538	1.600
	Anzahl Personen in Teilgruppe	1.653	391	153	1.109	488	132	520	513
	Anteil Erwerbs-EK von 0	29,7	36,2	20,3	28,3	35,1	34,0	29,7	20,4
Wohnberech- tigungsschein, Anteil in %	Ja	23,4	22,0	29,5	23,3	17,6	15,8	25,8	29,9
	Nein, davon ...	76,6	78,0	70,5	76,7	82,4	84,2	74,2	70,1
	... keinen beantragt.	87,2	85,9	76,4	89,0	89,1	89,6	86,1	85,6
	... beantragt, aber wurde abgelehnt.	5,9	7,6	10,4	4,7	3,0	6,6	6,7	7,9
	... kürzlich erst beantragt.	3,6	2,9	9,4	3,2	3,8	0,9	4,4	3,3
	... vor, zeitnah zu beantragen.	3,3	3,5	3,8	3,2	4,1	2,8	2,8	3,3
	Anzahl Personen in Teilgruppe	659	340	106	854	394	106	432	368

Hinweis: *ledig, alleinlebend für viele Teilnehmende nicht passend, daher anhand der Angaben „Sonstiges“ zugeteilt. Angaben in der Regel in Prozent.
Beige eingefärbte Zellen zeigen Anzahlen an Personen (insbesondere bei Fragen für Teilgruppen), hellblaue Zellen enthalten (quasi-)numerisch skalierte Werte.
Die letzten vier Spalten beziehen sich auf explorative Wohntypen (siehe Kapitel 3.6).

Quelle: Befragung der Auszubildenden und Studierenden (vgl. Kapitel 7.2.1).

Tabelle 7-2

Wohnsituation der Teilnehmenden in der Befragung der Studierenden und Auszubildenden
 Analyseraster nach drei Ausbildungsarten und vier explorativen Wohntypen, 2.386 Teilnehmende

Frage	Antwortmöglichkeiten/ -dimension	Ge- samt	Azubis	Duale Studis	Studis	1. Nest- hocker	2. Groß- stadt- Single	3. Indiv.	4. Etabl.
Für Ausbildung/- Studium umgezogen, Anteil in %	Ja (bis zu 50 km).	21,3	21,8	29,5	20,1	12,1	14,3	25,9	28,8
	Ja (über 50 km)	29,5	13,8	26,9	36,1	13,5	70,0	38,1	25,6
	Nein, ich bin nicht umgezogen	49,2	64,4	43,5	43,8	74,4	15,8	36,0	45,6
Wohnsituation bei Eltern, Anteil in %	Wohne dauerhaft bei Eltern	29,1	47,1	29,0	21,9	78,1	2,0	7,9	5,2
	Wohne zeitweise bei Eltern	12,5	9,6	22,3	12,5	21,9	5,9	11,6	4,7
	Wohne nicht mehr bei Eltern	58,4	43,3	48,7	65,6	0,0	92,1	80,5	90,1
3 Gründe dauerhaft bei den Eltern zu wohnen, Anteil in %, Filter Wohnsituation = dauerhaft bei Eltern	Gutes familiäres Verhältnis	60,7	59,2	55,4	61,9	61,6		46,7	61,8
	Bestmöglich auf Studium/ Ausbildung konzentrieren	50,4	43,2	48,2	53,5	49,7		43,3	41,2
	Kann mir keine eigene Wohnung leisten	49,8	51,7	44,6	49,7	52,5		33,3	41,2
	Kann mir weder Wohnheimplatz noch WG-Zimmer leisten	16,8	13,9	16,1	18,0	15,1		18,3	29,4
	Könnte mir Wohnheimplatz/ WG-Zimmer leisten, aber keine Wohnung	13,6	10,2	19,6	14,2	10,1		26,7	38,2
	Könnte mir finanziell einen Auszug leisten, aber finde kein passendes Wohnangebot	10,1	8,8	10,7	10,5	8,7		10,0	29,4
	Darf altersbedingt keinen Mietvertrag unterschreiben	6,3	15,3	7,1	2,6	8,6		11,7	0,0
	Sonstiges, und zwar:	3,2	1,4	1,8	4,1	3,0		1,7	0,0
	Anzahl Personen in Teilgruppe	694	294	56	344	596	4	60	34
Wohnort*	A7-Großstädte	20,6	13,5	20,7	23,5	15,5	23,2	20,7	25,8
	Nicht zugeordnet	79,4	86,5	79,3	76,5	84,5	76,8	79,3	74,2
Einfluss Wohnungs- marktsituation Stand- ortwahl, Anteil in %	Gar nicht	39,4	45,5	35,8	37,3	45,6	34,0	35,7	38,0
	Geringfügig	40,0	39,6	44,6	39,6	34,9	44,8	44,4	39,5
	Stark	20,6	14,9	19,7	23,0	19,5	21,2	19,9	22,6
Wohnhaft*, (1 k.A.), Anteil in %	In Wohnheim	11,6	10,6	16,1	11,5	10,1	19,5	12,7	9,7
	In Wohnung (inkl. WG und Haus)	88,4	89,4	83,9	88,5	89,9	80,5	87,3	90,3
Wohnsituation, (281 k.A.), Filter Wohne in Wohnung, Haus, WG-Zi, Anteil in %	Wohne allein in einer Wohnung	29,2	26,6	33,3	29,8	24,3	0,0	67,1	0,0
	Wohne in Wohnung zusammen mit Partner/in	26,2	23,7	27,8	27,0	4,4	0,0	31,7	52,4
	Wohne in Wohnung mit Kern- familie (Kinder, ggf. Partner/in)	26,9	37,6	27,8	22,6	48,7	0,0	0,9	38,7
	Wohngemeinschaft, „WG“	13,3	7,7	6,2	16,4	17,3	92,6	0,0	2,0
	Wohngemeinschaft mit Partner/in, ggf. Kindern, und weiteren Personen	4,3	4,3	4,9	4,3	5,3	7,4	0,3	6,9
	Anzahl Personen in Teilgruppe	2.105	556	162	1.387	682	162	669	592

Hinweis: *während Vorlesungs-/Ausbildungszeit. Beige eingefärbte Zellen zeigen Anzahl an Personen (insbesondere bei Fragen für Teilgruppen).
 Die letzten vier Spalten beziehen sich auf explorative Wohntypen (siehe Kapitel 3.6).

Quelle: Befragung der Auszubildenden und Studierenden (vgl. Kapitel 7.2.1).

Tabelle 7-3

Wohnsituation der Teilnehmenden in der Befragung der Studierenden und Auszubildenden
 Analyseraster nach drei Ausbildungsarten und vier explorativen Wohntypen, 2.386 Teilnehmende

Frage	Antwortmöglichkeiten/-dimension	Ge-samt	Azubis	Duale Studis	Studis	1. Nest-hocker	2. Groß-stadt-Single	3. Indiv.	4. Etabl.
Personenanzahl (279 NA), Filter ≠ Wohnheim	Median	2,3	3,0	2,0	2,0	3,0	3,0	1,0	3,0
	Anteil NA in %	11,7	10,7	16,1	11,5	10,2	20,2	12,4	9,9
	Anteil 1 Personen-Haushalte	22,7	19,6	24,1	23,8	12,6	0,0	58,6	0,2
Wohnungsgröße, Filter ≠ Wohnheim	Median	76,0	80,0	71,0	75,0	99,0	79,0	55,0	80,0
	NA in %	11,8	10,9	16,1	11,6	10,5	20,2	12,4	9,9
	Anteil Whg <45m ²	16,1	13,8	17,9	16,8	12,9	8,0	31,2	4,9
Wohnungsgröße pro Person (281 NA 281), Filter ≠ Wohnheim	Median	31,6	30,0	30,0	32,5	30,0	27,3	37,5	30,0
	NA in %	12,5	11,4	17,1	12,4	11,4	20,2	13,9	9,9
	Anzahl Personen in Teilgruppe	2.087	553	160	1.374	676	162	658	591
Vermieter (978 NA), Filter Wohne zur Miete (ohne Untermiete), Anteil in %	Privatperson(en)	57,6	55,7	50,5	59,3	55,0	62,1	60,8	54,1
	Genossenschaft	15,9	19,4	22,5	13,6	16,6	8,6	16,8	16,5
	Privates Wohnungsunternehmen	17,3	13,9	17,1	18,7	14,5	18,6	15,8	21,3
	Kommunales Wohnungsunternehmen	5,0	5,5	5,4	4,8	7,6	5,7	3,7	4,6
	Staatl., kirchl., gemeinnütziger Träger	2,0	1,9	2,7	1,9	1,8	3,6	1,5	2,3
	Arbeitgeber (ggfs. Tochterunternehmen)	1,1	1,6	0,9	0,9	1,8	1,4	0,6	1,0
	Sonstiges	1,1	1,9	0,9	0,8	2,7	0,0	0,9	0,3
	Anzahl Personen in Teilgruppe	1.408	366	111	931	331	140	543	394
	Anzahl Personen in Teilgruppe	1.408	366	111	931	331	140	543	394
Wohnsituation im Wohnheim (2.109 NA), Filter = in Wohnheim, Anteil in %, Mehrfachantworten	Einzelappartement	50,2	42,4	54,8	52,8	51,9	48,8	43,2	60,9
	WG	50,2	60,6	45,2	46,7	45,5	51,2	56,8	43,8
	Sonstige	3,7	1,5	0,0	5,0	5,2	4,9	4,2	0,0
	Anzahl Personen in Teilgruppe	138	66	31	180	77	41	95	64
Vermieter Wohnheimplatz (2.109 NA, Filter in Wohnheim)	Arbeitgeber (ggfs. über Tochterunternehmen)	6,9	12,1	9,7	4,4	6,5	4,9	5,3	10,9
	Gemeinnütziger Träger (Kirche, Vereine usw.)	14,0	22,7	22,6	9,4	11,7	7,3	14,7	20,3
	Öffentlicher Träger (Studierendenwerke)	48,1	36,4	38,7	53,9	50,6	61,0	48,4	35,9
	Privater Anbieter	28,1	25,8	29,0	28,9	26,0	22,0	29,5	32,8
	Sonstiges	3,0	3,0	0,0	3,3	5,2	4,9	2,1	0,0
	Anzahl Personen in Teilgruppe	277	66	31	180	77	41	95	64
Miete (NA 841, Filter ungleich Eigentum)	Median	601	605	600	600	600	460	550	800
	NA in %	35	40,4	34,2	33,3	56,4	8,9	21,5	34,9
	Anteil Miete >380 Euro	82	81,7	82,7	81,4	74,2	69,2	82,3	91,6
	Anzahl Personen in Teilgruppe	795	372	127	1.046	336	183	603	423
Kosten in Miete enthalten (2.129 NA, Filter in Wohnheim), Anteil in %	Internet	19,0	33,9	23,3	12,5	14,9	5,3	23,1	24,6
	Strom	26,7	27,1	30,0	26,2	29,9	26,3	20,9	32,8
	Strom und Internet	45,7	27,1	26,7	55,4	49,3	55,3	49,5	29,5
	Strom und Internet nicht in Miete enthalten	8,6	11,9	20,0	6,0	6,0	13,2	6,6	13,1
	Anzahl Personen in Teilgruppe	128	59	30	168	67	38	91	61
Wohnform, über mehrere Variablen, Anteil in %	Bei den Eltern	29,1	47,1	29,0	21,9	78,1	2,0	7,9	5,2
	Gemeinschaftlich	10,5	4,6	4,7	13,6	5,6	77,8	0,3	7,3
	Individuell	50,9	42,1	54,9	53,9	10,2	0,0	81,7	78,2
	Institutionell	9,5	6,1	11,4	10,6	6,0	20,2	10,2	9,3

Hinweis: *ledig, alleinlebend für viele Teilnehmende nicht passend, anhand der Angaben unter sonstiges zugeteilt. Angaben in der Regel in %.
 Beige eingefärbte Zellen zeigen Anzahlen in Personen (insbesondere bei Fragen für Teilgruppen), hellblaue Zellen enthalten (quasi-)numerisch skalierte Werte.
 Die letzten vier Spalten beziehen sich auf explorative Wohntypen (siehe Kapitel 3.6).

