



Medienmitteilung zur Wohnsituation der Studierenden

Juli 2017

Verband der Studierenden
der Universität Zürich **VSUZH**

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Medienschaffende

Bekannterweise herrscht in der Stadt Zürich Wohnungsnot und eine der am stärksten betroffenen Gruppen sind die Studierenden. Der VSUZH hat aus diesem Grund in Zusammenarbeit mit dem VSETH diesen Winter eine Umfrage durchgeführt, um die Wohnsituation der Studierenden quantitativ zu erfassen. Im Folgenden präsentieren wir Ihnen die wichtigsten Erkenntnisse dieser Studie.

Einleitung

Die letzte Studie zu dieser Thematik wurde 2007 von der WOKO (Studentische Wohngenossenschaft Zürich) in Auftrag gegeben. Nach zehn Jahren war es wieder an der Zeit eine Analyse des studentischen Wohnungsmarktes durchzuführen. Zu diesem Zweck wurde ein Fragebogen an die Studierenden der UZH, ETHZ, ZHAW, PHZH und ZHdK versandt. Der Rücklauf betrug rund 5200 Teilnehmende. Die Umfrage wollte zum einen die Nachfrage von Studierenden nach Zimmern evaluieren. Der andere zentrale Punkt war die Erfassung der Bedürfnisse der Studierenden an ihre Wohnumgebung.

