



MLP Studentenwohnreport 2019

In Kooperation mit dem Institut der deutschen Wirtschaft



Finanzen verstehen. Richtig entscheiden.

Inhaltsverzeichnis

VORWORT	3
ZUSAMMENFASSUNG	5
EINLEITUNG	6
STUDIERENDE UND WOHNUNGSMÄRKTE	8
DURCHSCHNITTLICHES MIETNIVEAU UND ENTWICKLUNG	15
STUDENTENWOHNPREISINDEX	19
MIETKOSTENVERGLEICH MUSTERWOHNUNG	29
FINANZIELLE SITUATION VON STUDIERENDEN	34
SCHLUSSFOLGERUNGEN	41
METHODIK	43
ABBILDUNGS-, TABELLEN- UND LITERATURVERZEICHNIS	45



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

der Anstieg der Mieten in Hochschulstädten hat sich im vergangenen Jahr nochmals deutlich beschleunigt – dies ist der zentrale Befund des MLP Studentenwohnreports 2019. In allen 30 untersuchten Standorten erreichten die Preise für studentische Musterwohnungen neue Spitzenwerte. Ein trauriger Rekord. Denn die Wohnsituation für viele Studierende spitzt sich somit weiter zu.

Als Gesprächspartner in allen Finanzfragen begleiten wir bei MLP unsere Kunden oftmals schon seit ihrem Studium. Die finanzielle Situation der Studierenden bildet den Ausgangspunkt unserer Beratungen. Wer von ihnen nicht mehr bei den Eltern wohnt, für den ist die Miete meist der weitest aus größte Fixposten des eigenen Haushaltsbudgets. Und für den durchschnittlichen Studierenden steigt der Mietanteil auch noch weiter an – denn sein Nettoeinkommen stagniert seit einigen Jahren. Das Wohnen gerade in Großstädten wie München, Stuttgart oder Frankfurt können sich deshalb immer weniger Studierende leisten. Im besonders teuren München etwa beträgt die monatliche Miete für eine studentische Musterwohnung mittlerweile 717 Euro. 2010 lag sie noch bei deutlich unter 500 Euro.

Dabei ist eines doch ganz klar: Die Mietpreissituation sollte niemanden von seinem ohnehin finanziell belastenden Studium abhalten oder dieses zusätzlich erschweren. Denn es ist und bleibt mit Blick auf die Wettbewerbsfähigkeit für Deutschland besonders wichtig, sein hohes akademisches Potenzial auszuschöpfen. Entscheidend dafür sind neben den Studienbedingungen auch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Studierende – also ihr Gesamtbudget und wofür sie es ausgeben bzw. ausgeben müssen. Die Wohnungssituation an Hochschulstandorten ist ein zentraler Faktor – und unser MLP Studentenwohnreport 2019 zeigt, dass sich hier für eine Vielzahl von Standorten Verschlechterungen abzeichnen.

Umso mehr bedarf es wohl überlegter Schritte aller Beteiligten, die Attraktivität der Hochschulstandorte hierzulande möglichst flächendeckend hochzuhalten – auch und vor allem hinsichtlich der Wohnsituation.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre des MLP Studentenwohnreports 2019.

Dr. Uwe Schroeder-Wildberg, Vorstandsvorsitzender MLP SE

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

wer derzeit eine Wohnung in Großstädten wie München, Stuttgart und Berlin oder aber Universitätsstädten wie Darmstadt und Freiburg sucht, ist nicht zu beneiden. Das Wohnungsangebot ist viel zu gering, die Konkurrenz groß und die Mieten deutlich höher als noch vor einigen Jahren. Dies stellen alle Wohnungssuchenden fest, doch für manche Marktteilnehmer ist die Lage eben doch noch einmal schwieriger. Hierzu zählen sicherlich Studierende. Wer studiert, hat kein oder nur ein geringes Einkommen. Studierende, die nicht am Heimatort studieren (können), verfügen in der Regel über kein Netzwerk, das ihnen bei der Wohnungssuche hilft. Darüber hinaus suchen Studierende solche Wohnungen, die auch bei vielen anderen Bevölkerungsgruppen beliebt sind, nämlich kleine und günstige Wohnungen in guter Lage.

Diese besondere Situation hat uns im IW veranlasst, die Wohnungsmarktlage für Studierende genauer in den Blick zu nehmen. Bereits seit 2016 untersuchen wir die Preisentwicklung in den wesentlichen Hochschulstandorten und konnten u. a. zeigen, dass die Mieten für Studierende tatsächlich deutlich schneller steigen als im Gesamtmarkt. Die jeweils hohe mediale Resonanz unterstrich die gesellschaftliche Bedeutung des Themas, aber auch die große Anzahl der Betroffenen. Allerdings wurde oft bemängelt, dass die Zahl der betrachteten Standorte mit zunächst 15, später 20 relativ gering ist. Aufgrund der nun geschlossenen Kooperation mit MLP konnte die Zahl der Hochschulstandorte auf 30 erweitert werden. Damit kann ein repräsentativeres Bild gewonnen werden und Unterschiede zwischen Regionen werden noch deutlicher. Mit MLP haben wir einen Partner gefunden, der die langfristige Fortführung unserer Analysen sichert. Gleichzeitig

möchte ich mich bei ImmobilienScout24 und wg-suche.de für die Bereitstellung des umfangreichen Datenmaterials bedanken. Nur aufgrund der umfangreichen Datenbasis ist es möglich, die anspruchsvolle Methodik eines hedonischen Preismodells anzuwenden.

Betrachtet man die Entwicklung seit 2010 – dem ersten Jahr, für das Daten bereitstehen – hat sich die Wohnsituation für Studierende kontinuierlich verschärft, insbesondere in den Metropolen und klassischen Universitätsstädten. Die aktuelle Untersuchung zeigt, dass die Dynamik noch einmal zugelegt hat, die Mieten also noch schneller als in den Jahren zuvor gestiegen sind.

Tatsächlich muss man feststellen, dass die Wohnungsmarktsituation von Studierenden zu lange ignoriert wurde und etwa die Zahl der Wohnheimplätze nicht an die gestiegene Zahl der Studierenden angepasst wurde. Allerdings zeigt sich auch eine Ausdifferenzierung der Preisentwicklung im Markt für studentisches Wohnen. Während es einzelnen Städten wie etwa Hamburg zunehmend gelingt, den Wohnungsbau an den Bedarf anzupassen, wird in anderen die Lücke zunehmend größer. In weiteren Hochschulstandorten sinken sogar schon die Studierendenzahlen.

Insofern freuen wir uns bereits darauf, diese Entwicklungen weiter zu beobachten und damit die öffentliche Diskussion um Fakten und Einschätzungen zu bereichern.

Prof. Dr. Michael Voigtländer, Institut der deutschen Wirtschaft



Zusammenfassung der Ergebnisse.

Der Markt für studentisches Wohnen ist in vielen Städten seit mehreren Jahren äußerst angespannt. Die Zahl der Studierenden ist teilweise stark gestiegen, die Bautätigkeit hängt der Nachfrage dagegen hinterher. Mit dem MLP Studentenwohnreport wird die Lage in 30 Universitätsstandorten detailliert ausgewertet. Wie sich zeigt, sind die Mieten im vergangenen Jahr sogar noch einmal stärker gestiegen, die Situation hat sich also weiter verschärft.

Im vergangenen Jahr sind die Mieten besonders stark in Frankfurt am Main, Darmstadt, Berlin, Konstanz und München gestiegen – hier betrug der Zuwachs jeweils 6 Prozent und mehr. Die stärksten Zuwächse seit 2010 weisen aber Berlin, München und Stuttgart auf, wo die jährliche Mietpreissteigerung bei mehr als 5 Prozent lag. In diesen Städten und in Frankfurt ist auch die Streuung der Mieten besonders groß. So liegen etwa in Stuttgart 50 Prozent der Mieten zwischen 17 Euro und 33 Euro pro Quadratmeter

und Monat, in Berlin liegt die Spanne zwischen 10 und 22 Euro. In den meisten anderen Städten liegt der Abstand zwischen den teuersten 25 Prozent der Angebote und den günstigsten 25 Prozent der Angebote bei deutlich unter 10 Euro.

Aufschlussreich ist der Vergleich der Kosten einer studentischen Musterwohnung in den 30 Städten. Dabei werden die gleiche Ausstattung (u. a. Einbauküche, Baujahr 1995), Größe (30 m²) und Lage (1,5 km zur Uni) unterstellt, die Stadt variiert. Eine solche Musterwohnung kostet mit Abstand am meisten in München mit 717 Euro Warmmiete im Monat, gefolgt von Stuttgart mit 542 Euro und Frankfurt mit 505 Euro. Berlin weist zwar hohe Steigerungsraten auf, liegt aber mit einem Preis von 400 Euro pro Monat noch im Mittelfeld. Die drei günstigsten Standorte sind Bochum (287 Euro), Leipzig (278 Euro) und Magdeburg (251 Euro).

Betrachtet wurde auch die finanzielle Situation der Studierenden. Tatsächlich sind für durch-

schnittliche Studierende die Einkommen relativ konstant geblieben, nur die 25 Prozent einkommensstärksten Studierendenhaushalte konnten ihre Einkommen weiter steigern.

Der Anstieg des BAföGs ist für die Studierenden als positiv zu bewerten, reicht aber nicht aus, um in der Mehrzahl der betrachteten Städte den Wohnkostenanstieg zu kompensieren. Studierende reagieren auf die Entwicklung, indem sie häufiger Wohngemeinschaften bilden oder bei den Eltern wohnen.

Die Studie verdeutlicht, dass insgesamt mehr Wohnraum geschaffen werden muss, gerade auch in den großen Universitätsstädten. Andererseits legt sie aber auch nahe, dass Hochschulen etwa in Ostdeutschland gestärkt werden sollten, um mehr Studierende zu gewinnen. Damit könnten einerseits die Metropolen entlastet, zum anderen aber auch Perspektiven für diese Standorte erschlossen werden. ■

Einleitung

Entwicklung in Unistädten: Bezahlbarer Wohnraum ist Mangelware.



Die Lage für Studierende im Wohnungsmarkt ist schwierig. Insgesamt sind die Wohnungsmärkte in den meisten Großstädten aufgrund starken Bevölkerungszuzugs und zu geringer Bautätigkeit angespannt, sodass die Mieten in den letzten Jahren deutlich angestiegen sind (Henger/Voigtländer, 2019).

Studierende konkurrieren dabei um Wohnungen, die besonders beliebt sind – nämlich kleine Wohnungen in zentralen Lagen. Anders als junge Erwerbstätige, Doppelverdiener-Paare oder Rentner können Studierende aber in der Regel kein festes Einkommen nachweisen und dem Vermieter auch keine langfristige Perspektive bieten. Damit stellt die Wohnungssuche für Studierende eine besondere Herausforderung dar.

Das Institut der deutschen Wirtschaft analysiert den Markt für studentisches Wohnen bereits seit 2016. Betrachtet werden dabei jeweils kleine Wohnungen mit einfacher und mittlerer Ausstattung oder WG-Zimmer im näheren Umkreis der jeweiligen Universität oder Fachhochschule. Die analysierten Daten werden von Immobilien-Scout24 sowie wg-suche.de bereitgestellt.

Damit geht die Analyse davon aus, dass die Studierenden keinen Wohnheimplatz bekommen und sich am freien Markt umschaufen müssen – was für die meisten Studierenden, die zumindest für das Studium den Heimatort verlassen, Realität sein dürfte. Diese Analyse wurde in der Vergangenheit für 15 Städte durchgeführt. Wie sich zeigte, stiegen die Mieten für die Wohnungen zum Teil stark an, wobei es sowohl hinsichtlich der Ausgangsniveaus als auch der Dynamik große Unterschiede zwischen den Standorten gab. Mit der aktuellen Neuauflage der Analyse als MLP Studentenwohnreport konnte die Auswahl auf 30 Hochschulstandorte erweitert werden. Damit können nun alle großen Hochschulstandorte in Deutschland berücksichtigt sowie eine

breite regionale Abdeckung erreicht werden. Der Finanzdienstleister MLP berät viele seiner Kunden bereits im Studium. Diese Erfahrungen sind genau wie die hauseigene Expertise in der Standortanalyse bei Immobilien in den Report eingeflossen.

Neben dem eigentlichen Studentenwohnpreisindex, der die reine Preisentwicklung im Markt für studentisches Wohnen abbildet, werden auch wieder Analysen zu Durchschnittsmieten und zu regional vergleichbaren Musterwohnungen durchgeführt. Angesichts der starken Mietzuwächse wird im letzten Kapitel auf die finanzielle Situation der Studierenden eingegangen, auch unter Berücksichtigung der jüngsten BAföG-Anpassungen.

Insgesamt zeigt die Analyse, dass die Mieten nicht nur weiter gestiegen sind, sondern vielerorts sogar überdurchschnittlich stark. Wohnraum und vor allem auch preisgünstiger Wohnraum bleibt damit für Studierende ein drängendes Thema und wird zunehmend auch die Standortwahl beeinflussen. ■



Studierende und Wohnungsmärkte

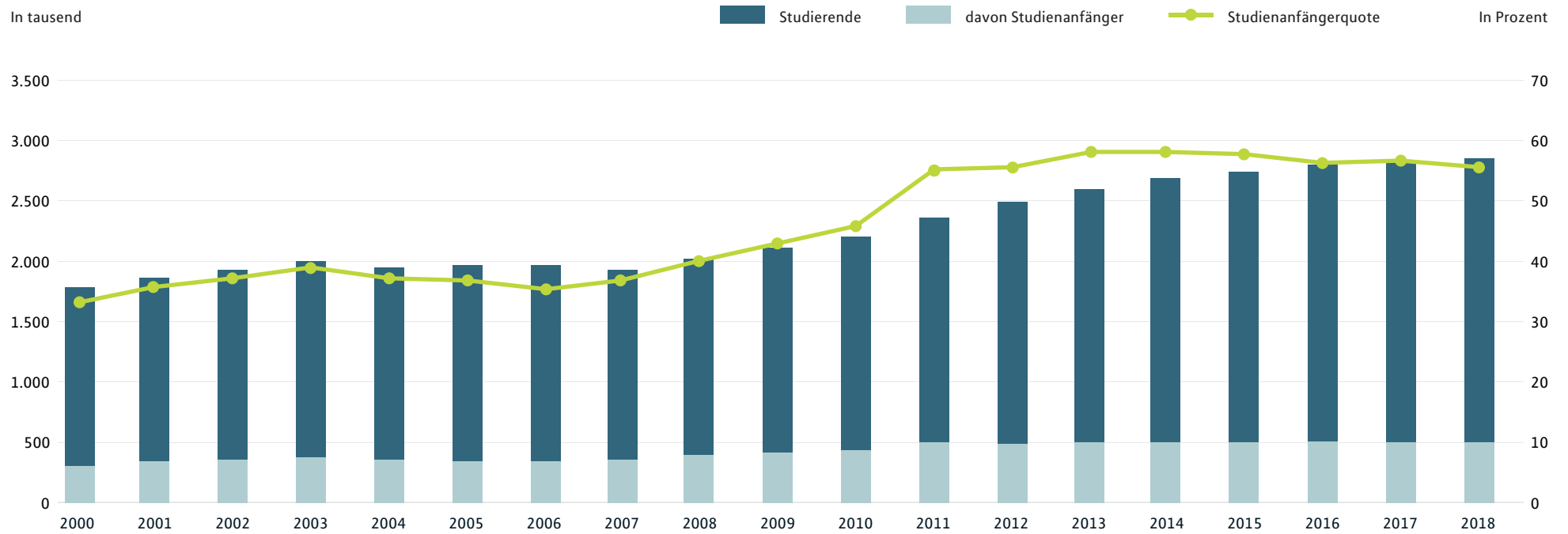
Steigende Studierendenzahlen und fehlender Wohnraum erschweren Wohnungssuche.