Quelle: Befragung der Auszubildenden und Studierenden (vgl. Kapitel 7.2.1).

Tabelle 7-4

Zufriedenheit mit der Wohnsituation und Wohnwünsche

Analyseraster nach drei Ausbildungsarten und vier explorative Wohntypen, 2.386 Teilnehmende

Frage	Antwortmöglichkeiten/ -dimension	Ge- samt	Azubis	Duale Studis	Studis	1. Nest- hocker	2. Groß- stadt- Single	3. Indiv.	4. Etabl.
Zufriedenheit Wohnsituation, Anteil in %	Sehr unzufrieden	2,7	2,6	1,6	2,9	2,0	3,4	2,9	3,0
	Eher unzufrieden	8,2	7,1	7,3	8,8	7,5	14,8	8,0	7,3
	Neutral	17,6	24,4	17,1	15,0	21,1	17,7	16,1	15,2
	Eher zufrieden	43,0	36,7	44,0	45,3	40,8	41,4	45,7	42,8
	Sehr zufrieden	28,5	29,3	30,1	28,0	28,7	22,7	27,4	31,6
	→ Eher/sehr zufrieden	71,5	66,0	74,1	73,4	69,5	64,0	73,0	74,4
	→ Wohnsituation Skala: 1 sehr zufrieden bis 5 sehr unzufrieden	2,1	2,2	2,1	2,1	2,1	2,3	2,1	2,1
Gründe Wohn- unzufriedenheit, Mehrfachant- worten, Filter mit Wohnsituation (sehr/eher) unzufrieden	Wohnfläche zu klein	41,3	45,0	41,2	39,9	30,6	35,1	48,2	47,1
	Wohnsituation zu teuer	48,5	40,0	52,9	51,4	45,8	59,5	45,8	50,0
	Unpassender Zuschnitt	18,1	13,3	11,8	20,8	11,1	16,2	19,3	26,5
	Nachbarn bzw. Wohn-/ Hausgemeinschaft	31,9	38,3	17,6	31,1	26,4	40,5	31,3	33,8
	Lärm	31,7	38,3	41,2	27,9	25,0	21,6	38,6	33,8
	Schlechte ÖPNV-Anbindung	13,1	11,7	17,6	13,1	18,1	5,4	12,0	13,2
	Schlechte Lage	16,7	11,7	17,6	18,6	12,5	16,2	20,5	17,6
	Zu weit zur Arbeit/Studienort	20,7	15,0	29,4	21,9	31,9	27,0	15,7	11,8
	Unpassende Wohnform	14,4	6,7	5,9	18,6	11,1	54,1	4,8	10,3
	Andere	11,2	6,7	5,9	13,7	5,6	5,4	15,7	16,2
	Anzahl Personen in Teilgruppe	260	60	17	183	72	37	83	68
Bevorzugte Wohnform, Anteil in %	Wohnen bei den Eltern	17,1	27,2	19,7	12,8	40,1	3,0	8,5	4,9
	Eigene Wohnung	68,5	57,9	71,0	72,5	48,9	64,5	80,6	78,5
	Wohngemeinschaft mit anderen Personen	8,5	9,8	5,2	8,5	8,1	23,2	5,9	7,6
	Eigenes Appartement im Wohnheim	3,1	2,4	3,1	3,3	1,6	5,4	3,3	3,8
	Sonstiges	2,7	2,7	1,0	2,9	1,3	3,9	1,7	5,2
Wichtigkeit Merk- male „Noten- durchschnitt“ (1 sehr zufrieden bis 5 sehr unzu- frieden)	Kurze Wege zur Hochschule, Universität, Berufsschule oder Ausbildungsstätte	2,0	2,0	2,0	1,9	1,9	1,7	2,0	2,0
	Nähe zum Zentrum	2,4	2,5	2,4	2,4	2,4	2,2	2,4	2,4
	Gute Anbindung an den ÖPNV	2,0	2,3	2,0	1,9	2,0	1,7	2,1	2,1
	Nähe zu Kollegen oder Kommilitonen	2,9	2,9	2,6	2,9	2,9	2,7	2,9	2,9
	Eine bezahlbare Miete	1,6	1,8	1,7	1,5	1,7	1,4	1,6	1,7
	Eine eigene Küche/Kochmöglichkeit	1,7	1,9	1,8	1,6	1,8	1,7	1,7	1,7
	Ein eigenes Bad	1,6	1,7	1,6	1,5	1,6	1,7	1,6	1,5
	Ein hoher Wohnkomfort	2,1	2,2	2,1	2,1	2,2	2,2	2,1	2,0
	Balkon oder Garten	2,5	2,5	2,4	2,5	2,6	2,9	2,5	2,1
	Nähe zu Ausgahmöglichkeiten	2,8	2,7	2,6	2,8	2,8	2,9	2,8	2,7
	Gemeinschaftsflächen/ Begegnungsmöglichkeiten im Haus	3,1	3,1	2,8	3,2	3,1	3,2	3,3	3,0
	Vorhandene Möblierung	3,2	3,2	3,0	3,3	3,1	3,3	3,4	3,2
Was bei begrenz- tem Budget noch akzeptabel? Skala: 1: Ja, kein Prob- lem; 0: Ja, wenn es nicht anders geht; -1: Nein, auf keinen Fall	Geteiltes Zimmer mit einer anderen Person	-0,5	-0,4	-0,4	-0,6	-0,5	-0,6	-0,5	-0,4
	Gemeinsame Küche mit anderen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,5	-0,1	-0,1
	Gemeinsame Dusche/Badewanne mit anderen	-0,2	-0,3	-0,3	-0,2	-0,2	0,3	-0,3	-0,3
	Gemeinsame Toilette mit anderen	-0,2	-0,3	-0,3	-0,2	-0,2	0,3	-0,3	-0,3
	Zimmer bis maximal 10m ²	-0,2	-0,2	-0,1	-0,3	-0,2	-0,2	-0,3	-0,3
	Appartement inkl. Bad bis max. 20m ²	0,0	-0,1	0,0	0,1	0,1	0,3	0,0	-0,1

Hinweis: Beige eingefärbte Zellen zeigen Anzahlen an Personen (insbesondere bei Fragen für Teilgruppen), hellblaue Zellen enthalten (quasi-)numerisch skalierte Werte. Die letzten vier Spalten beziehen sich auf explorative Wohntypen (siehe Kapitel 3.6).

Quelle: Befragung der Auszubildenden und Studierenden (vgl. Kapitel 7.2.1).

Tabelle 7-5
Zielgruppen und Ausgestaltung der Wohnangebote nach Anbieterbefragung
Analyseraster nach vier Anbietertypen (Träger), 286 Teilnehmende

Frage	Antwortmöglichkeiten/ -dimension	Insgesamt	Gemeinnützige	Kommunale/ Genossenschaftl.	Öffentliche	Private und Sonstige
	Anteil in %	100,0	25,2	30,8	33,6	10,5
Träger	Gemeinnützig	25,2	100,0	0,0	0,0	0,0
	Kommunal/Genossenschaft	30,8	0,0	100,0	0,0	0,0
	Öffentlich	33,6	0,0	0,0	100,0	0,0
	Privat	6,3	0,0	0,0	0,0	60,0
	Sonstige	0,7	0,0	0,0	0,0	6,7
	Mitarbeiterwohnen	3,5	0,0	0,0	0,0	33,3
PLZ-Gebiet	0-1 Ost (ohne Berlin)	19,6	8,3	27,3	25,0	6,7
	11-13 Berlin	4,5	4,2	11,4	0,0	0,0
	2-4 Nordwest-Mitte	26,9	26,4	18,2	34,4	30,0
	5-6 Südwest	16,4	18,1	8,0	18,8	30,0
	7-9 Süd	32,2	43,1	34,1	21,9	33,3
	Keine Angabe	0,3	0,0	1,1	0,0	0,0
Zielgruppen (Mehrfachantworten)	Minderjährige Azubis	40,2	65,3	19,3	38,5	46,7
	Volljährige Azubis	63,6	79,2	71,6	40,6	76,7
	Studierende	56,6	30,6	64,8	64,6	70,0
	Sonstige	23,4	27,8	27,3	11,5	40,0
Auswahlprinzip (Mehrfachantworten)	Windhundprinzip	30,8	33,3	30,7	24,0	46,7
	Soziodemografische Merkmale	27,3	37,5	22,7	26,0	20,0
	Satzungsauftrag	45,5	47,2	51,1	46,9	20,0
	Warteliste	39,9	40,3	37,5	41,7	40,0
	Bonität / Bürgschaft Eltern	17,8	5,6	46,6	0,0	20,0
	Sonstige	26,2	30,6	18,2	32,3	20,0
Angebotene Wohneinheiten (100 % Verteilung)	Einzelappartements	30,5	22,2	33,2	31,7	38,9
	WG-fähige Wohnungen	20,9	10,8	23,9	24,3	25,3
	Wohnungen für junge Familien	8,2	1,1	22,6	1,4	4,3
	Einzelappartements mit gem. Bad und/oder Küche	13,1	26,8	3,2	11,1	15,9
	Mehrbettzimmer	18,7	29,9	0,3	28,3	14,6
	Sonstige	8,1	9,3	15,3	3,1	0,3
Angebotene Wohneinheiten höchste Nachfrage, max. 3 Antworten	Einzelappartements	51,2	42,3	44,4	63,3	53,8
	WG-fähige Wohnungen	9,0	5,8	9,7	11,2	7,7
	Wohnungen für junge Familien	13,5	1,9	34,7	2,0	15,4
	Einzelappartements mit gem. Bad und/oder Küche	10,9	21,2	5,6	9,2	7,7
	Mehrbettzimmer	10,2	19,2	0,0	11,2	15,4
	Sonstige	5,2	9,6	5,6	3,1	0,0

Hinweis: Die letzten vier Spalten beziehen sich auf explorative Wohntypen (siehe Kapitel 3.6).

Quelle: Befragung der Anbieter und Träger (vgl. 7.2.1).

Tabelle 7-6

Ausgestaltung der Wohnangebote, Bedarfe und Planung nach Anbieterbefragung
 Analyseraster nach vier Anbietertypen (Träger), 286 Teilnehmende

Frage	Antwortmöglichkeiten/ -dimension	Insgesamt	Gemeinnützige	Kommunale/ Genossenschaftl.	Öffentliche	Private und Sonstige
Bedarf Maßnahmen in Beständen, Skala (1 hoch bis gering –1)	Instandhaltung	0,3	0,4	0,1	0,4	0,0
	Sanierung	0,1	0,1	–0,1	0,5	–0,3
	Energetische Maßnahmen	0,2	0,3	0,1	0,5	–0,1
	Sonstiger Modernisierungsbedarf	0,1	0,2	–0,1	0,2	–0,3
	Ersatzneubau	–0,4	–0,4	–0,5	–0,2	–0,6
Angebotsanpassung in Beständen (Mehrfachantworten)	Quantitativ angepasst (Vergrößerung)	30,8	22,2	35,2	27,1	50,0
	Quantitativ angepasst (Verkleinerung)	6,6	4,2	6,8	10,4	0,0
	Qualitativ angepasst (Sanierung oder Modernisierung)	55,6	44,4	67,0	57,3	43,3
	Weder qualitativ noch quantitativ angepasst	31,8	47,2	21,6	31,3	26,7
Bedeutung seriell Bauen (1 hoch bis gering –1)	Letzte 3 Jahre	–0,6	–0,6	–0,6	–0,5	–0,6
	Kommende 3 Jahre	–0,2	–0,3	–0,3	–0,1	–0,1
Bedeutung sozialpädagogische Betreuung (1 hoch bis gering –1)	Letzte 3 Jahre	–0,1	0,4	–0,5	0,0	–0,4
	Kommende 3 Jahre	0,0	0,5	–0,4	0,2	–0,4
in Miete enthalten (Mehrfachantworten, 61 k.A.)	Strom	26,6	3,5	74,6	2,7	17,4
	Internet	72,5	93,0	25,4	97,3	82,6
	Möblierung	75,2	96,5	29,6	97,3	87,0
	Keine Angabe	19,5	0,0	62,0	0,0	4,3
Anteil öffentl. geförderte Wohneinheiten, in % (120 NA)	Anteil in %	31,8	21,8	15,3	60,1	13,2
	Anzahl Personen in Teilgruppe	166	32	61	56	17
durchschnittliche Fläche pro Person	Persönliche Wohnfläche pro Person in m ²	19,4	13,8	29,2	14,4	20,1
	Gemeinschaftsfläche pro Person in Wohneinheit in m ²	15,4	14,0	12,3	17,8	20,3
	Wohn- + Gemeinschaftsfläche pro Person in m ²	34,7	27,8	41,4	32,1	40,1
	Anteil Gemeinschaftsfläche in %	34,8	41,7	26,9	36,2	37,1
Median Fläche pro Person	Persönliche Wohnfläche pro Person in m ²	19,1	13,0	28,5	15,0	19,5
	Gemeinschaftsfläche pro Person in Wohneinheit in m ²	8,7	10,0	10,0	6,0	10,0
	Wohn- + Gemeinschaftsfläche pro Person in m ²	29,2	24,0	40,0	23,0	30,0
	Anteil Gemeinschaftsfläche in %	31,6	45,5	25,0	27,8	30,3
Dauer Unterbringung, 100 % Verteilung	Kurzzeitmietverhältnis (Block bei Azubis)	20,7	33,3	1,1	30,1	17,7
	Auf max. 1 Jahr befristet	5,4	5,6	1,8	9,0	4,3
	Auf Dauer Ausbildung/Studium befristet	34,3	48,1	19,4	34,6	43,6
	Unbefristet	26,5	6,8	71,6	3,1	16,5
	Sonstige	12,9	6,2	6,1	22,7	17,8
Durchschnittliche Verweildauer (9 NA)	Durchschnittswert in Monaten	28,7	21,6	47,7	18,5	22,8
	Median in Monaten	25,7	24,0	36,0	18,0	24,0

