

## Marketing

# Hier wohnen Berufseinsteiger und Studenten – die bevorzugten Lagen – festgemacht an 15 Faktoren

Das Moses Mendelssohn Institut ermittelt gemeinsam mit dem Immobilienportal WG-Gesucht.de die Standort-Favoriten der Berufseinsteiger und Studenten/ Auswertung erfolgt auf 500 mal 500 Meter genau / Grundlage sind 15 Faktoren von der demographischen Entwicklung über Wohnortwechsel, die Immobilienstruktur oder das Gastronomie-Angebot bis hin zu den von Wohngemeinschaften bevorzugten Lagen



Wo ist es hipp zu wohnen?  
Foto GBI

Die großen deutschen Städte erleben einen Andrang junger Menschen. Diese streben in Metropolen, weil sich dort vielfältige Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten sowie attraktive Kultur- und Freizeit-Angebote vereinen. Zeitraubende sowie teure Anfahrtswege entfallen. In Berlin etwa erhöht sich aktuell jedes Jahr die Zahl der Erwachsenen unter 30 Jahren um mehr als 30.000, in München, Hamburg oder Köln liegt der Netto-Zuzug dieser Altersgruppe ebenfalls bei mindestens 10.000. „Angesichts der ohnehin angespannten Wohn-Situation wollten wir herausfinden, wohin die vielen jungen Leute ziehen möchten. Denn dadurch können deutliche Veränderungen der städtischen Strukturen in Gang gesetzt werden“, sagt Dr. Stefan Brauckmann, Direktor des Moses Mendelssohn Instituts (MMI). Die Untersuchung durch die Forschungseinrichtung ergab dabei ganz unterschiedliche Beobachtungen: „Zum Teil stärkt der Zuzug ohnehin gefragte ‚Szene-Standorte‘. Parallel können sich in der gleichen Stadt und sogar im gleichen Stadtteil auch ganz neue Zentren für die junge Bevölkerung entwickeln“. Auf 500 mal 500 Meter genau analysiert das MMI gemeinsam mit dem Immobilienportal WG-Gesucht.de diese Wohn-Präferenzen in den sieben Metropolen Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf. „Somit können wir das Umfeld einzelner Straßen und Plätze benennen, die von jungen Leute besonders nachgefragt werden“, so Dr. Brauckmann.

## Junge Leute wollen nahtlosen Übergang von Arbeits- und Freizeitphase

Als attraktivste Stadtteile identifiziert die Studie beispielsweise in Hamburg Winterhude, Sternschanze und Eimsbüttel. In Berlin stehen Gebiete in Mitte, Kreuzberg und Neukölln auf der Prioritätenliste ganz oben, in München sind es die Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt, Maxvorstadt und Schwabing-West. Die ermittelten Quartiere haben alle eine ähnliche Struktur: Sie liegen relativ zentral in den Städten, nahe von ÖPNV-Knotenpunkten, das Wohnumfeld ist urban geprägt. Neben gut erreichbaren Nahversorgungs-, Freizeit- und Kulturangeboten wird auch auf viel Gastronomie im Umfeld Wert gelegt: „Junge Leute wollen nach dem Ende des Arbeitstags direkt ihre freie Zeit selbst gestalten. Zeit- und Organisationsaufwand sowie lange Anfahrtswege sollen vermieden werden“, betont Dr. Brauckmann.

Ein zentraler Standort-Faktor für junge Leute ist zudem die Frage, ob es dort auch ein attraktives Angebot an verfügbaren Zimmern in Wohngemeinschaften gibt. „Diese Form der Unterbringung ist längst nicht mehr nur bei Studierenden zu beobachten. Sie wird auch von Auszubildenden, Trainees oder anderen jungen Berufstätigen genutzt. Angesichts des Mangels an zum Budget dieser Altersgruppe passenden Ein- oder Zwei-Zimmer-Wohnungen ist das oft unausweichlich“, erläutert Dr. Brauckmann. In einer Stadt wie München erfolgt beispielsweise fast jeder zweite Einzug in eine WG aus beruflichen Gründen, ermittelte das MMI. In den anderen Großstädten liegt dieser Anteil etwa bei 40 Prozent. Nur in Köln ergibt sich mit rund 30 Prozent ein etwas niedriger Wert. Hinzu kommen in allen Städten noch rein privat bedingte Umzüge in WGs. „Die junge Generation achtet dabei meist sehr genau auf das Umfeld der ins Auge gefassten Wohngemeinschaft. Wenn dann noch der Durchschnittspreis der Bleibe am Standort erschwinglich ist, ergibt das ein besonderes ‚Szene-Potential‘. Dies bedeutet, dass sich die lokale Struktur stärker an die Nachfrage und Gewohnheiten der jungen Bevölkerung anpasst“, erläutert Dr. Brauckmann. Für eine Wohnung, die alle Lage-Anforderungen erfüllt, sind die jungen Leute auch bereit, höhere Beträge zu zahlen. „Erst wenn die Mieten in einem Stadtteil generell so hoch sind, dass sich jungen Menschen das Wohnen dort trotz aller Einschränkungen bei der Wohnfläche und Budget-Umschichtungen nicht mehr leisten können, kehren sie dem Standort den Rücken.“

Über das Moses Mendelssohn Institut:

Das Moses Mendelssohn Institut (MMI) ist 2016 als GmbH gegründet worden. Alleinige Gesellschafterin ist die Moses Mendelssohn Stiftung. Der Hauptsitz befindet sich in Berlin mit Zweigstelle in Hamburg. Gegenstand des Unternehmens ist die Erstellung und Publikation von Gutachten sowie Studien zur Förderung wissenschaftlicher und kultureller Zwecke; hierbei insbesondere in den Forschungsgebieten der Stadt- und Regionalentwicklung, der Baugeschichte und des Denkmalschutzes, der Tourismus- und Verkehrswissenschaften sowie zur Analyse des gesellschaftlichen Wandels.

