



MLP Studentenwohnreport 2022

In Kooperation mit dem Institut der deutschen Wirtschaft



Finanzen verstehen. Richtig entscheiden.

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| VORWORT | 3 |
| ZUSAMMENFASSUNG | 5 |
| EINLEITUNG | 7 |
| STUDIERENDE UND WOHNUNGSMÄRKTE | 9 |
| DURCHSCHNITTLICHES MIETNIVEAU UND ENTWICKLUNG | 19 |
| STUDENTENWOHNPREISINDEX | 25 |
| MIETKOSTENVERGLEICH MUSTERWOHNUNG | 34 |
| INFLATION UND EINKOMMEN VON STUDIERENDEN | 39 |
| SCHLUSSFOLGERUNGEN | 50 |
| METHODIK | 52 |
| ABBILDUNGS-, TABELLEN- UND LITERATURVERZEICHNIS | 54 |



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

nach einer kurzen Corona-Pause nimmt die Mietpreisentwicklung in den Unistädten wieder Fahrt auf – mitunter in extremem Ausmaß, wie der diesjährige MLP Studentenwohnreport zeigt. Und wenn wir über steigende Mieten und deren Finanzierung sprechen, kommen wir um ein Thema derzeit natürlich nicht herum: die enorme Inflation, die für unsere Wirtschaft, aber auch für uns als Gesellschaft große Probleme darstellt.

Es droht ein Wohlstandsverlust mit all seinen Folgen. Besonders belastet werden Haushalte, deren Einkommen sich seltener anpassen oder ohnehin gering sind. Zu dieser Gruppe der Niedrigverdiener gehören im Regelfall auch Studierende, weshalb die aktuelle Situation für sie besonders herausfordernd ist. Dies erleben wir auch in vielen Beratungsgesprächen zu allen Finanzfragen, die wir mit unseren studentischen Kundinnen und Kunden führen.

Kernproblem für Studierende: Auf finanzielle Puffer können sie bei der Bewältigung der steigenden Kosten kaum zurückgreifen. Im Vergleich zur Gesamtgesellschaft fällt ihre Sparquote deutlich geringer aus. Anders gesagt: Studierende benötigen den Großteil ihres ohnehin geringen Einkommens, um

den Alltag zu bestreiten und notwendigen Konsum zu bezahlen. Finanzieller Spielraum besteht meist keiner – sobald es eng wird, müssen sie mitunter auf elementare Dinge verzichten.

Obendrein war bei Studierenden die Entwicklung der Einkommen zuletzt weniger dynamisch – auch weil zahlreiche typische Nebenjobs in der Gastronomie und im Eventbereich in der Corona-Pandemie weggefallen sind. Nach einer Normalisierung der Situation kommen viele der davon Betroffenen finanziell also gerade erst wieder auf die Beine – und finden sich nun unverschuldet in einem wirtschaftlichen Umfeld wieder, das sie durch stark steigende Lebenshaltungskosten erneut vor große Hürden stellt. Vor diesem Hintergrund wiegen die enormen Preisanstiege für studentisches Wohnen umso schwerer.

Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre des MLP Studentenwohnreports 2022.

Dr. Uwe Schroeder-Wildberg, Vorstandsvorsitzender MLP SE

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

neben der Inflation ist der Fachkräftemangel das große ökonomische Thema dieses Jahres. Im medialen Fokus stehen dabei Handwerker, Pflegekräfte oder das Flughafenpersonal – zu Recht, denn diese Gruppen wurden in der Vergangenheit oft übersehen. Nicht vergessen sollte man dabei aber, dass es nach wie vor einen besonderen Fachkräftemangel bei Akademikern gibt.

Meine Kolleginnen und Kollegen im IW haben erst jüngst ermittelt, dass die Lücke bei MINT-Berufen, also mit naturwissenschaftlichem und technischem Hintergrund, mit 320.000 im April 2022 einen neuen Höchststand erreicht hat. Um diese Lücke zu schließen, bedarf es großer Anstrengungen, vor allem in der akademischen Ausbildung. Schaut man sich aber die Lage für Studierende auf dem Wohnungsmarkt an, wirken die Rahmenbedingungen immer abschreckender. In einigen Städten stiegen die Mieten um mehr als 10 Prozent in einem Jahr, vielfach sind Mietkosten von 500 Euro und mehr für kleine Wohnungen die Regel.

Weiterhin sollte bedacht werden, dass wir den Fachkräftebedarf nur dann decken können, wenn es uns gelingt, mehr ausländische Studierende nach Deutschland zu holen – denn dann ist die Chance groß, dass diese auch nach ihrem Abschluss hier bleiben und Lücken füllen. Doch die Zahl der ausländischen Studierenden – sicherlich auch coronabedingt – ist rückläufig. Notwendig ist jedoch eine Steigerung, möglichst deutlich über das Vor-Corona-Niveau hinaus. Auch dies erfordert aber, dass der Wohnungsmarkt für Studierende wieder zugänglicher wird. Hierzu bedarf es letztlich gemeinsamer Anstrengungen der öffentlichen Hand (Studentenwohnheime!) und privater Investoren, um das Wohnungsangebot deutlich auszuweiten.

Prof. Dr. Michael Voigtländer, Institut der deutschen Wirtschaft



Zusammenfassung der Ergebnisse.

Für viele Gesellschaftsgruppen ist 2022 ein besonders herausforderndes Jahr und auch für Studierende haben sich die Rahmenbedingungen nicht verbessert – im Gegenteil: Der Mix aus Inflation mit steigenden Energie- und Lebenshaltungskosten, nur langsam wachsenden Einkommen und insgesamt wieder deutlich anziehenden Mieten an den Hochschulstandorten stellt sie vor große Probleme. Dies ist das zentrale Ergebnis des diesjährigen MLP Studentenwohnreports.

Über alle 38 untersuchten Standorte hinweg sind die Mieten qualitäts- und lagebereinigt um 5,9 Prozent gestiegen, WG-Zimmer verteuerten sich sogar um 9,4 Prozent. Viele Vermieter scheinen die gestiegenen Verbraucherpreise in die Mietforderungen einzubeziehen. Hierfür spricht vor allem, dass sich die Anstiege auf das erste Halbjahr 2022 konzentrieren. Aufgrund der nach wie vor großen Angebotsknappheit in den Großstädten sowie der Verlagerung der Nachfrage



auf preisgünstige Wohnungen lassen sich diese Steigerungen auch durchsetzen.

Besonders stark sind die Mieten in Berlin mit 18,5 Prozent gestiegen, doch auch in Greifswald, Rostock, Leipzig, Heidelberg, Kiel und Bremen gab es zweistellige Zuwachsraten. Nur moderat sind die Mieten dagegen in Freiburg, Darmstadt und Frankfurt gestiegen (um die 3 Prozent).

München bleibt weiterhin der teuerste Studienstandort, hier kostet die studentische Musterwohnung 787 Euro, knapp vor Stuttgart mit 786 Euro und Berlin mit 718 Euro. Deutlich

günstiger sind dagegen Dresden, Leipzig, Magdeburg und Chemnitz mit Monatsmieten unter 400 Euro. Bei den Kosten für ein Muster-WG-Zimmer liegt die Spannweite zwischen 545 Euro in München und 186 Euro in Chemnitz.

Die Studierendenzahl bleibt mit etwa 2,9 Millionen auf hohem Gesamtniveau nahezu unverändert, wobei sich in der Entwicklung große regionale Unterschiede zeigen. Mit Blick auf den Wohnungsmarkt und die Relation von Studierenden zu Wohnangeboten ist die Entwicklung zweideutig: Einerseits steigt in vielen Städten das Wohnangebot im Verhältnis zu den Studie-

renden, andererseits reduziert sich vielerorts das WG-Angebot deutlich – vermutlich weil diese größeren Wohnungen verstärkt an andere Gruppen vermietet werden. Ohnehin ist davon auszugehen, dass aufgrund der höheren Wohnnebenkosten und der Reallohnverluste die Konkurrenz um kleine Wohnungen noch zunimmt.

Generell unterliegt die Inflationsrate von Studierenden einem ähnlichen Trend wie die des durchschnittlichen Haushalts. Allerdings zeigt sich, dass mangels finanzieller Rücklagen Studierende von den aktuellen Preissteigerungen stärker belastet sind, da sie den Großteil ihres Einkommens konsumieren und nicht oder nur unwesentlich in der Lage sind, ihre Sparquoten zu reduzieren. Zudem profitieren sie im geringen Maße von temporären Entlastungsmaßnahmen wie der Einführung des 9-Euro-Tickets im Juni 2022 oder dem Tankrabatt. Die Anhebung des BAföG-Satzes ist ein richtiger Schritt, bleibt jedoch hinter der erwarteten Inflation zurück. Zudem erhalten weniger als 20 Prozent der Studierenden BAföG. Vor diesem Hintergrund wiegen die weiter stark steigenden Mietpreise umso schwerer. ■



Einleitung

Studentischer Wohnraum im Fokus.



Für viele junge Menschen ist der Beginn des Studiums der Grund, aus der elterlichen Wohnung auszuziehen. Eine kleine eigene Wohnung, ein WG- oder auch ein Wohnheimzimmer sind dann ihre Optionen. Doch bereits seit Jahren ist der Mietwohnungsmarkt gerade in den Großstädten und beliebten Universitätsstandorten sehr angespannt, darüber hinaus ist das Angebot an Wohnheimplätzen im Verhältnis zur Zahl der Studierenden rückläufig. Bundesweit liegt die Quote bei nur 9,5 Prozent, in einigen besonders angespannten Märkten wie zum Beispiel Berlin wohnen nur 5,3 Prozent der Studierenden in Wohnheimen (Deutsches Studentenwerk, 2021).

Der MLP Studentenwohnreport, der in Kooperation mit dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW) entsteht, analysiert den Markt nun

zum vierten Mal und baut auf den Vorarbeiten des IW auf. Zum Segment studentisches Wohnen zählen vor allem kleine Wohnungen mit weniger als 40 Quadratmetern Wohnfläche sowie einfacher und mittlerer Ausstattung in der Nähe zu einer Universität oder Fachhochschule. Darüber hinaus werden WG-Zimmer berücksichtigt und separat dargestellt. Wie in den Reports zuvor gilt die Prämisse, dass viele Studierende keinen Wohnheimplatz erhalten und sich am freien Markt umschauchen müssen – was für die meisten, die für das Studium den Heimatort verlassen, Realität ist. Die Anzahl der berücksichtigten Hochschulstandorte wurde in diesem Jahr um acht Standorte auf nunmehr 38 Standorte erweitert. Für die bessere Übersichtlichkeit wurden die sieben größten Standorte in den Abbildungen farblich hervorgehoben. Datenstand des Reports ist August 2022.

Kern des MLP Studentenwohnreports ist der Studentenwohnpreisindex, der die reine qualitätsbereinigte Mietentwicklung im Markt für studentisches Wohnen abbildet. Damit hebt sich der Report deutlich von anderen Studien

ab, die zumeist nur Durchschnittsmieten wiedergeben. Ergänzt wird die Darstellung um Analysen zu Median-Mieten und zu regional vergleichbaren Musterwohnungen sowie zur Entwicklung der Angebote und

der Studierendenzahlen. Zusätzlich gibt es wie in jedem Jahr ein Sonderthema: Diesmal werden die Auswirkungen der stark steigenden Verbraucherpreise auf Studierende diskutiert. ■



Studierende und Wohnungsmärkte

Große regionale Entwicklungsunterschiede bei Studierendenzahl und Wohnungsangebot.



Um die regionale Auswertung der Mietpreisentwicklungen an den größten deutschen Hochschulstandorten besser einordnen zu können, hilft ein Blick auf die Entwicklungen von nachfrage- und angebotsrelevanten Indikatoren für studentisches Wohnen. Die Nachfrage ist insbesondere abhängig von der Studierendenzahl, das Angebot wird durch die Zahl der inserierten Wohnungen in den entsprechenden Segmenten bestimmt.

Die Zahl der Studierenden ist in den letzten Jahren nur noch leicht gestiegen und pendelt sich auf ein Plateau von etwa 2,5 Millionen Studierenden ein. Die Entwicklung ist damit längst nicht mehr so dynamisch wie noch in den Jahren zwischen 2008 und 2017 – einem Zeitraum, in

dem auch die Studienanfängerquote stark gestiegen ist. Wie **Abbildung 2-1** zeigt, betrug die Zahl der Studierenden im Wintersemester 2021/22 2,55 Millionen und hat sich damit gegenüber dem Wintersemester 2020/21 um etwa 20.000 erhöht. Zu beachten ist allerdings, dass es sich bei den Zahlen des letzten Wintersemesters noch um vorläufige Angaben handelt. In den Jahren zuvor wurden die vorläufigen Zahlen aufgrund von Nachmeldungen jeweils leicht nach oben korrigiert. Diese Nachkorrektur gilt insbesondere auch für die Studienanfängerquote. Nach vorläufigen Zahlen liegt diese im Jahr 2022 bei 55,8 Prozent. Zum Vergleich: Im Vorjahr waren es zum gleichen Zeitpunkt noch 56,6 Prozent eines Jahrgangs, die ein Studium aufgenommen hatten. Jedoch lag diese Zahl nach der letztjährigen vorläufigen Meldung bei nur 54,8 Prozent. Die Vermutung liegt daher nahe, dass mit Berücksichtigung der Nachmeldungen die Quote dieses Jahr stagniert oder leicht ansteigt.