Bevor detailliert auf die Entwicklung der Mietwohnungsmärkte für studentisches Wohnen eingegangen wird, richtet sich der Blick auf einige allgemeine Entwicklungen, die für den Markt relevant sind.

Abbildung 2-1 zeigt die Entwicklung der Studierendenzahlen in Deutschland seit 2000. Während die Zahl zunächst bis 2008 stagnierte, gibt es seitdem einen starken Anstieg. Allein seit dem Semester 2008/09 ist die Zahl der Studierenden um rund 840.000 gestiegen, was einem Anstieg um 41 Prozent auf nun 2,87 Millionen entspricht. Dieser Anstieg beruht u. a. auf den doppelten Jahrgängen an den Hochschulen aufgrund des Wegfalls des 13. Schuljahres in vielen Bundesländern, dem Wegfall der Wehrpflicht, dem Anstieg



Entwicklung der Studierendenzahlen und Studienanfängerquote



Quelle: Statistisches Bundesamt (2019)

2-1

der Studienanfängerquote – also des Anteils der Menschen eines Geburtsjahres, die ein Studium beginnen – sowie dem allgemein starken Zuzug nach Deutschland. In den letzten drei Jahren haben sich die Studierendenzahlen und Studienanfängerquote stabilisiert, da die Bedeutung der doppelten Jahrgänge zurückgegangen ist und auch die Zuwanderung nachlässt.

In den 30 in dieser Studie betrachteten Hochschulstandorten verlief die Entwicklung der Anzahl der Studierenden jedoch teilweise sehr unterschiedlich. Verglichen wird in **Abbildung 2-2** jeweils die Zahl der Studierenden im Wintersemester 2010/11 und im Wintersemester 2018/19. Absolut gesehen gab es den größten Anstieg in Berlin, hier ist die Studierendenzahl um rund 43.000 gestiegen, was einem Anstieg um fast 30 Prozent entspricht. Darauf folgt Düsseldorf mit 32.000 Studierenden, das ist relativ gesehen der stärkste Anstieg mit einem Zuwachs von 113 Prozent. Ursächlich hierfür sind die Erweiterung der Heinrich-Heine-Universität sowie die Gründung von zwei Fachhochschulen in diesem Zeitraum.

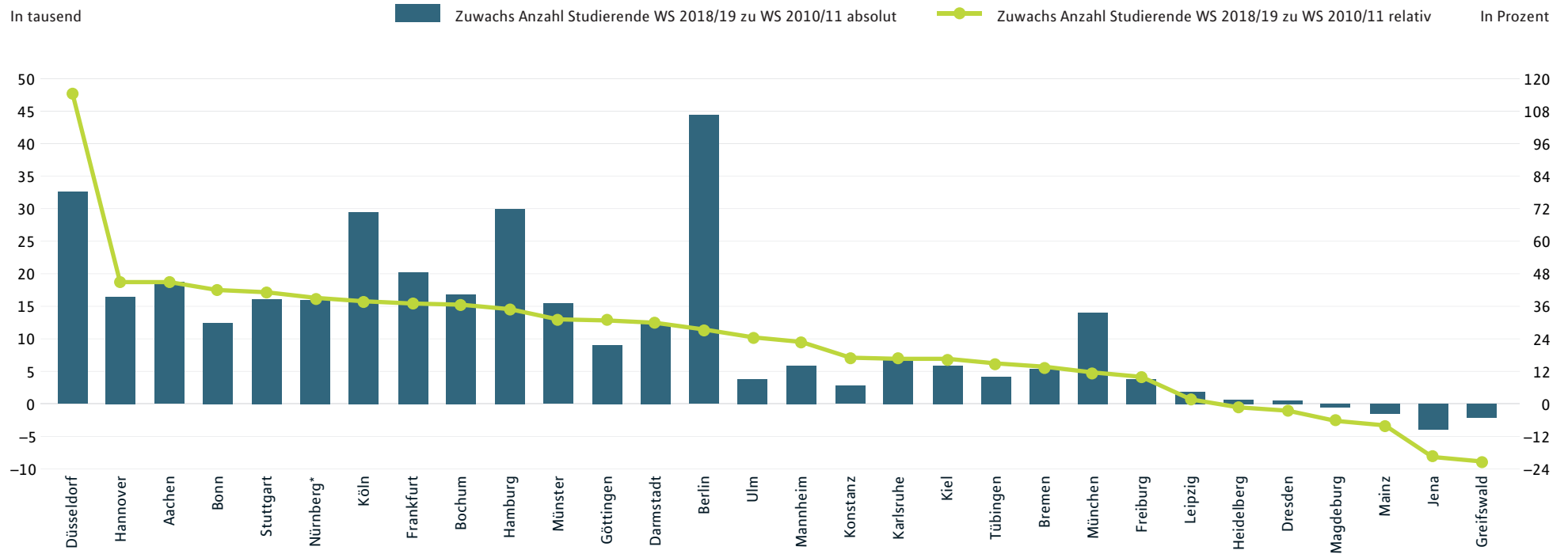


Damit ragt Düsseldorf deutlich heraus, doch auch andere Großstädte wie Stuttgart, Köln, Frankfurt oder Hamburg weisen Zuwachsraten von deutlich mehr als 30 Prozent auf. Unter den Großstädten ist nur in München die Zahl der Studierenden mit knapp 15 Prozent etwas moderater gewachsen, doch auch dies bedeutet einen absoluten Anstieg um rund 14.000. Auffällig ist, dass gerade an den ostdeutschen Standorten die Zahl der Studierenden entweder stagniert oder sogar zurückgegangen ist. Allein in Greifswald gab es einen Rückgang von fast 17 Prozent. Bei den westdeutschen Hochschulstandorten gab es nur in Mainz einen Rückgang.

Nicht nur hinsichtlich der Entwicklung der Zahl der Studierenden gibt es große Unterschiede zwischen den Hochschulstandorten, sondern auch hinsichtlich der Lage im Wohnungsmarkt.

Das Institut der deutschen Wirtschaft hat vor Kurzem analysiert, wie viele Wohnungen in den einzelnen Kreisen angesichts der demografischen Entwicklung und des Leerstands gebaut werden müssen, und wie viele Wohnungen tatsächlich entstanden sind (Henger/Voigtländer, 2019). Setzt man beide Zahlen in Relation, erhält man einen Indikator für die Anspannung im Wohnungsmarkt.

Entwicklung der Zahl der Studierenden zwischen dem Wintersemester 2010/11 und 2018/19



Quelle: Statistisches Bundesamt, Institut der deutschen Wirtschaft

*inklusive Erlangen

2-2



In *Abbildung 2-3* wurde dieser Indikator für den Zeitraum von 2016 bis 2018 für die 30 Hochschulstandorte ermittelt, die Werte reichen von 25 Prozent in Kiel bis zu 128 Prozent in Bochum – sprich in Kiel wird deutlich zu wenig gebaut, in Bochum dagegen tendenziell zu viel. In vielen Großstädten wie etwa Köln (46 Prozent), Stuttgart (56 Prozent), München (67 Prozent) oder Berlin (73 Prozent) wird zu wenig gebaut, während die Lage in Städten wie Aachen, Greifswald oder Jena entspannter ist. Gerade in Ostdeutschland ist die Lage aber sehr uneinheitlich, denn Leipzig (45 Prozent) und Dresden (62 Prozent) gehören zu den Städten, in denen besonders wenig gebaut worden ist.

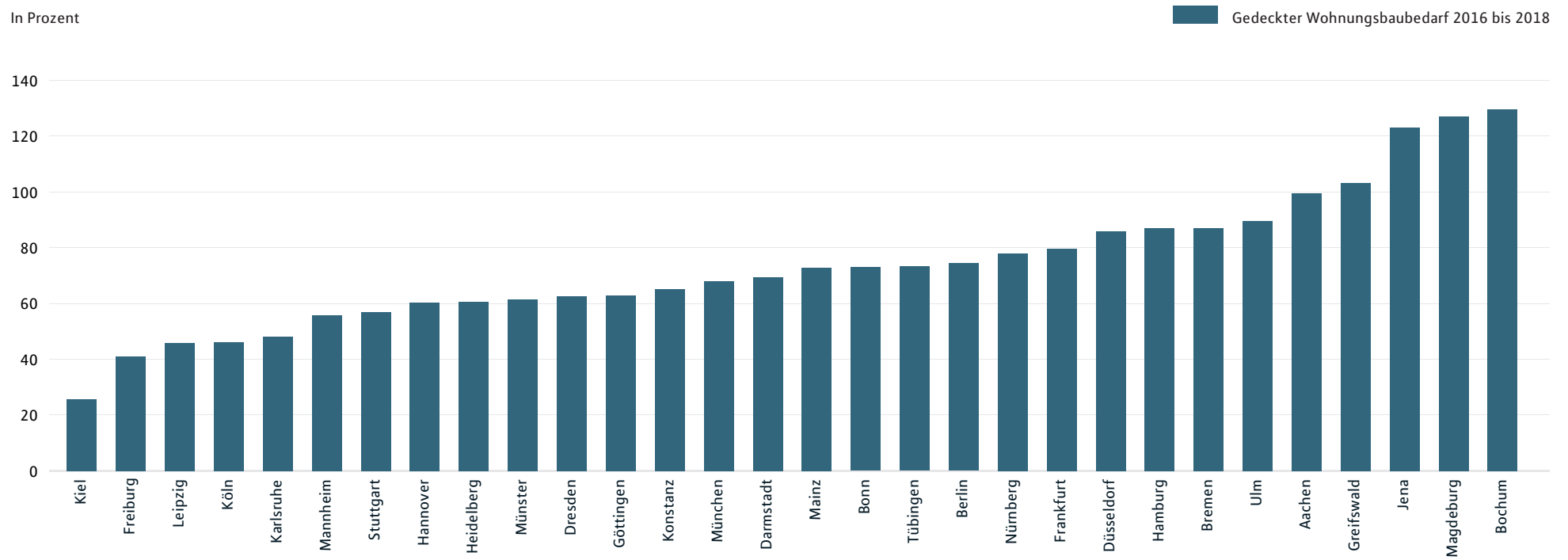
Der fehlende Wohnungsbau ist ein wichtiger Treiber für die Entwicklung im Mietwohnungsmarkt, wobei die Anspannung je nach Art der neugebauten und nachgefragten Wohnungen stark abweichen kann. Zudem ist zu bedenken, dass u. a. auch die Entwicklungen in den Umlandgemeinden sowie die Einkommensentwicklung vor Ort eine Bedeutung für die Mietentwicklung hat.

Wie wichtig der private Wohnungsmarkt mittlerweile für Studierende ist, zeigt *Abbildung 2-4*. Noch 2001 stand für rund 12,5 Prozent aller Studierenden ein Wohnheimplatz zur Verfügung, 2018 waren es nur noch 8,6 Prozent. Besonders stark sind die Quoten in den ostdeutschen Bundesländern gefallen, aber auch in vielen westdeutschen Bundesländern gibt es deutliche Rückgänge. Beispielhaft sei hier Baden-Württemberg genannt, wo die Quote von 16,9 Prozent auf 11,9 Prozent gesunken ist.

Besonders wenige Wohnheimplätze gibt es in den Stadtstaaten Hamburg, Berlin und Bremen, wo jeweils weniger als 6 Prozent der Studierenden eine Wohnung in einem Wohnheim beziehen können. Darüber hinaus ist aber auch in Hessen, Schleswig-Holstein, dem Saarland und Nordrhein-Westfalen die Versorgung mit Wohnheimplätzen besonders gering. ■

Unterschiedliche Anspannung im Wohnungsmarkt

In Prozent



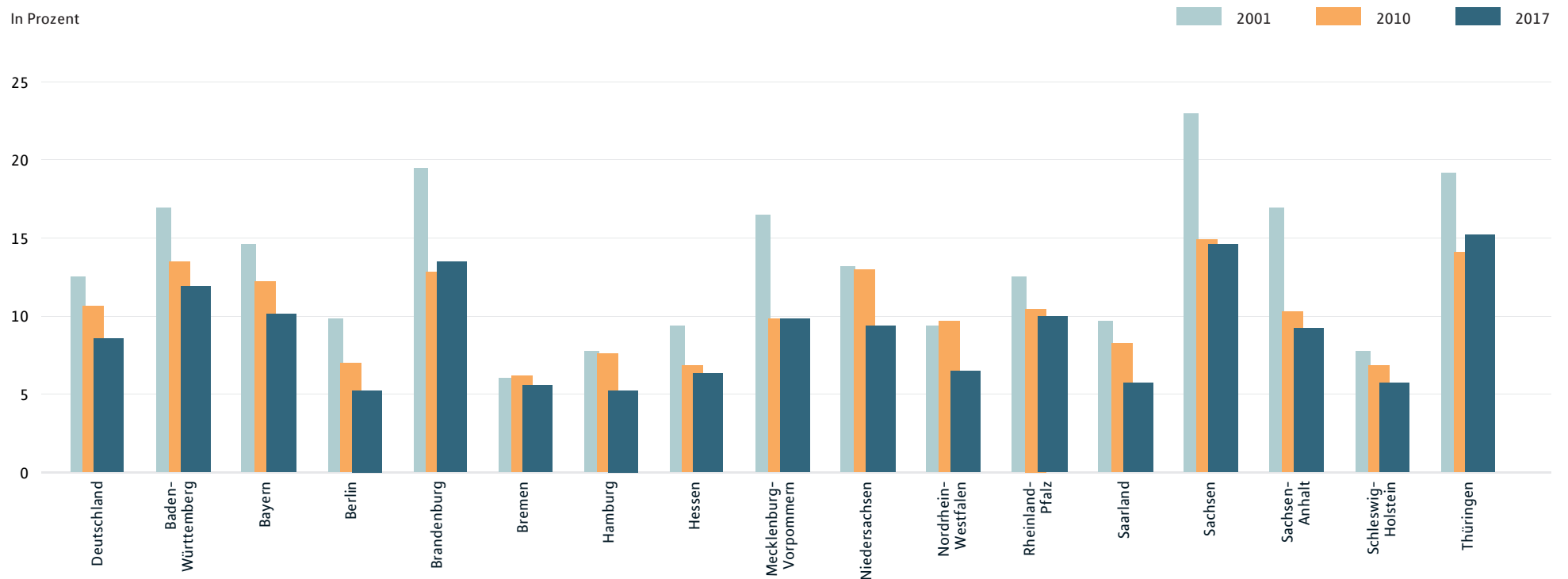
Quelle: Henger/Voigtländer (2019)

Ergebnisse des IW-Wohnungsbaubedarfs-Modells: Relation von fertiggestellten Wohnungen und Wohnungsneubaubedarf

2-3

Relation aus Wohnheimplätzen und absoluten Studierendenzahlen

In Prozent



Quelle: Deutsches Studentenwerk (2014), Deutsches Zentrum für Hochschul- und Wissenschaftsforschung, Statistisches Bundesamt, Institut der deutschen Wirtschaft

Durchschnittliches Mietniveau und Entwicklung

Kleine Wohnungen besonders nachgefragt – und zunehmend teuer.