Hinweis: Beige eingefärbte Zellen zeigen Anzahlen an Personen (insbesondere bei Fragen für Teilgruppen), hellblaue Zellen enthalten (quasi-)numerisch skalierte Werte. Die letzten vier Spalten beziehen sich auf explorative Wohntypen (siehe Kapitel 3.6).

Quelle: Befragung der Anbieter und Träger (vgl. 7.2.1).

Tabelle 7-7

Planungen, Hemmnisse bei Errichtung und Sanierung von Wohnheimen nach Anbieterbefragung
 Analyseraster nach vier Anbietertypen (Träger), 286 Teilnehmende

Frage	Antwortmöglichkeiten/ -dimension	Insgesamt	Gemeinnützige	Kommunale/ Genossenschaftl.	Öffentliche	Private und Sonstige
Besondere Konzepte (Mehrfachantwort)	Waschsalon	42,3	54	22	50	50
	Sonstige	40,6	54	30	45	27
	Fitnessstudio	24,5	39	5	29	33
	Smart Energy	15,0	13	14	14	30
	Mobilitätskonzepte	14,7	4	14	20	27
	Genossenschaftliche Eigentümerkonzepte	9,8	0	31	1	0
	Modulares Wohnen	8,7	15	6	9	0
	Keine Angabe	8,4	3	13	7	13
	Green Living	8,0	1	10	8	17
	Mehrgenerationenwohnen	5,9	3	15	0	7
Erwartung Nachfrageveränderung, 5er-Skala (1 stark steigend bis stark rückläufig –1)	Einzelappartements	0,6	0,6	0,4	0,7	0,5
	WG-fähige Wohnungen	0,1	0,2	0,2	–0,1	0,2
	Wohnungen für junge Familien	0,2	0,1	0,4	0,0	0,2
	Einzelappartements mit gem. Bad-/Küche	–0,1	0,1	–0,2	–0,1	–0,2
	Mehrbettzimmer	–0,5	–0,4	–0,4	–0,4	–0,6
Planung Anpassung in kommenden 3 Jahren (Mehrfachantworten)	Vergrößerung	35,7	34,7	33,0	41,7	26,7
	Verkleinerung	5,6	4,2	6,8	6,3	3,3
	Sanierung oder Modernisierung	62,6	55,6	59,1	76,0	46,7
	Keine Anpassung geplant	15,0	18,1	17,0	8,3	23,3
	Keine Angabe	10,5	9,7	9,1	9,4	20,0
Planung Art der Unterkünfte (Mehrfachantworten)	Einzelappartement	72,5	48,0	65,5	92,5	87,5
	WG-fähige Wohnungen	35,3	40,0	27,6	50,0	0,0
	Wohnungen für junge Familien	24,1	8,0	48,3	17,5	12,5
	Einzelappartements mit gem. Bad/Küche	23,6	36,0	17,2	27,5	0,0
	Mehrbettzimmer	15,1	48,0	0,0	5,0	12,5
	Sonstige	7,6	0,0	13,8	10,0	0,0
	Keine Angabe	0,8	0,0	0,0	2,5	0,0
Nutzung Förderung (Mehrfachantworten; NA 91)	KFW	39,9	15,8	59,4	43,9	27,3
	Landesprogramm soziale Wohnraumförderung	26,6	5,3	37,7	37,9	9,1
	Sonstige Landesprogramme	16,5	13,2	10,1	24,2	18,2
	Kommunale Programme	10,3	7,9	18,8	4,5	9,1
	Keine Förderung	40,8	57,9	30,4	28,8	68,2
	Sonstige Förderung	9,9	23,7	2,9	9,1	0,0
Hemmnisse Aus-/Neubau (Mehrfachantworten; NA 91)	Der finanzielle Aufwand ist zu hoch	74,5	78,9	78,3	71,2	63,6
	Unsicherheiten in der Förderlandschaft	45,9	42,1	60,9	37,9	36,4
	Aktuell unzureichende Rentabilität von Baumaßnahmen	44,8	36,8	76,8	19,7	50,0
	Zinsniveau	42,8	31,6	71,0	28,8	31,8
	Lange planungsrechtliche Verfahren	42,6	31,6	52,2	45,5	31,8
	Vorgaben der Förderprogramme	42,5	39,5	43,5	48,5	27,3
	Vorgaben zum Brandschutz	32,8	39,5	31,9	30,3	27,3
	Stellplatzvorgaben	31,7	18,4	39,1	36,4	27,3
	Fach- und/oder Arbeitskräftemangel	24,1	15,8	26,1	30,3	18,2
	Unsicherheiten in der Weltwirtschaft	15,9	18,4	20,3	10,6	13,6
	Andere Hemmnisse	15,7	18,4	8,7	15,2	31,8
	Es fehlt an Kooperationspartnern	10,4	13,2	10,1	9,1	9,1
	Keine Angaben	2,0	0,0	1,4	4,5	0,0

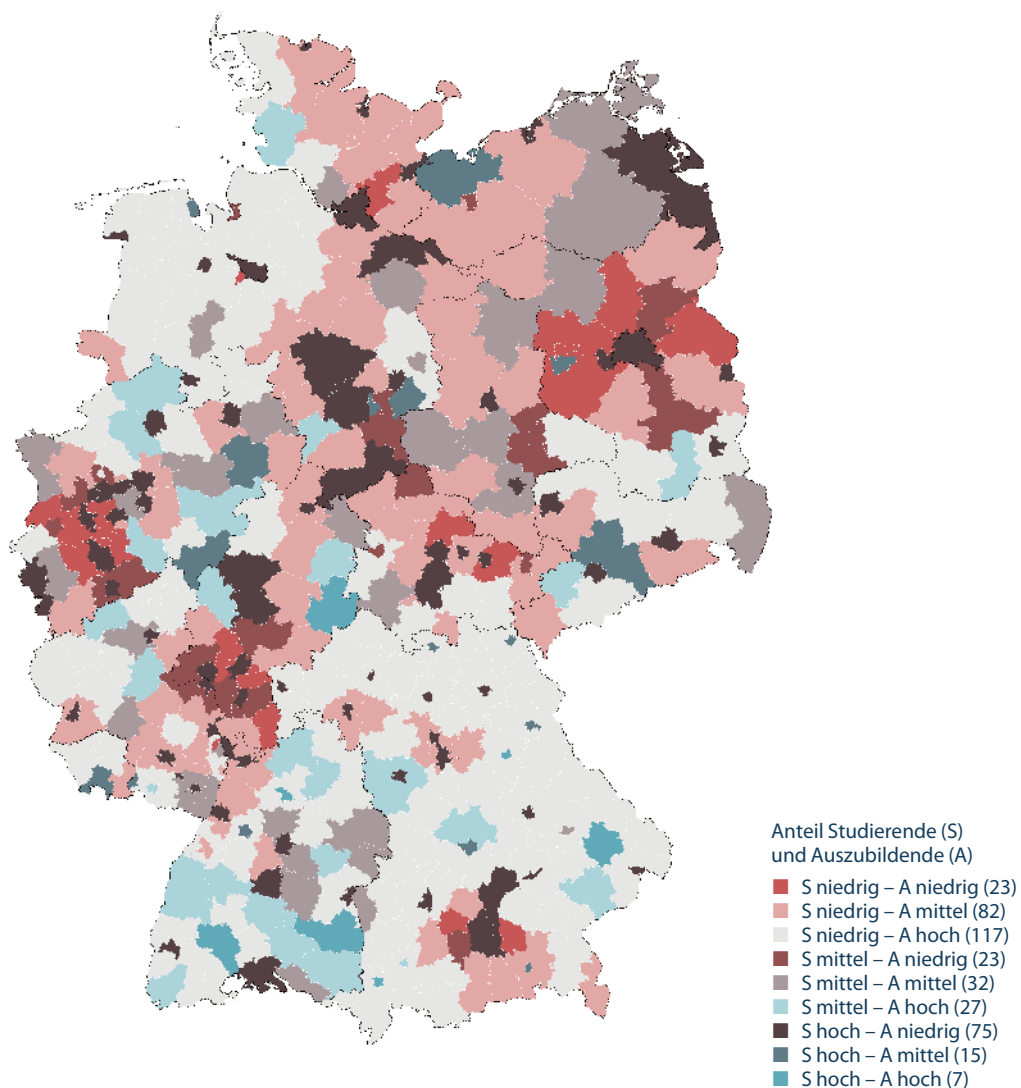
Hinweis: Hellblaue Zellen enthalten (quasi-)numerisch skalierte Werte. Die letzten vier Spalten beziehen sich auf explorative Wohntypen (siehe Kapitel 3.6).

Quelle: Befragung der Anbieter und Träger (vgl. 7.2.1).