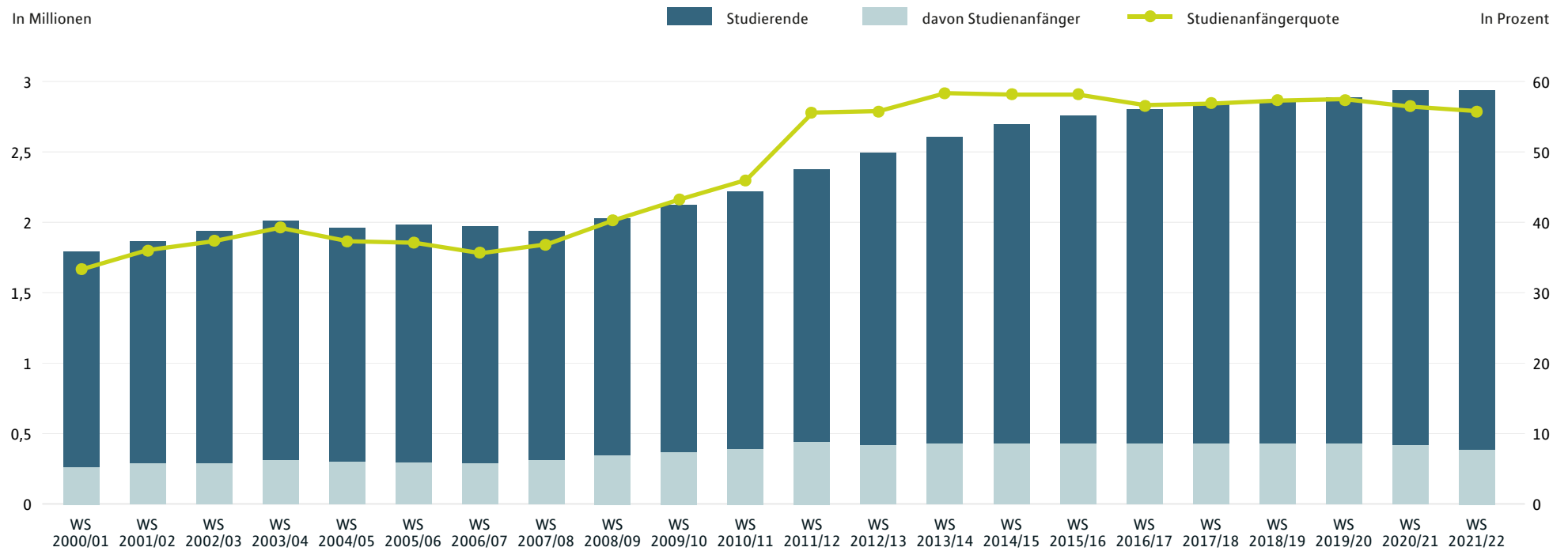
Auch wenn die Zahlen fürs Wintersemester 2021/22 noch vorläufig sind, sollte sich der Trend stagnierender Studierendenzahlen in

den kommenden Jahren fortsetzen. Dies hängt vor allem mit dem demografischen Wandel zusammen, zudem hat die Corona-Pandemie Einfluss auf die Planung zahlreicher junger Menschen genommen, denn vielfach kehrten die Hochschulen erst im Sommersemester 2022 zu vermehrten Präsenzveranstaltungen zurück. Auch bemühen sich zunehmend Unternehmen um qualifizierte Auszubildende und sind bereit, höhere Vergütungen zu zahlen und bessere Perspektiven zu bieten.

Ein weiterer Grund für die geringere Dynamik ist die rückläufige Zahl der ausländischen Studierenden. Noch in den Wintersemestern 2018/19 und 2019/20 lag deren Anzahl bei jeweils über 90.000, im Wintersemester 2020/21 waren es jedoch nur noch 75.000. Im letzten Wintersemester stieg die Zahl zwar wieder auf 86.000 an, blieb damit aber unter dem Vor-Corona-Niveau. Angesichts des großen Fachkräftemangels in Deutschland ist es gesamtwirtschaftlich jedoch immens wichtig, mehr ausländische Studierende mit guter Bleibeperspektive zu gewinnen, um die Lücken zu schließen.



Entwicklung der Studierendenzahlen und Studienanfängerquote



Quellen: Destatis (2022), Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 2-2 zeigt, dass es regional mit Blick auf die Entwicklung der Studierendenzahlen große Unterschiede gibt. Von den 38 betrachteten Universitätsstädten sind in 27 Städten die Studierendenzahlen gegenüber dem Vorjahr rückläufig. Im letzten Jahr waren sie an den meisten betrachteten Standorten noch gestiegen. Dass insbesondere große Standorte Einbußen erlitten, könnte darauf hindeuten, dass sich im Zuge der Corona-Pandemie vermehrt Studierende für eine wohnortnahe kleinere Hochschule entschieden haben, da die Gesamtzahl der Studierenden im Vergleich zum Wintersemester 2019/20 noch leicht gestiegen ist.

Besonders starke Rückgänge gab es in Frankfurt, Dresden, Karlsruhe und Bonn mit mehr als 3 Prozent, starke Anstiege verzeichneten dagegen Hamburg, Stuttgart und Freiburg mit jeweils mehr als 3 Prozent. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass die regionalen Studierendenzahlen oftmals volatil sind. Im letzten Jahr etwa verzeichnete Freiburg noch einen deutlichen Rückgang, dieses Jahr zählt die Stadt hingegen zu den Standorten mit dem höchsten Anstieg.



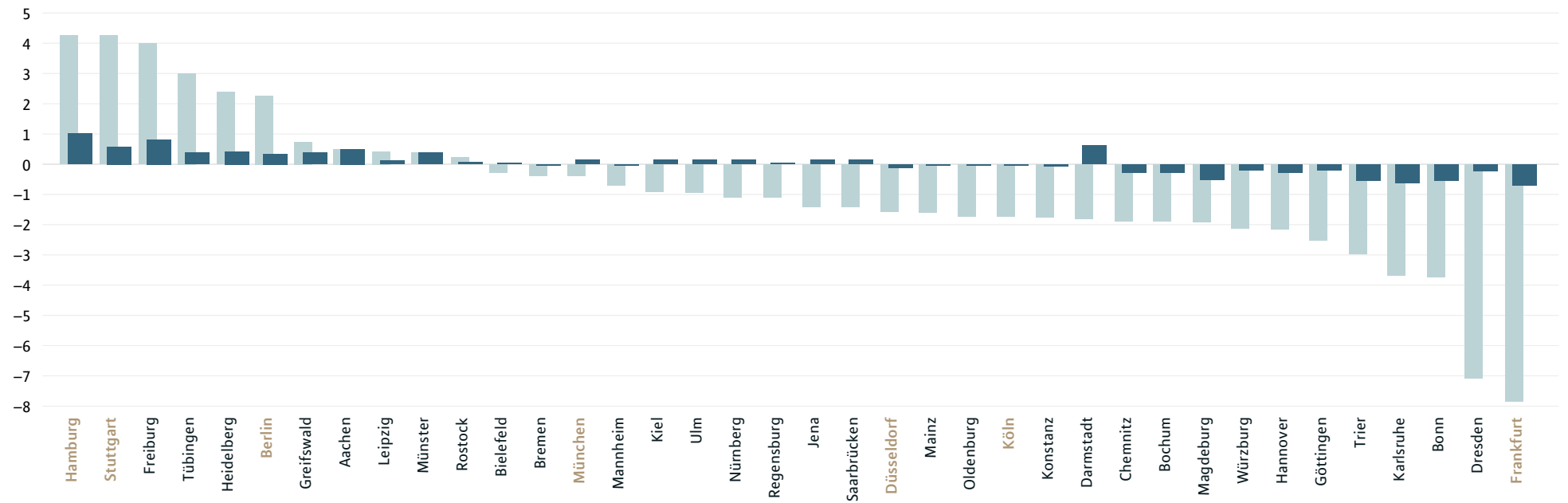
Solche Schwankungen sind vor allem auf Nachmeldungen einzelner Hochschulen zurückzuführen. In diesem Jahr meldet beispielsweise die Goethe-Universität in Frankfurt einen Rückgang von über 2.000 Studierenden – gut möglich, dass diese Zahl im nächsten Semester wieder revidiert wird. Betrachtet wird hier daher zusätzlich die durchschnittliche jährliche Ver-

änderung in den letzten drei Jahren. Bei dieser Kennziffer sind die Unterschiede deutlich geringer, dennoch gibt es gegenläufige Entwicklungen.

Bei der Hälfte der Standorte ist die Zahl der Studierenden in den letzten drei Jahren leicht gestiegen, bei der anderen Hälfte leicht gefallen. Die stärksten jahresdurchschnittlichen Anstiege der

Veränderung der Studierendenzahlen nach Hochschulstandort

In Prozent

■ Veränderung zum Vorjahr ■ Durchschnittliche jährliche Veränderungsrate der letzten 3 Jahre


Quellen: Destatis (2022), Institut der deutschen Wirtschaft

2-2

Studierendenzahlen in den letzten drei Jahren erlebten Hamburg (+1 Prozent), Freiburg (+0,8 Prozent), Darmstadt und Stuttgart (jeweils +0,6 Prozent) sowie Aachen (+0,5 Prozent). Die stärksten Rückgänge gab es in Frankfurt am Main (−0,7 Prozent), Karlsruhe (−0,6 Prozent) sowie Bonn, Trier, Magdeburg und Mannheim (jeweils −0,5 Prozent). Tatsächlich ist hier auf den ersten Blick kein standortspezifisches Muster feststell-

bar, weshalb die Veränderungen vermutlich auf hochschulspezifische Entwicklungen zurückzuführen sind.

Insgesamt verdeutlichen die Zahlen jedoch, dass ein Wachstum der Studierendenzahlen auch an großen Universitätsstandorten nicht mehr selbstverständlich ist. Mit Blick auf die Wohnungsmarktlage für Studierende ist zu

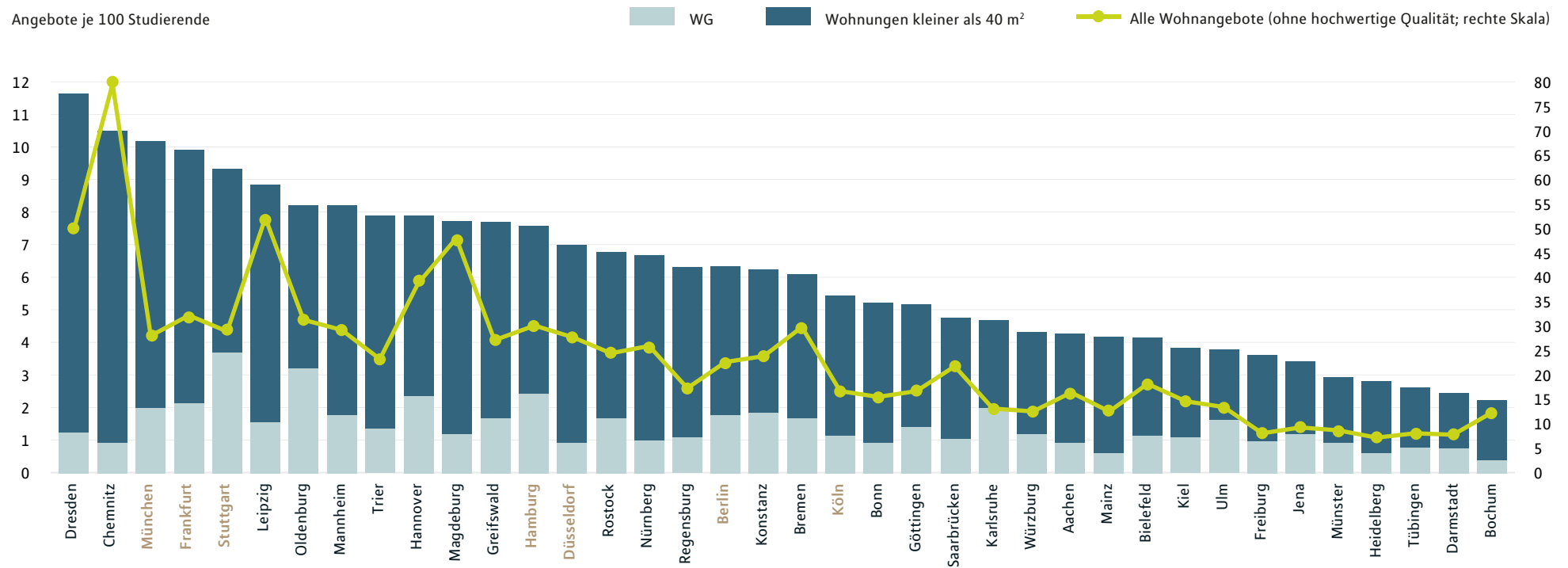
beachten, dass ein Rückgang der Studierendenzahlen nicht automatisch mit einer Entspannung des Marktes einhergeht. Gerade in Großstädten wie Frankfurt konkurrieren Studierende mit vielen anderen Gruppen wie jungen Erwerbstätigen, Fernpendlern oder auch Senioren um kleine günstige Wohnungen in zentralen Lagen.

Während die Studierendenzahl einen Einblick in die Nachfrage nach studentischem Wohnraum gibt – unter Berücksichtigung der genannten Einschränkungen – gibt die Zahl der inserierten Wohnungen und WG-Zimmer einen Hinweis auf das verfügbare Angebot (vgl. *Abbildung 2-3*). Wie im letzten Jahr werden WG-Zimmer separat ausgewertet, zusammen mit kleinen Wohnungen (bis 40 Quadratmeter, einfache und mittlere Ausstattung) bilden sie das typisch studentische Wohnungsmarktsegment. Die Zahl der inserierten Wohnungen wird dabei ins Verhältnis zur Zahl der eingeschriebenen Studierenden gesetzt. Bei den Angeboten werden das erste Halbjahr 2022 und das zweite Halbjahr 2021 berücksichtigt, Veränderungen beziehen sich jeweils auf den Vorjahreszeitraum. Dies



Anzahl der Wohnungsangebote im Wintersemester 2021/22

Angebote je 100 Studierende



Quellen: Destatis (2022), Value AG (2022), Institut der deutschen Wirtschaft

2-3

soll einen Überblick über die verfügbaren Wohnungen für Studierende geben. Allerdings muss beachtet werden, dass die Aussagekraft je nach Standort sehr unterschiedlich sein kann, da die Konkurrenz um derartige Wohnungen sehr verschieden ist. An traditionellen Studienstandorten wie Münster, Heidelberg oder Göttingen werden überwiegend Studierende diese Wohnungen nachfragen, in Berlin, Frankfurt oder Köln dagegen auch zahlreiche andere Haushalte wie Pendler oder junge Erwerbstätige.

