



„Wir haben eine chronische Unterversorgung von Wohnraum für Studierende“

Jedes Wintersemester beginnen über 10.000 Studierende ihr Studium in Köln. Sie benötigen eine Wohnung. Das Kölner Studierendenwerk verfügt über mehr als 5.000 Wohneinheiten in 90 Wohnheimen. Welche Anstrengungen unternimmt es, welche Angebote unterbreitet es, mit welchen Kosten ist zu rechnen? Ein Besuch beim Studierendenwerk

Von Hans Jörg Depel

Meinen ersten Mietvertrag besitze ich noch, er stammt aus dem Jahr 1984. Mit zwei Kommilitonen teilte ich mir eine 70 Quadratmeter große Wohnung unweit vom Kölner Stadtgarten. 840 DM kostete sie, umgerechnet also knapp 430 Euro. Für uns war das damals viel Geld. Die Lage auf dem Wohnungsmarkt war 1984 schon – nicht nur für Studierende – schwierig.

Wollte man in den Wettlauf um eine Wohnung einsteigen, wartete man jeden Freitagabend pünktlich um 21.00 Uhr auf der Breite Straße, wo der Kölner Stadt-Anzeiger einst seinen Sitz hatte, um eins der ersten Exemplare der Wochenendausgabe zu ergattern. Es war die Zeit vor dem Internet und man fand noch seitenweise Annoncen, in denen Wohnungen angeboten wurden. Heute scheint niemand mehr Wohnungen in Printmedien zu annoncieren. In der Samstagsausgabe des Stadt-Anzeigers finden sich regelmäßig nur noch eine Handvoll solcher Anzeigen.

Wichtig war damals, dass man eine Telefonzelle blockierte, ein anderer sich eine Zeitung unter den Nagel riss, und dann ging es los. Einige Vermieter hatten deshalb in der Anzeige schon darauf hingewiesen, man solle erst am Samstag anrufen. Aber auch jene wurden angerufen, man konnte ja nie wissen. Wir scheiterten zumeist bereits, wenn wir erwähnten, dass wir eine WG waren.

Unsere intensive Wohnungssuche dauerte ungefähr einen Monat. Eine Wohnung im Pantaleonsviertel gefiel uns sehr, aber wir nicht dem Vermieter. So erging es uns auch bei einer Wohnung in Mauenheim. Eine Wohnung in Gremberg zwischen dem damaligen Toom-Markt und der Autobahn hätten wir haben können, fernab der Uni und all



In Efferen befinden sich die „Norwegehäuser“ des Kölner Studierendenwerks

dem, was wir uns sonst noch unter studentischem Leben vorstellten. Das wollten wir denn aber doch nicht.

Der vierte Anlauf klappte schließlich und schon zwei Wochen später konnten wir unsere erste eigene Wohnung beziehen. Uns kam es damals stressig, frustrierend und ermüdend vor, welche Anstrengungen wir unternehmen mussten, um eine Wohnung zu finden.

Bewerbungsmarathon für viele

Doch verglichen mit heute waren die Umstände paradiesisch. Die Rechtsberater des Mietervereins hören ganz andere Geschichten in ihrer Beratung: von Studierenden, die sich weit mehr als 50 Wohnungen angeschaut haben, die dafür regelrechte Bewerbungsmappen erstellt hatten, bis sie endlich erfolgreich waren und nun oft horrenden Mieten zahlen müssen. Schon vor Jahren hatte das Moses-Mendelsohn-Institut in einer Studie herausgefunden, dass Köln zu den teuersten Städten für Studierende in Deutschland gehört.

Zu Beginn des Wintersemesters 2024/2025 forderte der Vorstandsvorsitzende des Deutschen Studierendenwerks, Matthias Anbuhl, mehr bezahlbaren Wohnraum für Studierende. Den aktuellen Mangel bezeichnete er als eine „brennende soziale Frage“.