7.3 Weitere Grafiken und Karten

Abbildung 7-1

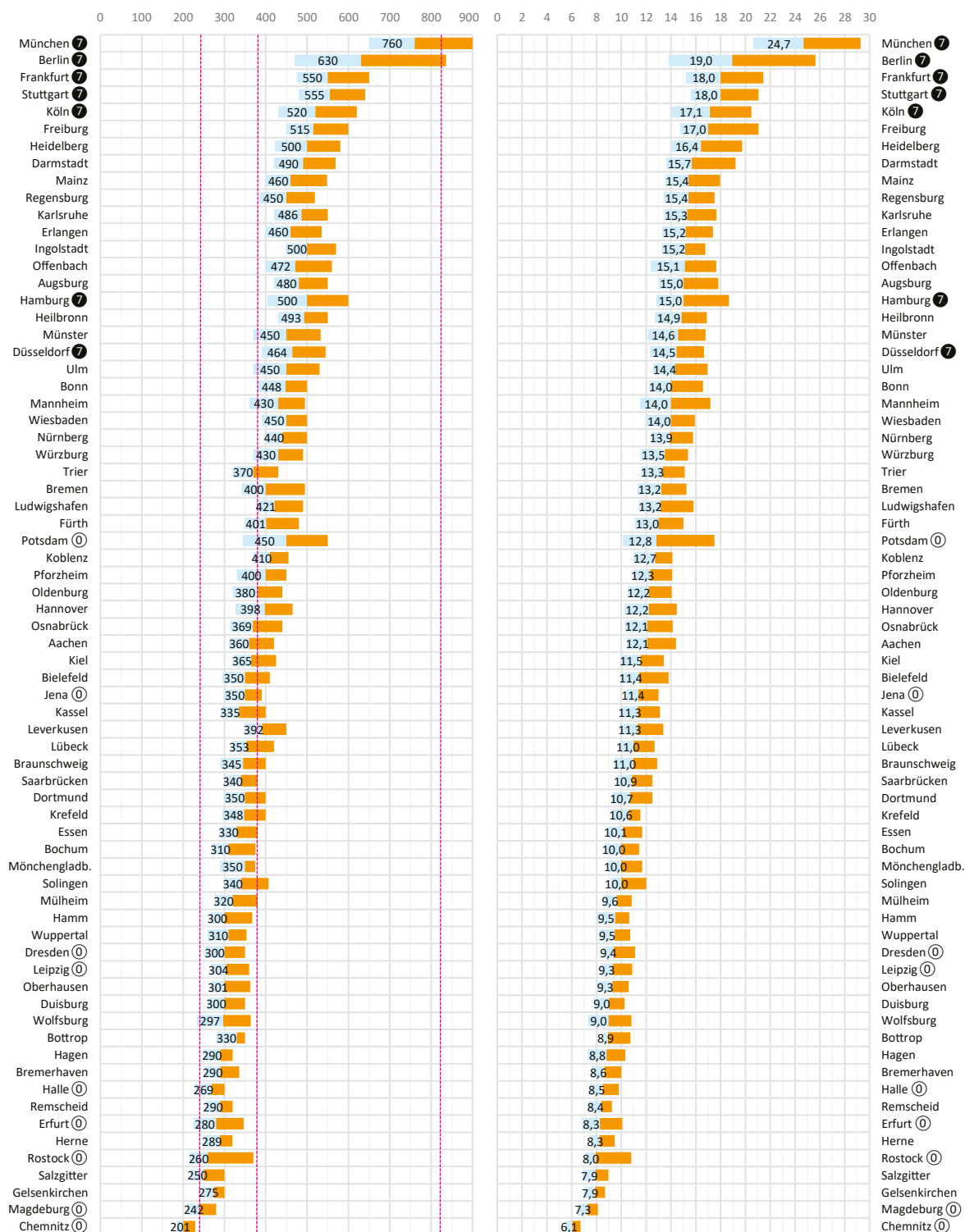
Vergleich der Ausprägungen aus dem Verhältnis von Auszubildenden und Studierenden zur Bevölkerung am Wohnort im Alter zwischen 15 und unter 25 Jahren im Jahr 2020



Hinweis: Der Anteil der Studierenden (S) ist niedrig, wenn weniger als 10 von 100 Einwohnende im Alter von 15 bis 25 Jahren Studierende sind, mittel bei 10 bis 50 und hoch bei mehr als 50 Studierenden. Der Anteil der Auszubildenden (A) ist niedrig, wenn weniger als 17 von 100 Einwohnenden im Alter von 15 bis 25 Jahren in Ausbildung sind, mittel bei 17 bis 19 und hoch bei mehr als 19.

Quelle: Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft und Darstellung auf Datenbasis von BBSR (2023).

Abbildung 7-2

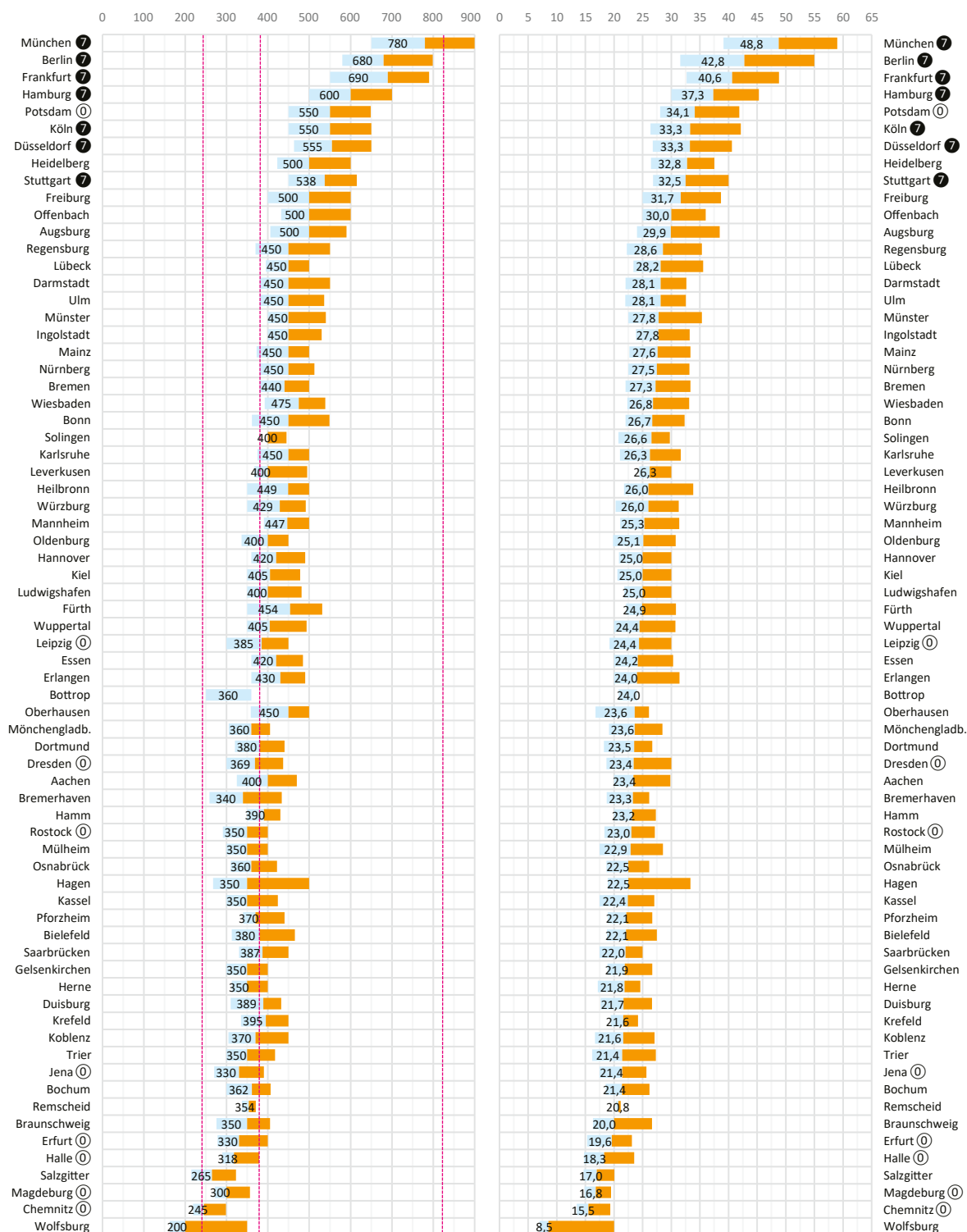
Median-Nettokaltmiete für kleine Wohnungen (engere Abgrenzung, 20 bis 40m²) im Jahr 2024Monatlich je Wohneinheit (links) und monatlich je Quadratmeter (rechts) in Euro, für engere Segmentabgrenzung (20 bis 40 m²)

Hinweis: Sortierung erfolgte nach Medianmiete je Quadratmeter. Der Medianwert (50 %-Quantil) ist beschriftet und wird durch die Linie zwischen dem hellblauen und orangenen Feld dargestellt. Die Balken veranschaulichen die Streuung anhand des Interquartilsabstands. Top-7-Städte sind mit einer „7“ gekennzeichnet, ostdeutsche Standorte (ohne Berlin) mit einem „O“. Zum Vergleich sind die (Kosten-)Pauschalen abgebildet: 380 € (BAföG-Wohnkostenpauschale) sowie 240 € (30 % des mittleren Erwerbseinkommens von Auszubildenden mit 800 €) und 822 € (Wohnpauschale im Schüler-BAföG-Höchstsat für Auszubildende). Rechts sind die Werte auf eine durchschnittliche Wohnfläche von 30 m² umgerechnet. Um Verzerrungen durch Lage- und Qualitätsunterschiede zu reduzieren, wurden ausschließlich Mietangebote für 1- und 1,5-Zimmer-Wohnungen (20–40 m²) in Bestandsobjekten ohne Wohnberechtigungsschein berücksichtigt, die sich im üblichen städtischen Gebiet befinden (max. 20 Minuten PKW-Fahrzeit ohne Stau zum nächsten Hauptbahnhof). Nebenkosten sowie verbleibende Unterschiede in Lage und Qualität bleiben unberücksichtigt.

Quelle: Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis von Value AG (2024).

Abbildung 7-3

Medianmiete für WG (engere Abgrenzung) im Jahr 2024

Monatlich je Wohneinheit (links) und monatlich je Quadratmeter (rechts) in Euro, für engere Segmentabgrenzung (10 bis 25 m²)

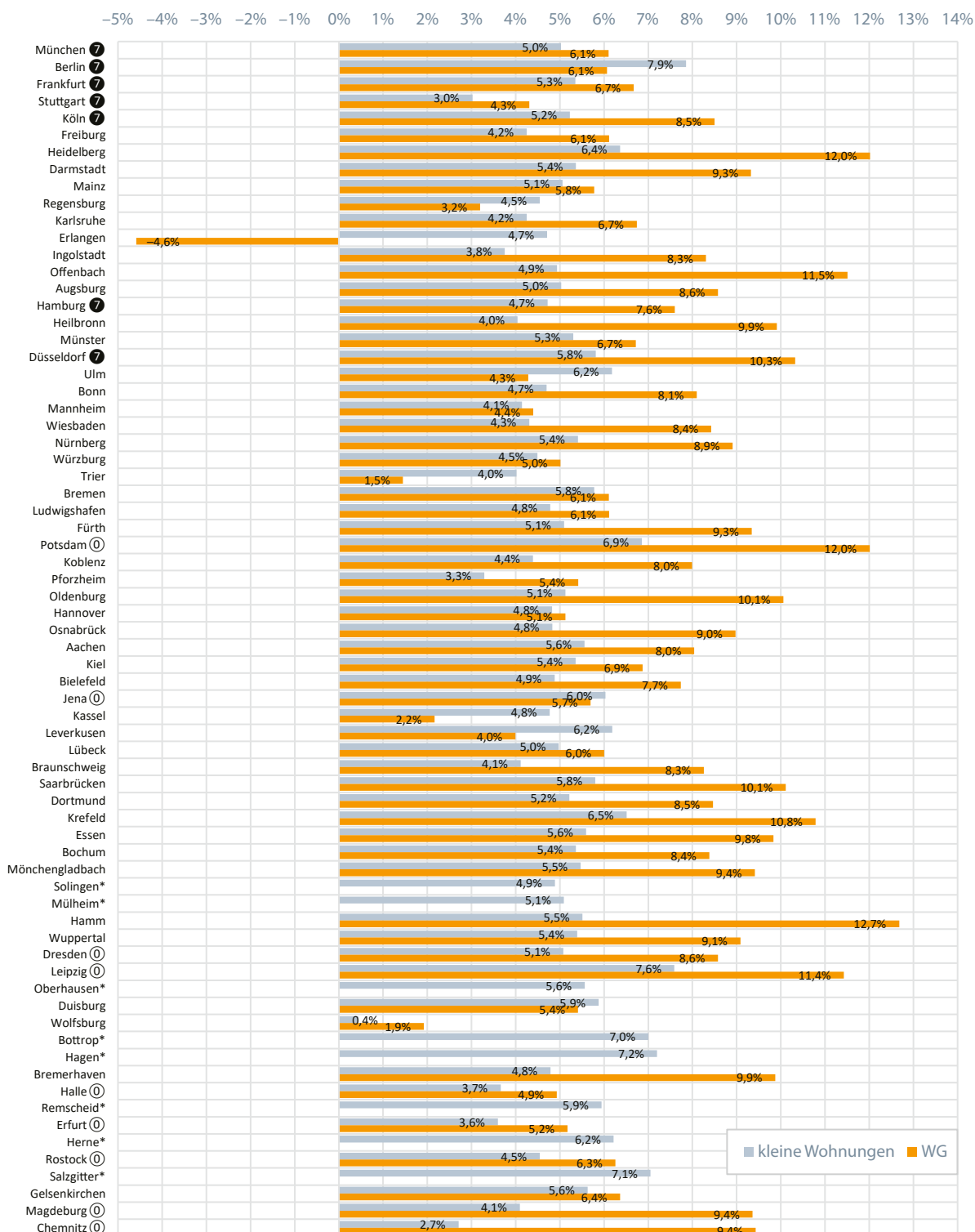
Hinweis: Sortierung erfolgte nach Medianmiete je Quadratmeter. Der Medianwert (50 %-Quantil) ist beschriftet und wird durch die Linie zwischen dem hellblauen und orangenen Feld dargestellt. Die Balken veranschaulichen die Streuung anhand des Interquartilsabstands. Top-7-Städte sind mit einer „7“ gekennzeichnet, ostdeutsche Standorte (ohne Berlin) mit einem „O“. Zum Vergleich sind die (Kosten-)Pauschalen abgebildet: 380 € (BAföG-Wohnkostenpauschale) sowie 240 € (30 % des mittleren Erwerbseinkommens von Auszubildenden mit 800 €) und 822 € (Wohnpauschale im Schüler-BAföG-Höchstsat für Auszubildende). Rechts sind die Werte auf eine durchschnittliche Wohnfläche von 30 m² umgerechnet. Um Verzerrungen durch Lage- und Qualitätsunterschiede zu reduzieren, wurden ausschließlich WG-Angebote für 10–25 m² Wohnfläche, in Bestandsobjekten berücksichtigt, die sich im üblichen städtischen Gebiet befinden (max. 20 Minuten PKW-Fahrtzeit ohne Stau zum nächsten Hauptbahnhof). Nebenkosten sowie verbleibende Unterschiede in Lage und Qualität bleiben unberücksichtigt. Remscheid und Salzgitter mit besonders niedriger Fallzahl (≤ 10).