Erwartungsgemäß ist der Angebotsanteil typischer Studentenwohnungen in den reinen Universitätsstädten hoch und in Großstädten mit verhältnismäßig niedrigem Studierendenanteil relativ gering. Zudem fällt auf, dass auch die Verbreitung von WG-Angeboten sehr unterschiedlich ist: Tatsächlich ist diese Wohnform vor allem in relativ hochpreisigen Städten zu finden, während sie an günstigeren studentisch geprägten Standorten wie Chemnitz oder Bochum mit vergleichsweise moderatem Mietniveau relativ gering ist. **Abbildung 2-3** zeigt auch, dass die Spanne der verfügbaren typischen Wohnungen für Studie-

rende in Relation zu den Studierendenzahlen sehr unterschiedlich ist. An einigen Standorten wie etwa Münster, Tübingen, Heidelberg, Darmstadt und Bochum liegt das Verhältnis bei unter drei Angeboten je 100 Studierende. An acht Standorten einschließlich der Großstädte Frankfurt am Main, Stuttgart und München liegt das Verhältnis bei mehr als acht Angeboten je 100 Studierende. Auffällig ist, dass gerade in den größten Großstädten das Verhältnis günstiger ist als in den kleineren Städten – allerdings haben Studierende dort viele Konkurrenten. Bei einem Standort wie Bochum ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass Studierende leicht auf angrenzende Städte ausweichen können. Zudem ist zu beachten, dass in einigen Städten, wie zum Beispiel Magdeburg oder Leipzig, das Angebot abseits klassischer Studierendenwohnungen (kleine Wohnungen, WG-Zimmer) so groß ist, dass aufgrund des moderaten Preisniveaus auch diese Wohnungen für Studierende infrage kommen können. Dies gilt neben den genannten Standorten insbesondere für Chemnitz, das die günstigste Relation von allen Wohnungsinseraten zu Studierenden aufweist



(80,6 auf 100 Studierende). Für den Standortvergleich sollte jedoch auch die relative Veränderung der Angebote in den Blick genommen werden.

Im vergangenen Jahr hatte sich die Zahl der inserierten Angebote deutlich vergrößert, insbesondere in einigen süddeutschen Städten stieg die Zahl der Inserate kleiner Wohnungen teils deutlich. Dieser Anstieg konnte vor allem durch die Corona-Pandemie erklärt werden, da u. a. Fernpendler oder eben auch Studierende Wohnungen aufgegeben haben. In diesem Jahr ist die Entwicklung gegenüber dem Vorjahr dagegen deutlich differenzierter, wie **Abbildung 2-4** zeigt. Insgesamt ist das Angebot gerade an kleinen Wohnungen weiter gestiegen, teils sogar deutlich. Dies gilt insbesondere für Dresden, Chemnitz, Nürnberg und Konstanz. Auch in einigen Großstädten wie Frankfurt, Berlin oder München hat sich das Angebot an kleinen Wohnungen vergrößert. Es ist zu vermuten, dass nach wie vor einige Haushalte aufgrund der vermehrten Möglichkeit, von zu Hause aus zu arbeiten, kleine arbeitsnahe Wohnungen aufgegeben haben. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass auch ausländische Fach-

kräfte aufgrund der Corona-Pandemie teilweise in ihre Heimat zurückgekehrt beziehungsweise nicht im gleichen Maße wie zuvor zugezogen sind. Insgesamt verzeichneten im letzten Jahr viele Städte stagnierende und teils schrumpfende Bevölkerungszahlen. Allerdings gab es auch einige Städte wie Rostock, Münster oder Heidelberg, in denen entgegen dem Trend die Anzahl der inserierten kleinen Wohnungen im Verhältnis zur Studierendenzahl rückläufig war.

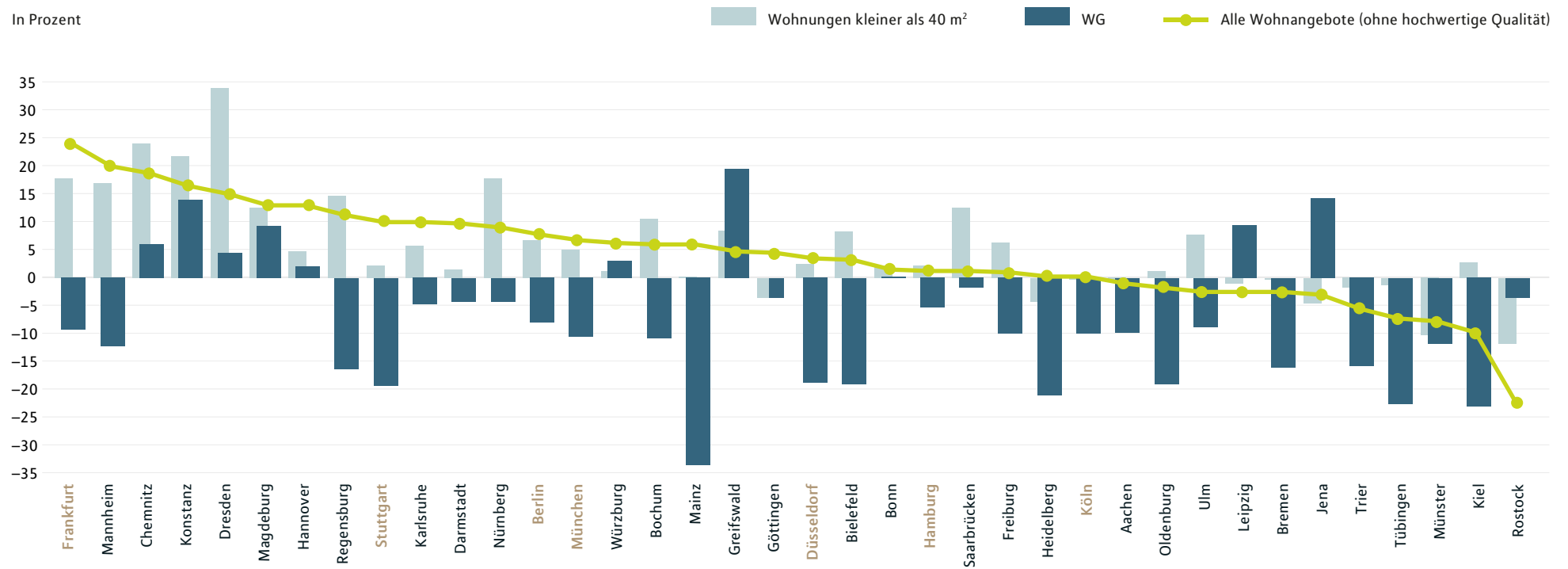
Gänzlich anders hat sich die Angebotsanzahl im Segment der WG-Zimmer entwickelt. In rund drei Viertel der betrachteten Standorte ist das Angebot kleiner geworden. Besonders stark war der Rückgang in Mainz, Tübingen und Kiel. Damit hat sich die Entwicklung aus dem letzten Jahr noch einmal deutlich verstärkt. Es ist zu vermuten, dass sich die Vermieter zunehmend an die veränderte Nachfrage während der Corona-Pandemie angepasst haben. Während die Nachfrage nach WG-Zimmern etwas zurückging, da gerade viele Studienanfänger aufgrund der Online-Vorlesungen zunächst in ihrem ursprünglichen Wohnort blieben, war die Nachfrage an-



derer Gruppen, wie etwa Familien oder Paare, weiterhin hoch. Das könnte dazu geführt haben, dass ein signifikanter Teil der Vermieter Wohnungen nicht mehr zimmerweise, sondern komplett vermietet. Dies könnte Studierende dauerhaft belasten, denn es ist fraglich, ob die Zahl der WG-Zimmer erneut steigt, wenn die Studierenden wieder – wie ab dem Sommersemester 2022 – verstärkt an die Studienstandorte zurückkehren. Da gerade einkommensschwache Studierende auf günstige WG-Zimmer angewiesen sind, wäre somit der Zugang der Studierenden zum Wohnungsmarkt weiter beeinträchtigt, zumal die Zahlungsfähigkeit der Studierenden aufgrund der hohen Inflation ohnehin geringer geworden ist (vgl. Kap. 6). ■

Veränderung der Wohnungsangebote je Studierendem im Wintersemester 2021/22 zum Vorjahressemester

In Prozent



Quellen: Destatis (2022), Value AG (2022), Institut der deutschen Wirtschaft

2-4

Durchschnittliches Mietniveau und Entwicklung

BAföG steigt – doch davon profitieren nur wenige Studierende.



Bislang wurden die Rahmenbedingungen für den Markt für studentisches Wohnen dargelegt, es folgt eine Übersicht der Mietpreisniveaus an den 38 betrachteten Hochschulstandorten. Dabei wird zusätzlich zu allen betrachteten Mietangeboten noch zwischen den beiden spezifischen Segmenten kleine Wohnungen (bis 40 Quadratmeter) und WG-Zimmer unterschieden.

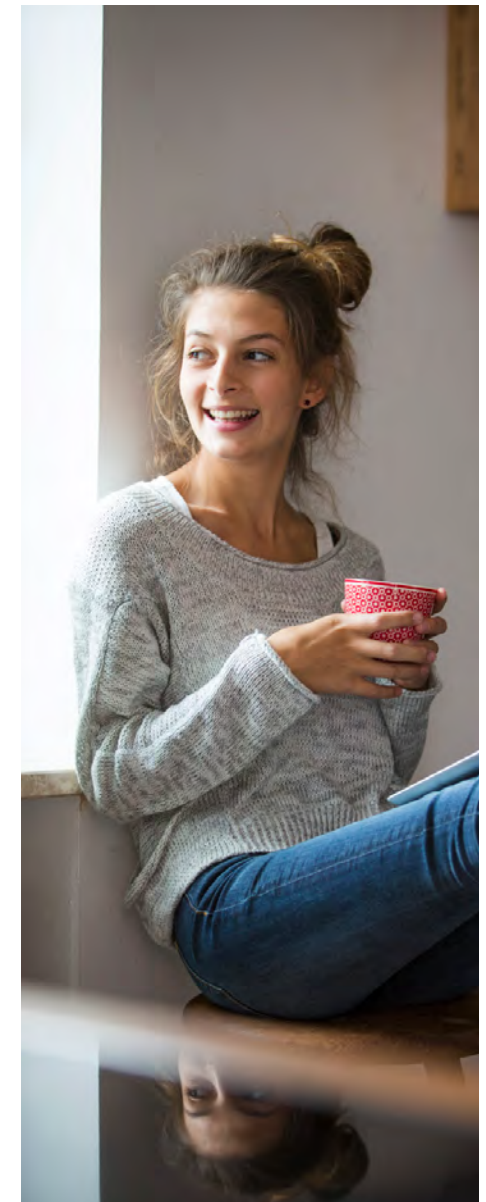
Grundlage für die Auswertung sind die Median-Mieten. Im Gegensatz zum häufig verwendeten arithmetischen Mittel ist der Medianwert robuster gegenüber Ausreißern. Aus statistischer Sicht sind Durchschnittsmieten, selbst die robusteren Medianwerte, problematisch, wenn Preisentwicklungen für heterogene Güter

wie Wohnungen über die Zeit analysiert werden sollen. Schließlich können Mieten nicht nur steigen, weil Wohnungen knapper geworden sind, sondern auch, weil sich etwa die Qualität verbessert hat oder es in einem Zeitraum deutlich mehr Angebote in einer besseren Lage gibt. Durchschnittsmieten erfassen beides, sowohl die veränderten Knappheiten als auch mögliche Qualitätsveränderungen, weshalb sie Entwicklungen insgesamt verzerrt darstellen, wenn sich das Angebot strukturell ändert. Dennoch ist es sinnvoll, auch die Durchschnittsmieten auszuweisen, denn diese stellen letztlich das am Wohnungsmarkt verfügbare preislich bewertete 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 vergleicht die Median-Mieten im Betrachtungszeitraum für alle inserierten Wohnungen (ohne hochwertige Qualität), nur für WG-Angebote und nur für kleine Wohnun-

gen (unter 40 Quadratmeter). Sortiert sind die Standorte gemäß der Median-Miete für alle Wohnungen. Wenig überraschend ist, dass das Mietpreisniveau in München mit Abstand am höchsten ist. Darauf folgen Frankfurt, Stuttgart, Freiburg, Heidelberg und Hamburg. Im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich hier eine große Stabilität, lediglich Frankfurt und Stuttgart haben die Plätze getauscht. Ansonsten ist Berlin weiter nach oben gerutscht, das Preisniveau für kleine Wohnungen erreicht nun fast das Niveau von Hamburg. Am unteren Ende finden sich mit Greifswald, Saarbrücken, Bochum, Chemnitz und Magdeburg sowohl ostdeutsche Standorte als auch westdeutsche Standorte in Regionen im andauernden Strukturwandel.