Von Apartments, Wohngemeinschaften und Notschlafstellen

Als ich meine erste Wohnung bezog, hieß das Studierendenwerk noch Studentenwerk. Was es machte, war mir unklar. Wo es überhaupt in Köln war, erfuhr ich erst während des Studiums. Nämlich auf der Universitätsstraße, unweit des Hauptgebäudes. Jörg J. Schmitz empfängt mich dort in seinem Büro in der vierten Etage. Seit 2014 ist er Geschäftsführer des Kölner Studierendenwerks. Von ihm möchte ich wissen, wie die Lage auf dem Wohnungsmarkt in Köln für Studierende tatsächlich ist und welche Angebote das Studierendenwerk zur Verfügung stellt. „Wir haben eine chronische Unterversorgung von Wohn-

raum für Studierende“, sagt er. „In der langfristigen Betrachtung hat sich die Lage nicht dramatisch verändert, aber ich finde es wohnungspolitisch dramatisch, dass sie sich nicht verändert hat, dass wir als Studierendenwerk es mit unseren Kooperationspartnern und den politisch Verantwortlichen nicht geschafft haben, eine Versorgung zu organisieren, die ausreichend ist.“

Dabei habe das Land Nordrhein-Westfalen das Ziel ausgedrückt, dass im Durchschnitt zehn Prozent aller Studierenden einen Wohnheimplatz bekommen sollten. Damit sei ein geförderter Wohnheimplatz gemeint, preisgedämpft, über das Landesbauprogramm errichtet. Derartige Angebote, die durch das Landesförderprogramm unterstützt und deren Mieten somit begrenzt wären, würden hauptsächlich durch das Studierendenwerk angeboten.

„Wir sind in Köln mit einer Versorgungsquote von knapp über sechs Prozent weit weg von der Landeszielmarke von zehn Prozent“, so Schmitz. „Schon seit Jahrzehnten benötigen wir mehr Wohnraum in Köln. Das Kölner Studierendenwerk verfügt über rund 5.000 Wohneinheiten. Sollten wir zehn Prozent erreichen, hieße das über 3.000 neue Wohneinheiten. Das ist eine riesige Herausforderung.“

90 Wohnheime derzeit

90 Wohnheime an unterschiedlichsten Standorten in Köln, aber auch in Gummersbach und Leverkusen-Opladen stellt das Studierendenwerk zur Verfügung. Zimmer in Wohngemeinschaften, aber auch Flurzimmer und Apartments. Letztere sind besonders begehrt, das ergeben die regelmäßigen Kundenbefragungen des Studierendenwerks. „Stellen sie sich vor, Sie befinden sich in der Bachelorarbeit mitten im Tunnel und versuchen, diese Herausforderung zu bewältigen. In dieser Studienphase ist ein Apartment genau das richtige“, sagt Schmitz.

„Andere genießen es, in einer Dreier-WG zu wohnen und abends mit ihren Mitbewohnern ein Kölsch zu trinken, gemeinsam zu kochen und so den Kopf freizubekommen. Neulinge in Köln



Jörg J. Schmitz, Geschäftsführer des Kölner Studierendenwerks

können so Kontakte knüpfen, auch mit Studierenden aus anderen Kulturen und Ländern. Nach dieser Etablierungsphase suchen sie sich dann aber oft ein Zimmer auf dem freien Markt oder wechseln in eins unserer Apartments.“

Die Hälfte der Zimmer, die das Studierendenwerk anbietet, sind bereits möbliert, Wasch- und Trockenräume, Küchen sowie Internetzugang sind selbstverständlich, einzelne Häuser haben sogar Fitness- und Musikübungsräume.

Den aktuellen Durchschnittspreis für eine Wohneinheit beziffert Schmitz mit knapp über 340 Euro. Aber dieser habe sich in den letzten Jahren dramatisch erhöht. 2014 lag er noch bei 260 Euro. Die Krise in der Ukraine und die Steigerung der Energiekosten hätten auch dazu beigetragen. Die preiswertesten Wohneinheiten kosten 180 Euro (Flurzimmer), die teuersten bis 460 Euro (Apartment/Doppelzimmer).