Quelle: Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft auf Datenbasis von Value AG (2024)

Abbildung 7-4

Qualitätsbereinigte standortbezogene Entwicklung der Nettokaltmieten in den Segmenten kleine Wohnungen und WG-Zimmer in den letzten drei Jahren

Jeweils 4. Quartal 2024 im Vergleich zum 4. Quartal 2021, jahresdurchschnittliche Entwicklung in Prozent pro Jahr



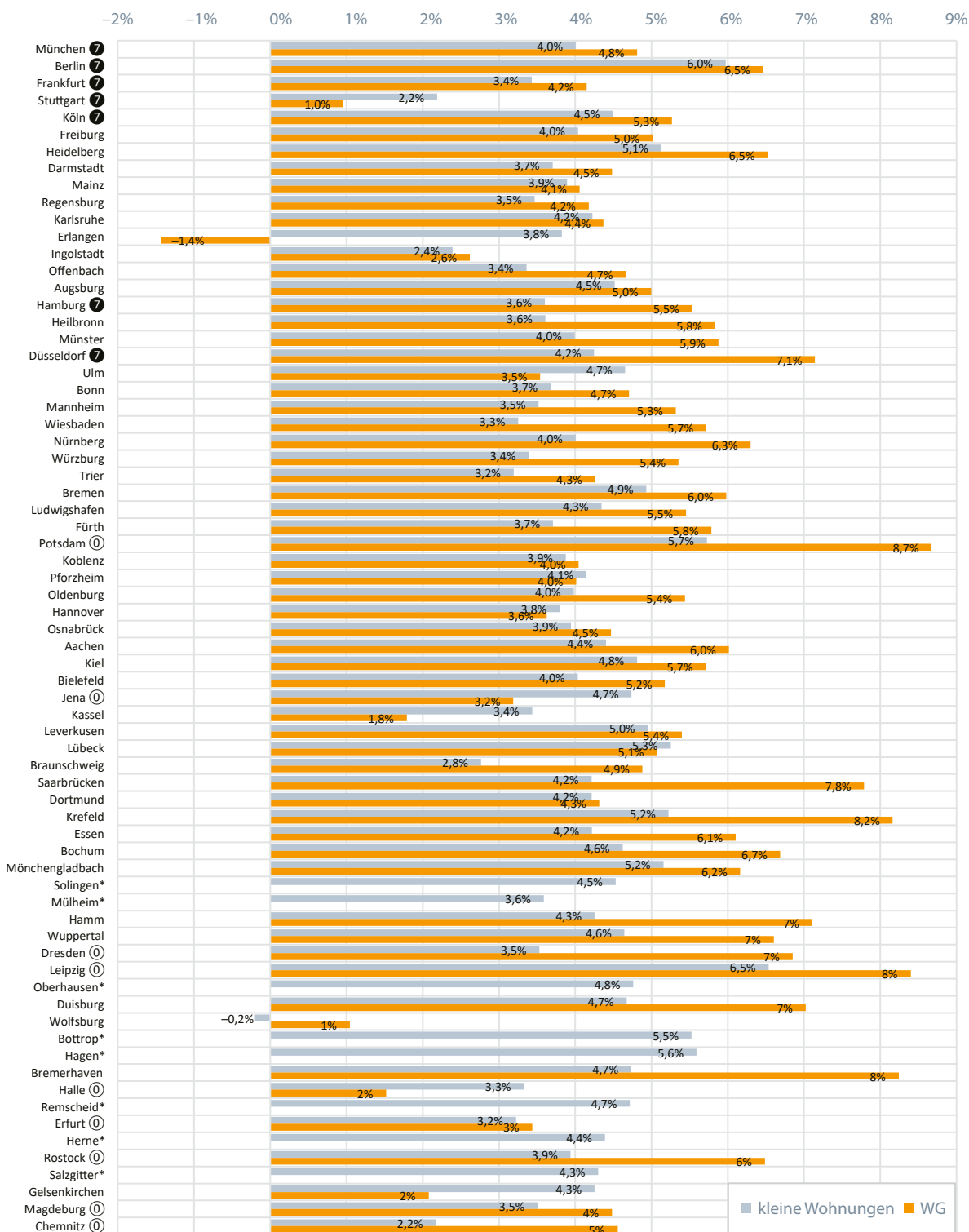
Hinweis: Sortierung nach Medianmiete je Quadratmeter kleiner Wohnungen. Top-7-Städte sind mit einer „7“ gekennzeichnet, ostdeutsche Standorte (ohne Berlin) mit einem „O“. Datengrundlage wie in Abbildung 2-22.

Quelle: Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft anhand eines ökonometrisch geschätzten hedonischen Preismodells auf Datenbasis von Value AG (2024).

Abbildung 7-5

Qualitätsbereinigte standortbezogene Nettokaltmietpreisentwicklung in den Segmenten kleine Wohnungen und WG-Zimmer in den letzten fünf Jahren

Jeweils 4. Quartal 2024 im Vergleich zum 4. Quartal 2019, jahresdurchschnittliche Entwicklung in Prozent pro Jahr



Hinweis: Sortierung nach Medianmiete je Quadratmeter kleiner Wohnungen. Top-7-Städte sind mit einer „7“ gekennzeichnet, ostdeutsche Standorte (ohne Berlin) mit einem „O“. Datengrundlage wie in Abbildung 2-22.

Quelle: Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft anhand eines ökonometrisch geschätzten hedonischen Preismodells auf Datenbasis von Value AG (2024).

Literaturverzeichnis

Aassve, A.; Arpino, B.; Billari, F. C., 2013: Age norms on leaving home: Multilevel evidence from the European social survey. *Environment and Planning A: Economic and Space*, 45. Jg. (2): 383–401. Zugriff: <https://doi.org/10.1068/a4563> [abgerufen am 12.05.2025].

ALDI SÜD, 2024: ALDI SÜD schafft Wohnraum für Studis: Mehr als 200 neue Wohneinheiten über Filialen bezugsfertig. Pressemitteilung vom 30.10.2024. Zugriff: <https://www.aldi-sued.de/de/newsroom/alle-pressemitteilungen/unternehmen/2024/aldi-sued-schafft-wohnraum-fuer-studis-mehr-als-200-neue-wohneinheiten-ueber-filialen-bezugsfertig.html> [abgerufen am 12.05.2025].

BA – Bundesagentur für Arbeit, 2023: Information für Träger: Leitfaden für die Förderung von Jugendwohnheimen. Operativer Service Bochum. Rheine.

Bagnoli, L. et al., 2022: Studentenwohnheime im Visier der Investoren: Das Geschäft mit den Studierenden. *Tagesspiegel*, 21. Dezember. Zugriff: <https://interaktiv.tagesspiegel.de/lab/studentenwohnheime-im-visier-der-investoren-das-geschaeft-mit-den-studierenden/> [abgerufen am 14.05.2025]

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2023: Indikatoren und Karten zur Raum- und Stadtentwicklung. INKAR. Ausgabe 2022. Bonn.

Bernard, Johannes, 2023: Evangelische Kirche von Westfalen lässt langfristige Zukunft offen: Volkeningheim für Studierende in Münster bleibt vorerst erhalten. Zugriff: <https://www.kirche-und-leben.de/artikel/volkeningheim-fuer-studierende-in-muenster-bleibt-vorerst-erhalten> [abgerufen am 13.05.2025].

Beusker, E.; von Wittenhorst, L., 2022: Untersuchung zum studentischen Wohnen in Aachen. Aachen.

BMWSB – Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 2023: „Junges Wohnen“. Zugriff: <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/kurzmeldungen/Webs/BMWSB/DE/2023/04/junges-wohnen.html> [abgerufen am 12.05.2025].

BMWSB – Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 2024: Wohnen für Mitarbeitende: Ein Beitrag zur Fachkräftebindung und zur Wohnraumversorgung. Berlin.

Bozick, R., 2007: Making it through the first year of college: The role of students' economic resources, employment, and living arrangements. *Sociology of Education*, 80. Jg. (3): 261–285. Zugriff: <https://doi.org/10.1177/003804070708000304> [abgerufen am 12.05.2025].

Bulwiengesa AG, 2022: Initiative Micro-Living: 5. Marktreport Frühjahr 2022.

Bulwiengesa AG, 2023: Initiative Micro-Living: 7. Marktreport Frühjahr 2023. Zugriff: <https://initiative.bulwiengesa.de/micro-living/> [abgerufen am 12.05.2025].

Bradley, V. C.; Kuriwaki, S.; Isakov, M.; Sejdinovic, D.; Meng, X. L.; Flaxman, S., 2021: Unrepresentative big surveys significantly overestimated US vaccine uptake. *Nature*, 600. Jg. (7890): 695–700. Zugriff: <https://www.nature.com/articles/s41586-021-04198-4> [abgerufen am 12.05.2025].

Bundesinstitut für Berufsbildung (BIBB), 2024: Datenreport zum Berufsbildungsbericht 2024. Informationen und Analysen zur Entwicklung der beruflichen Bildung. Bonn.

CHE – Centrum für Hochschulentwicklung, 2023: Der Markt für Studienkredite in Deutschland kollabiert in Zeitlupe. Zugriff: <https://www.che.de/2023/der-markt-fuer-studienkredite-in-deutschland-kollabiert-in-zeitlupe/> [abgerufen am 12.05.2025].

Chickering, A. W.; Kytle, J., 1999: The collegiate ideal in the twenty-first century. *New Directions for Higher Education*, (105): 109–120.

Coates, D.; Anand, P.; Norris, M., 2015: Housing, happiness and capabilities: A summary of the international evidence and models. *Open Discussion Papers in Economics* Nr. 81. The Open University. Economics Department. Milton Keynes.

Cornesse, C. et al., 2020: A Review of Conceptual Approaches and Empirical Evidence on Probability and Nonprobability Sample Survey Research. *Journal of Survey Statistics and Methodology*, 8. Jg. (1): 4–36. Zugriff: <https://doi.org/10.1093/jssam/smz041> [abgerufen am 12.05.2025].

Davis, E. E.; Fine-Davis, M., 1991: Social indicators of living conditions in Ireland with European comparisons. *Social Indicators Research*, 25. Jg.: 103–365. Zugriff: <https://doi.org/10.1007/BF00286160> [abgerufen am 12.05.2025].

Deschermeier, P., 2016: Der Einfluss der Zuwanderung auf die demografische Entwicklung in Deutschland. *IW-Trends*, 43. Jg. (2): 21–38.