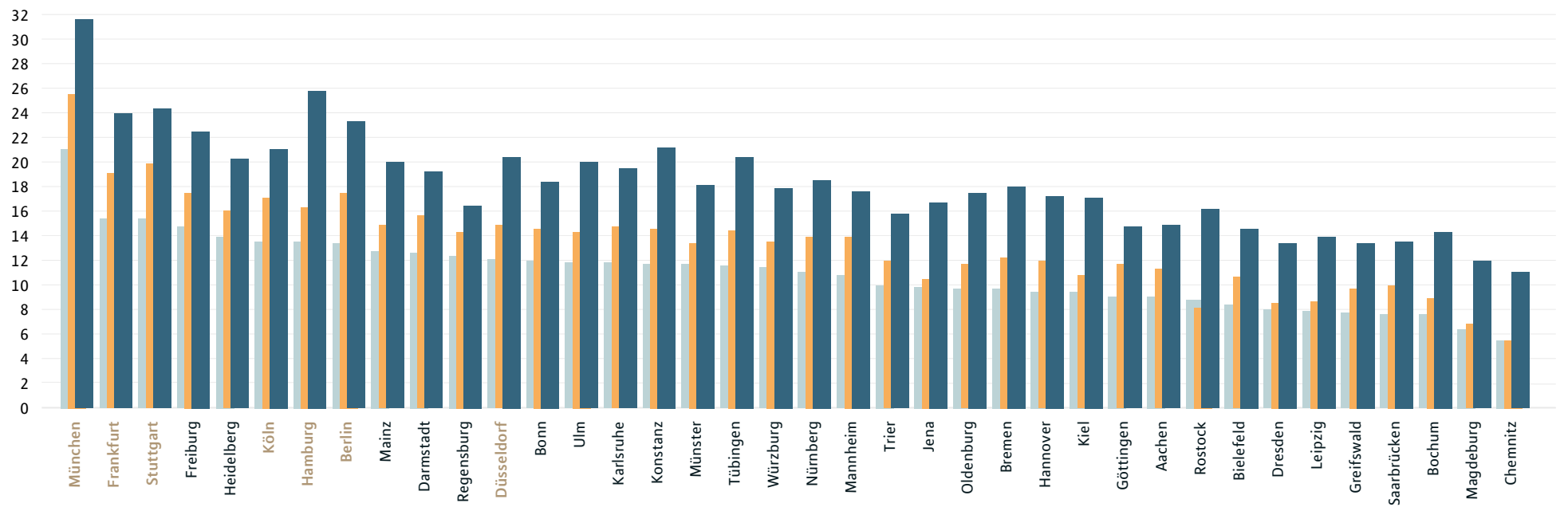
Auffällig sind die mitunter hohen Aufschläge für kleine Wohnungen und WG-Zimmer. Generell kosten kleine Wohnungen mehr, da die Fixkosten von Installationen wie für Bad und Küche auf eine kleinere Fläche verteilt werden. Zudem sind kleinere Wohnungen häufig in zentraleren und somit teureren Lagen zu finden. Bei WG-Zimmern wird zudem in der Regel nur die



Mittlere Angebotsmieten (Median) nach Wohnungstyp im Wintersemester 2021/2022

In Euro je m²

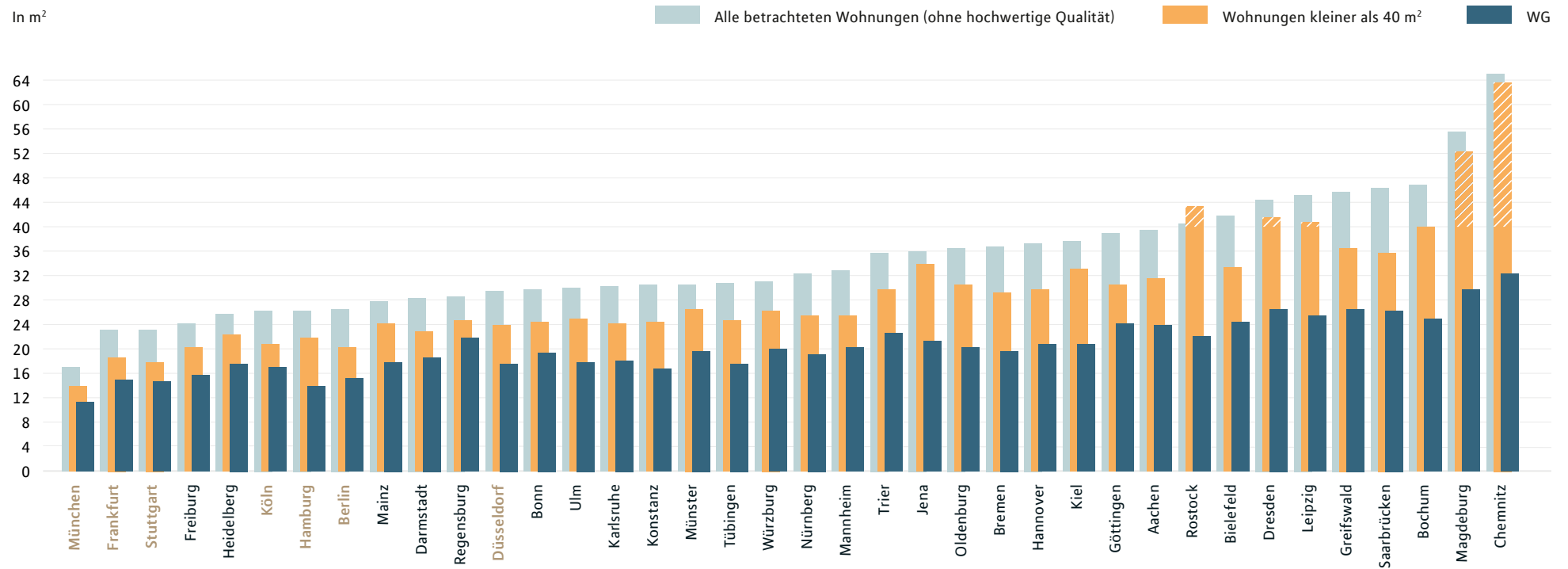
Alle betrachteten Wohnungen (ohne hochwertige Qualität) Wohnungen kleiner als 40 m² WG



Quellen: Value AG (2022), Institut der deutschen Wirtschaft

3-1

Wohnungsgröße für den BAföG-Wohnkostenzuschlag von 360 Euro bei mittlerer Nettokaltmiete im Wintersemester 2021/2022



Quellen: Value AG (2022), Institut der deutschen Wirtschaft

individuell zur Verfügung stehende Fläche inseriert, es kommen noch Gemeinschaftsflächen hinzu. Darüber hinaus wirkt sich auch eine höhere Fluktuation auf die Mietpreise aus, da mögliche Leerstandszeiten bei der Kalkulation der Neuvertragsmieten berücksichtigt werden.

Zu den Städten mit hohen Preisaufschlägen gehören neben Hamburg und Berlin auch Münster und Konstanz. Dies deutet einerseits auf eine hohe Nachfrage nach kleinen Wohnungen hin, zeigt andererseits aber ebenso einen besonderen Angebotsmangel an. Auch Bochum, ein vergleichsweise günstiger Standort, sticht bei den WG-Zimmer-Preisen hervor. Allerdings sind gerade dort nur wenige WG-Zimmer annonciert (vgl. *Abbildung 2-4*), da in relativ entspannten Wohnungsmärkten oft eher größere oder ganze Wohnungen vermietet werden.

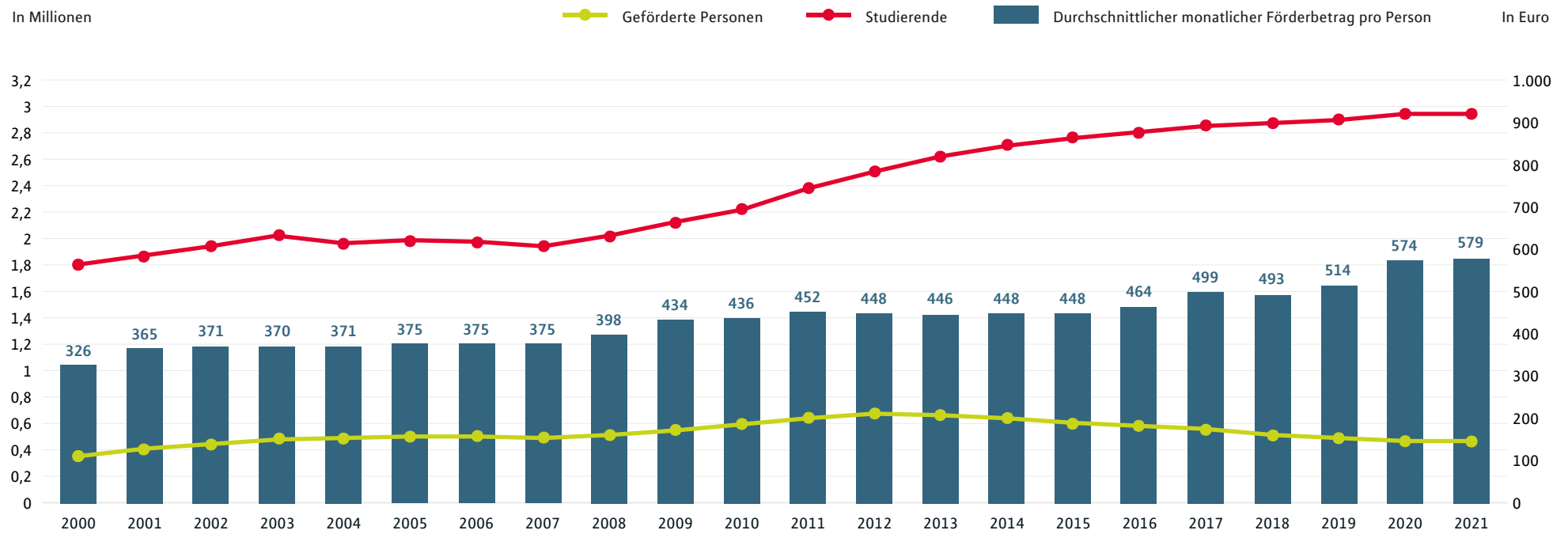
Bezieher von BAföG erhalten mittlerweile einen Betrag von 360 Euro zusätzlich, wenn sie nicht mehr zu Hause leben. Ausgehend von diesem Betrag wurde in *Abbildung 3-2* visualisiert, welche Wohnungsgröße sich Studierende damit

leisten können. Noch nicht berücksichtigt werden hier in der Darstellung Nebenkosten sowie Qualitäts- und Lageunterschiede (einheitliche Entfernungen zur Universität), dies folgt in Kapitel 5. Nichtsdestotrotz vermittelt *Abbildung 3-2*, wie unterschiedlich sich die Situation für Studierende an den verschiedenen Hochschulstandorten darstellt. In München reicht der Betrag von 360 Euro gerade einmal für ein WG-Zimmer von 11 Quadratmetern, in Chemnitz dagegen für die dreifache Wohnfläche. Immerhin, während in den vergangenen Jahren noch an acht Standorten der BAföG-Wohnkostenzuschlag für eine Wohnung von 20 Quadratmetern nicht ausreichte, gilt dies in diesem Jahr nur für drei Standorte – die Erhöhung hat also auf den ersten Blick etwas gebracht, wobei aber auch die Inflation (Kapitel 6) noch berücksichtigt werden muss. In mehr als der Hälfte der Standorte würde der BAföG-Wohnkostenzuschlag für die Anmietung einer 28-Quadratmeter-Wohnung ausreichen, allerdings nur für die Nettokaltmiete.

Zu beachten ist weiterhin, dass BAföG nur von einem kleinen Teil der Studierenden bezogen

wird. Im Jahr 2021 waren es lediglich 15,9 Prozent (*Abbildung 3-3*). Insgesamt geht die Schere zwischen der Gesamtanzahl der Studierenden und der Zahl der geförderten Studierenden immer weiter auseinander. Zwar steigen die durchschnittlichen Auszahlungen, tendenziell profitieren hiervon jedoch weniger Studierende. Die in der Abbildung nicht berücksichtigte kürzliche Anhebung des allgemeinen BAföG-Satzes um 5,75 Prozent kompensiert nicht einmal den Inflationsanstieg und hilft daher kaum, die Wohnsituation zu verbessern. ■

Entwicklung BAföG-Förderbetrag und geförderte Personen



Quellen: Destatis (2022), Institut der deutschen Wirtschaft

Studentenwohnpreisindex

Preise für studentischen Wohnraum ziehen überall deutlich an.

Die Entwicklung der Durchschnittsmieten hängt nicht nur von der Preisentwicklung ab, sondern auch von der Zusammensetzung des Angebots. Steigt in einem Markt der Anteil gut ausgestatteter oder zentral gelegener Immobilien, so steigen auch die Durchschnittspreise, was aber nicht unbedingt mit einer wirklichen Verteuerung der Angebote einhergeht. Um die qualitätsbereinigte Mietentwicklung zu messen, also unter der Fiktion gleichbleibender Qualitäts- und Lageanteile der Wohnungen, wird ein sogenanntes hedonisches Verfahren angewendet. Diese ökonometrische Methode erlaubt es, den Mietpreis einer Wohnung auf eine Vielzahl von Eigenschaften zurückzuführen, sodass ein Preisindex abgeleitet werden kann, in dem Preiseffekte durch qualitative Veränderun-





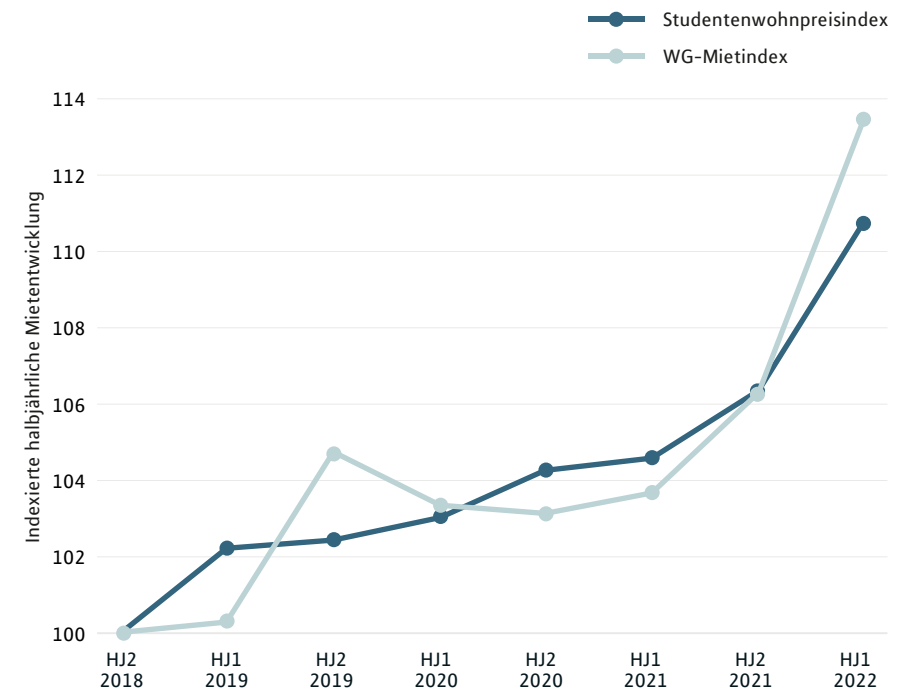
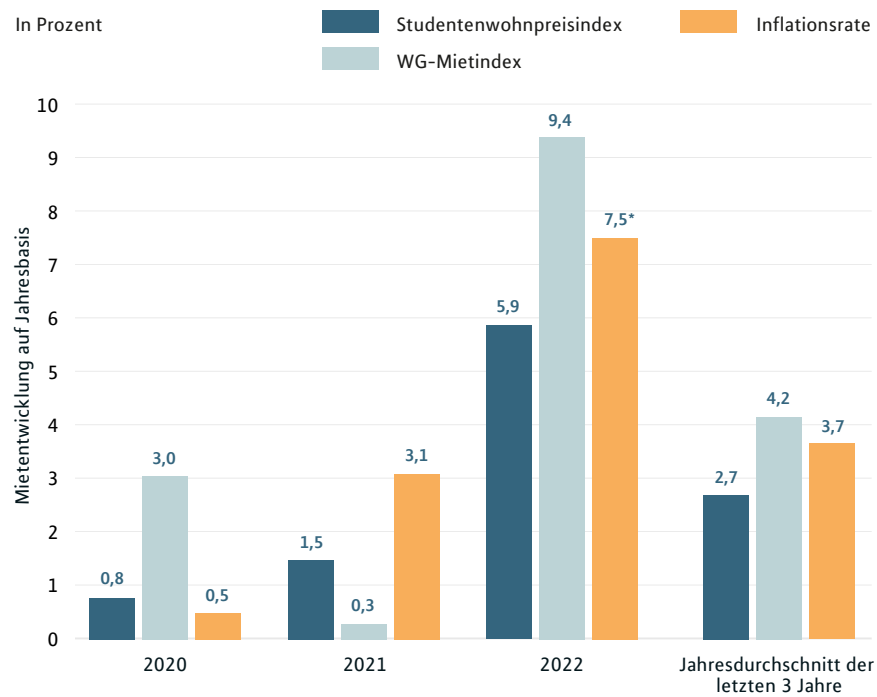
gen des Angebots herausgerechnet werden. Eine genauere Beschreibung dieses Ansatzes findet sich im Anhang. Der hedonische Preisindex, im Folgenden Studentenwohnpreisindex genannt, ist ein geeigneter Indikator, um die Preisentwicklung im Zeitablauf zu verfolgen. Darüber hinaus ist er auch geeignet, Dynamiken zwischen den verschiedenen Hochschulstandorten zu vergleichen.