Zu finden im Internet: <http://www.moses-mendelssohn-institut.de>

## Besonders dynamische Entwicklung in Geheimtipp-Lagen

Als Geheimtipp gelten besonders „WG-Lagen“ in Stadträumen, die bei den übrigen Kriterien bisher noch nicht als besonders attraktiv gelten. „Hier besteht eine realistische Chance, dass quasi in Folge der angesiedelten WGs sich auch die sonstigen Standortbedingungen verändern und eine besonders dynamische Entwicklung einsetzt“, so Dr. Brauckmann.

Auf WG-Gesucht.de, dem größten Internet-Portal für Wohngemeinschaften und Mietwohnungen, werden jedes Jahr 3 Millionen solcher Unterkünfte für die junge Generation angeboten. Bei den 73 Millionen jährlichen Besuchen der Website werden in zwei Drittel der Fälle WG-Plätze gesucht, zu einem Drittel Mietwohnungen. „Die angebotenen Unterkünfte und die Entwicklung der Nachfrage geben Aufschluss darüber, welche Standorte bei der jungen Generation im Trend liegen“, erläutert Annegret Mülbaier von WG-Gesucht.de.

### Wolfgang Ludwig

## Erläuterung der Wohnlagen-Bewertung für junge Leute:

Untersucht wurden die sieben Metropolstädte anhand von 15 Kriterien:  
 Anteil der 20 bis 25jährigen an der Gesamtbevölkerung eines Stadtteils  
 Zahl der 20 bis 25jährigen in einem Stadtteil  
 Prozentuale Verteilung der 20- bis 25jährigen innerhalb der Stadt  
 Verteilung der jungen Bevölkerung in Relation zur Verteilung der Gesamtbevölkerung  
 Verteilung der WG-Nachfrage  
 Verteilung der WG-Angebote  
 Wanderungssaldo in einem Stadtteil  
 Fluktuationsindex (Dauer der Wohnaufenthalte)

Zahl der Ein-Personen-Haushalte  
Relativer Anteil der Einpersonenhaushalte  
Anteil der Wohnungen in Mehrparteiegebäuden  
Gastronomiedichte  
Durchschnittspreis bei der WG-Nachfrage  
Durchschnittspreis bei angebotenen Wohngemeinschaften  
Die Höhe der Wohnungsmieten

## Weitere Auswertungs-Hinweise:

- Die Städte wurden in Wohn-Quartiere von 500 mal 500 Meter eingeteilt und analysiert.
- Maximal möglich ist ein Scoring-Wert von 100 Punkten.
- Erreichen die Stadtteile einen Scoring-Wert von mehr als 75 Punkten, gelten diese als „besonders attraktive“ Stadtteile für junge Leute.
- Bei einem Scoring-Wert von mehr als 50 bis 75 Punkten gelten die Stadtteile für diese Zielgruppe als „attraktiv“.
- Bleibt der Scoring-Wert bei unter 50 sind die Stadtteile „weniger attraktiv“ für junge Menschen.
- Zusätzlich wurde unabhängig von der Punkte-Bewertung untersucht, in welchen Quartieren besonders viele Wohngemeinschaften existieren. Solche „WG-Lagen“ kann es auch in Stadtteilen geben, die als Ganzes bei den übrigen Kriterien gar nicht besonders attraktiv gelten. Hier besteht die Möglichkeit, dass quasi in Folge der angesiedelten WGs sich auch die sonstigen Standortbedingungen verändern und eine besonders dynamische Entwicklung einsetzt.
- Auf Grundlage der Scoring-Werte ist kein städteübergreifender Vergleich möglich. Behauptungen wie „Stadtteil A mit mehr als 80 Punkten in Berlin hat für Junge Leute eine höhere Attraktivität als Stadtteil B in Hamburg mit weniger als 75 Punkten“ sind demnach nicht möglich. Nur stadintern sind Vergleiche als Orientierung möglich.

Über WG-Gesucht.de:  
WG-Gesucht.de ist das europaweit größte Portal zur Vermittlung von WG-Zimmern und Mietwohnungen. Jedes Jahr stehen europaweit über 3 Millionen Anzeigen in mehr als 25 Ländern zum Abruf bereit. Jährlich mehr als 73 Millionen Besucher (unabhängig von IVW geprüft) besuchen das Portal, mehr als 80 Prozent aus Deutschland. 35 % der Nutzer suchen nach einer Mietwohnung und 65 % nach einem WG-Zimmer. Als Pionier der Sharing Economy hat WG-Gesucht.de das Anbieten und Finden von WG-Zimmern und Wohnungen über das Internet einfach und populär gemacht und so den Markt geprägt. Zu finden im Internet: [www.wg-gesucht.de](http://www.wg-gesucht.de)

Wir bringen gute Zahlen zum

# Glänzen.

Geschäftsberichte,  
Nachhaltigkeitsberichte,  
Pressearbeit

stolp+friends  
Immobilienmarketing  
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | [www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)