Deschermeier, P., 2023: Altersgerechter Wohnraum. *IW-Trends*, 50. Jg. (2): 115–134.

Deschermeier, P.; Hartung, A.; Vaché, M.; Weber, I., 2020: Evaluation des KfW-Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen (Barrierereduzierung – Einbruchschutz)“. Gutachten im Auftrag der KfW Research und des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat. Darmstadt.

Deschermeier, P.; Henger, R.; Oberst, C.; Hagenberg, A., 2023, Stellplätze im Wohnungsbau: Bedarfe und Preise. Gutachten im Auftrag der BPD Immobilienentwicklung GmbH. Köln.

Deschermeier, P.; Malin, L.; Sagner, P.; Sprenger, J.; Voigtländer, M., 2024, Bestandsaufnahme zum Wohnen für Mitarbeitende. BBSR Online Publikation 123/2024.

Deschermeier, P.; Schäfer, H., 2024: Die Babyboomer gehen in Rente. *IW-Kurzbericht*, Nr. 78. Köln/Berlin.

Deschermeier, P.; Seipelt, B., 2016: Ein hedonischer Mietpreisindex für studentisches Wohnen. *IW-Trends*, 43. Jg. (3): 59–76.

Deutsches Studierendenwerk, 2024: Wohnraum für Studierende: Statistische Übersicht 2024. Zugriff: https://www.studierendenwerke.de/fileadmin/user_upload/241212_DSW_Wohnen24_web.pdf [abgerufen am 12.05.2025].

Deutsches Studierendenwerk, 2023a: Stellungnahme des Deutschen Studierendenwerks (DSW) - „Programm Junges Wohnen und zu sozialer Infrastruktur für Studierende und Auszubildende“. Zugriff: <https://www.studierendenwerke.de/beitrag/stellungnahme-des-deutschen-studierendenwerks-dsw-programm-junges-wohnen-und-zu-sozialer-infrastruktur-fuer-studierende-und-auszubildende> [abgerufen am 12.05.2025].

Deutsches Studierendenwerk, 2023b: Wohngeld. Zugriff: <https://www.studentenwerke.de/de/content/wohngeld> [abgerufen am 12.05.2025].

Deutsches Studierendenwerk, 2023c: Wohnen für Hilfe. Zugriff: <https://www.studierendenwerke.de/themen/wohnen/tipps-zur-wohnungssuche/wohnen-fuer-hilfe> [abgerufen am 12.05.2025].

Deutsches Studierendenwerk, 2023d: „Junges Wohnen“: Sachsen ist Vorreiter – Modernisierung von mehr als 1.000 Wohnheimplätzen. Zugriff: <https://www.studierendenwerke.de/beitrag/junges-wohnen-sachsen-ist-vorreiter-modernisierung-von-mehr-als-1000-wohnheimplaetzen> [abgerufen am 12.05.2025].

Deutsches Studierendenwerk, 2023e: Studierendenwohnheime. Zugriff: <https://www.studierendenwerke.de/themen/wohnen/studierendenwohnheime> [abgerufen am 12.05.2025].

Diaz-Serrano, L., 2006: Housing satisfaction, homeownership and housing mobility: A panel data analysis for twelve EU countries. IZA DP No. 2318.

DIHK – Deutsche Industrie- und Handelskammer, 2023: Mindestausbildungsvergütung für Auszubildende festgelegt. Zugriff: <https://www.dihk.de/de/themen-und-positionen/fachkraefte/aus-und-weiterbildung/berufsbildungsgesetz/mindestausbildungsverguetung-fuer-auszubildende-festgelegt-16536> [abgerufen am 12.05.2025].

Dick, O.; Herzog, E., 2022: Ausbildungsreport 2020. Berlin. DGB-Bundesvorstand.

Dukeov, I.; Eklöf, J.; Cassel, C. M.; Selivanova, I.; Murguletz, L., 2001: Living Condition Index measurements and analysis in Saint Petersburg, Russia. Total Quality Management, 12 Jg. (7–8): 1031–1046. Zugriff: <https://doi.org/10.1080/09544120100000003> [abgerufen am 12.05.2025].

DZHW – Deutsches Zentrum für Hochschul- und Wirtschaftsforschung, 2018: Social and economic conditions of student life in Europe: Synopsis of Indicators. EUROSTUDENT VI 2016-2018. Bielefeld.

empirica ag, 2023: Mieten für Wohngemeinschaften: Sommersemester 2023. Zugriff: <https://www.empirica-institut.de/thema/regionaldatenbank/einzeldaten-mieten-fuer-wohngemeinschaften/> [abgerufen am 12.05.2025].

empirica ag, 2025: Mieten für Wohngemeinschaften in Unistädten: Sommersemester 2025. Zugriff: <https://www.empirica-institut.de/nachrichten/details/nachricht/mieten-fuer-wohngemeinschaften-in-unistaedten-sommersemester-2025/> [abgerufen am 12.05.2025].

Engelhart, I.; Flügge, A.; Haas, C.; Settele, M.; Weingärtner, C., 2021: Junges Wohnen: Zukunftsorientierte Wohnmodelle für junge Erwachsene durch Umnutzung von leerstehenden Gebäuden im Ortskern. Ein Modellprojekt in Baden-Württemberg. Freiburg.

EUROSTUDENT, 2018: EUROSTUDENT VI database (Data Reporting Module). Zugriff: <http://database.eurostudent.eu/> [abgerufen am 12.05.2025].

Feldhaus, F., 2024: Pro Urban baut 375 möblierte Appartements in Osnabrück. In: Immobilien Zeitung. Zugriff: <https://www.iz.de/projekte/news/-pro-urban-baut-375-moeblierte-apartments-in-osnabrueck-2000027391> [abgerufen am 12.05.2025].

Fischer, P.; Boughaba, Y.; Gerhard Ortega, S., 2017: Studien- und Lebensbedingungen an den Schweizer Hochschulen: Hauptbericht der Erhebung 2016 zur sozialen und wirtschaftlichen Lage der Studierenden. Statistik der Schweiz. Office fédéral de la statistique.

Flemisch, T.; Lehmann, H.; Rüß, K.; Tröbs, L.; Wittlich, H., 2023: Eine kurze Geschichte des studentischen Wohnens. Tagesspiegel, 11. Januar. Zugriff: <https://interaktiv.tagesspiegel.de/lab/100-jahre-mangelverwaltung-eine-kurze-geschichte-des-studentischen-wohnens/> [abgerufen am 12.05.2025].

Frenette, M., 2006: Too far to go on? Distance to school and university participation. *Education Economics*, 14 Jg. (1): 31–58. Zugriff: <https://doi.org/10.1080/09645290500481865> [abgerufen am 12.05.2025].

Hahn, A. M.; Kholodilin, K.; Waltl, S., 2021: Die unmittelbaren Auswirkungen des Berliner Mietendeckels: Wohnungen günstiger, aber schwieriger zu finden. *DIW Wochenbericht* 88 Jg. (8): 117–124.

Hauschildt, K.; Gwosć, C.; Netz, N.; Mishra, S., 2015: Social and economic conditions of student life in Europe: Synopsis of Indicators. *EUROSTUDENT V 2012–2015*. Bielefeld.

Hauschildt, K.; Gwosć, C.; Schirmer, H.; Wartenbergh-Cras, F., 2020: The social dimension of student life in the European Higher Education Area in 2019. Hannover, Germany. DZHW.

Hauschildt, K.; Gwosć, C.; Schirmer, H.; Wartenbergh-Cras, F., 2021: Social and Economic Conditions of Student Life in Europe. *EUROSTUDENT VII Synopsis of Indicators 2018–2021*. Bielefeld.

Heintze, A., 2023: Bayernheim saniert Münchener Studentenstadt. In: *Immobilien Zeitung*. Zugriff: <https://www.iz.de/transaktionen/news/-bayernheim-saniert-die-muenchner-studentenstadt-2000016496> [abgerufen am 12.05.2025].

Henger, R.; Enste, D., 2021: Das Recht auf urbanes Wohnen – wohnungspolitische und wirtschaftsethische Herausforderungen. *Jahrbuch für Christliche Sozialwissenschaften*, 62. Jg.: 137–169.

Hild, A.; Farnoudi, F., 2020: Typenkatalog zur Umnutzung gewerblicher Bestandsgebäude in MikroAppartements, vorbereitet für altengerechtes Wohnen. Stuttgart.

Hüsch, M., 2023: CHECK: Wohnsituation und Mobilität von Studierenden in Deutschland 2023. Gütersloh.

Kaestner, K.; Knoche, A.; Büchel, J.; Frondel, M.; Gerster, A.; Henger, R.; Milcetic, M.; Oberst, C.; Pahle, M.; Schwarz, A.; Singhal, P., 2025: Fokusreport Wärme und Wohnen: Zentrale Ergebnisse aus dem Ariadne Wärme- & Wohnen-Panel 2024. Kopernikus-Projekt Ariadne, Potsdam. <https://doi.org/10.48485/pik.2025.013>

KfW – Kreditanstalt für Wiederaufbau, 2023, KfW-Studienkredit, Finanzierung von Studium und Promotion, Programm 174. Zugriff: [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Studieren-Qualifizieren/F%C3%B6rderprodukte/KfW-Studienkredit-\(174\)/?redirect=649475](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Studieren-Qualifizieren/F%C3%B6rderprodukte/KfW-Studienkredit-(174)/?redirect=649475) [abgerufen am 12.05.2025].

Klaaßen, L., 2021: Zimmer mit Aussicht. *Deutsches Architektenblatt*, 08.2021.

Kirchner, J.; Rodenfels, M., 2017: Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte. Darmstadt.

Kolf, F., 2024: Warum Aldi Süd auch Wohnungen baut. In: *Handelsblatt H+*. Zugriff: <https://www.handelsblatt.com/unternehmen/handel-konsumgueter/immobilien-warum-aldi-sued-auch-wohnungen-baut-01/100027848.html> [abgerufen am 12.05.2025].

Krapp, M.-C., 2022: Wohnungspolitische Instrumente ohne Wirkung? Aktuelle Herausforderungen der Wohnungspolitik. *Aus Politik und Zeitgeschichte (APuZ)*, 72. Jg. (51–52): 10–16.