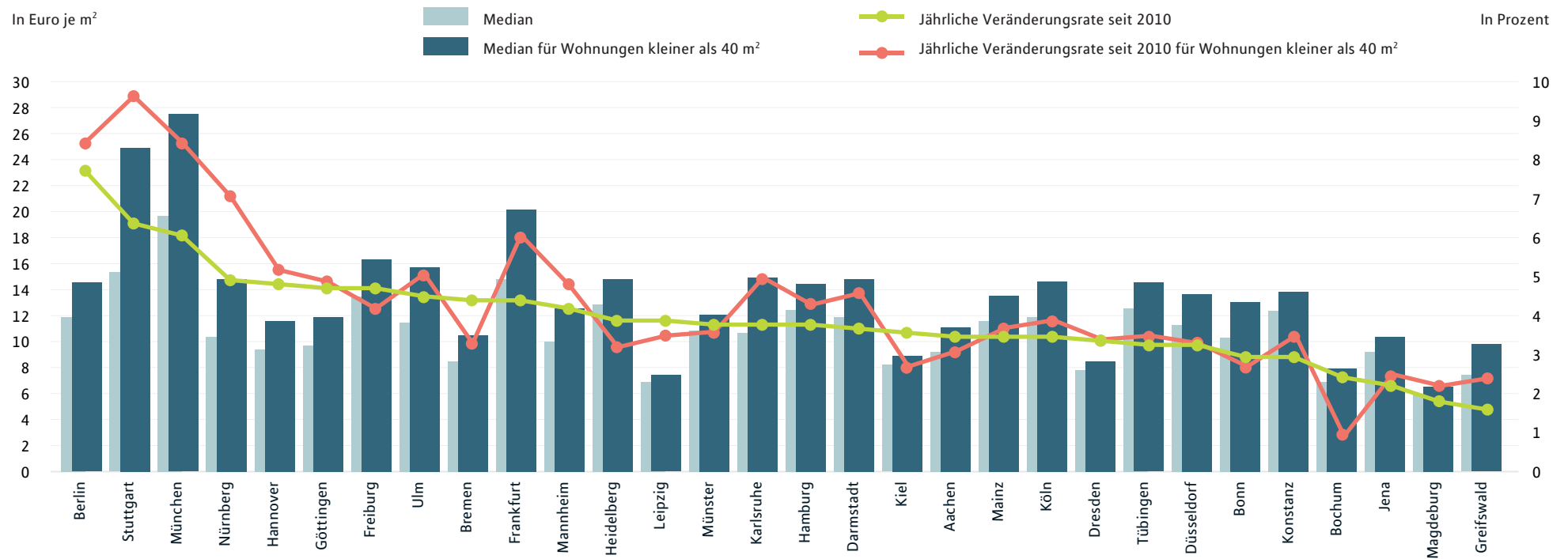
Im Folgenden wird nun die Mietpreisentwicklung in den 30 Hochschulstandorten dargestellt. Begonnen wird dabei mit der Analyse der Durchschnittsmieten. Aus statistischer Sicht sind Durchschnittsmieten problematisch, um Preisentwicklungen zu betrachten. Schließlich steigen Preise nicht nur, weil die Güter knapper geworden sind, sondern auch, weil sich etwa die Qualität verändert hat. Durchschnittsmieten erfassen somit beides, sowohl die veränderten Knappheiten als auch mögliche Qualitätsverbesserungen, weshalb sie Entwicklungen insgesamt überzeichnen können.

Dennoch ist es sinnvoll, auch die Durchschnittsmieten zu betrachten, denn diese stellen letztlich das am Markt verfügbare preislich bewerte-

te Angebot dar. Gerade für Studierende, die als besonders preissensitiv gelten dürften, spielt es wahrscheinlich nur eine geringe Rolle, ob Wohnungen aufgrund besserer Ausstattung oder aufgrund von Knappheiten teurer werden – in jedem Fall bedeutet es höhere Wohnkosten.

Abbildung 3-1 stellt das durchschnittliche Mietniveau in den 30 Hochschulstandorten dar, wobei aber noch einmal zwischen kleinen Wohnungen (unter 40 Quadratmeter) und allen Wohnungen differenziert wurde. In allen Standorten sind die durchschnittlichen Mieten für kleine Wohnungen höher, der Unterschied beträgt teilweise 50 Cent pro Quadratmeter, in Stuttgart sind es aber fast 10 Euro pro Quadratmeter.

Mittlerer Mietpreis (Median) im 2. Quartal 2019 sowie jährliche Veränderungsrate seit 2010



Quelle: ImmobilienScout24, Institut der deutschen Wirtschaft

3-1

Dass kleine Wohnungen teurer sind ist nachvollziehbar, da etwa Bäder und die technische Ausstattung mit hohen Fixkosten verbunden sind, die sich bei größeren Wohnungen auf mehr Quadratmeter verteilen. Die Abbildung zeigt aber auch, dass die Dynamik teilweise sehr viel stärker ist als im Gesamtmarkt, wodurch auch die teilweise großen Mietpreisunterschiede begründet sind.

Diese großen Unterschiede beruhen zum einen auf der großen Nachfrage nach kleinen Wohnungen, die neben Studenten vor allem durch zugezogene junge Erwerbstätige erzeugt wird, als auch das relativ langsam wachsende Angebot in diesem Segment. Besonders in München, Frankfurt am Main und vor allem Stuttgart ist die Entwicklung der Durchschnittsmieten für kleine Wohnungen auffällig. In einigen Städten wie Kiel, Bremen oder Bochum steigen die Mieten für kleinere Wohnungen sogar langsamer als im Gesamtmarkt.

Durchschnittsmieten bieten einen guten Überblick über den Markt, können aber durch beson-

ders hohe Mieten verzerrt sein. Daher wird im Folgenden auch der sogenannte Interquartilsabstand gezeigt. Der Interquartilsabstand gibt die Differenz zwischen den Angeboten an, bei denen 25 Prozent der Angebote noch günstiger sind und jenen, bei denen 25 Prozent noch teurer sind.

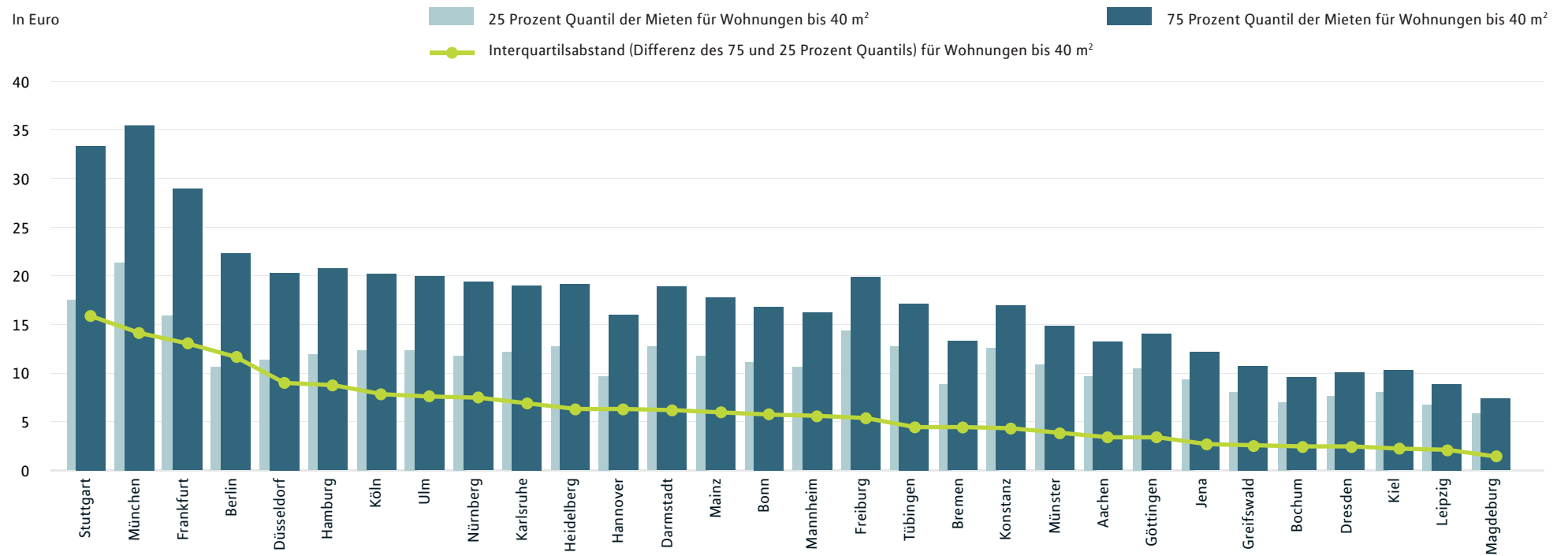
Damit kann **Abbildung 3-2** entnommen werden, wie groß die Bandbreite der Angebote ist und in welchem Korridor sich jeweils 50 Prozent der Angebote bewegen. In den Hochschulstandorten mit eher moderatem Mietpreisniveau ist auch der Interquartilsabstand relativ gering, in Städten wie Göttingen, Jena, Bochum oder Magdeburg liegen zwischen den 25 Prozent der teuersten und den 25 Prozent der günstigsten Angebote weniger als 4 Euro pro Quadratmeter.

In vielen anderen Städten, wie etwa Mainz, Mannheim oder auch Köln, liegt die Differenz bei 5 bis 9 Euro – hier ist auch das Mietpreisniveau insgesamt höher. In Berlin, Frankfurt, München und Stuttgart wiederum ragt der Interquartilsabstand aber heraus, hier liegen die

Werte zwischen 12 und 16 Euro. In Stuttgart liegen damit 50 Prozent der Angebote zwischen 17 Euro und 33 Euro je Quadratmeter. Dies deutet zum einen auf große Qualitätsunterschiede hin, zum anderen aber auch auf ein sehr differenziertes Preissetzungsverhalten der Vermieter.

Darüber hinaus ist aber auch zu berücksichtigen, dass gerade in Großstädten wie Berlin oder München die Wohnortlagen und damit verbundene Preisunterschiede wesentlich stärker ausdifferenziert sind als in kleineren Städten wie etwa Jena oder Konstanz. ■

Streuung der mittleren 50 Prozent der Angebotsmieten für kleine Wohnungen im 2. Quartal 2019



Quelle: ImmobilienScout24, Institut der deutschen Wirtschaft

3-2

Studentenwohnpreisindex

Mietpreise steigen überall – teils mit extremer Dynamik.

Um die reine Preisentwicklung zu messen, also unter der Fiktion gleichbleibender Qualität der Wohnungen, wird ein sogenanntes hedonisches Verfahren angewendet. Diese ökonometrische Methode erlaubt es, den Preis einer Wohnung auf eine Vielzahl von Eigenschaften zurückzuführen, so dass dann ein Preisindex abgeleitet wird, der unabhängig ist von qualitativen Einflüssen. Eine genauere Beschreibung dieses Ansatzes findet sich im Anhang. Der hedonische Preisindex, im Folgenden der Studentenwohnpreisindex, ist das geeignete Maß, um die Preisentwicklung im Zeitablauf zu verfolgen. Darüber hinaus ist er auch geeignet, um Dynamiken und Preisniveaus zwischen den verschiedenen Hochschulstandorten zu vergleichen.

Tabelle 4-1 vergleicht die Preisentwicklungen zwischen Durchschnittsmieten und dem Stu-

dentenwohnpreisindex für alle 30 Hochschulstandorte. Wie sich zeigt, liegen die Preissteigerungsraten bei den Durchschnittsmieten typischerweise über denen beim Studentenwohnpreisindex, was aufgrund der steigenden Qualität der Wohnungen, zum einen durch Neubau, zum anderen durch Modernisierungen, zu erwarten war. Es gibt allerdings auch Gegenbeispiele, wie etwa Jena, Konstanz oder Bremen. Hier scheint die Qualität der angebotenen Wohnungen im Betrachtungszeitraum unterdurchschnittlich gewesen zu sein.

In der Tabelle ist neben der Preisentwicklung auch der Anteil des gedeckten Wohnungsbedarfes als Merkposten noch einmal angegeben, welcher die Marktspannung wiedergibt. Wie erwartet sind die Preisentwicklung 2018–2019 des Studentenwohnpreisindex und der gedeckte Wohnungsbaubedarf negativ miteinander kor-

reliert, d. h. je mehr vom Wohnungsbaubedarf durch Neubau gedeckt wurde, desto niedriger ist die Preissteigerungsrate. Der Korrelationskoeffizient beträgt hier $-0,27$.

Abbildung 4-1 zeigt, in welchen Städten die Preisentwicklung besonders stark ist und inwiefern die aktuelle Preissteigerung vom Durchschnitt seit 2010 abweicht. In 17 der betrachteten Hochschulstandorte lag die jährliche Preissteigerung seit 2010 zwischen 3 und 4 Prozent, in 8 Standorten war sie geringer und in 5 höher. Besonders gering war die Preissteigerung in den drei ostdeutschen Städten Jena, Magdeburg und Greifswald sowie der Ruhrgebietsstadt Bochum und Heidelberg. Überraschend ist die Preisentwicklung sicherlich für Heidelberg, zumal auch hier insgesamt Wohnungsmangel besteht. Allerdings ist die Zahl der Studierenden in Heidelberg kaum gestiegen.