Letztere seien aber selten vorgesehen, zumeist für Menschen mit Beeinträchtigungen oder für Studierende mit Kindern. Aber diese Preise seien „All-in“, inklusive Nebenkosten und Internet. Entsprechend begehrt sind die Wohneinheiten. Schmitz spricht sogar von „Überbuchung“. Was er damit meint: „Wir können lediglich 40 Prozent der

eingegangenen Bewerbungen auch eine Wohneinheit vermitteln. 60 Prozent der Bewerber bekommen bei uns also keine Wohneinheit. Die versuchen dann, sich anderswo eine Unterkunft zu organisieren.“

Studierendenwerk betreibt Vermittlungsplattform

Nicht immer gelinge dies, so Schmitz: „Uns liegen auch Erfahrungsberichte von Studierenden vor, die deshalb aus dem Ruhrgebiet täglich nach Köln pendeln. Deshalb betreiben wir auch eine eigene Vermittlungsplattform, wo sich auch private Wohnungsbesitzer melden können.“

Am Anfang eines jeden Semesters sei die Lage immer besonders dramatisch. Um die ersten Tage zu überbrücken, wären sogar „Notschlafstellen“ eine Option, somit Hallen oder Aulen, in denen man seine Luftmatratze auslegen könne. Zum Glück seien dies nur wenige, aber es gäbe sie. Bevor die Studierenden auf einer Parkbank schlafen müssten, nutzen sie doch eher die Turnhalle oder eine Aula. Mit Beginn des Semesters sei es regelmäßig eine Herausforderung für den AstA, geeignete Räume zu finden, die temporär derart genutzt werden könnten. Nun, mit Beginn dieses Semesters, werde eine Aula der Katholi-

schen Hochschulgemeinde für Not- schlafplätze genutzt, erzählt Schmitz.

Befristete Mietverträge

Auf ewig kann man eine Wohneinheit beim Studierendenwerk jedoch nicht anmieten: Die vertraglich festgelegte Mietdauer ist auf drei Jahre befristet. „Nach sechs Semestern muss man bei uns raus“, betont Schmitz. „Weil wir davon ausgehen, dass dann die Netzwerke so tragfähig sind, dass man sich anderen Wohnraum beschaffen kann. Wir stehen aber natürlich im Dialog mit den Studierenden. Wenn diese nachweisen können, dass sie vielleicht noch ein Semester benötigen, um die Bachelorarbeit zu beenden und glaubhaft machen können, dass sie tatsächlich keine andere Bleibe finden, drücken wir aber auch einmal ein Auge zu. Aber das muss die Ausnahme sein.“

Daneben gibt es auch noch andere Möglichkeiten für eine Vertragsverlängerung: „Wir gratifizieren zudem, wer sich im Wohnheim sozial engagiert, wer dort als Tutor tätig ist und sich auch um internationale Studierende kümmert, auch der hat die Chance auf eine Mietzeitverlängerung. Aber wir haben auch Studierende, die es schlicht und einfach verpennen, sich rechtzeitig um Wohnraum zu kümmern. Dann benötigt es

anspruchsvoller Dialoge, um ihnen deutlich zu machen, dass sie rausmüssen“, bedauert Schmitz.

Ortstermin im Wohnheim in Köln-Ehrenfeld

Das neueste Wohnheim des Studierendenwerks befindet sich in Ehrenfeld in der Franz-Kreuter-Straße, somit zwischen Innerer Kanalstraße, Venloer Straße und dem Friedhof Melaten. Selbst zu Fuß benötigt man von hier bis zur Uni nur knapp zwanzig Minuten. Ohnehin scheint die Lage nicht nur deshalb für Studierende optimal. In nicht einmal zehn Minuten erreicht man auch die lebhafte Venloer Straße mit jeder Menge Einkaufs- und Ausgehmöglichkeiten. Der innere Grüngürtel ist nur einen Steinwurf entfernt, selbst bis in die Innenstadt ist es nur ein Katzensprung.