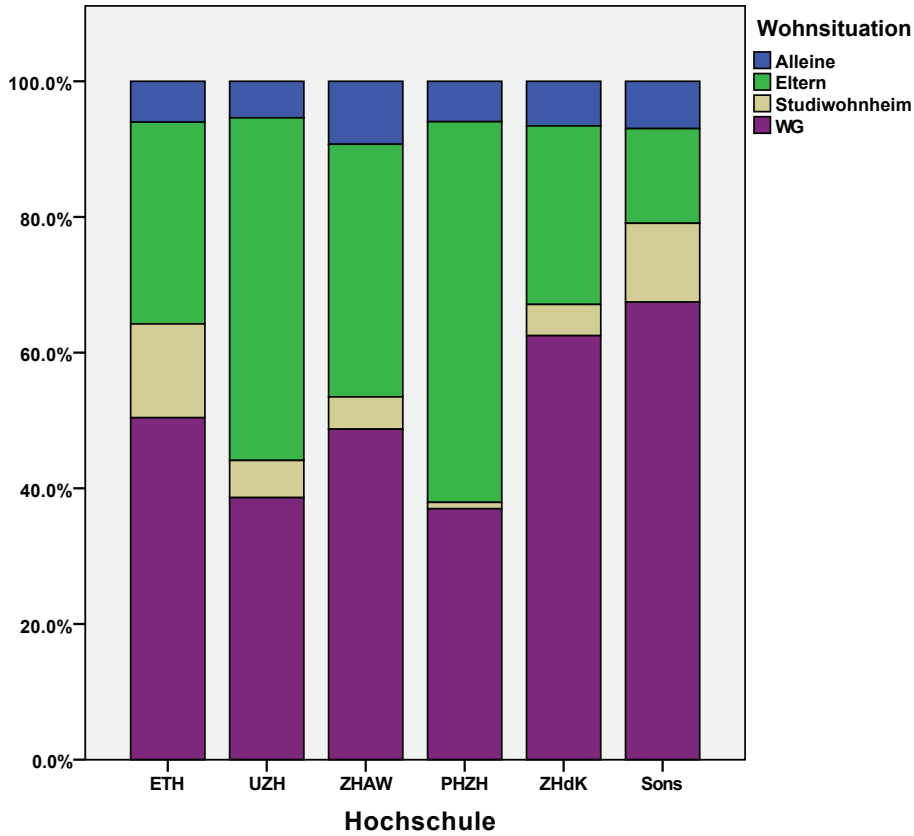
Nachfrage

Studentische Wohnungen werden in der Stadt Zürich hauptsächlich von gemeinnützigen Organisationen angeboten. Die grössten beiden Anbieter, die Juwo und WOKO, vermieten gemeinsam über 5000 Zimmer, die WOKO alleine vermietete 2016 ca. 3000 Zimmer an Studierende.¹ Die WOKO hat in den letzten Jahren ein rasantes Wachstum hingelegt, was erfreulich ist. Zudem gab es in letzter Zeit vermehrt Versuche, das Angebot an Studierendenwohnungen von privater Seite her zu erhöhen. Ein Beispiel das hier genannt werden kann, ist das HWW der Luzerner Pensionskasse und das HWO der CSL Immobilien AG. Beide sind auf dem Campus Hönggerberg der ETH situiert und wurden im Herbst 2016 eröffnet.² Jedoch ist dies bei Weitem nicht ausreichend um die hohe Nachfrage nach studentischem Wohnraum zu decken. Da die Anzahl der Studierenden aller Hochschulen in der Stadt Zürich mehr als 50'000 beträgt, besteht immer noch ein Unterangebot an Zimmern für Studierende. Dies zeigte sich sowohl in der Umfrage wie auch in den persönlichen Erfahrungen der Studierenden. Werden attraktive WG-Zimmer zu Semesterbeginn auf Internetplattformen ausgeschrieben, können sich innerhalb kurzer Zeit mehr als 100 Interessierte bewerben. Nur wenige Bewerber werden zu einem Casting eingeladen, und diejenige Person, welche den besten ersten Eindruck vermittelt, erhält das Zimmer. Das Internet ist die beliebteste Plattform zur Wohnungssuche, welche von rund 90% der Befragten genutzt wird, gefolgt von Freunden und Bekannten, über die 64% der Teilnehmenden Zimmer suchen.

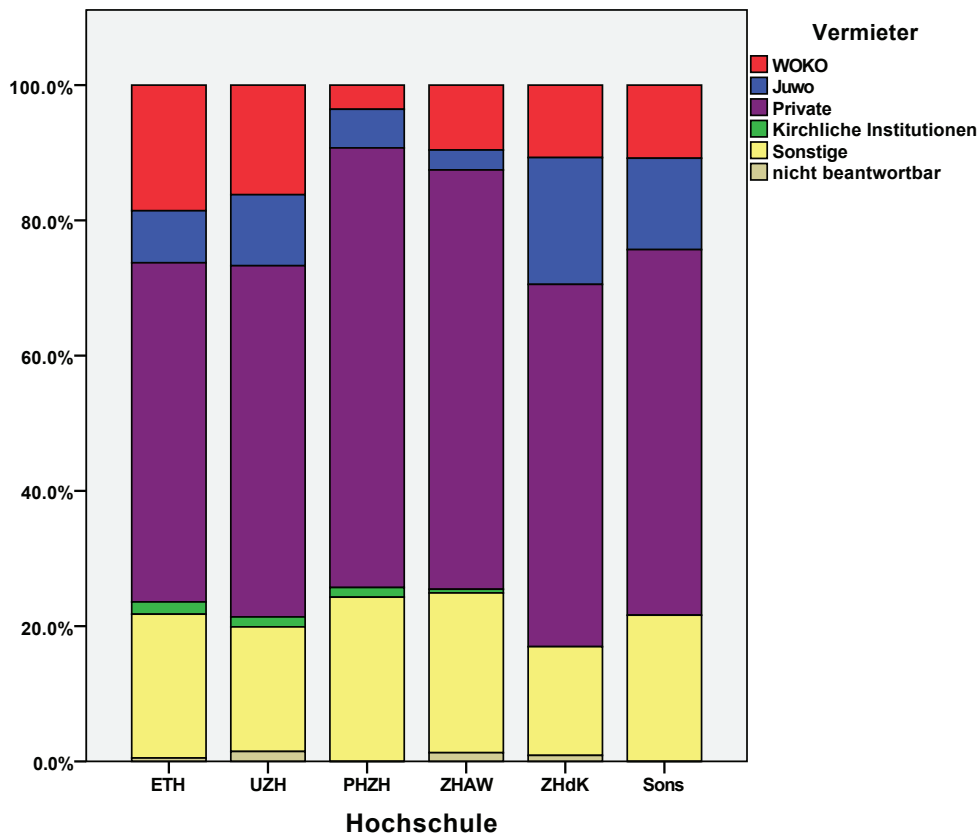
Von den Befragten waren 26.3% auf Wohnungssuche über einen längeren Zeitraum hinweg. Dabei ist erkennbar, dass die Mehrheit jeweils auf Semesterbeginn ein Zimmer sucht.