Entwicklung der qualitätsbereinigten Mieten und Durchschnittsmieten

Tabelle 4-1 | 1

Hochschulstandort bzw. kreisfreie Stadt und Landkreis	Studentenwohnpreisindex (unter Berücksichtigung von Qualitäts- und Lageunterschieden)		Mittleres Mietpreisniveau (ohne Berücksichtigung von Qualitäts- und Lageunterschieden)		Gedeckter Wohnungsbaubedarf 2016 bis 2018
	Entwicklung 2018–2019	Entwicklung 2010–2019 pro Jahr	Entwicklung 2018–2019	Entwicklung 2010–2019 pro Jahr	
Aachen	3,0 %	3,0 %	3,1 %	3,6 %	98 %
Berlin	7,4 %	6,6 %	8,9 %	7,7 %	73 %
Bochum	4,6 %	2,4 %	5,1 %	2,6 %	128 %
Bonn	3,5 %	2,9 %	3,8 %	3,1 %	72 %
Bremen	1,0 %	3,4 %	-3,0 %	4,5 %	86 %
Darmstadt	8,3 %	3,4 %	8,6 %	3,8 %	69 %
Düsseldorf	4,7 %	3,4 %	5,5 %	3,4 %	85 %
Dresden	3,8 %	3,5 %	4,4 %	3,5 %	62 %
Frankfurt	8,0 %	3,9 %	6,5 %	4,5 %	79 %
Freiburg	4,5 %	3,6 %	4,4 %	4,8 %	41 %
Göttingen	4,9 %	4,0 %	8,3 %	4,8 %	62 %
Greifswald	3,9 %	1,8 %	12,9 %	1,8 %	102 %
Hamburg	3,5 %	3,3 %	2,3 %	3,9 %	86 %
Hannover	4,8 %	4,3 %	5,5 %	4,9 %	59 %
Heidelberg	3,9 %	2,7 %	11,1 %	4,0 %	60 %

Quelle: ImmobilienScout24, Institut der deutschen Wirtschaft

Entwicklung der qualitätsbereinigten Mieten und Durchschnittsmieten

Tabelle 4-1 | 2

Hochschulstandort bzw. kreisfreie Stadt und Landkreis	Studentenwohnpreisindex (unter Berücksichtigung von Qualitäts- und Lageunterschieden)		Mittleres Mietpreisniveau (ohne Berücksichtigung von Qualitäts- und Lageunterschieden)		Gedeckter Wohnungsbaubedarf 2016 bis 2018
	Entwicklung 2018–2019	Entwicklung 2010–2019 pro Jahr	Entwicklung 2018–2019	Entwicklung 2010–2019 pro Jahr	
Jena	3,1%	2,6%	-1,2%	2,4%	121%
Karlsruhe	4,9%	3,3%	4,9%	3,9%	48%
Kiel	3,7%	3,2%	1,6%	3,7%	25%
Köln	4,6%	3,6%	4,1%	3,6%	46%
Konstanz	7,0%	2,9%	3,3%	3,1%	64%
Leipzig	4,1%	3,9%	3,2%	4,0%	45%
Magdeburg	1,4%	2,4%	0,0%	2,0%	125%
Mainz	4,4%	3,2%	5,3%	3,6%	72%
Mannheim	4,6%	3,6%	6,0%	4,3%	55%
München	6,0%	5,5%	7,8%	6,1%	67%
Münster	3,9%	3,3%	7,2%	3,9%	61%
Nürnberg	5,0%	4,7%	5,3%	5,0%	77%
Stuttgart	5,0%	5,3%	10,2%	6,4%	56%
Tübingen	5,0%	2,9%	14,7%	3,4%	72%
Ulm	5,0%	3,3%	13,6%	4,6%	88%

Quelle: ImmobilienScout24, Institut der deutschen Wirtschaft

Bei den Städten mit der höchsten jährlichen Steigerung sind mit Berlin, München und Stuttgart drei Großstädte vorne, die auch insgesamt unter einem sehr angespannten Wohnungsmarkt leiden. Bei Nürnberg und Hannover dagegen dürfte der starke Anstieg der Studierendenzahlen den Ausschlag geben, d. h. hier ist die Anspannung im Markt für studentisches Wohnen stärker als im Gesamtmarkt.

Etwas überraschend dürfte es sein, dass die Preisanstiege im vergangenen Jahr noch einmal stärker ausgefallen sind als im Durchschnitt der letzten Jahre. Dies gilt für 27 der 30 Hochschulstandorte und verdeutlicht, dass gerade die Märkte für kleine Wohnungen in zentralen Lagen noch längst keine Anzeichen von Entspannung zeigen. Besonders auffällig sind die Entwicklungen im letzten Jahr in Frankfurt, Darmstadt und Konstanz. Mit Blick auf die beiden hessischen Großstädte könnte gerade die Unwirksamkeitserklärung der Mietpreisbremse durch das Landgericht Frankfurt im Jahr 2018 dazu geführt haben, dass die Mieten wieder schneller steigen als zuvor (ZEIT ONLINE, 27. März 2018).

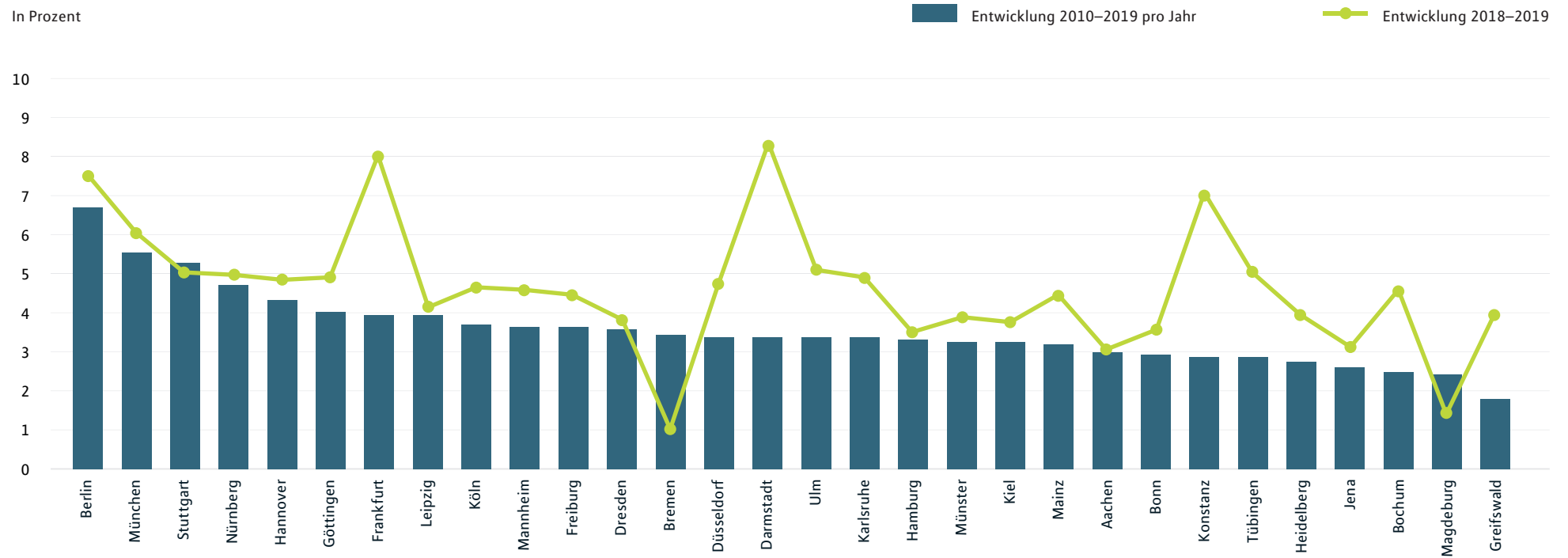
In den weiteren Abbildungen wird die Entwicklung in den einzelnen Regionen betrachtet. In der Region Nord liegen die Preissteigerungen relativ eng beieinander, die Standorte entwickeln sich weitestgehend synchron. Auffällig ist, dass die Preisentwicklung in Hamburg sogar moderater ausfällt als in Hannover und Göttingen. Hamburg hat allerdings in den letzten Jahren große Anstrengungen im Wohnungsbau unternommen, gerade auch im Bereich kleiner Wohnungen – diese haben sich scheinbar ausgezahlt (vgl. Henger/Voigtländer, 2019).

Das Bild der Region Ost wird klar durch die große Dynamik in Berlin dominiert. Mit einer Preissteigerung von 78 Prozent seit 2010 steht Berlin weit vor Dresden (37 Prozent) und Leipzig (41 Prozent), obwohl Dresden damit immer noch die zwölfthöchste aufweist. Deutlich moderater haben sich dagegen Magdeburg, Jena und vor allem Greifswald entwickelt. In Greifswald sind die Mieten in etwa so stark wie die Verbraucherpreise gestiegen, deren Entwicklung mit der 1,5 Prozentlinie angedeutet wurde. Deutlich stärker haben sich die Mieten in der

Region Süd entwickelt. Besonders in München, Nürnberg und Stuttgart sind die Mieten deutlich gestiegen, aber auch an den übrigen Standorten liegt der Anstieg bei mindestens knapp 30 Prozent seit 2010. Hier zeigt sich auch, dass Konstanz mit der zuletzt starken Preisbewegung letztlich nur zu anderen süddeutschen Standorten wie Tübingen und Ulm aufgeschlossen hat.

Besonders synchron ist die Entwicklung in der Region Südwest als auch der Region West. In beiden Regionen scheint die Nähe der Standorte zueinander die Dynamik im Markt für studentisches Wohnen vorzugeben. ■

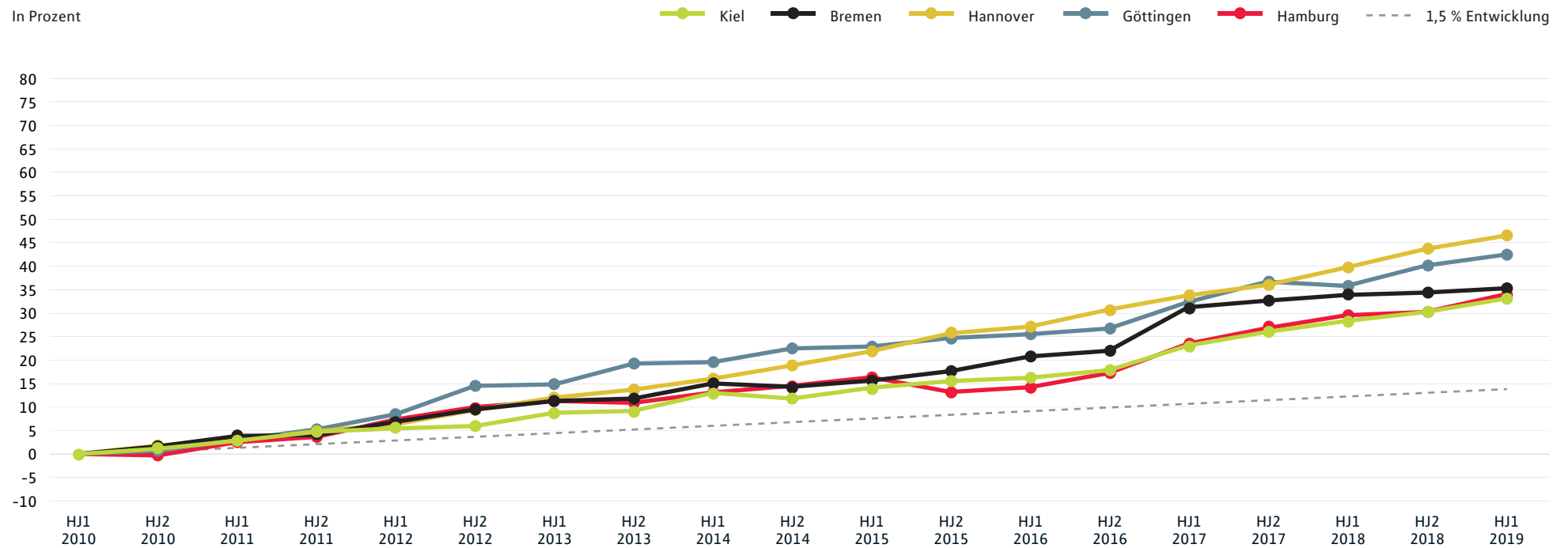
Entwicklung der qualitätsbereinigten Mietpreise (Studentenwohnpreisindex)