Sofia Emexidis und Paul Woitha warten bereits beim Wohnheim auf mich. Sofia Emexidis ist Abteilungsleiterin beim Studierendenwerk und sorgt als Schnittstelle zwischen internen und externen Ansprechpersonen für einen reibungslosen Ablauf. Paul Woitha ist seit 2013 als Objektverwalter in der Abteilung Studentisches Wohnen für das Studierendenwerk tätig. Insgesamt verwaltet er neun Studierendenwohnheime.

Beide führen mich durchs Wohnheim, das Anfang 2024 bezugsfertig wurde. Es verfügt über 16 Zweier-WGs und somit 32 Zimmer. Alle Zimmer sind exakt 16,7 m² groß, die jeweils vermietete Gesamtwohnfläche beträgt 26,7 m², die Warmmiete kostet 397 Euro. Alle Wohneinheiten verfügen über ein Badezimmer und eine Küche. Ein großer Raum im Haus soll bald als Gemeinschaftsraum ausgestattet und entsprechend genutzt werden, noch werden dort Fahrräder abgestellt. Zwei moderne Waschmaschinen können von allen sogar per App bedient werden.

Verteilt sind die jeweils identischen Wohneinheiten über vier Etagen, auf den Rückseiten befinden sich Laubengänge mit Blick in einen kleinen Park, die zum Verweilen einladen und von den Studierenden auch gerne genutzt werden. Man kann sich gut vorstellen, wie sich diese dort an einem lauen Sommerabend treffen, etwas trinken, diskutieren, Spaß haben.

Ansprechpartner im Haus

Das ganze Objekt macht einen sehr gepflegten Eindruck. Jedes Heim verfügt über mindestens einen „Verwaltungshelfer“, teilt mir Paul Woitha mit. Das sind Studierende, die im Haus wohnen, Ansprechpartner sind und helfen. Man achtet auf die Zusammensetzung der Bewohnerstruktur. Präferiert werden hierbei Bewerber, die nicht aus Köln oder dessen näherem Umland kommen und Studierende mit Beeinträchtigung. Eine ganz bunte Mischung lebe im Haus, Menschen verschiedener Nationalitäten.

Auf die Zusammensetzung der einzelnen Zweier-WGs hätten die Bewerber jedoch keinerlei Einfluss. Die Konstellationen würden mit diesen nicht abgestimmt, ein WG-Casting würde nicht durchgeführt. Dies sei auch den Umständen geschuldet, erklärt man mir: Ein Mieterwechsel findet oft binnen weniger Tage statt, die Entscheidung, wer wo dann wohne, würde von der Wohnungsverwaltung getroffen.

Darauf hatte Geschäftsführer Schmitz beim Gespräch ebenfalls aufmerksam gemacht. Man müsse jedes Semester



Das Studierendenwohnheim in Köln-Ehrenfeld

ca. 1.000 Studierende unterbringen und möglichst schnell den Wohnraum zuweisen. „Matchen“ sei da äußerst schwierig. Verstünden sich Bewohner einer WG jedoch überhaupt nicht, versuche man das Problem mit einem Umzug zu lösen. Dies gelte natürlich auch, wenn jemand eine Beeinträchtigung habe und deshalb ein Wohnheim benötige, wo er besser die Treppe bewältigen könne. In all diesen Fällen würde man versuchen, durch Umzugsangebote die Probleme zu minimieren. In der Regel seien die Studierenden aber einfach sehr dankbar, dass sie überhaupt Wohnraum bekämen und dies sogar relativ preiswert.

Sofia Emexidis präsentiert mir die exakten Zahlen fürs aktuelle Wintersemester: Ca. 5.700 Bewerbungen gab es für

eine Wohneinheit des Studierendenwerks, 927 Vermietungen erfolgten, aber 677 Bewerbungen wurden auch erfolglos Angebote unterbreitet. Warum diese die Angebote nicht wahrgenommen haben, weiß sie nicht.

Rechtzeitig um eine Wohnung kümmern!