1 Quelle: Geschäftsbericht WOKO 2016

2 Quellen: <https://www.ethz.ch/services/de/service/bauprojekte/realisierte-bauprojekte/hww-projekt.html> und <https://www.ethz.ch/services/de/service/bauprojekte/realisierte-bauprojekte/hwo-projekt.html>



[Abb. 1.1.3 Hochschule aufgeteilt nach Wohnform]



[Abb. 1.1.4 Hochschule aufgeteilt nach Vermieter]

Wie sich in Abbildung 1.1.3 zeigt, ist die WG immer noch die populärste Wohnform ausserhalb des Elternhauses. Jedoch haben nur wenige die Chance, bei den kostengünstigeren Genossenschaften zu wohnen [Abb. 1.1.4]. Der grösste Teil der Studierenden wohnen bei privaten Vermietern, welche im Durchschnitt einen höheren Mietzins haben.

Vermieter	Bruttomiete pro Monat:		Miete zu teuer:		
	Mittelwert	Median	ja	nein	weder noch
Juwo	538	505	12%	66%	22%
WOKO	537	545	17%	58%	25%
Private	760	700	28%	46%	26%
Kirchliche Institutionen	647	580	22%	54%	24%
Sonstige	744	700	21%	51%	28%
Nicht beantwortbar	1003	700	25%	50%	25%
Insgesamt	699	640	24%	51%	26%

Eine erfreuliche Erkenntnis ist, dass Genossenschaftswohnungen eine deutlich tiefere Medianmiete haben. Dies zeigt, wie unentbehrlich sie für den studentischen Wohnungsmarkt sind. Aufgrund der hohen Nachfrage bei privaten Vermietern sind die Mieten deutlich höher, und werden von 28% der Studierenden als zu hoch angesehen.

Bedürfnisse

Für die Erbauer von studentischem Wohnraum ist es wichtig zu wissen, welche Bedürfnisse ihre Zielgruppe hat. Eine gute Kenntnis der Ansprüche und Anforderungen beugt Fehlallokationen und Fehlinvestitionen in Gebäude, Möblierung und Umschwung vor.

Laut unserer Umfrage sind die Nähe zur Hochschule und eine gute ÖV-Verbindung die wichtigsten Kriterien bezüglich der Lage. Lebensmittelgeschäfte in der Nähe sind ebenfalls eine wichtige Anforderung. Das am meisten gewünschte Angebot im Gebäude ist eine Dachterrasse, dicht gefolgt von einem Garten. In der Wohnung selbst wünschen sich 29.4% der Studierenden vom Vermieter bereitgestellte Möbel, während 40.4% keine bereits möblierte Wohnung wünschen.

Situation im Ausland

In anderen europäischen Ländern gibt es etliche Beispiele, wie die studentische Wohnungsnot bekämpft wird. Ein gutes Beispiel ist das Studierendenwohnheim „Am Stiftsbogen“ in München. Dieses teilweise durch öffentliche Mittel finanzierte Wohnheim kombiniert die Fähigkeit zur Selbstorganisation von privaten WGs mit den tiefen Mieten eines Studierendenwohnheims. Dadurch, dass es zu diesem Zweck gebaut wurde, ist es an die Bedürfnisse der Studierenden angepasst. Weitere Beispiele wären das Studierendenwohnheim Molkereistrasse in Wien oder die Studierendenwohnheime Bikuben und Tietgenkollegium in Kopenhagen.