- Kroher, M.; Beuße, M.; Isleib, S.; Becker, K.; Ehrhardt, M.-C.; Gerdes, F.; Koopmann, J.; Schommer, T.; Schwabe, U.; Steinkühler, J.; Völk, D.; Peter, F.; Buchholz, S., 2022: Die Studierendenbefragung in Deutschland: 22. Sozialerhebung Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Deutschland 2021. Berlin: Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF).
- Krüger, T.; Laubach, B.; Foehrmann, M., 2017: Abschlussbericht zur Wiederholungsbefragung im Rahmen des Vorhabens „Schaffung bezahlbaren Wohnraums für Auszubildende“. Bonn.
- Luetzelberger, T., 2014: Independence or interdependence: Norms of leaving home in Italy and Germany. *European Societies*, 16. Jg. (1): 28–47. Zugriff: <https://doi.org/10.1080/14616696.2012.717634> [abgerufen am 12.05.2025].
- Meier, D. H.; Thomsen, S. L.; Kroher, M., 2023: Die Bedeutung der Inflation für die wirtschaftliche Situation von Studierenden in Deutschland im Zeitraum 2021 bis 2024: Eine Abschätzung. Zugriff: https://www.dzhw.eu/pdf/pub_brief/dzhw_brief_01_2023.pdf [abgerufen am 12.05.2025].
- Middendorff, E.; Apolinarski, B.; Poskowsky, J.; Kandulla, M.; Netz, N., 2013: Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Deutschland 2012: 20. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks durchgeführt durch das HIS-Institut für Hochschulforschung [The economic and social situation of students in Germany 2012]. Bonn, Berlin.
- Middendorff, E.; Apolinarski, B.; Becker, K.; Bornkessel, P.; Brandt, T.; Heißenberg, S.; Poskowsky, J., 2017: Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Deutschland 2016. 21. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks – durchgeführt vom Deutschen Zentrum für Hochschul- und Wissenschaftsforschung. Berlin.
- Moore, H. P.; Carswell, A. T.; Worthy, S.; Nielsen, R., 2019: Residential satisfaction among college students: Examining high-end amenity student housing. *Family and Consumer Sciences Research Journal*, 47 Jg. (3): 260–275. Zugriff: <https://doi.org/10.1111/fcsr.12298> [abgerufen am 12.05.2025].
- Moses Mendelssohn Institut, 2023: Preise für WG-Zimmer in Hochschulstädten steigen im Sommersemester 2023 weiter deutlich – Energie und Inflation erhöhen die durchschnittlichen Wohnkosten binnen eines halben Jahres um 23 auf 458 Euro. Zugriff: https://cms.moses-mendelssohn-institut.de/uploads/Pressemitteilung_Studentisches_Wohnen_So_Se_2023_64b388dbf9.pdf?updated_at=2023-03-29T07:17:48.647Z [abgerufen am 12.05.2025].
- Moses Mendelssohn Institut, 2025: Neue Zahlen zu Studentischen Wohnkosten Sommersemester 2025. Zugriff: <https://moses-mendelssohn-institut.de/aktuelles/SoSe2025/> [abgerufen am 12.05.2025].
- Münstersche Zeitung, 2023, Aus für Studierendenwohnheim: Kirche nennt „wirtschaftliche Zwänge“. Münstersche Zeitung, 14. Mai. Zugriff: <https://www.muensterschezeitung.de/lokales/staedte/muenster/studierendenwohnheim-volkeningheim-schliessung-gruende-2755488?pid=true&npg> [abgerufen am 12.05.2025].
- Oberst, C.; Voigtländer, M.; Zdrzalek, J., 2022: MLP-Studentenwohnreport 2022. Gutachten im Auftrag der MLP Finanzberatung SE. Köln. Zugriff: <https://www.iwkoeln.de/studien/michael-voigtlaender-mlp-studentenwohnreport-2022.html> [abgerufen am 12.05.2025].
- Oberst, C.; Sagner, P.; Voigtländer, M., 2023: MLP-Studentenwohnreport 2023. Gutachten im Auftrag der MLP Finanzberatung SE. Köln. Zugriff: <https://www.iwkoeln.de/studien/christian-oberst-michael-voigtlaender-pekkasagner-mlp-studentenwohnreport-2023.html> [abgerufen am 12.05.2025].

Oberst, C.; Schipping, V.; Voigtländer, M.; von Matysiak, G., 2024: Analyse asymmetrischer Preisentwicklungen im Wohnimmobilienmarkt. Zwischen Klub-Konvergenz und Gesamtmarkt-Divergenz: Empirische Ergebnisse von 70 deutschen Großstädten für die Jahre 2015 bis 2023. Gutachten im Auftrag der Deutsche Reihenhaus AG. Köln. Zugriff: https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2024/Gutachten-Preisentwicklung-Wohnimmobilienmarkt.pdf [abgerufen am 12.05.2025].

Orr, D.; Gwosć, C.; Netz, N., 2011: Social and economic conditions of student life in Europe: Synopsis of indicators final report EUROSTUDENT IV 2008-2011. Bielefeld.

Paltridge, T.; Mayson, S. E. / Schapper, J. M., 2010: The contribution of university accommodation to international student security. *Journal of Higher Education Policy and Management*, 32 Jg. (4): 353–364.

Parameswaran, A.; Bowers, J., 2014: Student residences: From housing to education. *Journal of Further and Higher Education*, 38 Jg. (1): 57–74. Zugriff: <https://doi.org/10.1080/0309877X.2012.699515> [abgerufen am 12.05.2025].

Pascarella, E. T.; Terenzini, P. T., 2005: How college affects students: A third decade of research. San Francisco.

Peck, C.; Kay Stewart, K., 1985: Satisfaction with housing and quality of life. *Home Economics Research Journal*, 13 Jg. (4): 363–372. Zugriff: <https://doi.org/10.1177/1077727X8501300403> [abgerufen am 12.05.2025].

Riker, H. C.; Decoster, D. A., 2008: The educational role in college student housing. *Journal of College and University Student Housing*, 35 Jg. (2), 80–85.

Rose, C., 2023a: MPC-Fonds will Studentenwohnhäuser verkaufen. *Immobilien Zeitung*. Zugriff: <https://www.iz.de/transaktionen/news/-mpc-fonds-will-studentenwohnhaeuser-verkaufen-2000017309> [abgerufen am 12.05.2025].

Rose, C., 2023b: Warmmieten werden für YounIQ Service und MPC-Fonds zum Problem. *Immobilien Zeitung*. Zugriff: <https://www.iz.de/unternehmen/news/-warmmieten-werden-fuer-youniq-service-und-mpc-fonds-zum-problem-2000013945> [abgerufen am 12.05.2025].

RWI – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung, 2019: Monitoring/Evaluation des KfW-Studienkredits. Projektbericht im Auftrag der KfW Bankengruppe. Essen.

Sagner, P.; Voigtländer, M., 2022: Supply side effects of the Berlin rent freeze. *International Journal of Housing Policy*, 23. Jg. (4): 692–711. Zugriff: <https://doi.org/10.1080/19491247.2022.2059844> [abgerufen am 12.05.2025].

Savills Research, 2022: Markt für Studentisches Wohnen Deutschland. Zugriff: https://www.savills.de/research_articles/260049/326861-0 [abgerufen am 12.05.2025].

Schmidt, T. J., 2023: Bauland-Mangel hat drastische Folgen für Azubis in Frankfurt. *Frankfurter Neue Presse*. Zugriff: <https://www.fnp.de/frankfurt/bauland-mangel-hat-drastische-folgen-fuer-azubis-in-frankfurt-92212133.html> [abgerufen am 12.05.2025].

Schudde, L. T., 2011: The causal effect of campus residency on college student retention. *The Review of Higher Education*, 34 Jg. (4): 581–610.

Sommer, J.; Schnelle, C., 2022: Evaluation zur Förderung von Jugendwohnheimen. Berlin.

Spiess, C. K.; Wrohlich, K., 2010: Does distance determine who attends a university in Germany?. *Economics of Education Review*, 29. Jg. (3): 470–479. Zugriff: <https://doi.org/10.1016/j.econedurev.2009.10.009> [abgerufen am 04.11.2023].

Statistisches Bundesamt, 2022a: Tabellen 21211-0001 und 21211-0004. Zugriff: <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online?language=de&sequenz=statistikTabellen&selectionname=21211#abreadcrumb> [abgerufen am 12.05.2025].

Statistisches Bundesamt, 2022b: Statistik der Bundesausbildungsförderung 21411 (BAföG). Zugriff: <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online?operation=statistic&code=21411&levelindex=0&levelid=1687514203662#abreadcrumb> [abgerufen am 12.05.2025].

Statistisches Bundesamt, 2022c: 37,9 % der Studierenden in Deutschland waren 2021 armutsgefährdet. Pressemitteilung Nr. N066, 16. November. Zugriff: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/11/PD22_N066_63.html [abgerufen am 12.05.2025].

Statistisches Bundesamt, 2022d: 15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung für Deutschland. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt, 2022e: Methodische Hinweise zur Haushalte- und Familienberichterstattung. Zugriff: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Methoden/Downloads/methodische-hinweise.pdf?__blob=publicationFile [abgerufen am 12.05.2025].

Statistisches Bundesamt, 2023a: Studienjahr 2022: 10 % mehr ausländische Studienanfängerinnen und -anfänger. Pressemitteilung Nr. 097. Zugriff: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23_097_213.html [abgerufen am 12.05.2025].

Statistisches Bundesamt, 2023b: Tabellen 21311-0001 und 21311-0010. Zugriff: https://www-genesis.destatis.de/genesis/online?operation=tables&levelindex=0&levelid=1690549146529&sortdirection=auf&code=*21311*&kmaauswahl.x=0&kmaauswahl.y=0#abreadcrumb [abgerufen am 12.05.2025].

Statistisches Bundesamt, 2023c: 43,4 Millionen Wohnungen in Deutschland zum Jahresende 2022. Pressemitteilung Nr. 297, 28. Juli. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt, 2023d: Baugenehmigungen für Wohnungen im August 2023: -31,6 % gegenüber Vorjahresmonat. Pressemitteilung Nr. 412, 18. Oktober.

Statistisches Bundesamt, 2024: Die Hälfte der Studierenden mit eigener Haushaltsführung hat weniger als 867 Euro im Monat zur Verfügung. Pressemitteilung Nr. N044, 28. August. Zugriff: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/08/PD24_N044_62.html [abgerufen am 12.05.2025].

Statistisches Bundesamt, 2025a: Genesis Tabellen 21411-0001. Zugriff: https://www-genesis.destatis.de/genesis/online?operation=tables&levelindex=0&levelid=1690549146529&sortdirection=auf&code=*21311*&kmaauswahl.x=0&kmaauswahl.y=0#abreadcrumb [abgerufen am 12.05.2025].

Statistisches Bundesamt, 2025b: Genesis Tabellen 21311-0001 und 21311-0010. Zugriff: https://www-genesis.destatis.de/genesis/online?operation=tables&levelindex=0&levelid=1690549146529&sortdirection=auf&code=*21311*&kmaauswahl.x=0&kmaauswahl.y=0#abreadcrumb [abgerufen am 12.05.2025].

Studis Online, 2024. Zugriff: <https://www.studis-online.de/studienkredit/kfw-zinsentwicklung.php> [abgerufen am 12.05.2025].

Thomsen, J.; Eikemo, T. A., 2010: Aspects of student housing satisfaction: a quantitative study, in: Journal of Housing and the Built Environment, 25(3), 273-293. Zugriff: <https://doi.org/10.1007/s10901-010-9188-3> [abgerufen am 12.05.2025].

Tinto, V., 2012: Leaving college: Rethinking the causes and cures of student attrition. 2. Auflage. University of Chicago Press.

Unger, M.; Binder, D.; Dibiasi, A.; Engleder, J.; Schubert, N.; Terzieva, B.; Thaler, B.; Zaussinger, S.; Zucha, V., 2020: Studierenden-Sozialerhebung 2019: Kernbericht [Student social survey 2019: Core report] (Projektbericht Research Report). Vienna, Austria. Institut für Höhere Studien – Institute for Advanced Studies (IHS).

Universität zu Köln, 2024: Was ist Wohnen für Hilfe?. Zugriff: <https://www.hf.uni-koeln.de/33119> [abgerufen am 06.05.2025]

Uzupyte, 2024: Ein Campus mit Studierenden und Sozialwohnungen. SWR Aktuell. Zugriff: <https://www.swr.de/swraktuell/baden-wuerttemberg/mannheim/bundesvibe-collegium-academicum-in-heidelberg-trotzt-der-wohnrise-100.html> [abgerufen am 05.12.2024].

Verband der Kolpinghäuser, 2012: Jugendwohnen in Deutschland. Ergebnisse des Forschungs- und Praxisentwicklungsprojektes „leben. lernen. chancen nutzen.“ Mainz.

Verdi Jugend, 2022: Unsere Forderungen zum Wohnen in der Ausbildung. Zugriff: <https://www.ausbildung.info/news/unsere-forderungen-zum-wohnen-der-ausbildung> [abgerufen am 12.05.2025].

Voigtländer, M.; Oberst, C.; Geis-Thöne, W., 2024: MLP Studentenwohnreport 2024. Gutachten im Auftrag der MLP Finanzberatung SE. Köln. Zugriff: <https://www.iwkoeln.de/studien/michael-voigtlaender-christian-oberst-wido-geis-thoene-mlp-studentenwohnreport-2024.html> [abgerufen am 12.05.2025].

WBS-Rechner, 2023: WBS als Student. Zugriff: <https://wbs-rechner.de/wohnberechtigungsschein-student> [abgerufen am 12.05.2025].

Wieland, S.; Spital, S.; von Bodelschwingh, A., 2022: Machbarkeitsstudie Azubi-Wohnen in Frankfurt am Main. Berlin.

Zentralverband des Deutschen Handwerks, 2023: Stellungnahme: Mobilitätsförderung durch Azubiwohnen, Ausschussdrucksache 20(18)106a des Deutschen Bundestags. Zugriff: https://www.bundestag.de/resource/blob/941862/cd6e8a383997fe55c351bd84095be3d1/A-Drs_20-18-106a-data.pdf [abgerufen am 12.05.2025].