Man solle sich rechtzeitig um eine Wohnung beziehungsweise eine Wohneinheit in einem Studierendenwerk kümmern, hatte aber auch Jörg Schmitz betont, nicht erst zu Semesterbeginn, sondern bereits während der Vorbereitungszeit. Aber dies sei vor allem für ausländische Studierende ein Problem. Sie benötigen oft eine Einreiseerlaubnis, Sprachnachweise, Qualifikationsnachweise etc. Die Studienplatzzusage sei oft äußerst kurzfristig. Auch Studien-

nachrücker hätten dieses Problem. Sie konnten sich vorher überhaupt nicht intensiv um eine Wohnung in Köln kümmern. Hierbei handele es sich dann auch um Menschen aus Bundesländern, von denen man nicht täglich nach Köln pendeln könne.

Das Kölner Studierendenwerk wird die Wohnungsnot für Studierende auf dem Wohnungsmarkt nicht in Gänze bewältigen können, aber Geschäftsführer Jörg J. Schmitz und seine Mitarbeitenden widmen sich dieser Aufgabe mit Elan, Innovation, Kreativität und jeder Menge Herzblut. Sie bewältigen nicht die Wohnungsnot, aber sie mildern sie. Jörg J. Schmitz bezeichnet seine Tätigkeit als Geschäftsführer des Kölner Studierendenwerks als einen der schönsten Jobs, die man sich vorstellen könne. ■

Weitere neue Mietspiegel für den Rhein-Erft-Kreis

Die Ergebnisse der Mietspiegel für die Kommunen Frechen, Kerpen, Elsdorf und Wesseling liegen nun vor. Auch dort erhöhen sich die Mieten weiter



Im Frühjahr wurden erst sechs neue Mietspiegel für den Rhein-Erft-Kreis erstellt, nämlich für die Gemeinden Bedburg, Bergheim, Brühl, Erftstadt, Hürth und Pulheim. Nun liegen auch die Mietspiegel für Frechen, Kerpen, Elsdorf und Wesseling vor. Hier muss festgestellt werden, dass es insbesondere durchgehend in der Baualtersgruppe, in der Wohnungen zwischen 2005 und 2007 einzuordnen sind, zu empfindlichen Erhöhungen gekommen ist.

So steigen in dieser Altersgruppe die sogenannten Oberwerte in Kerpen sogar um 0,70 Euro pro Quadratmeter Grundmiete, in Frechen um 0,60 Euro pro Quadratmeter. Auch in der ältesten Baualtersgruppe, die Wohnungen in Gebäuden umfasst, die bis 1960 bezugsfertig wurden, steigen die Oberwerte teilweise um bis zu 0,50 Euro pro Quadratmeter.

Weniger Dynamik ist jedoch zu verzeichnen in den Baualtersgruppen 1961

bis 1975 und 1976 bis 1989. Hier bleiben die Werte – beispielsweise in Wesseling – unverändert zum Mietspiegel 2022. Die Ergebnisse zeigen aber, dass insbesondere die Kommunen, die über eine gute Infrastruktur verfügen und an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden sind, für viele Kölnerinnen und Kölner nun attraktiv sind, weil sie in Köln selbst keine adäquate Wohnung mehr finden.

Aber selbst in Elsdorf, das nicht derart gut an den ÖPNV angebunden ist, sind Steigerungen von bis zu 0,40 Euro pro Quadratmeter in gewissen Baualtersgruppen zu verzeichnen, wenn hinsichtlich jener Gemeinde auch weiterhin zu bemerken ist, dass die Mietpreise (noch) nicht das Niveau der anderen genannten Kommunen im Rhein-Erft-Kreis erreichen.

Sämtliche neuen Mietspiegel des Rhein-Erft-Kreises sind im Internet kostenlos per Download verfügbar unter www.rheinische-immobilienboerse.de oder können zum Preis von 3,50 Euro zuzüglich Versandkosten angefordert werden unter anderem beim Mieterverein Köln, Mühlenbach 49, 50676 Köln. ■