All diese Beispiele zeigen das Potenzial und die Möglichkeiten von studentischem Wohnen. Und sie zeigen auch, dass es in Zürich noch Raum für Verbesserungen und neue Projekte in diesem Bereich gibt.



[Abb. 1.1.5 Tietgenkollegiet in Kopenhagen, Baujahr 2006, bietet Platz für 360 Studierende]

Forderung und Lösungsvorschläge

Abgeleitet von der hohen Nachfrage nach studentischem Wohnraum, fordert der VSUZH mehr Zimmer für Studierende in der Stadt Zürich. Es ist zudem wichtig, dass diese Zimmer möglichst in hochschulnähe liegen. Ein weiteres wichtiges Kriterium ist eine gute ÖV-Anbindung, da 89% der Studierenden diese zum Pendeln nutzen. Insbesondere gute Verbindungen zu den Hochschulen sind essentiell. Auch eine sichere und direkte Erreichbarkeit der Studentenwohnungen für Fahrräder ist wichtig, da 27 Prozent regelmässig das Fahrrad für den Arbeitsweg nutzen.

In der Stadt ist insbesondere kompaktes und verdichtetes Bauen eine gute Option. Wie am Beispiel der Siedlung Bülachhof und Bülachstrasse der WOKO betrachtet werden kann, können so eine grosse Anzahl Studierender auf einer verhältnismässig kleinen Fläche untergebracht werden, ohne dass Hochhäuser gebaut werden müssen. Bei einer solchen Bauweise fügt sich der Wohnblock harmonisch ins Stadtbild ein und es ist immer noch genügend Platz für Ausgleichsflächen.

Auf jeden Fall muss mehr günstiger Wohnraum für Studierende erbaut werden, da offensichtlich ein Mangel besteht. Dies hat lange Pendelzeiten zur Folge. Zudem trägt es zu einem aktiven Studenten- und Campusleben bei, wenn die Studierenden in hochschulnähe wohnen.

Fazit

Die Umfrage hat gezeigt, dass das Thema studentisches Wohnen nach wie vor aktuell ist und die Studierenden beschäftigt. Es besteht im Hochschulraum Zürich weiterhin Potential für Verbesserungen. Dies ist einerseits in der Studie ersichtlich und andererseits deckt sich dies mit den Erfahrungen der Autoren aus ihrem persönlichen Umfeld. Zwar gibt es mit der Juwo und WOKO zwei grosse Anbieter von studentischem Wohnraum. Diese stellen aber nur Zimmer für knapp 10 Prozent aller Studierenden der fünf grossen Hochschulen³ im Kanton Zürich zur Verfügung. Die Auswertung hat ergeben, dass es zahlreiche Studierende gibt, welche gerne ausziehen würden, dies aber aus finanziellen Gründen oder aufgrund der Knappheit von Zimmern nicht tun können. Insbesondere gute Kontakte sind beim Finden eines Zimmers wichtig, da ein grosser Teil der Zimmer und Wohnungen nicht öffentlich ausgeschrieben werden, sondern an Bekannte und Freunde vergeben werden.

Bezüglich den Bedürfnissen hat sich zudem gezeigt, dass die Studierenden sehr praktische Anliegen an ihre Unterkunft haben. Eine optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr, Lebensmittelgeschäfte in der Nähe und ein kurzer Arbeitsweg sind die wichtigsten Kriterien für einen Wohnort. Zentrumsnahe,

³ UZH, ETHZ, ZHAW, PHZH und ZHdK



verdichtetes Wohnen wäre daher wünschenswert und effizient, um den ungesättigten Bedarf abzudecken.

Kontakt:

Lukas Buser
lukas.buser@vsuzh.ch
078 935 06 33

Immanuel Stocker
immanuel.stocker@vsuzh.ch

Verband der Studierenden der Universität Zürich
Rämistrasse 62
8001 Zürich