In *Abbildung 4-1* werden zunächst die Ergebnisse eines zusammengefassten hedonischen Mietmodells dargestellt, in dem die Angebote aller 38 Standorte zusammen unter Hinzunahme von standortfixen Effekten ausgewertet werden. Die Auswertung zeigt eine Veränderung der Mieten von 5,9 Prozent im letzten Jahr (Angebote ab dem zweiten Halbjahr 2021 bis zum Ende des ersten Halbjahres 2022, im Folgenden kurz 2022) zum Vorjahreszeitraum. Im Vorjahreszeitraum (erstes Halbjahr 2021 und zweites Halbjahr 2020, kurz 2021) betrug die Mietsteigerung nur 1,5 Prozent. Dieser Wert weicht aufgrund der Hinzunahme weiterer Standorte leicht von dem Wert im vorherigen Report ab. Auffällig ist zudem, dass in diesem Jahr die geschätzte qualitätsbereinigte Miet-

preisentwicklung im zusammengefassten Modell deutlich unter dem Mittelwert (7,9 Prozent) der Entwicklung in den 38 einzelnen Standorte liegt und diese Abweichung nicht allein auf die Gewichtung der Standorte zurückgeführt werden kann. Zu beachten ist, dass der Ermittlung der gesamten und standortbezogenen Preisveränderung unterschiedliche Schätzmodelle zugrunde liegen. Daher sind Abweichungen grundsätzlich möglich, zumal bei kleineren Standorten aufgrund kleiner Fallzahlen eine höhere Volatilität gegeben ist. In diesem Sinne sollten die 5,9 Prozent als konservative Schätzung interpretiert werden.

Die Mietentwicklung hat also 2022 wieder deutlich angezogen, insbesondere im ersten Halbjahr 2022 mit 4,1 Prozent stärker als im zweiten Halbjahr 2021 mit 1,7 Prozent. Zu beachten ist allerdings die allgemeine Inflationsrate. Diese lag 2021 bei 3,1 Prozent, während vorläufige Werte für 2022 bei 7,5 Prozent liegen. Interessanterweise lag die gemessene Mietpreissteigerung im Studentenwohnpreisindex damit in beiden Jahren um etwa 1,5 Prozentpunkte unterhalb der allgemeinen Inflationsrate. Da gerade bei Studieren-

Ausgewählte Preiseffekte des zusammengefassten hedonischen Mietmodells für alle 38 Standorte



Quellen: Value AG (2022), Institut der deutschen Wirtschaft, *Stand Juli 2022

HJ1=1. Halbjahr (Januar–Juni), HJ2=2. Halbjahr (Juli–Dezember)

4-1

den nicht unbedingt von einem Ausgleich über höhere Einkommen auszugehen ist (vgl. auch Kap. 6), wiegt der Anstieg in diesem Jahr umso schwerer.

Geprägt von der Erfahrung der 2010er Jahre, in denen die Mietpreissteigerungen in Groß- und Universitätsstädten deutlich über der Inflationsrate lagen, ist es noch ungewohnt zu sehen, dass die Mietpreisanstiege nun geringer als die Inflationsrate sind. Angesichts der aktuell schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, allen voran die steigenden Energie- und Lebenshaltungskosten, und mit Blick auf eher stagnierende Einwohner- und Studierendenzahlen ist die Höhe der Mietpreissteigerungen trotzdem beachtlich. Die Vermutung liegt nahe, dass viele Vermieter derzeit versuchen, ihre Mieten real konstant zu halten, was offensichtlich nur zum Teil gelingt.

Zudem ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach kleinen Mietwohnungen kurz- bis mittelfristig noch weiter wachsen sollte. Zum einen führt der Kaufkraftverlust dazu, dass auch andere Bevölkerungsgruppen, die zuvor noch

qualitativ hochwertige Wohnungen nachgefragt hätten, verstärkt auf der Suche nach günstigeren Wohnungen sind. Dies wird durch gestiegene Energiekosten noch verstärkt, da kleinere Wohnungen auch geringere Energiekosten aufweisen – für viele Haushalte aktuell ein sehr wichtiges Kriterium. Zudem dürften viele Haushalte, die bislang nach Eigentum gesucht haben, aufgrund der deutlich gestiegenen Zinsen nun vorerst auf Mietwohnungen ausweichen und dabei vor allem größere Wohnungen, inklusive derer mit WG-Eignung, nachfragen. Auch dies trägt dazu bei, dass gerade das Angebot an WG-Zimmern deutlich rückläufig ist, da Vermieter lieber an Familien oder Paare vermieten, die langfristig bleiben möchten. Über die Substitutionsbeziehungen zwischen den einzelnen Teilmärkten sind Studierende somit auch vom Zinsanstieg betroffen, da dieser zu einem Nachfrageanstieg nach Mietwohnungen führt.

Dies erklärt auch, warum gerade im Subsegment WG-Zimmer die Mieten besonders stark ansteigen. Hier beträgt das Plus 9,4 Prozent. Allerdings lagen die Mietsteigerungen zum Teil



in den letzten Jahren auch unter denen des Studentenwohnpreisindex, sodass es sich hier ebenso um Nachholeffekte handeln kann. Bei Betrachtung des Durchschnitts der letzten drei Jahre ist festzustellen, dass sich WG-Zimmer insgesamt stärker entwickelt haben als die Mieten für studentisches Wohnen insgesamt. So gesehen kommt es zu einer leichten Annäherung der Mieten von WG-Zimmern und kleinen Wohnungen, wenngleich die Gesamtkosten für Mieter kleiner Wohnungen immer noch merklich höher sind. Deutlich wird darüber hinaus, dass vor allem im letzten Halbjahr die Dynamik besonders groß war.

Wie für den Gesamtmarkt wird auch für die einzelnen Standorte zwischen der Entwicklung des Studentenwohnpreisindex insgesamt und dem WG-Index unterschieden. In **Tabelle 4-1** werden außerdem für jeden Standort die Veränderung der Median-Mieten und der Angebote dargestellt. Zusätzlich zeigt **Abbildung 4-2** die Veränderung des Studentenwohnpreisindex gegenüber dem Vorjahr sowie die durchschnittliche Veränderung in den letzten drei Jahren.

Den mit Abstand stärksten Mietpreisanstieg nach Studentenwohnpreisindex gab es in Berlin mit

18,5 Prozent. Dieser beruht auf dem starken Mietpreisanstieg von 15,1 Prozent im ersten Halbjahr 2022, wohingegen es im zweiten Halbjahr 2021 nur 1,8 Prozent waren. Dass die Entwicklung ausgerechnet in Berlin besonders stark ist, überrascht nicht. Erstens gibt es in Berlin noch einen Nachholeffekt durch den Mietendeckel, der im Frühjahr 2021 auf Beschluss des Bundesverfassungsgerichts abgeschafft wurde. Gemäß dem Mietendeckel mussten die Mieten teilweise erheblich gesenkt werden, sodass nun bei Mieterwechseln mitunter deutliche Mietsteigerungen erfolgen, um mindestens auf das vorherige Niveau zu

gelangen. Zweitens ist zu berücksichtigen, dass das Mietpreisniveau immer noch unterhalb des langfristig zu erwartenden Niveaus einer Hauptstadt liegt. Beim Mietenniveau liegt Berlin mittlerweile auf Rang 8 (von 38), in den meisten Ländern dürfte das Mietenniveau einer vergleichbar großen Hauptstadt mit Abstand das höchste sein. Bei der Berliner Entwicklung ist zudem zu berücksichtigen, dass sich auch die Wirtschaftsleistung (BIP) in Berlin mittlerweile überdurchschnittlich stark entwickelt. So gab es allein im Jahr 2021 ein reales Wachstum von 3,3 Prozent. Entsprechend ist auch in den nächsten Jahren mit einem weiteren Anstieg der Mieten zu rechnen, insbesondere wenn die Stadt wirtschaftlich und demografisch weiter wächst und die Bautätigkeit nicht Schritt hält.

Neben Berlin sind die Mieten vor allem in Leipzig (+12 Prozent), Rostock (+12 Prozent) und Greifswald (+11,9 Prozent) stark gestiegen. Dies verdeutlicht den Aufholprozess Ostdeutschlands, denn hier liegt das Mietpreisniveau teilweise deutlich unter dem vergleichbarer westdeutscher Städte. Gerade Leipzig weist eine besondere Wachstumsdynamik auf, verbunden



Entwicklung der qualitätsbereinigten Mieten, Median-Mieten und Angebotszahlen im Vergleich zum Vorjahr

| Standorte | Studenten- wohnpreis- index 2022 | WG- Mietindex 2022 | Veränderung Median- Miete 2022 | Veränderung Median-Miete WG 2022 | Veränderung Angebote je Student | Veränderung WG Angebote je Student |
|-------------|--|--------------------------|--------------------------------------|--|---------------------------------------|--|
| Aachen | 8,2 % | 13,7 % | 4,7 % | 11,3 % | -0,3 % | -0,1 % |
| Berlin | 18,5 % | 13,7 % | 9,8 % | 8,3 % | 4,9 % | -0,7 % |
| Bielefeld | 10,1 % | 13,8 % | 4,2 % | 9,1 % | -0,2 % | -0,4 % |
| Bochum | 7,7 % | 15,4 % | 2,7 % | 11,9 % | 0,2 % | -0,1 % |
| Bonn | 6,3 % | 15,0 % | 4,7 % | 2,2 % | -0,8 % | -0,1 % |
| Bremen | 10,1 % | 18,3 % | 5,4 % | 2,9 % | -0,3 % | -0,1 % |
| Chemnitz | 5,1 % | 4,9 % | 1,1 % | -5,3 % | 10,6 % | 0,0 % |
| Darmstadt | 3,5 % | 11,7 % | 2,8 % | 6,1 % | 0,5 % | 0,0 % |
| Dresden | 5,5 % | 7,1 % | 1,1 % | 4,8 % | 3,7 % | 0,0 % |
| Düsseldorf | 6,8 % | 3,2 % | 2,4 % | 11,8 % | 0,6 % | -0,2 % |
| Frankfurt | 3,5 % | 5,9 % | -0,3 % | 0,8 % | 17,4 % | -2,2 % |
| Freiburg | 3,1 % | 0,2 % | 3,4 % | -1,4 % | 0,4 % | -0,1 % |
| Göttingen | 9,4 % | 9,6 % | 3,9 % | 10,4 % | 0,3 % | -0,1 % |
| Greifswald | 11,9 % | 13,7 % | 5,1 % | 6,1 % | 0,2 % | 0,0 % |
| Hamburg | 6,8 % | 6,2 % | 3,4 % | 6,5 % | 7,2 % | -0,1 % |
| Hannover | 8,0 % | 6,8 % | 3,7 % | 0,9 % | 7,3 % | 0,1 % |
| Heidelberg | 11,7 % | 18,5 % | 3,4 % | 3,3 % | 0,5 % | -0,3 % |
| Jena | 7,2 % | 16,7 % | 4,0 % | 5,8 % | -0,1 % | 0,1 % |
| Karlsruhe | 6,0 % | 10,4 % | 2,0 % | 2,9 % | 1,3 % | -0,1 % |
| Kiel | 10,4 % | 6,9 % | 5,6 % | 5,2 % | -3,3 % | -0,6 % |
| Köln | 8,0 % | 10,6 % | 4,3 % | 4,9 % | -1,2 % | -0,5 % |
| Konstanz | 9,0 % | 8,6 % | 4,0 % | 2,7 % | 0,9 % | 0,1 % |
| Leipzig | 12,0 % | 8,9 % | 6,1 % | 8,9 % | 1,2 % | 0,2 % |
| Magdeburg | 6,3 % | 9,5 % | 3,5 % | 0,1 % | 4,2 % | 0,1 % |
| Mainz | 8,0 % | 24,6 % | 4,0 % | 7,1 % | 0,1 % | -0,1 % |
| Mannheim | 5,7 % | 8,1 % | 0,4 % | 2,8 % | 8,7 % | -0,4 % |
| München | 6,7 % | 9,1 % | 3,2 % | 4,8 % | 4,5 % | -0,6 % |
| Münster | 7,7 % | 10,3 % | 4,8 % | 3,6 % | -4,2 % | -0,7 % |
| Nürnberg | 5,7 % | 5,2 % | 2,7 % | -1,5 % | 2,2 % | 0,0 % |
| Oldenburg | 5,7 % | 8,3 % | 4,3 % | 8,9 % | 0,3 % | -0,7 % |
| Regensburg | 8,4 % | 18,4 % | 4,3 % | -3,9 % | 1,8 % | -0,2 % |
| Rostock | 12,0 % | 11,3 % | 15,1 % | 6,7 % | -1,9 % | 0,0 % |
| Saarbrücken | 8,2 % | -0,3 % | 3,1 % | 8,0 % | 0,9 % | 0,0 % |
| Stuttgart | 6,7 % | 6,2 % | -0,3 % | 1,2 % | 14,2 % | -2,2 % |
| Trier | 8,2 % | 14,1 % | 3,4 % | 13,1 % | -0,6 % | -0,1 % |
| Tübingen | 8,2 % | 13,6 % | 1,4 % | 6,9 % | 0,0 % | -0,1 % |
| Ulm | 8,2 % | 10,2 % | 7,0 % | 2,5 % | 0,1 % | 0,0 % |
| Würzburg | 6,2 % | 16,8 % | 2,7 % | 6,8 % | 0,8 % | 0,1 % |