Quelle: ImmobilienScout24, Institut der deutschen Wirtschaft

Studentenwohnpreisindex für die Region Nord

In Prozent

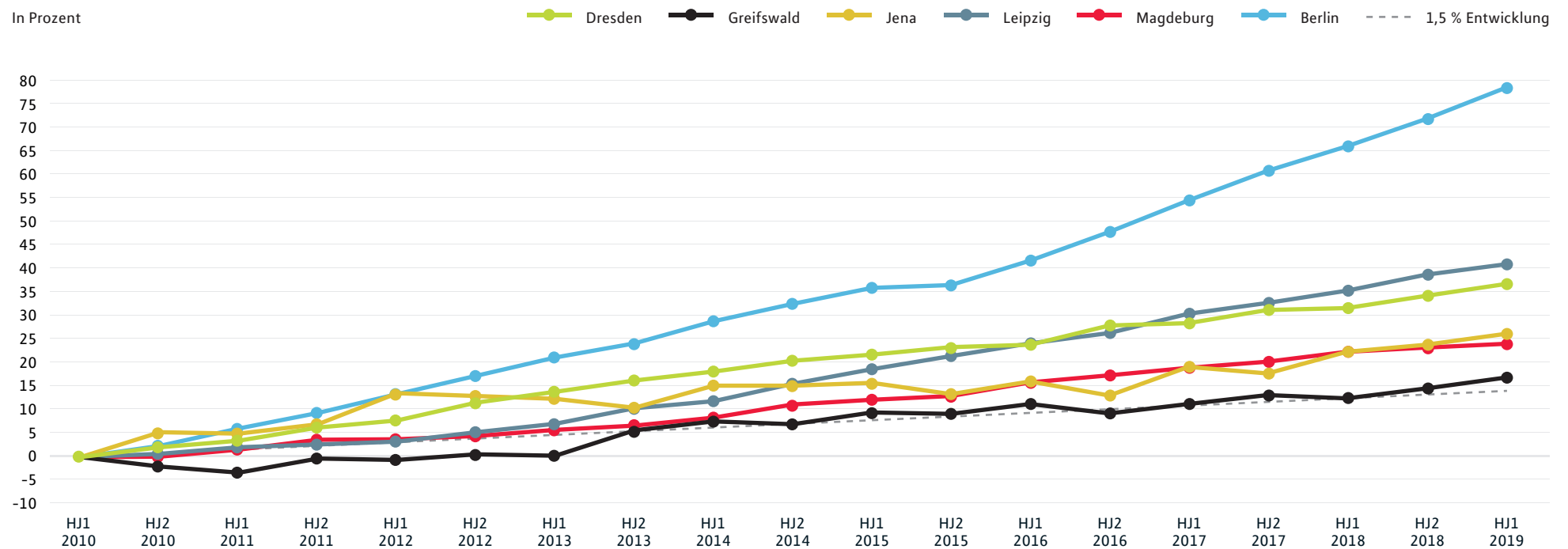


Quelle: ImmobilienScout24, Institut der deutschen Wirtschaft

4-2

Studentenwohnpreisindex für die Region Ost

In Prozent

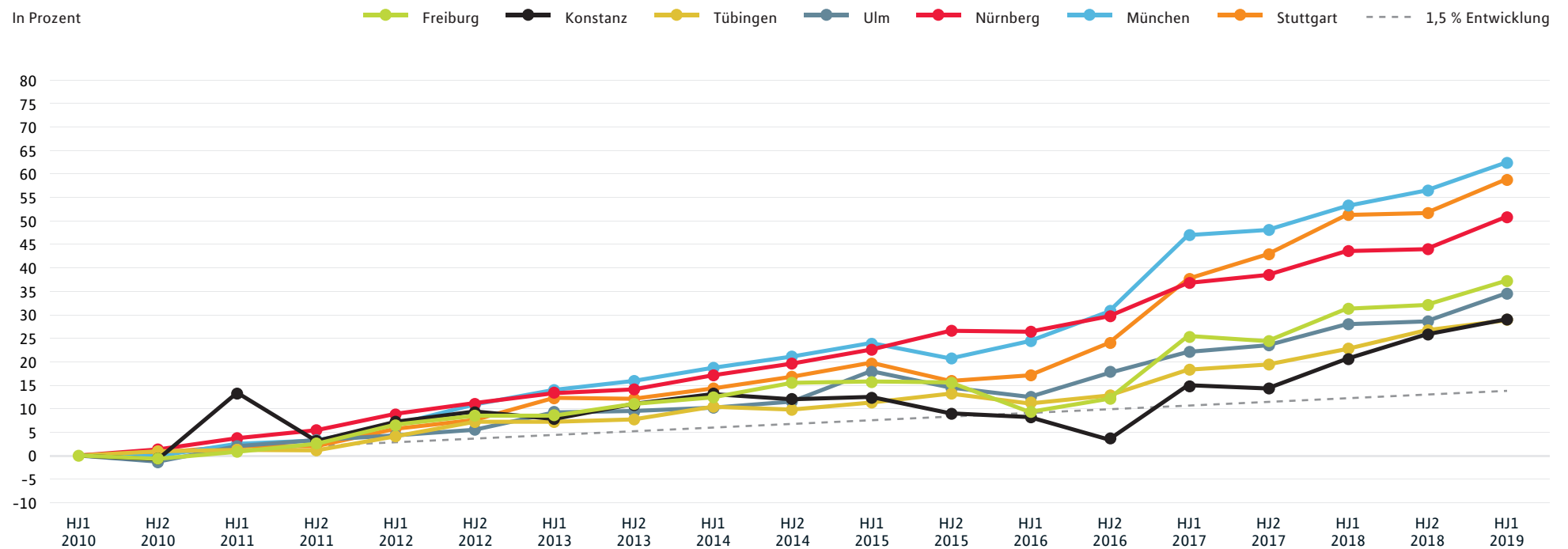


Quelle: ImmobilienScout24, Institut der deutschen Wirtschaft

4-3

Studentenwohnpreisindex für die Region Süd

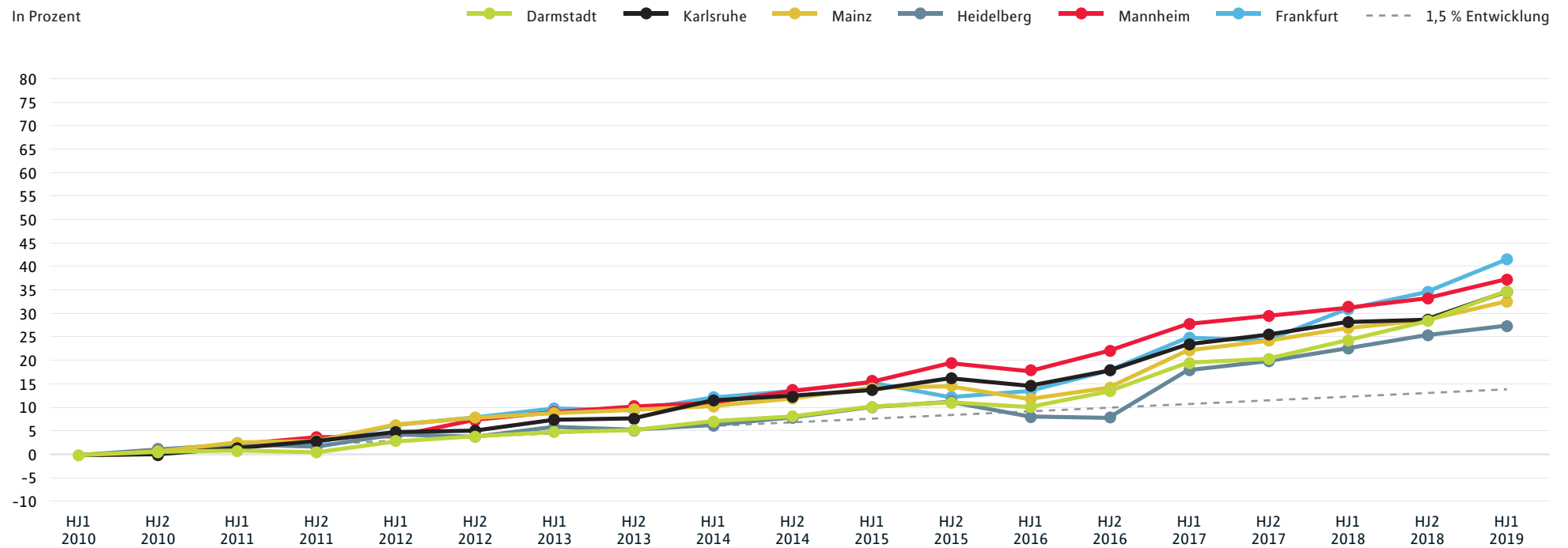
In Prozent



Quelle: ImmobilienScout24, Institut der deutschen Wirtschaft

4-4

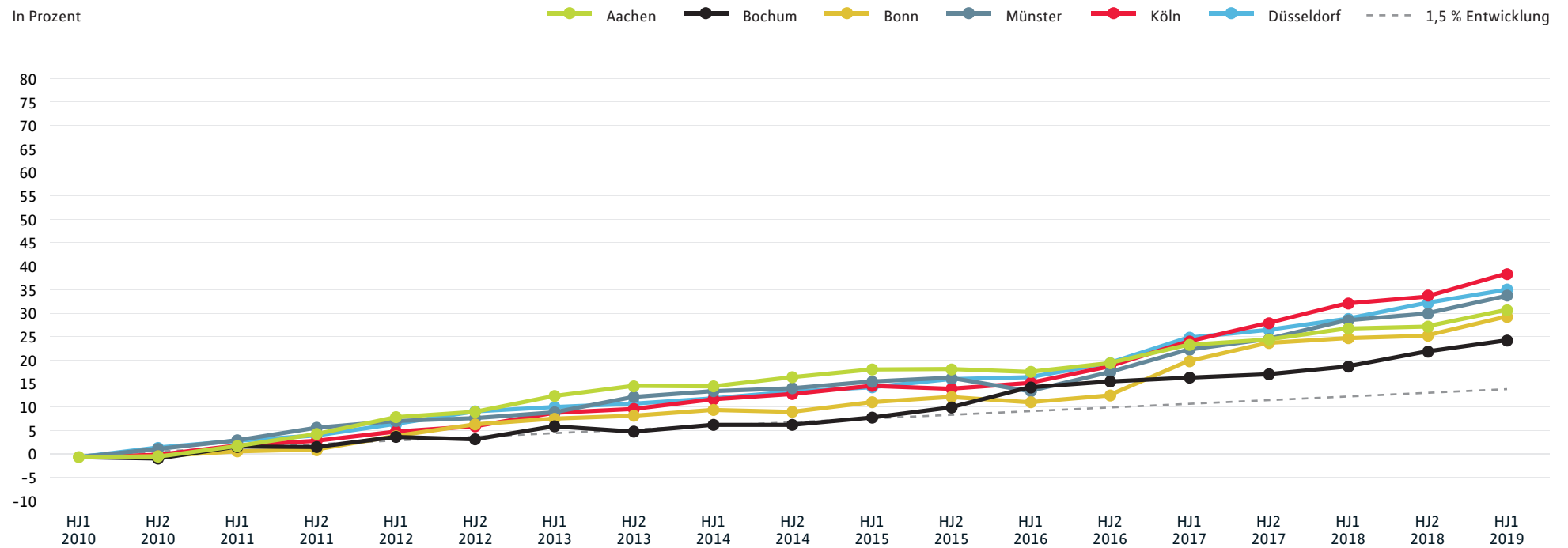
Studentenwohnpreisindex für die Region Südwest



Quelle: ImmobilienScout24, Institut der deutschen Wirtschaft

Studentenwohnpreisindex für die Region West (NRW)

In Prozent

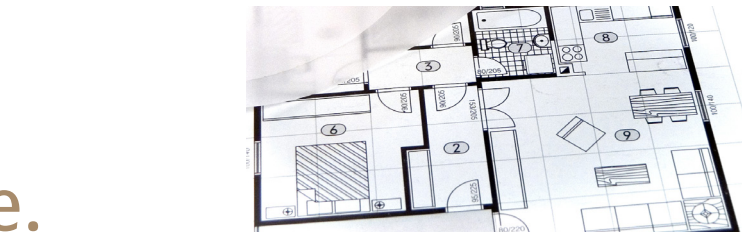


Quelle: ImmobilienScout24, Institut der deutschen Wirtschaft

4-6

Mietkostenvergleich Musterwohnung

Miete für Musterwohnung erreicht in allen Städten neue Höchststände.



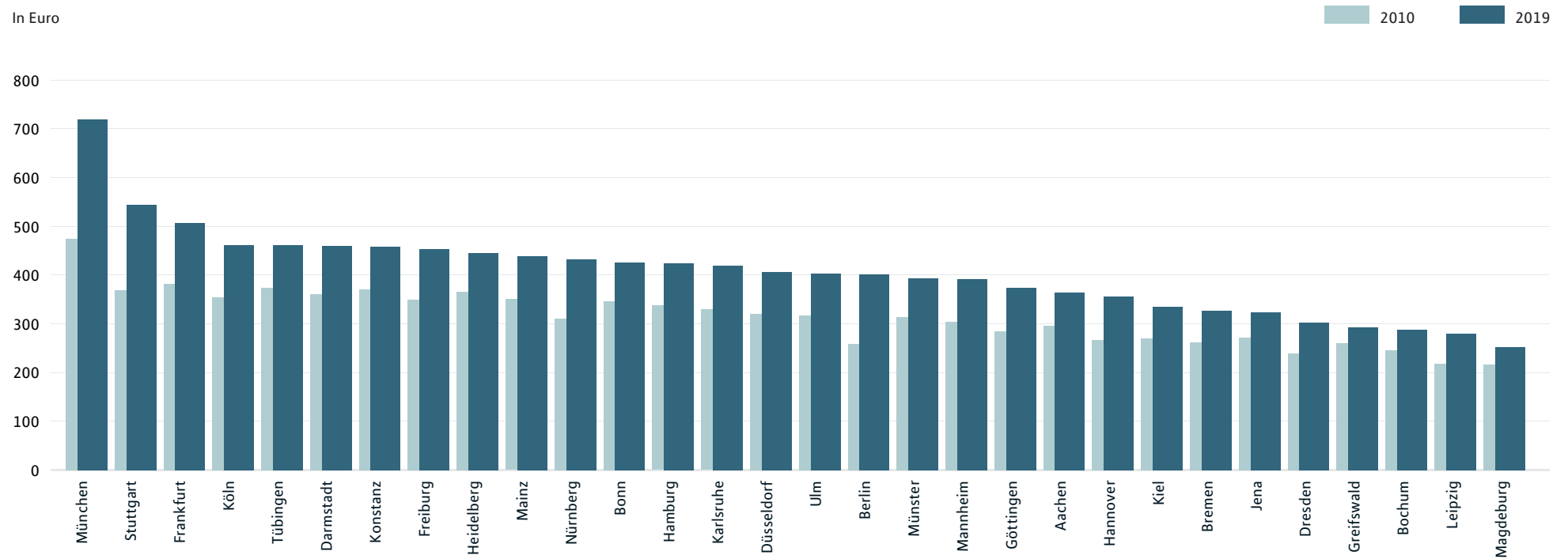
Die Preisentwicklung ist ein guter Indikator, um die Veränderungen in den jeweiligen Märkten beurteilen zu können. Allerdings bietet sich die Preisentwicklung nicht an, um die Standorte miteinander vergleichen zu können. Schließlich können etwa Standorte trotz starker Preissteigerung günstiger sein als solche mit geringer Preissteigerung, wenn das Ausgangsniveau sehr unterschiedlich ist. Daher wird im Folgenden das ökonomische Modell genutzt und eine hypothetische Miete für eine studentische Musterwohnung errechnet. Dies suggeriert, dass in allen Standorten eine identische Wohnung vorhanden ist, die in exakt gleicher Distanz zur Universität liegt. Der einzige Unterschied ist die Stadt, in der die Wohnung steht – sodass die Unterschiede

als Stadtprämie verstanden werden können. Die hypothetische Musterwohnung besitzt bei einer ‚normalen‘ Ausstattungsqualität eine Wohnfläche von 30 Quadratmetern, liegt in 1,5 Kilometern Entfernung zur nächstgelegenen Universität und wurde 1995 erbaut. Neben den reinen Mietkosten werden auch Wohnnebenkosten berücksichtigt, sodass die ausgewiesenen Mieten als Warmmieten zu verstehen sind. Eine detaillierte Aufstellung der definierten Wohnungsspezifikationen und Wohnnebenkosten findet sich in Deschermeier et al. (2016).