ZIA – Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., 2025: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2025 des Rates der Immobilienweisen. Berlin.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2-1	
Die vier Wohnformen von Auszubildenden und Studierenden im Überblick	20
Abbildung 2-2	
Entwicklung der Verteilung der Wohnformen von Studierenden im Zeitverlauf (Sozialerhebungen)	22
Abbildung 2-3	
Anteil der bei den Eltern wohnenden Auszubildenden und Studierenden (in %)	23
Abbildung 2-4	
Gründe für das (dauerhafte) Wohnen bei den Eltern nach Ausbildungsform	25
Abbildung 2-5	
Zentrale Gründe für das dauerhafte Wohnen bei den Eltern	25
Abbildung 2-6	
Die Entwicklung der Anzahl der Studierenden und der öffentlich geförderten Wohnheimplätze für Studierende (Primärachse) sowie die Unterbringungsquote (Sekundärachse)	27
Abbildung 2-7	
Die Entwicklung der Studierenden und der Wohnheimplätze seit 1991 (1991 = 100)	28
Abbildung 2-8	
Verweildauer in Wohnheimen nach Anbietergruppen in Monaten	29
Abbildung 2-9	
Institutionelles Wohnen für Auszubildende und Studierende im Überblick	32
Abbildung 2-10	
Zielgruppen der Wohnheimanbieter	33
Abbildung 2-11	
Auswahlprinzip Wohnheimanbieter	34
Abbildung 2-12	
Ausgestaltung der Angebote in Wohnheim/en	35
Abbildung 2-13	
Maßnahmenbedarf in eigenen Beständen nach Anbietertyp	35
Abbildung 2-14	
Bedeutung serieller Bauen und sozialpädagogische Betreuung nach Anbietertyp	36
Abbildung 2-15	
Besondere Konzepte bei der Ausgestaltung der Angebote nach Anbietergruppen	37
Abbildung 2-16	
Anpassungsplanungen von Wohnheimen in den kommenden drei Jahren	38
Abbildung 2-17	
Planungen von Unterkünften in Wohnheimen	39
Abbildung 2-18	
Hemmnisse beim Aus- und Neubau von Wohnheimen	40
Abbildung 2-19	
Median-Nettokaltmiete für kleine Wohnungen im Jahr 2024	46
Abbildung 2-20	
Mit Förderung bzw. vom Ausbildungsgehalt theoretisch leistbare Wohnfläche im Jahr 2024	48
Abbildung 2-21	
Medianmiete für WG-Zimmer im Jahr 2024	49
Abbildung 2-22	
Indexierte qualitätsbereinigte Mietpreisentwicklung in 70 Großstädten	51
Abbildung 2-23	
Qualitätsbereinigte standortbezogene Mietpreisentwicklung in den Segmenten kleine Wohnungen und WG-Zimmer in den letzten drei Jahren	52
Abbildung 2-24	
Qualitätsbereinigte standortbezogene Mietpreisentwicklung in den Segmenten kleine Wohnungen und WG-Zimmer in den letzten fünf Jahren	53

Abbildung 2-25	
Einschätzungen über die Bedeutung des seriellen Bauens nach Anbietergruppen	60
Abbildung 2-26	
Besondere Konzepte bei der Ausgestaltung der Angebote	61
Abbildung 3-1	
Entwicklung der Anzahl von Auszubildenden und Studierenden (Primärachse) sowie Entwicklung des Verhältnisses von Auszubildenden zu Studierenden (Sekundärachse)	62
Abbildung 3-2	
Entwicklung der Anzahl der Personen, die eine Ausbildung* oder ein Studium beginnen	63
Abbildung 3-3	
Entwicklung der Auszubildenden mit neu abgeschlossenem Ausbildungsvertrag nach dem Alter	64
Abbildung 3-4	
Verteilung der Auszubildenden mit neu abgeschlossenem Ausbildungsvertrag nach dem Alter im Jahr 2022	64
Abbildung 3-5	
Verhältnis von Auszubildenden und Studierenden zur jungen Bevölkerung am Wohnort im Jahr 2020	65
Abbildung 3-6	
Einfluss der Wohnungsmarktsituation auf die Standortentscheidung nach Ausbildungsform	67
Abbildung 3-7	
Einfluss der Wohnungsmarktlage auf die Standortentscheidung nach Wohnformen	67
Abbildung 3-8	
Ausbildungsform nach Bildungshintergrund der Eltern	68
Abbildung 3-9	
Wohnform nach Bildungshintergrund der Eltern	69
Abbildung 3-10	
Stilisierte Darstellung der Identifikation der Wohnformen im Mikrozensus	70
Abbildung 3-11	
Altersverteilungen von Auszubildenden und Studierenden	70
Abbildung 3-12	
Wohnortverteilungen von Auszubildenden und Studierenden	71
Abbildung 3-13	
Wohnformen von Auszubildenden und Studierenden	72
Abbildung 3-14	
Wohnformen von Auszubildenden und Studierenden nach dem Alter	73
Abbildung 3-15	
Wohnformen von Auszubildenden und Studierenden nach Gemeindetypen	73
Abbildung 3-16	
Wohnformen von Auszubildenden und Studierenden nach überwiegendem Lebensunterhalt	74
Abbildung 3-17	
Wohnformen von Studierenden nach subjektbezogener Förderung	75
Abbildung 3-18	
Entwicklung der Haushaltseinkommen und Mieten von Auszubildenden und Studierenden in Euro	78
Abbildung 3-19	
Mietkostenbelastung von Auszubildenden und Studierenden im Zeitverlauf	79
Abbildung 3-20	
Mietkostenbelastung von Auszubildenden und Studierenden im eigenen Haushalt gegenüber Auszubildenden und Studierenden, die im elterlichen Haushalt wohnen	80
Abbildung 3-21	
Zufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation von Auszubildenden und Studierenden im Zeitverlauf	82
Abbildung 3-22	
Zentrale Merkmale der explorativ ermittelten Wohntypen	83
Abbildung 3-23	
Anteil Wohnformen der Typen	85
Abbildung 3-24	
Altersverteilung der Typen in Jahren	86

Abbildung 3-25	
Verteilung des persönlichen Nettoeinkommens der Typen in Euro pro Monat	86
Abbildung 3-26	
Gemeindeverteilung der Typen	87
Abbildung 3-27	
(Un-) Zufriedenheit mit der Wohnsituation differenziert nach Wohnform	89
Abbildung 3-28	
Zufriedenheit mit der Wohnsituation nach Ausbildungsform (links) und nach explorativen Typen (rechts, Angaben jeweils in Schulnoten)	89
Abbildung 3-29	
Gründe für die Unzufriedenheit mit der Wohnsituation	90
Abbildung 3-30	
Präferierte Wohnform differenziert nach Ausbildungsform	92
Abbildung 3-31	
Bedeutung ausgewählter Merkmale unabhängig von der eigenen Wohnsituation	92
Abbildung 3-32	
Akzeptable Merkmale der Wohnsituation im Falle eines begrenzten Budgets	93
Abbildung 4-1	
Anzahl der öffentlich geförderten Wohnheimplätze in Deutschland im Jahr 2023	98
Abbildung 4-2	
Entwicklung der BAföG-Förderung für Studierende seit 2000	100
Abbildung 4-3	
Entwicklung der BAföG-Förderung für Schülerinnen und Schüler seit 2000	101
Abbildung 4-4	
Studierenden- und Auszubildenden-Haushalte, die Wohngeld beziehen	103
Abbildung 5-1	
Stilisierte Darstellung der Vorausberechnung des Wohnungsbedarfs	104
Abbildung 5-2	
Entwicklung der Bevölkerung zwischen 15 und unter 25 Jahren bis 2040	105
Abbildung 5-3	
Entwicklung der Bevölkerung zwischen 18 und unter 25 Jahren bis 2040	105
Abbildung 5-4	
Entwicklung der Anzahl junger Haushalte (Primärachse) mit der dazugehörigen durchschnittlichen Haushaltsgröße (Sekundärachse) bis 2040	106
Abbildung 5-5	
Prognose der Auszubildendenquote bis 2040	107
Abbildung 5-6	
Prognose der Studierendenquote bis 2040	107
Abbildung 5-7	
Entwicklung der Anzahl der Auszubildenden mit Vorausberechnung nach Szenarien bis 2040	108
Abbildung 5-8	
Entwicklung der Anzahl der Studierenden mit Vorausberechnung nach Szenarien bis 2040	109
Abbildung 5-9	
Gesamtbedarf an kleinen und WG-tauglichen Wohnungen für Auszubildende und Studierende bis 2040 nach Szenarien	112
Abbildung 5-10	
Wohnungsbedarf von Auszubildenden und Studierenden für die Jahre 2022, 2030 und 2040 nach Szenarien	112
Abbildung 5-11	
Relative Unterdeckung der Versorgungssituation mit Wohnheimplätzen für Auszubildende und Studierende nach Szenarien für die Jahre 2022, 2030 und 2040	114
Abbildung 6-1	
Vergleich der Wohnsituation mit den Wohnwünschen von Auszubildenden und Studierenden	118
Abbildung 7-1	
Vergleich der Ausprägungen aus dem Verhältnis von Auszubildenden und Studierenden zur Bevölkerung am Wohnort im Alter zwischen 15 und unter 25 Jahren im Jahr 2020	136

Abbildung 7-2	
Median-Nettokaltmiete für kleine Wohnungen (engere Abgrenzung, 20 bis 40m ²) im Jahr 2024	137
Abbildung 7-3	
Medianmiete für WG (engere Abgrenzung) im Jahr 2024	138
Abbildung 7-4	
Qualitätsbereinigte standortbezogene Entwicklung der Nettokaltmieten in den Segmenten kleine Wohnungen und WG-Zimmer in den letzten drei Jahren	139
Abbildung 7-5	
Qualitätsbereinigte standortbezogene Nettokaltmietpreisentwicklung in den Segmenten kleine Wohnungen und WG-Zimmer in den letzten fünf Jahren	140

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1-1	
Forschungsleitfragen zur Wohnraumversorgung	17
Tabelle 1-2	
Forschungsleitfragen zu Wohnraumbedarfen und -wünschen	17
Tabelle 1-3	
Übersicht über die Workshops	18
Tabelle 3-1	
Verschiedene Merkmale der Wohnsituation von Auszubildenden und Studierenden	76
Tabelle 3-2	
Struktur und Größe der Typen	84
Tabelle 4-1	
Übersicht der Förderprogramme der Länder (Stand: April 2025)	95
Tabelle 4-2	
Anzahl der öffentlich geförderten Wohnheimplätze nach Bundesländern im Jahr 2023	99
Tabelle 5-1	
Annahmen über die Verteilung der Wohnformen und der zugrunde gelegten demografischen Entwicklung zur Vorausberechnung des Wohnraumbedarfs	110
Tabelle 5-2	
Überblick über die Szenarien	111
Tabelle 5-3	
Entwicklung des Bedarfs an Wohnheimplätzen für Auszubildende und Studierende mit Entwicklung der Versorgungssituation nach Szenarien für die Jahre 2022, 2030 und 2040	113
Tabelle 6-1	
Wohnformen von Auszubildenden und Studierenden nach verschiedenen Erhebungen	117
Tabelle 7-1	
Persönliche Merkmale der Teilnehmenden in der Befragung der Studierenden und Auszubildenden	129
Tabelle 7-2	
Wohnsituation der Teilnehmenden in der Befragung der Studierenden und Auszubildenden	130
Tabelle 7-3	
Wohnsituation der Teilnehmenden in der Befragung der Studierenden und Auszubildenden	131
Tabelle 7-4	
Zufriedenheit mit der Wohnsituation und Wohnwünsche	132
Tabelle 7-5	
Zielgruppen und Ausgestaltung der Wohnangebote nach Anbieterbefragung	133
Tabelle 7-6	
Ausgestaltung der Wohnangebote, Bedarfe und Planung nach Anbieterbefragung	134
Tabelle 7-7	
Planungen, Hemmnisse bei Errichtung und Sanierung von Wohnheimen nach Anbieterbefragung	135