Quellen: Value AG (2022), Institut der deutschen Wirtschaft

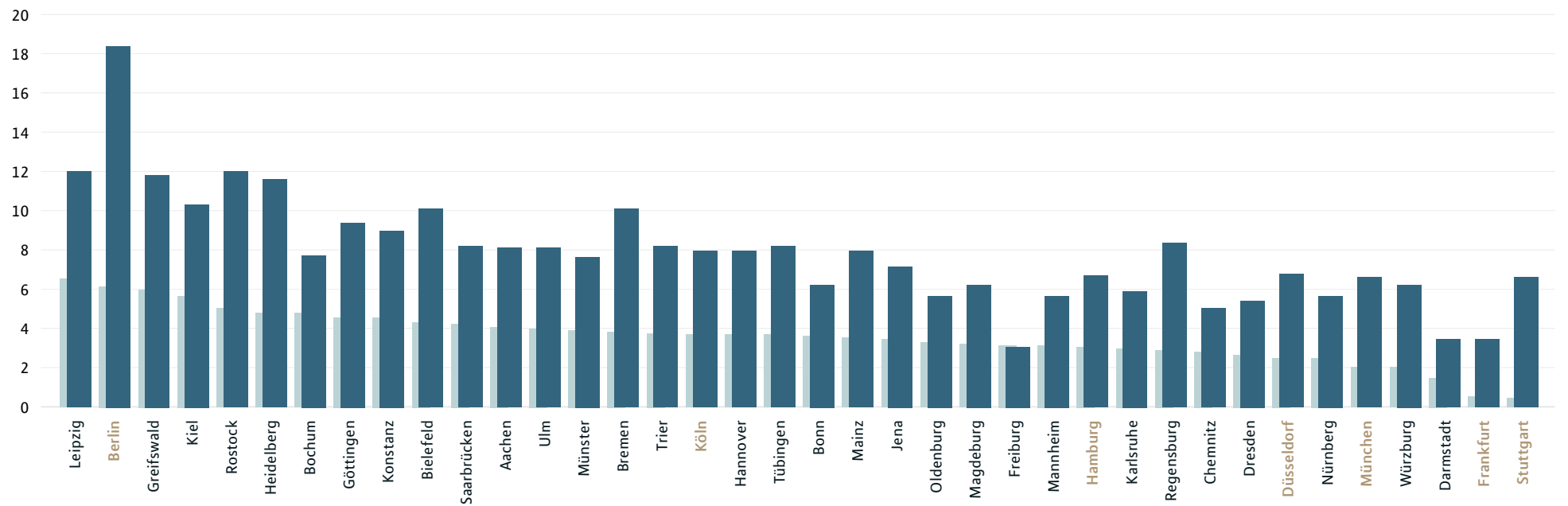
Tabelle 4-1

Entwicklung der qualitätsbereinigten Mieten

In Prozent

Studentenwohnpreisindex: Entwicklung der letzten 3 Jahre (annualisiert)

Studentenwohnpreisindex: Entwicklung im letzten Jahr



Quellen: Value AG (2022), Institut der deutschen Wirtschaft

4-2

mit entsprechenden Lohnsteigerungen und starkem Einwohnerwachstum. Dazu passt auch, dass in vielen süddeutschen Standorten wie Freiburg (+3,1 Prozent), Nürnberg (+5,7 Prozent) oder Karlsruhe (+6 Prozent) das Mietpreiswachstum – ausgehend von einem hohen Niveau – verhältnismäßig gering ausfällt.

Allerdings gibt es auch Ausnahmen. In Heidelberg (+11,7 Prozent) gab es zuletzt einen sehr starken Zuwachs, in Chemnitz (+5,1 Prozent) dagegen einen verhältnismäßig geringen. Die Erfahrung zeigt, dass es gerade bei kleineren Standorten über die Jahre immer wieder hohe Volatilitäten der Zuwachsraten gibt. So lag Freiburg im letzten Jahr bei den Zuwachsraten auf Rang 2, jetzt aber auf Rang 38, Chemnitz ist von Rang 9 auf 35 gerutscht. Auf der anderen Seite ist Regensburg von Rang 36 im letzten Jahr auf 11 in diesem Jahr geklettert, Tübingen von Rang 37 auf 14. Daher ist die jahresdurchschnittliche Mietpreisveränderung über die letzten drei Jahre aufschlussreich. Auch im Dreijahresvergleich liegen Berlin und Leipzig vorne, danach folgen mit Greifswald und Kiel zwei

weitere Standorte mit überdurchschnittlichen Wachstumsraten ausgehend von einem unterdurchschnittlichen Mietpreisniveau. Am Ende der Skala der Dreijahresbetrachtung finden sich dagegen hochpreisige Standorte wie Stuttgart, Frankfurt, Darmstadt und auch München, was eine zunehmende, wenn auch langsame Konvergenz der Standorte zeigt und vielleicht auch auf eine gestiegene Mietpreissensitivität Studierender bei der Standortwahl zurückzuführen ist.

Eine noch größere Bandbreite der Mietsteigerungen gibt es im Subsegment der WG-Mieten. Hier reicht die Skala von +24,6 Prozent in Mainz bis zu -0,3 Prozent in Saarbrücken. Jedoch ist zu berücksichtigen, dass das Segment insgesamt kleiner ist – besonders an einzelnen Standorten wie Saarbrücken oder Mainz – und sich hierdurch schnell starke Veränderungen zeigen können. Nichtsdestotrotz ist es bemerkenswert, dass in 20 der 38 Standorte der Preisanstieg bei mehr als 10 Prozent liegt. Auffällig ist im Weiteren der Vergleich zwischen der Veränderung der Median-Mieten und dem Studentenwohnpreisindex. Nur in fünf der 38 Standor-

te sind die Median-Mieten stärker gestiegen als der Studentenwohnpreisindex, während in den übrigen Fällen die qualitäts- und lagebereinigte Mietenentwicklung stärker ausfiel. Dies bedeutet, dass sich das Segment der studentischen Wohnungen qualitativ verschlechtert hat beziehungsweise im aktuellen Beobachtungszeitraum überdurchschnittlich viele Wohnungen in schlechteren Lagen angeboten wurden. Was die genauen Gründe hierfür sind, lässt sich aus den Daten nicht direkt erfassen. Ein Grund könnte aber sein, dass zunehmend versucht wurde, qualitativ hochwertige und zentrale Wohnungen zu verkaufen, sodass sich die Qualität des Mietwohnangebots insgesamt verschlechtert hat. Dann müsste sich aber zukünftig – aufgrund der gestiegenen Zinsen ist die Nachfrage nach Eigentum rückläufig – die Entwicklung wieder drehen. Dies wird sich jedoch erst im nächsten Bericht zeigen. ■

EXKURS: STANDORTANALYSE UND -PROGNOSE FÜR ROSTOCK

Standort Rostock – stark nachgefragte Hansestadt.

Während hohe Wohnkosten in München oder Stuttgart niemanden mehr überraschen, fallen auch immer wieder andere Standorte durch extreme Entwicklungen auf. Die Mieten in Rostock beispielsweise haben im vergangenen Jahr um rund 12 Prozent zugelegt – eine enorme Steigerung. Woher kommt diese Entwicklung und wird sie sich in den nächsten Jahren fortsetzen? Dazu wertet der Finanzdienstleister MLP umfassende Standortanalysen für seine Kunden aus.

Rostock ist die größte Stadt Mecklenburg-Vorpommerns und als Hansestadt seit Jahrhunderten ein wichtiger Handelsknotenpunkt. Der Handel und die Lage an der Ostseeküste machen Rostock auch heute noch zum Drehkreuz des Warenumschlages und der Kreuzschifffahrt. Zudem ist die Universität Rostock eine der ältesten Hochschulen Nordeuropas und bedeutender Hochschulstandort entlang der deutschen Ostseeküste. Mit dem Ostseebad Warnemünde bietet Rostock exklusive Wohnlagen mit Uferpromenade sowie weltbekannte Segelveranstaltungen.

Einwohnerzahl nach Wachstumsphase mittlerweile leicht rückläufig.

In Rostock leben über 200.000 Einwohner. Die Einwohnerentwicklung war nach der Wende zunächst negativ, allerdings haben sich die anfänglichen Wanderungsverluste in deutliche Gewinne umgekehrt, sodass Rostock zuletzt ein Bevölkerungswachstum vorweisen konnte. Seit Beginn der Corona-Pandemie verzeichnet der Standort jedoch – wie viele andere Großstädte auch – außergewöhnlich hohe Wanderungsrückgänge. Im Zusammenspiel mit dem demografischen Wandel wird deshalb für die kommenden Jahre wieder ein leichter Bevölkerungsrückgang erwartet.

| Prognose | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Demografie und Arbeitsmarkt | | | | | | | | | | | | |
| Bevölkerung in tausend | 208,7 | 208,8 | 208,2 | 207,8 | 207,5 | 207,2 | 207,1 | 207,0 | 206,9 | 206,8 | 206,8 | 206,8 |
| Zahl der Haushalte in tausend | 120,9 | 121,1 | 120,8 | 120,6 | 120,5 | 120,4 | 120,4 | 120,4 | 120,4 | 120,5 | 120,5 | 120,6 |
| Arbeitslosenquote in Prozent | 6,7 | 7,5 | 7,3 | 7,0 | 7,0 | 6,8 | 6,7 | 6,6 | 6,5 | 6,5 | 6,5 | 6,6 |
| Wohnungen | | | | | | | | | | | | |
| Baufertigstellungen | 1.111 | 1.392 | 1.176 | 1.044 | 1.108 | 1.112 | 1.055 | 1.036 | 1.043 | 1.038 | 1.029 | 1.032 |
| Baugenehmigungen | 1.104 | 1.044 | 433 | 819 | 834 | 780 | 728 | 793 | 790 | 785 | 791 | 809 |

Quelle: MLP, Scope Investor Services GmbH

Weitere Preissteigerungen im Wohnungsmarkt wahrscheinlich.

Die Fertigstellungszahl der Neubauten erreichte im Jahr 2019 ihren Höchststand. Aktuell führen Zinsanstieg, Baustoffknappheit, Energiepreissteigerung und Personalknappheit zu Unsicherheiten bei den Entwicklern – und bremsen auch in Rostock die Baudynamik. Nach einem Knick im Jahr 2021 wird sich die Bautätigkeit durch größere Wohnungsbauvorhaben perspektivisch normalisieren. Insbesondere in Warnemünde werden weiterhin Spitzenpreise verlangt, die das Marktniveau insgesamt deutlich anheben. Auch in einfachen und mittleren Lagen sind die Marktkennziffern fernab üblicher Niedrigmieten in ostdeutschen Städten anzusetzen. Die im Vergleich günstigen wirtschaftlichen Rahmendaten sorgen auch in Zukunft für eine stabile Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, insbesondere nach Eigentum im unteren und mittleren Preissegment. Insgesamt kann deshalb für Rostock auch künftig von tendenziell steigenden Mieten und Immobilienpreisen ausgegangen werden. ■

**Der Autor |**

Marc-Philipp Unger ist Vorstand für die Immobiliensparte im MLP Konzern.

MLP stellt seinen Kunden ein breites Angebot an Immobilien als Kapitalanlage zur Verfügung und berät sie auch bei der Finanzierung.

Mietkostenvergleich Musterwohnung

Musterwohnung in den größten Städten am teuersten – Osten vergleichsweise günstig.



Aus statistischer Sicht ist der Studentenwohnpreisindex der geeignete Ansatz, um Veränderungen der Mieten an den Standorten zu vergleichen. Für Studierende, die auf Wohnungssuche sind und die Wohnkosten zwischen den Studienstandorten vergleichen möchten, ist die Aussagekraft jedoch nur eingeschränkt, da das Preisniveau nicht angezeigt wird. Und auch die Median-Mieten sind nur eingeschränkt nutzbar, da die Werte durch Unterschiede in der Lage (z. B. Nähe zur Hochschule oder Bahnhof) oder Qualitätseigenschaften verzerrt sind. Aus diesen Gründen wird die Darstellung um die Ermittlung des Preises für eine studentische Musterwohnung ergänzt. Hierzu wird das ökonometrische Modell genutzt, auf dessen Grundlage mit identischen Eigenschaf-

ten einer Musterwohnung eine hypothetische Miete kalkuliert wird. Dies suggeriert, dass an allen Standorten eine identische Wohnung in gleicher Lage vorhanden ist. Der einzige Unterschied ist dann die Stadt, in der die Wohnung liegt, sodass die Unterschiede als Stadtprämie verstanden werden können.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die geschätzten Mietpreise für die Musterwohnungen statistisch weniger robust sind als die indexierte qualitätsbereinigte Preisentwicklung (da hier deutlich mehr geschätzte Koeffizienten und deren Standardfehler berücksichtigt werden müssen). Außerdem kann es sein, dass es diese Musterwohnung an manchen Standorten gar nicht gibt. Zum Beispiel könnte es theoretisch sein, dass es in unmittelba-

rer Hochschulnähe gar keine Ein-Zimmer-Wohnungen in Gebäuden aus den 2000er Jahren gibt, sondern nur ältere Gebäude oder größere Wohnungen, in denen Studierende in Wohngemeinschaften leben. Auch ein direkter Vergleich mit den Ergebnissen früherer MLP Studentenwohnreports ist nicht immer möglich, da sich die Datenquellen zum Teil unterscheiden. Die kalkulierten Mieten der Musterwohnungen dienen daher in erster Linie zur Illustration der ökonometrischen Ergebnisse und zur Veranschaulichung der unterschiedlichen Mietpreisniveaus an den untersuchten Standorten – wodurch allerdings deren Vergleich deutlich erleichtert wird.