Abbildung 5-1 zeigt die Kosten für die Musterwohnung im Jahr 2010 und 2019. Den höchsten Preis muss man für die Musterwohnung in München bezahlen, dort beträgt die Monats-

miete mittlerweile 717 Euro. In München ist auch der Preis absolut gesehen am stärksten gestiegen, nämlich um 244 Euro seit 2010. Stuttgart ist mit 542 Euro am zweit teuersten, gefolgt von Frankfurt am Main mit 505 Euro. Damit ist eine vergleichbare Wohnung in Frankfurt immer noch über 200 Euro günstiger als in München. In 14 Städten muss für die Musterwohnung ein Preis zwischen 459 Euro und 400 Euro gezahlt werden. Hierzu zählt auch Berlin, wo der Preis aber gerade erst den Wert von 400 Euro erzielt hat. Die Dynamik in Berlin ist also sehr hoch, aber der Preis für eine Wohnung im Vergleich der Standorte noch moderat – in traditionellen Studentenstädten wie Tübingen, Konstanz oder Bonn muss immer noch mehr für ein Studentenapartment gezahlt werden als in der Bundeshauptstadt. Daher ist mit weiteren

Vergleich der hypothetischen monatlichen Mietkosten für eine studentische Musterwohnung



Quelle: ImmobilienScout24, Institut der deutschen Wirtschaft

Steigerungen in Berlin zu rechnen. In weiteren 9 Städten liegt der Preis zwischen 300 und 400 Euro und in Leipzig, Greifswald, Bochum und Magdeburg sogar unter 300 Euro.

Bei der Entwicklung der Preise für eine Musterwohnung spiegelt sich die Entwicklung des Studentenwohnpreisindex: Auch unter Berücksichtigung der Nebenkosten gibt es nur 3 Hochschulstandorte, in denen die Mieten der Musterwohnung im letzten Jahr langsamer gestiegen sind als im Durchschnitt seit 2010. ■

EXKURS: STANDORTANALYSE UND -PROGNOSE FÜR DARMSTADT



Der Autor | Marc-Philipp Unger ist Leiter Finanzierung bei MLP.

MLP berät seine Kunden u. a. zur Immobilienfinanzierung und verfügt zudem über ein breites Angebot an Immobilien zur Kapitalanlage.

Standort Darmstadt – von hoher Dynamik geprägt. Während besonders die größten deutschen Städte wie Berlin, München oder Stuttgart in den letzten Jahren stark steigende Mietpreise aufwiesen, fallen auch immer wieder andere Standorte durch extreme Entwicklungen auf. Die Mieten in Darmstadt beispielsweise haben allein im vergangenen Jahr um mehr als 8 Prozent zugelegt. Woher kommt diese Entwicklung und wird sie sich in den nächsten Jahren fortsetzen? Dazu wertet der Finanzdienstleister MLP umfassende Standortanalysen für seine Kunden aus.

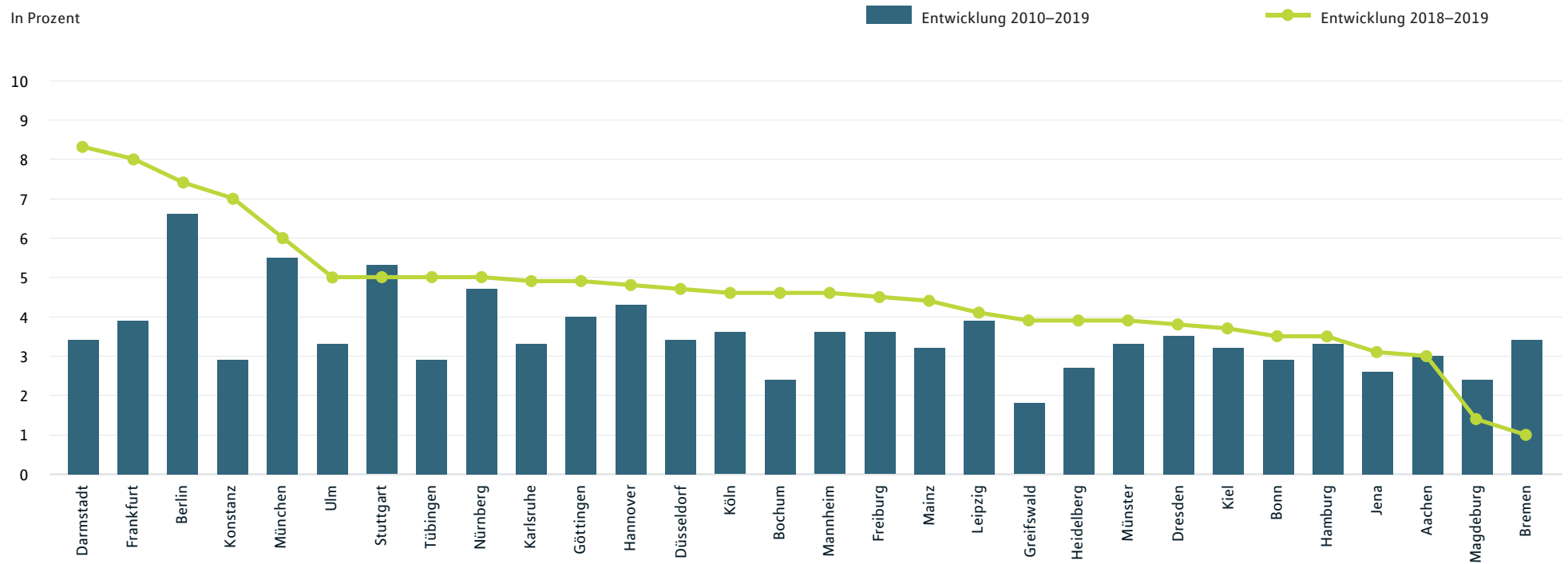
Trend zu Singlehaushalten und gekippte Mietpreisbremse treiben die Preise. Ein Grund für die extremen Preisanstiege in Darmstadt im vergangenen Jahr ist der mit mehr als 50 Prozent hohe Anteil an Einpersonenhaushalten. Der generelle bundesweite Trend zu Singlehaushalten bei fortschreitender Urbanisierung trägt maßgeblich zu einer zunehmenden Wohnungsknappheit bei. In Darmstadt wird dieser Effekt durch den hohen Anteil an Studierenden noch verstärkt – sie machen dort momentan fast ein Drittel der Einwohner aus. Zudem könnte die Unwirksamkeitserklärung der hessischen Mietpreisbremse dazu geführt haben, dass die Mieten von Bestandswohnung deutlich schneller gestiegen sind als zuvor.

Kaum Entspannung zu erwarten. Die Lage in einem Ballungsraum und die positiven Aussichten für die Wirtschaftsentwicklung lassen einen weiteren Bevölkerungsanstieg in Darmstadt erwarten. Durch den zunehmenden Anteil von Ein- und Zweipersonenhaushalten wird die Zahl der Haushalte noch stärker steigen als die Einwohnerzahl und dementsprechend das Wohnungsangebot verknappen. Erschwerend kommt hinzu, dass die Baugenehmigungen in den nächsten Jahren voraussichtlich an Schwung verlieren werden. Durch die weiterhin geringe Arbeitslosenquote konkurrieren Studierende zunehmend mit Erwerbstätigen um den vermieteten Wohnraum. Allerdings wird die neu verabschiedete Mietpreisbremse dafür sorgen, dass die Mieten in Bestandswohnungen weniger stark ansteigen werden. Insgesamt ist aber davon auszugehen, dass entsprechend der erwarteten Wirtschafts-, Einkommens- und Bevölkerungsentwicklung die Wohnungsmieten in Darmstadt weiter steigen werden – wenn auch mit etwas geringerer Dynamik als im vergangenen Jahr. ■

Verlauf und Prognose	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Demografie und Arbeitsmarkt										
Bevölkerung in tausend	150,3	152,3	156,4	157,2	158,5	159,4	160,2	160,9	161,5	162,1
Haushalte in tausend	82,3	83,4	85,7	86,2	87,0	87,5	88,0	88,4	88,8	89,2
Arbeitslosenquote	4,8	4,5	4,3	4,2	3,7	3,7	3,8	3,8	3,7	3,7
Wohnungsbau										
Fertigstellungen	613	838	785	542	255	888	883	733	688	655
Genehmigungen	1.244	776	458	829	946	820	718	707	700	700

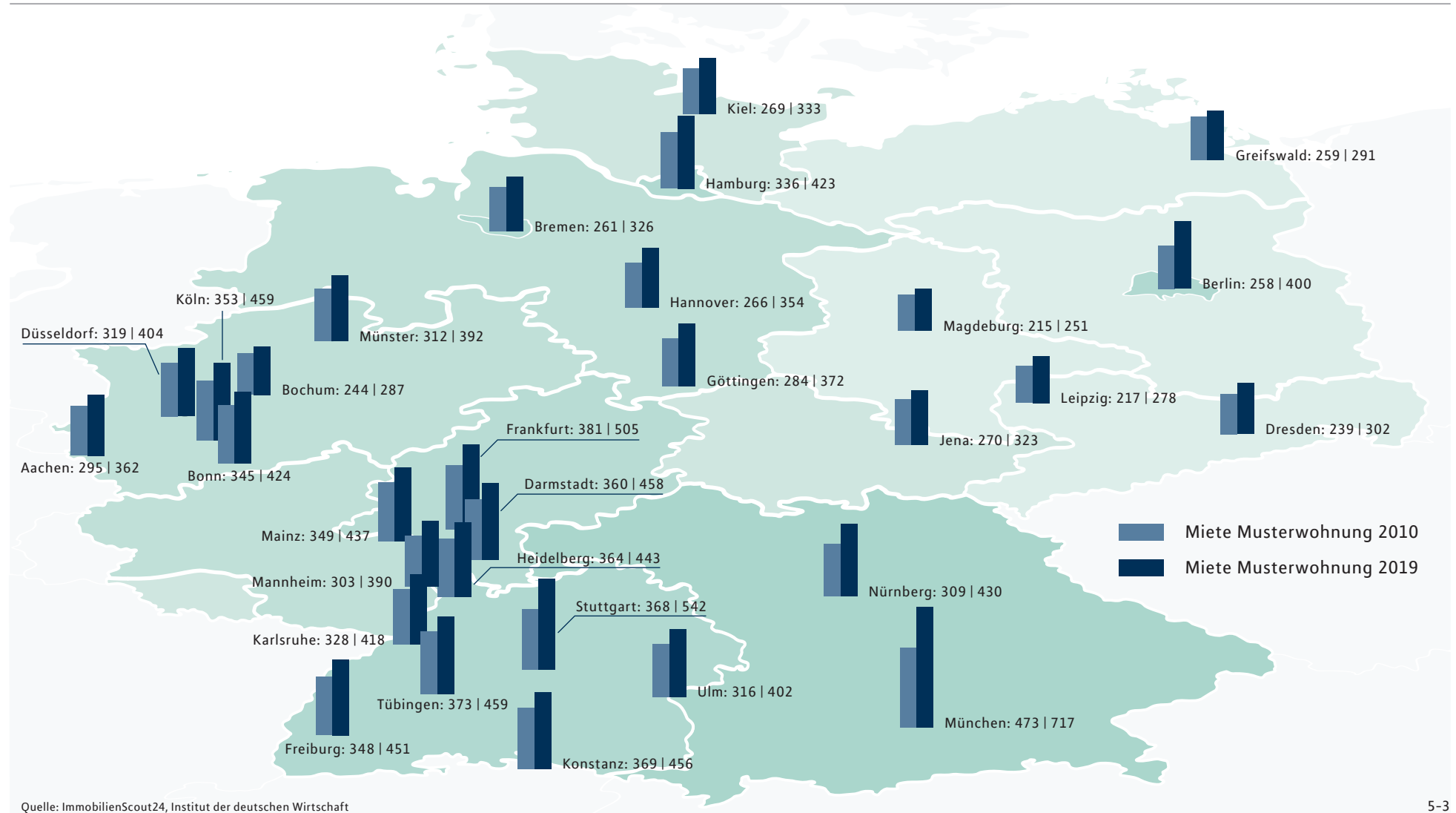
Quelle: MLP, Scope Investor Services GmbH

Entwicklung der hypothetischen monatlichen Mietkosten für eine studentische Musterwohnung



Quelle: ImmobilienScout24, Institut der deutschen Wirtschaft

Vergleich von hypothetischen monatlichen Mietkosten für eine studentische Musterwohnung in 2010 und 2019



Quelle: ImmobilienScout24, Institut der deutschen Wirtschaft

Finanzielle Situation von Studierenden

Finanzielle Belastung der Studierenden durch Mietkosten steigt.

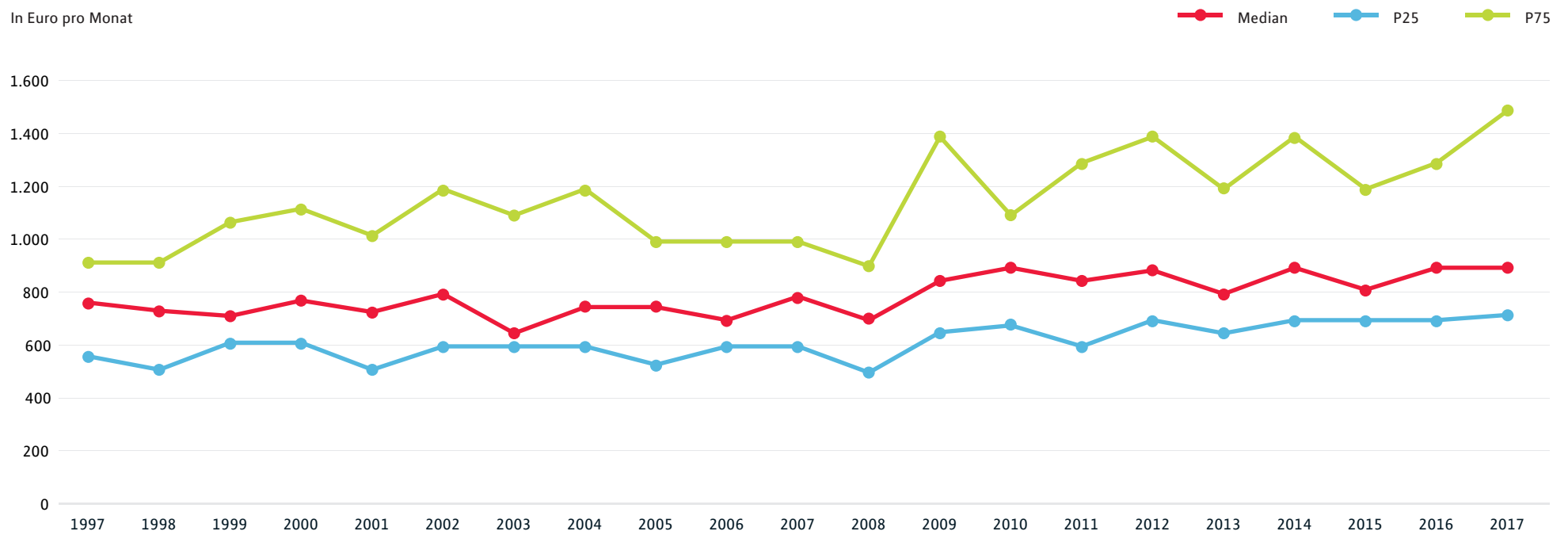


Die Situation im Markt für studentisches Wohnen hat sich weiter verschärft. Zuletzt sind die Mieten noch einmal stärker gestiegen, vor allem in den ohnehin schon angespannten Märkten wie Stuttgart, München oder Frankfurt am Main. Dies wirft die Frage auf, inwiefern Studierende in der Lage sind, diese Wohnkosten auch zu tragen.

Auf Basis des Sozio-oekonomischen Panels, einer jährlichen repräsentativen und umfangreichen Haushaltsbefragung, durchgeführt vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (Goebel et al., 2019), wurde die Entwicklung der Nettoeinkommen von Einpersonen-Studierendenhaushalten seit 1997 betrachtet (*Abbildung 6-1*). Dargestellt ist dabei jeweils das Median-Einkommen, also das Einkommen, das 50 Prozent

Entwicklung der nominalen Nettoeinkommen von Studierenden für einen Einpersonenhaushalt

In Euro pro Monat



Quelle: SOEP v34, Institut der deutschen Wirtschaft

P25: Nettoeinkommen, das 25 Prozent der Studierenden unterschreiten | P75: Nettoeinkommen, das 75 Prozent der Studierenden unterschreiten

6-1

über- und 50 Prozent unterschreiten. Zudem dargestellt ist das Einkommen, das 25 Prozent unterschreiten (P25) sowie das Einkommen, das 75 Prozent unterschreiten (P75). Betrachtet man einmal nur die Entwicklung seit 2010, ist das Median-Einkommen weitestgehend konstant geblieben bei 900 Euro im Monat. Im unteren Bereich ist das Einkommen im Zeitraum 2010 bis 2017 um knapp 6 Prozent (etwa 0,8 Prozent pro Jahr) gestiegen, im oberen Einkommensbereich um rund 36 Prozent (etwa 4,5 Prozent pro Jahr). Dies bedeutet kleine Einkommenszuwächse im unteren Bereich, deutliche Sprünge im oberen Bereich, aber letztlich kaum Bewegung bei Studenten im mittleren Bereich.

Für Studenten im oberen Bereich bedeutet dies rechnerisch, dass sie die Mietsteigerungen seit 2010 in 26 der betrachteten 30 Hochschulstandorte (87 Prozent) kompensieren können – ihre Wohnkostenbelastung ist also in diesen Fällen nicht gestiegen oder gesunken. Für Studierende im mittleren Einkommensbereich oder auch im unteren Einkommensbereich ist die Belastung aber in jedem Fall gestiegen. Setzt man einmal

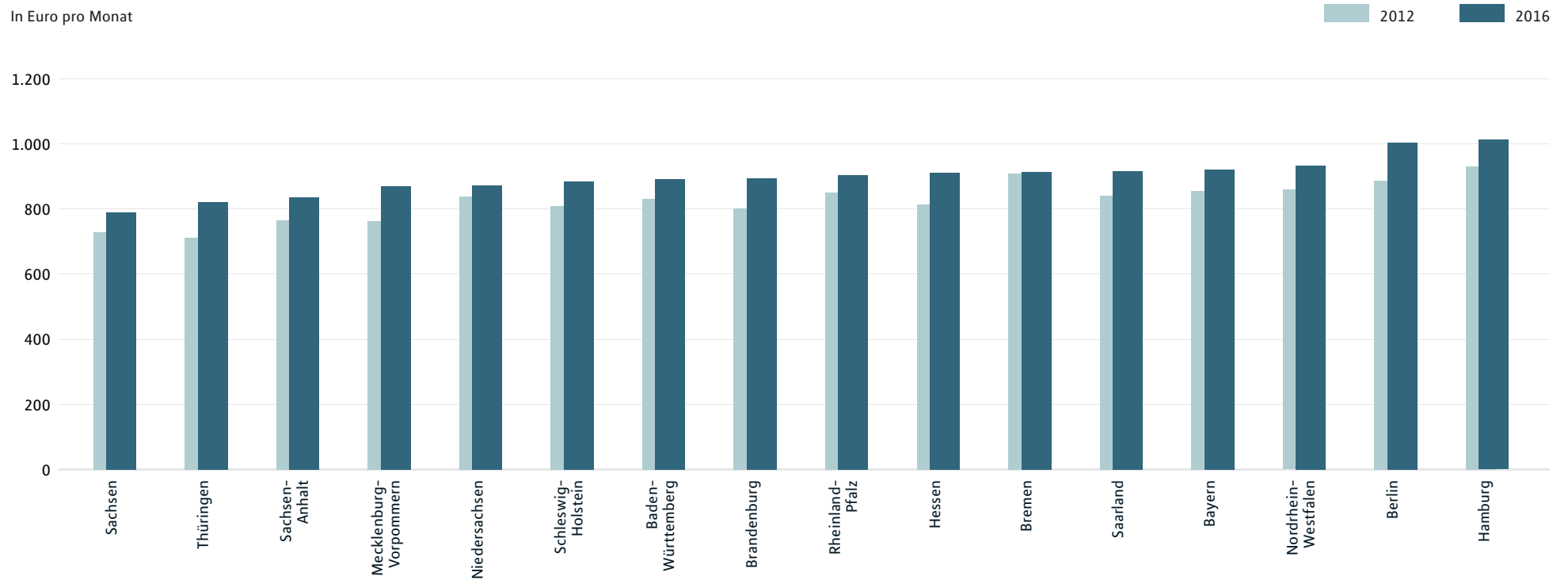
die Kosten für die Musterwohnung ins Verhältnis zu dem Netto-Einkommen von 900 Euro des durchschnittlichen Studierendenhaushalts, so musste dieser 2010 zwischen 53 Prozent (München) und 24 Prozent (Magdeburg) seines Einkommens für Wohnen ausgeben. Geht man davon aus, dass das Einkommen auch 2019 konstant bleibt, wären es fast 80 Prozent in München und 28 Prozent in Magdeburg.

Diese grobe Rechnung geht allerdings davon aus, dass die Einkommen überall gleich sind, was so aber nicht bestätigt werden kann. Nach einer Auswertung des Deutschen Studentenwerks lagen die Netto-Einkommen alleinstehender Studierender im Jahr 2016 zwischen 798 Euro in Sachsen und 1.023 Euro in Hamburg. Angegeben ist dabei auch der Vergleichswert für 2012. Berechnet man daraus die jährliche Wachstumsrate der Netto-Einkommen, erhält man Werte zwischen 3,6 Prozent in Thüringen und 1,0 Prozent in Niedersachsen. Auffällig ist auch der relativ starke Zuwachs in Berlin von 3,2 Prozent und die geringen Zuwächse in Bayern und Baden-Württemberg mit jeweils etwa 1,8 Prozent.

Vereinfachend gesprochen hat sich damit die Er-schwinglichkeit des Wohnens zumindest in einigen ostdeutschen Hochschulstandorten verbessert, während sie gerade im Süden Deutschlands gesunken ist. Dies bestätigen auch die Ergebnisse von (Sagner/Voigtländer, 2018a).

Die Politik hat mittlerweile auf diese Situation reagiert und das BAföG zum Wintersemester 2019/20 verbessert. Insbesondere wird der Wohnkostenzuschlag für Studierende, die nicht bei den Eltern leben, von 250 Euro auf 325 Euro erhöht. Dies ist ein richtiger Schritt, wird aber die Situation vieler Studierender nur marginal verbessern. Stellt man die 325 Euro in Relation zu den kalkulierten Mietkosten der Musterwohnung, können Studierende sich nur in 7 der 30 Hochschulstandorte eine Wohnung von 30 Quadratmetern leisten. Lediglich an den Standorten Magdeburg, Leipzig, Bochum, Greifswald, Dresden und Jena, sowie in Bremen, wo die kalkulierte Miete der Musterwohnung bei 326 Euro liegt, sollte der Wohnkostenzuschlag ausreichen. Betrachtet man ausschließlich die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter, kann sich

Einnahmen von Studierenden nach Bundesländern



Quelle: Middendorff et al. (2017)

6-2

ein Studierender für den Wohnkostenzuschlag in München nur eine 16 Quadratmeter große Wohnung leisten, in Stuttgart, Frankfurt und Freiburg erhält er dafür weniger als 25 Quadratmeter. In Magdeburg hingegen reicht der Wohnkostenzuschlag für eine Wohnung mit mehr als 50 Quadratmeter und in Leipzig und Bochum sind es etwa 46 Quadratmeter. Weitere Kosten etwa für Heizung, Strom und sonstige Nebenkosten sind dann aber zusätzlich zu finanzieren.

Dass Studierende bereits auf die Anspannung im Wohnungsmarkt reagieren, zeigt **Abbildung 6-4**. Zunehmend weniger Studierende wählen eine eigene, private Wohnung. Dieser Anteil ist von 35,8 Prozent im Jahr 2003 auf 26,9 Prozent gesunken. Gleichzeitig ziehen mehr Studierende in Wohngemeinschaften, der Anteil ist auf 30,8 Prozent gestiegen. Auffällig ist aber auch der Anstieg bei denjenigen, die noch bei den Eltern leben. Waren es 2003 noch 22,4 Prozent, sind es nun 25,2 Prozent. Dies ist nicht grundsätzlich problematisch, bedeutet aber eben, dass nur wohnortnah studiert werden kann, was letztlich die Möglichkeiten einschränkt. ■

KOMMENTAR: BAFÖG-ERHÖHUNG – WOHNORT BERÜCKSICHTIGEN!

Der im August angepasste BAFÖG-Höchstsatz fängt in den beliebten Hochschulstandorten die gestiegenen Mieten kaum ab – Handlungsbedarf bei der Politik.

Zum 1. August 2019 wurde das BAFÖG erhöht, der Höchstsatz kletterte von 735 Euro auf 853 Euro. Das sind nach der letzten Erhöhung um 7 Prozent im Herbst 2016 nun immerhin nochmals 16 Prozent mehr. Dennoch steht die Höhe des BAFÖGs bei Studierenden und Experten weiterhin in der Kritik: Trotz Anhebung orientiere sich der BAFÖG-Satz immer noch nicht an den steigenden Lebenshaltungskosten der Studierenden.

Der weitaus größte Posten im Haushaltsbudget von Studierenden, die nicht mehr bei ihren Eltern leben, ist die Miete – das erfahren wir auch in nahezu jeder Erstberatung von Studierenden. Nun hat auch die Politik diesem Fakt Rechnung getragen und den Wohnzuschlag als Bestandteil des oben genannten BAFÖG-Satzes von 250 Euro auf 325 Euro überproportional angehoben. Sicher ein Schritt in die richtige Richtung, doch angesichts der rasanten Entwicklung der Mietpreise für studentisches Wohnen ist auch das vielerorts zu wenig.

Der MLP Studentenwohnreport 2019 zeigt: Selbst mit der Höchstförderung bekämen Studierende in beliebten Universitätsstädten wie München oder Frankfurt im Schnitt nur eine 16 bzw. 21 Quadratmeter große Wohnung – und zwar kalt, die Nebenkosten sind hier noch nicht berücksichtigt.

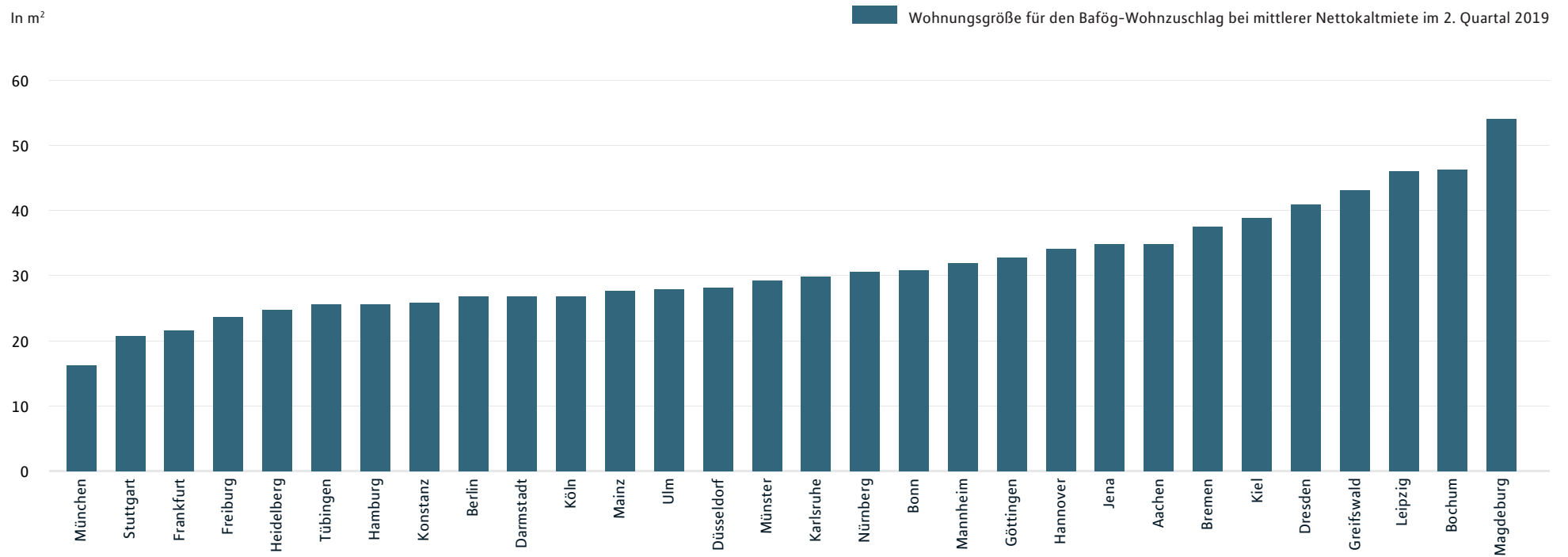
Hier sollte die Politik nachsteuern. Eine Handlungsoption drängt sich dabei förmlich auf: ortsabhängige Wohnzuschläge. Natürlich wären im Rahmen der konkreten Umsetzung noch eine Reihe an Fragen zu klären. Mit unserer aktuellen Erhebung liegt aber schon einmal eine gute Datengrundlage vor. ■