Die hypothetische Musterwohnung besitzt bei einer „normalen“ Ausstattungsqualität eine Wohnfläche von 30 Quadratmetern, befindet sich im zweiten Stockwerk, liegt in direkter Umgebung zur nächstgelegenen Hochschule (Fachhochschule oder Universität), in durchschnittlicher Entfernung zum Hauptbahnhof und anderen Bahnstationen, und das Gebäude wurde in den 2000er Jahren erbaut. Neben den reinen Mietkosten werden auch Wohnnebenkosten in Höhe von 20 Prozent



berücksichtigt, sodass die ausgewiesenen Mieten als Warmmieten zu verstehen sind. Der Anteil der Nebenkosten wurde standortübergreifend einheitlich angenommen, da diese zum Teil vom individuellen Verbrauch beziehungsweise dem der Hausgemeinschaft abhängig sind und die Informationsqualität in den Angeboten stark variiert. Die derzeit steigenden Energiepreise wurden hier noch nicht berücksichtigt. Da diese aber an allen Standorten anfallen, verändert dies nicht die Rangfolge der Standorte.

In **Abbildung 5-1** werden die kalkulatorischen Mieten für die Musterwohnung (30 Quadratmeter, inkl. 20 Prozent Nebenkosten) mit den Mieten eines Muster-WG-Zimmers (20 Quadratmeter, inkl. 20 Prozent Nebenkosten) verglichen, jeweils im zweiten Quartal 2022. Die Musterwohnungen sind in allen Fällen deutlich teurer als die WG-Zimmer, trotz der schnell steigenden Preise der WG-Zimmer. Mit 787 Euro ist München der teuerste Standort vor Stuttgart, das aber nur einen Euro günstiger ist. An beiden Standorten sind die Mieten zuletzt unterproportional gestiegen, dennoch stehen diese

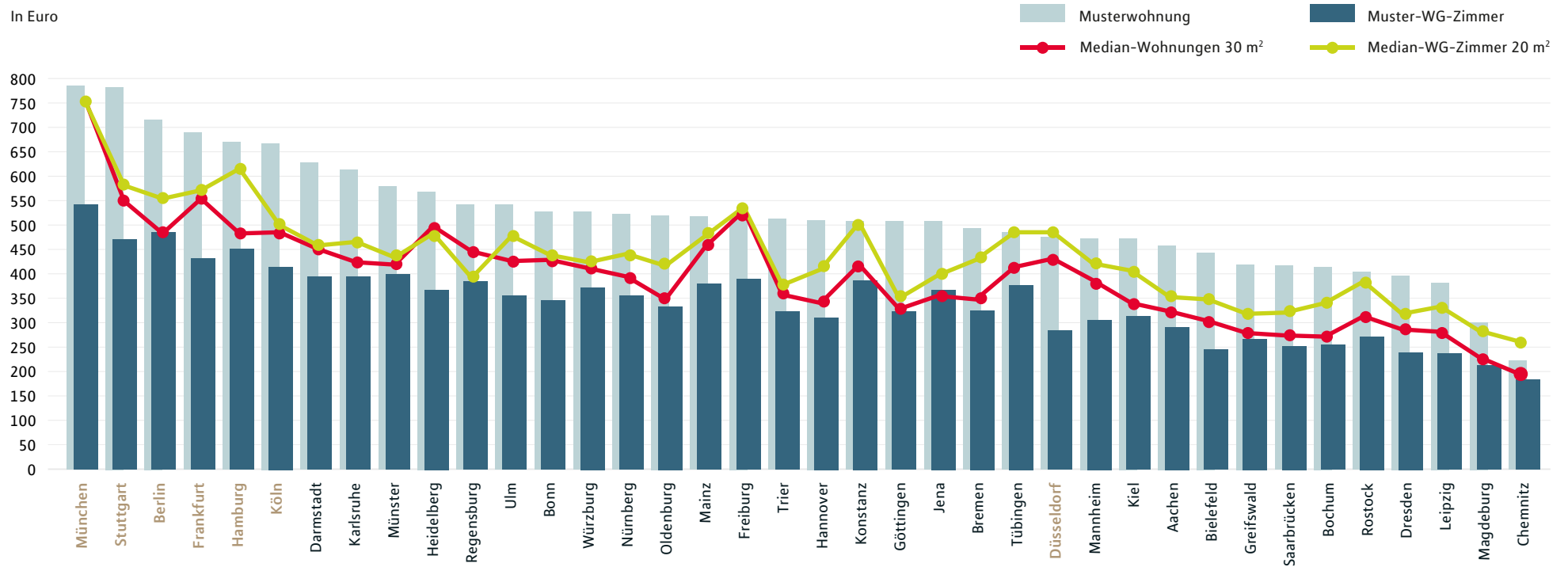
beiden Städte mit etwas Abstand an der Spitze. Auf dem dritten Platz liegt nun Berlin mit einem Mietpreis von 718 Euro, danach folgen mit Frankfurt, Hamburg und Köln drei weitere große Metropolen. Lediglich Düsseldorf aus der Riege der Top-7-Standorte befindet sich im Mittelfeld. Fünf ostdeutsche Standorte (Rostock, Dresden, Leipzig, Magdeburg und Chemnitz) stehen dagegen am Ende der Liste, mit Mietpreisen für die Musterwohnung zwischen 198 Euro und 316 Euro. Zwischen dem teuersten Standort München und dem günstigsten Standort Chemnitz besteht damit eine Differenz von 589 Euro monatlich. Doch nicht nur ostdeutsche Standorte sind deutlich günstiger, auch in den westdeutschen Städten Bochum, Saarbrücken und Bielefeld liegt die monatliche Miete für die Musterwohnung bei unter 450 Euro.

Bei den WG-Mieten liegt die Spannbreite zwischen 545 Euro in München und 186 Euro in Chemnitz. Grundsätzlich sind die WG-Mieten mit der Miete der Musterwohnung eng korreliert, d.h. hohe Preise der Musterwohnung sind auch mit hohen WG-Mieten verbunden. Gerade in

typischen Universitätsstädten wie Münster, Konstanz oder Freiburg sind die WG-Mieten aber besonders hoch, auch im Verhältnis zu den Mieten der Musterwohnung. Zum Vergleich sind in **Abbildung 5-1** ebenfalls die vergleichbaren Median-Mieten abgebildet, um die Bewertung des hedonischen Modells zu zeigen. In der Regel führen die gesetzten Annahmen für Musterwohnung und WG zu Preisauflägen im Vergleich zu Durchschnittswohnungen, da die angenommene Wohnung zentraler liegt als eine durchschnittliche Wohnung – mit einigen Ausnahmen, wie z. B. Freiburg, Tübingen und Düsseldorf.

Abbildung 5-2 veranschaulicht die Ergebnisse der Musterwohnungen in einer Karte. Hier wurde im Vergleich zu früheren Berichten eine alternative Darstellung gewählt, bei der die Größe des Kreises die Zahl der Studierenden am Standort darstellt und die Einfärbung die Höhe der Miete. Auf diese Weise werden vor allem die regionalen Unterschiede besonders deutlich. ■

Vergleich der hypothetischen monatlichen Kosten für eine studentische Musterwohnung (30 m² Einzelapartment) und ein Muster-WG-Zimmer (20 m²)



Quellen: Value AG (2022), Institut der deutschen Wirtschaft

Inflation und Einkommen von Studierenden

Inflation trifft Studierende härter als die Gesamtbevölkerung.

Inflation ist das beherrschende ökonomische Thema des Jahres 2022. Bedingt durch die nach wie vor bestehenden Probleme mit Lieferketten in Folge der Corona-Pandemie, aber vor allem aufgrund des Angriffskriegs Russlands gegen die Ukraine und der damit einhergehenden Verknappung von Nahrungsmitteln und insbesondere fossilen Energien ist die Inflationsrate auf Werte geklettert, die man zuletzt Anfang der 1990er Jahre erlebt hat. Für dieses Jahr rechnet die Deutsche Bundesbank mit einer Inflationsrate von über 7 Prozent. Im Juli 2022 lag die Preissteigerung des Verbraucherpreisindex bei 7,5 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat.



Inflation vermindert die Kaufkraft der Bürger und stellt damit einen Wohlstandsverlust dar, sofern die Löhne nicht entsprechend nachziehen. Gerade für Haushalte, deren Einkommen sich seltener anpassen oder ohnehin gering sind, verursacht Inflation eine besondere Belastung. Entsprechend ist zu vermuten, dass die aktuelle Situation gerade für Studierende eine besondere Härte bedeutet. Allerdings trifft Inflation die Haushalte nicht gleichmäßig, da es unterschiedliche Ausgabenprofile gibt und sich Waren und Dienstleistungen unterschiedlich stark verteuern.

Inflation wird durch den preislichen Vergleich von fest definierten Warenkörben gemessen, deren Gewichtung sich aus den durchschnittlichen Ausgabenprofilen der Haushalte ergibt. Studentische Haushalte haben jedoch aufgrund anderer Lebensumstände eine andere Gewichtung als die Gesamtbevölkerung. In *Abbildung 6-1* sind die Warenkörbe von Teilnehmenden am Einkommens- und Verbrauchersurvey (EVS) dargestellt. Dabei wird der Warenkorb von Haushalten, bei denen der Haupteinkommensbezieher Studierender ist, mit dem des durchschnittlichen Haushalts verglichen.

Für beide Gruppen hat die Wohnungsmiete den größten Anteil an den monatlichen Ausgaben, allerdings müssen Studierende im Verhältnis zum Durchschnitt mehr von ihrem Einkommen dafür aufwenden. Außerdem wird deutlich, dass Studierende höhere Anteile ihres Einkommens für Grundbedarfe wie Nahrungsmittel, Wasserversorgung und Energie bezahlen. Überproportional hoch sind auch die Aufwendungen für Bekleidung, öffentliche Verkehrsmittel, Post- und Telekommunikation, Datenverarbeitungsgeräte, Freizeitdienstleistungen, Gaststätten, Übernachtungen sowie wenig überraschend für das Bildungswesen. Demgegenüber stehen teilweise deutlich geringere Ausgaben bei Alkohol und Tabak, Gesundheit, Personenkraftwagen, Kraft- und Schmierstoffe und Pauschalreisen.

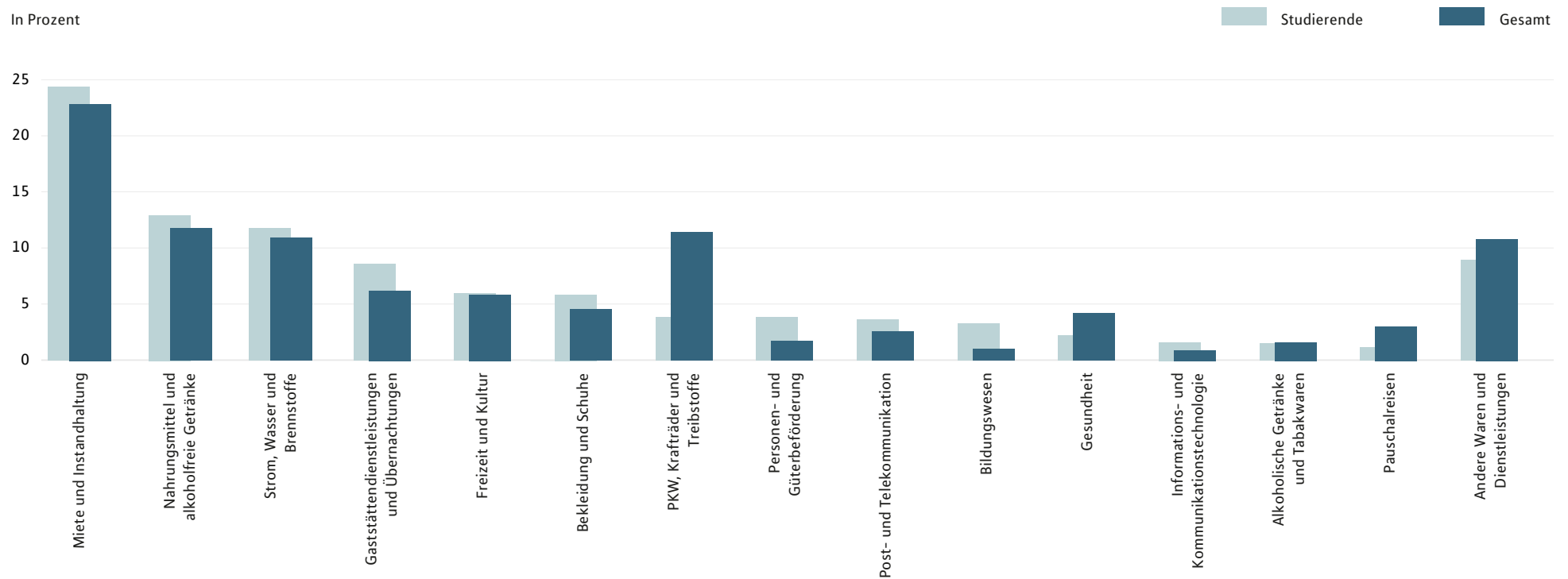
Abbildung 6-2 zeigt die Entwicklung der Inflationsraten von Studierenden und des durchschnittlichen Haushalts seit 1996 basierend auf den unterschiedlichen Warenkörben der EVS sowie den Preisentwicklungen der einzelnen Gütergruppen. Dabei wurde der Methodik gefolgt, die in Demary et al. (2021) erstmals verwendet wurde. Bei dieser Metho-

dik werden die Gütergruppen der EVS den entsprechenden Gütergruppen aus dem Verbraucherpreisindex (VPI) zugeordnet, um dann für die jeweilige Gütergruppe die Preisindizes zu ermitteln. Insgesamt wird dieses Verfahren für 30 Gütergruppen durchgeführt. Aus den Preisindizes für die jeweiligen Gütergruppen ergibt sich der Preisindex für Studierende und für den durchschnittlichen Haushalt. Dabei wird der Vorteil genutzt, dass mehrere Wellen der EVS vorliegen und somit auch Substitutionseffekte berücksichtigt werden. Allerdings gab es für die erste EVS-Welle im Jahre 2003 keine gesonderte Auswertung für Studierende. Um auch hier eine bessere Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurde das Verfahren für den durchschnittlichen Haushalt dem der Studierenden angeglichen und nur die EVS-Wellen 2008, 2013 und 2018 berücksichtigt. Daraus folgt, dass für den Zeitraum 1995 bis 2012 die EVS-Welle 2008, für den Zeitraum 2013 bis 2017 die EVS-Welle 2013 und seit 2018 die EVS-Welle 2018 verwendet wurde.