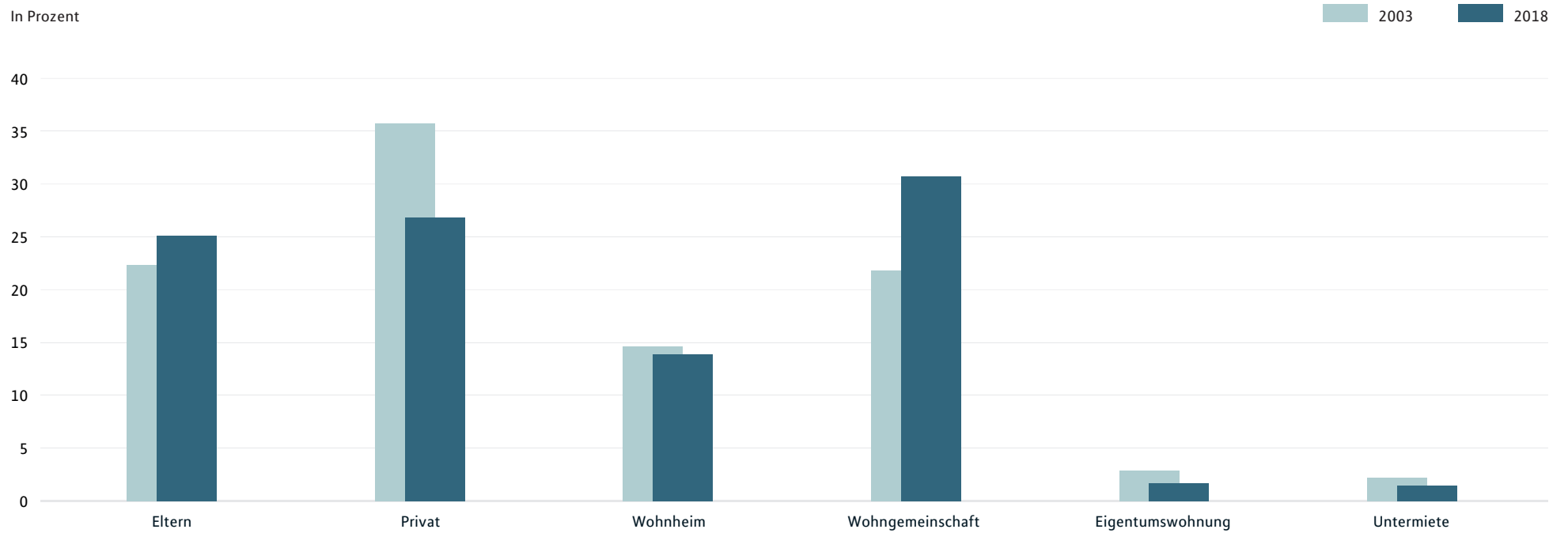
Der Autor | Matthias Laier ist Bereichsvorstand für das Hochschulsegment bei MLP.

Als Gesprächspartner in allen Finanzfragen betreuen MLP Berater vor allem private Kunden mit Hochschulabschluss und bundesweit rund 38.000 Studierende.

Wohnungsgröße für den BAföG-Wohnzuschlag von 325 Euro



Studentische Wohnformen



Schlussfolgerungen

Mehr Wohnungsbau nötig sowie Stärkung strukturschwacher Regionen.

Der Markt für studentisches Wohnen bleibt angespannt. In allen 30 betrachteten Hochschulstandorten gab es weitere Mietpreissteigerungen, teilweise deutlich über der Inflationsrate (bis auf Magdeburg und Bremen).

Besonders in ohnehin schon angespannten Märkten wie München, Stuttgart, Berlin oder Frankfurt gab es im letzten Jahr Mietpreissteigerungen von 5 Prozent und mehr. Wie die Auswertung des Sozio-oekonomischen Panels und anderer Quellen zeigt, kann die Einkommensentwicklung der Studierenden mit dieser Entwicklung in den meisten Fällen nicht Schritt halten.



Aus diesen Ergebnissen sollten gesellschaftlich mindestens zwei Schlussfolgerungen gezogen werden.

Erstens bedarf es weiterer Anstrengungen im Wohnungsbau in vielen Groß- und Universitätsstädten. Wie die Analyse von Henger und Voigtländer (2019) zeigt, sind einige Städte, wie etwa Hamburg und Düsseldorf, auf einem guten Weg, aber in vielen anderen reichen die Bauaktivitäten noch nicht aus.

Die Ergebnisse zeigen darüber hinaus, dass gerade im Segment kleiner Wohnungen nach wie vor großer Bedarf herrscht. Angesichts der wachsenden Zahl an kleinen Haushalten ist dieses Segment besonders umkämpft, und Studierende treten verstärkt in den Wettbewerb mit Erwerbstätigen, die über mehr Finanzkraft verfügen. Daher sollte auch darüber nachgedacht werden, die Bauvorschriften für den Bau von Studentenwohnungen zu lockern, um den Bau günstigerer Wohnungen zu ermöglichen (Sagner/Voigtländer, 2018b). Es ist nicht nachvollziehbar, dass an den Bau

von Studentenwohnungen die gleichen energetischen Anforderungen gestellt werden wie an Einfamilienhäuser, wenn man sich vergegenwärtigt, dass viele Apartments nur während des Semesters bewohnt werden. Auch bezüglich anderer Standards wären die Studierenden wohl bereit Abstriche zu machen, wenn sie günstiger wohnen können. Gerade bei der Unterbringung von Studierenden bedarf es eines größeren Pragmatismus, der gleichzeitig auch zu einer Entlastung des Gesamtmarktes beiträgt.

Zweitens bietet diese Entwicklung aber auch Chancen. Das Institut der deutschen Wirtschaft hat jüngst in einer umfangreichen Studie die regionalpolitischen Herausforderungen Deutschlands dargestellt (Hüther et al., 2019). Viele Regionen drohen den wirtschaftlichen Anschluss zu verlieren, außerdem büßen sie zunehmend an junger Bevölkerung ein. Die großen Preisunterschiede bei studentischem Wohnen können daher auch eine Chance sein, dass junge Menschen verstärkt auch im Osten Deutschlands studieren, oder aber im Ruhrgebiet oder anderen weniger teuren Regionen Westdeutschlands.

Dies wäre auch deswegen bedeutsam, weil Hochschulen ein Motor wirtschaftlicher Entwicklung sein können, da sie Innovationen befördern (Moretti, 2013). Allerdings zeigen die Studierendenzahlen, dass eine geringe Miete alleine nicht ausreicht.

Es bedarf daher einer genauen Prüfung, wie Hochschulen in strukturschwachen Regionen gestärkt werden können, um sie attraktiver auch für junge Menschen aus anderen Regionen Deutschlands zu machen. ■

Methodik des Studentenwohnpreisindex

Zur Berechnung der Mietpreisindizes wird das hedonische Verfahren genutzt, welches sich in der Immobilienmarktbeobachtung als gängiger Standard etabliert hat. Im Gegensatz zur Betrachtung von reinen Durchschnittsmieten ermöglicht dieser Ansatz, die Heterogenität der einzelnen Wohnungen im Immobilienmarkt zu berücksichtigen, um so eine unverzerrte Abbildung der Entwicklung durch eine Trennung von Preis- und Qualitätseffekt zu ermöglichen.

Der vorliegende Report nutzt das in Deschermeier et al. (2016) sowie in Deschermeier/Seipelt (2016) vorgestellte Regressionsmodell zur Berechnung der einzelnen Indizes und zur Bestimmung der Mietkosten der Musterwohnung. Die Ergebnisse der ursprünglichen Studien werden für das erste Halbjahr 2018 aktualisiert.

Grundsätzlich liegt dem Verfahren die hedonische Hypothese zugrunde, die besagt, dass der Preis eines Gutes in funktionalem Zusammenhang mit seinen Eigenschaften steht (Brachinger, 2003). Für die Anwendung dieses Konzepts auf dem Immobilienmarkt bedeutet dies, dass sich der Mietpreis einer Immobilie aus einer Kombination ihrer Eigenschaften wie Lage, Größe und Qualität zusammensetzt.

In der vorliegenden Studie wird der beschriebene Zusammenhang durch ein multiples Regressionsmodell formalisiert und geschätzt. Hierbei lassen sich die Regressionskoeffizienten als Schattenpreise interpretieren, die den nicht unmittelbar beobachtbaren monetären Wert jeder Eigenschaft auf die Nettokaltmiete widerspiegeln.

Aus der additiven Struktur des Regressionsmodells ergibt sich die berechnete Nettokaltmiete folglich aus der Summe aller Schattenpreise. Der funktionale Zusammenhang zwischen Mieten

und den Eigenschaften der Wohnung ergibt sich aus folgendem hedonischen Regressionsmodell:

$$M = Xa + \beta T + u$$

Der $n \times 1$ Vektor M notiert hierbei sämtliche Mietpreise einer Grundgesamtheit von n Beobachtungen. Der Parametervektor a beinhaltet die Schattenpreise aller Immobilieneigenschaften, die im Vektor X enthalten sind. Um die Entwicklung der Mietpreise über die Zeit abzubilden, beinhaltet die Regressionsgleichung darüber hinaus Zeit-Dummy-Variablen T und einen zugehörigen Koeffizientenvektor β . Die Elemente des Vektors β bilden hierbei die Änderung des Preises relativ zur Basisperiode ab und können mittels einer Transformation direkt in den hedonischen Mietpreisindex überführt werden (Cominos et al., 2007). Der Vektor u beinhaltet die Fehlerterme der Regression.

Die Datengrundlage zur Berechnung der hedonischen Indizes bilden Inserate der Internetplattform ImmobilienScout24 und wg-suche.de. Diese beinhalten neben den (Angebots-)Mietpreisen auch umfassende Informationen zu den Immobilieneigenschaften, wie etwa der Ausstattung des Objekts, der Qualität und der Heizungsart.

Auf Grundlage der standortgenauen Verortung der Mietinserate durch Georeferenzierung können dem Datensatz eigens generierte Lagevariablen hinzugefügt werden, die zusätzlich in das Regressionsmodell eingehen. Die Lage ist bekanntermaßen eine entscheidende Determinante der Miethöhe. Die aus der Georeferenzierung generierten Lagevariablen bilden die Zentralität und die Erreichbarkeit des jeweiligen Inserats ab. ■

JEL-Klassifikation:

C43 – Indexzahlen und Aggregation

E30 – Preise, Konjunkturschwankungen
und -zyklen

R11 – Regionalökonomische Aktivitäten:
Wachstum, Entwicklung und Wandel

R31 – Wohnungsangebot und -markt

Verzeichnisse

ABBILDUNGEN

2-1 Entwicklung der Studierendenzahlen und Studienanfängerquote	S. 9
2-2 Entwicklung der Zahl der Studierenden zwischen dem Wintersemester 2010/11 und 2018/19	S. 11
2-3 Unterschiedliche Anspannung im Wohnungsmarkt	S. 13
2-4 Relation aus Wohnheimplätzen und absoluten Studierendenzahlen	S. 14
3-1 Mittlerer Mietpreis (Median) im 2. Quartal 2019 sowie jährliche Veränderungsrate seit 2010	S. 16
3-2 Streuung der mittleren 50 Prozent der Angebotsmieten für kleine Wohnungen im 2. Quartal 2019	S. 18
4-1 Entwicklung der qualitätsbereinigten Mietpreise (Studentenwohnpreisindex)	S. 23
4-2 Studentenwohnpreisindex Region Nord	S. 24
4-3 Studentenwohnpreisindex Region Ost	S. 25
4-4 Studentenwohnpreisindex Region Süd	S. 26
4-5 Studentenwohnpreisindex Region Südwest	S. 27
4-6 Studentenwohnpreisindex Region West (NRW)	S. 28
5-1 Vergleich der hypothetischen monatlichen Mietkosten für eine studentische Musterwohnung	S. 30
5-2 Entwicklung der hypothetischen monatlichen Mietkosten für eine studentische Musterwohnung	S. 32

5-3 Vergleich von hypothetischen monatlichen Mietkosten für eine studentische Musterwohnung in 2010 und 2019	S. 33
6-1 Entwicklung der nominalen Nettoeinkommen von Studierenden für einen Einpersonenhaushalt	S. 35
6-2 Einnahmen von Studierenden nach Bundesländern	S. 37
6-3 Wohnungsgröße für den BAföG-Wohnzuschlag von 325 Euro	S. 39
6-4 Studentische Wohnformen	S. 40

TABELLE

4-1 Entwicklung der qualitätsbereinigten Mieten und Durchschnittsmieten	S. 20
---	-------

LITERATUR

- Berghoff, Sonja / Hachmeister, Cort-Denis, 2019, Studentisches Wohnen 2003 und 2018. Wo Studierende unterkommen – gestern und heute, Gütersloh
- Brachinger, Hans Wolfgang, 2003, Statistical Theory of Hedonic Price Indices, Freiburg
- Cominos, Harry / Rambaldi, Alicia / Rao, D.S. Prasada, 2007, Hedonic Imputed Housing Price Indices from a Model with Dynamic Shadow Prices Incorporating Nearest Neighbour Information, School of Economics, University of Queensland, Australia
<http://ideas.repec.org/p/qld/uqcepa/24000.html>
- Deschermeier, Philipp / Seipelt, Björn, 2016, Ein hedonischer Mietpreisindex für studentisches Wohnen, in: IW-Trends, 43. Jg., Nr. 3, S. 59–76

Deschermeier, Philipp / Seipelt, Björn / Voigtländer, Michael, 2016, Ein Mietpreisindex für studentisches Wohnen, Köln
<https://www.iwkoeln.de/studien/gutachten/beitrag/philipp-deschermeier-bjoern-seipelt-michael-voigtlaender-ein-mietpreisindex-fuer-studentisches-wohnen-276823.html>

Deutsches Studentenwerk, 2014, Wohnraum für Studierende. Statistische Übersicht 2014, Berlin

Goebel, Jan et al., 2019, The German Socio-Economic Panel (SOEP), in: Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik, 239. Jg., Nr. 2, S. 345–360

Henger, Ralph / Voigtländer, Michael, 2019, Ist der Wohnungsbau auf dem richtigen Weg? Aktuelle Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells, IW-Report, Nr. 27, Köln

Hüther, Michael / Südekum, Jens / Voigtländer, Michael, 2019, Die Zukunft der Regionen in Deutschland. Zwischen Vielfalt und Gleichwertigkeit, Köln

Middendorff, E. et al., 2017, Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Deutschland 2016. Zusammenfassung zur 21. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks – durchgeführt vom Deutschen Zentrum für Hochschul- und Wissenschaftsforschung, Berlin

Moretti, Enrico, 2013, The New Geography of Jobs, Boston

Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2018a, Die Erschwinglichkeit von Wohnraum. Analyse für alle deutschen Kreise, IW-Gutachten, Köln

Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2018b, Es geht auch günstiger: Vorbild Niederlande, IW-Kurzbericht, Nr. 60, Köln

Statistisches Bundesamt, 2019, Studierende an Hochschulen – Vorbereitet – Fachserie 11 Reihe 4.1 – Wintersemester 2018/2019

Voigtländer, Michael, 2017, Three Risks for the German Residential Property, IW-Report, 23/2017, Köln

MLP Finanzberatung SE

Alte Heerstraße 40

69168 Wiesloch

Tel 06222 • 308 • 8310

mlp-studentenwohnreport.de