Abbildung 6-2 zeigt, dass die Inflationsrate von Studierenden zwischen 1996 bis Mitte 2007 immer unter der Inflationsrate des Durchschnitts

Zusammensetzung der Lebenshaltungskosten von Studierenden und der Gesamtbevölkerung

In Prozent



Quellen: Destatis (2022), EVS, Institut der deutschen Wirtschaft

Verlauf der Inflationsraten von Studierenden und der Gesamtbevölkerung

In Prozent



Quellen: Destatis (2022), EVS, Institut der deutschen Wirtschaft

HJ1=1. Halbjahr (Januar–Juni), HJ2=2. Halbjahr (Juli–Dezember)

6-2



liegt und dies teilweise sogar erheblich. Während der Finanzkrise ab 2007 bis 2008 ist die Inflation bei Studierenden dann zeitweise bis zu einem Prozentpunkt höher als die des durchschnittlichen Haushalts. Danach verlaufen die Raten bei beiden Gruppen sehr ähnlich, wobei die Inflation bei Studierenden während der Eurokrise zwischen 2011 und 2013 etwas geringer ausfällt. Insgesamt lässt sich daraus schlussfolgern, dass die Inflationsraten beider Gruppen ähnliche Tendenzen aufweisen, die der Studierenden aber besonders in Krisen beziehungsweise Rezessionen deutlicher von denen der Gesamtbevölkerung abweichen können, wobei die Abweichungen in Krisenzeiten heterogen sein können.

Abbildung 6-3 veranschaulicht die Beiträge der einzelnen Warengruppen zur durchschnittlichen Inflation der Studierenden und der Gesamtbevölkerung für den gesamten Zeitraum von 1995 bis Juni 2022, normiert auf fünf Jahre. Nahrungsmittel, Miete, Strom und Brennstoff sowie Reisen und Gaststätten haben in beiden Gruppen annähernd den gleichen Anteil an der Inflation. Die Unterschiede ergeben sich vor allem aus zwei

Gütergruppen. Auf der einen Seite haben Studierende deutlich mehr von sinkenden Preisen bei Telekommunikation sowie Datenverarbeitungsgeräten profitiert als der Durchschnitt. Der Beitrag bei Studierenden liegt bei $-4,5$ Prozentpunkten, wohingegen der Beitrag beim durchschnittlichen Haushalt nur $-1,9$ Prozentpunkte beträgt. Obwohl der Anteil am Warenkorb so gering ist, leistet diese Kategorie einen enormen Beitrag, da die qualitätsbereinigten Preise teilweise bis zu 90 Prozent seit 1995 gefallen sind. Auf der anderen Seite ist der Beitrag von PKWs sowie Kraft- und Schmierstoffen beim Durchschnitt mit 1,5 Prozentpunkten dreimal so groß wie der Beitrag bei Studierenden.

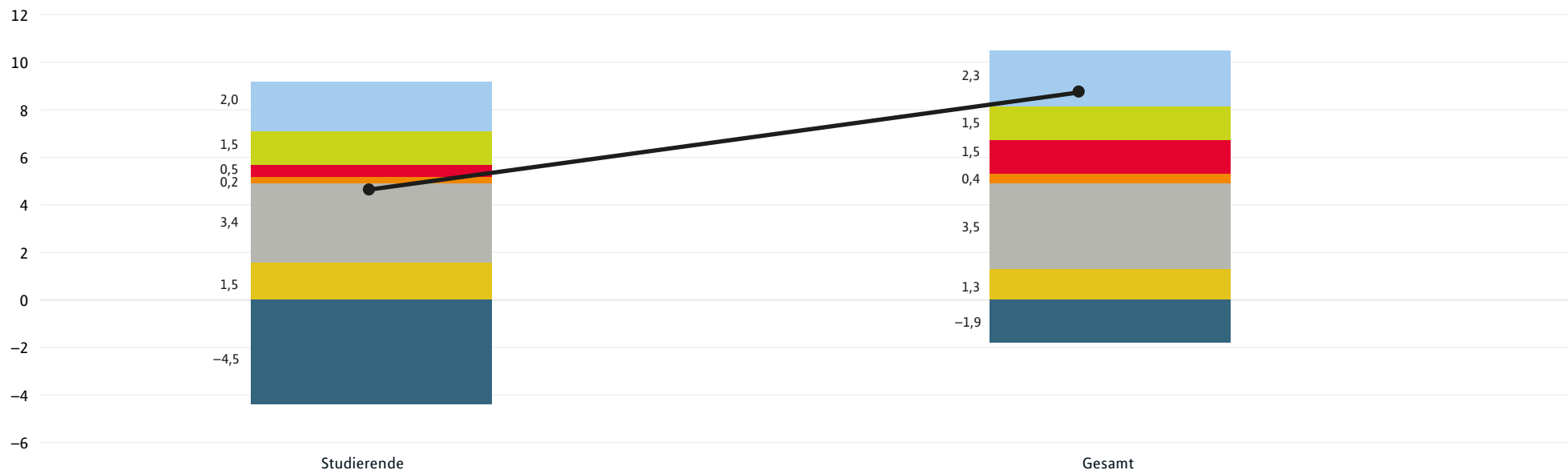
Aus der Darstellung könnte gefolgert werden, dass Inflation für Studierende ein geringeres Problem darstellt als für den Durchschnitt der Bevölkerung, doch dies ist aus mehreren Gründen zu bezweifeln.

Erstens werden vom Statistischen Bundesamt die Wohnungsmieten nur unzureichend erfasst, gerade mit Blick auf Großstädte. Bei der Bestimmung

Inflationsrate und -beiträge bei Studierenden und der Gesamtbevölkerung

In Prozent

| | | | |
|---|---|--|---|
| Post, Telekommunikation, IKT | Nahrungsmittel | Miete, Strom und Brennstoffe | Gesundheitsausgaben |
| PKW und Treibstoffe | Reisen und Gaststätten | Andere Güter und Dienstleistungen | Gesamter Warenkorb |



der Entwicklung der Wohnungsmieten geht das Statistische Bundesamt von einem bundesweiten Durchschnitt der Wohnungsmieten aus, also einschließlich zahlreicher Landkreise mit geringer Mietpreisentwicklung. Zusätzlich berücksichtigt das Statistische Bundesamt zu 90 Prozent Bestandsmieten und zu 10 Prozent Neuvertragsmieten. Dies ist für die Ermittlung des Verbraucherpreisindex sachrichtig, da ein typischer Haushalt etwa alle zehn Jahre umzieht. Allerdings gilt dies nicht für Studierende, die sehr viel häufiger umziehen. Da die Neuvertragsmieten in der Regel deutlich über langjährigen Bestandsmieten liegen, dürfte die Belastung für Studierende deshalb deutlich höher sein. Zudem sitzen viele Hochschulen an Standorten mit überdurchschnittlichen Mietpreisentwicklungen, was nicht zuletzt dieser Report regelmäßig zeigt.

In **Abbildung 6-4** wird daher unter der Berücksichtigung des Studentenwohnpreisindex der Preisindex seit Dezember 2018 neu errechnet. Dadurch lässt sich auch die Entwicklung während der bisherigen Hochphase der Corona-Pandemie und der aktuellen Hochinflationphase analysie-

ren. Die Abbildung belegt, dass die Inflationsrate von Studierenden einem ähnlichen Trend unterliegt wie die des durchschnittlichen Haushalts. Allerdings zeigt sich, dass der Preisindex von Studierenden in vielen Phasen über dem der Gesamtbevölkerung liegt. Insgesamt wird deutlich, dass Studierende zwischen Dezember 2018 und Mai 2022 einem stärkeren Preisanstieg (wenn auch nur minimal) unterliegen als die Gesamtbevölkerung. Erst durch die Einführung des 9-Euro-Tickets im Juni 2022 und des somit deutlich niedrigeren Preisindex für Personenbeförderung fallen Studierende hinter die Gesamtbevölkerung zurück, da dieser Anteil bei ihnen mehr als doppelt so hoch ist als bei der Gesamtbevölkerung (siehe auch **Abbildung 6-1**).

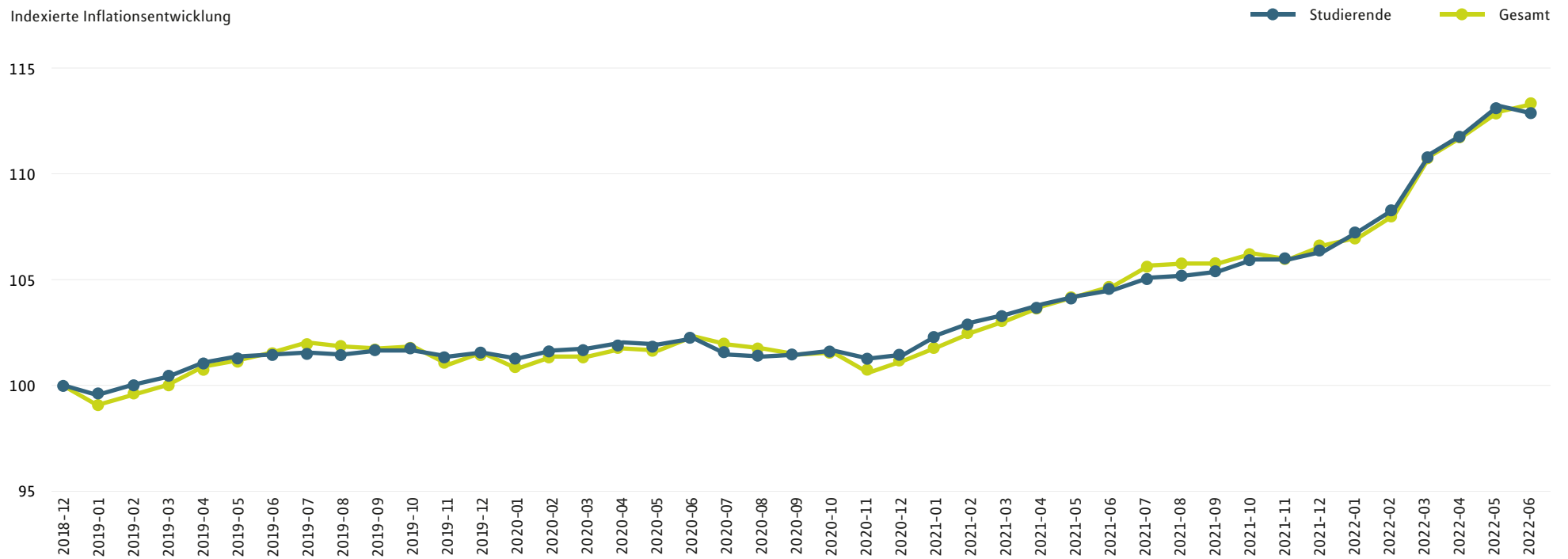
Zweitens ist die Inflationsrate am aktuellen Rand wie schon erläutert vor allem aufgrund der Einführung des 9-Euro-Tickets gefallen. Dieses gilt aber nur temporär, wahrscheinlich wird entsprechend schon im September die Inflationsrate wieder erheblich ansteigen. Letztlich ist das 9-Euro-Ticket für Studierende nichts anderes als eine einmalige Entlastung, da der Preisvorteil mit dem halbjähr-

lich zu zahlenden Semesterticket verrechnet wird. Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer bekommen allerdings zum Beispiel zusätzlich eine Einmalzahlung von 300 Euro zur Kompensation der stark gestiegenen Energiekosten, von der Studierende ohne sozialversicherungspflichtige Beschäftigung nicht profitieren. Ebenfalls erhalten Studierende durch das Semesterticket bereits eine erheblich reduzierte Personenbeförderung im Vergleich zu Arbeitnehmern, die ein Job-Ticket besitzen beziehungsweise zu Inhabern von Monatstickets. Dadurch fällt die Ersparnis für Arbeitnehmer und andere Nutzer von öffentlichen Verkehrsmitteln deutlich größer aus als bei Studierenden und der Effekt auf den Preisindex überschätzt die Ersparnis von Studierenden erheblich. Außerdem haben Studierende, besonders in NRW, durch das Semesterticket schon ein verbundübergreifendes Ticket für das gesamte Bundesland, wodurch ihnen die Vergünstigung für diese Fahrten ebenfalls nicht in vollem Maße zugutekommt.

Drittens schließlich ist auch das Einkommen in Bezug zur Inflation zu setzen. Für Haushalte mit ohnehin geringen Einkommen ist Inflation in der

Preisindex von Studierenden und der Gesamtbevölkerung seit Dezember 2018

Indizierte Inflationsentwicklung



Quellen: Destatis (2022), EVS, Institut der deutschen Wirtschaft

6-4

absoluten Belastung deutlich schwerwiegender als für Haushalte mit höheren Einkommen. Letztere könnten ihre Ersparnisbildung reduzieren oder bei bestimmten Gütern auf günstigere Alternativen zurückgreifen, Haushalte mit geringen Einkommen hingegen haben solche Einsparungen vermutlich ohnehin bereits vollzogen und müssen mitunter auf elementare Dinge verzichten.

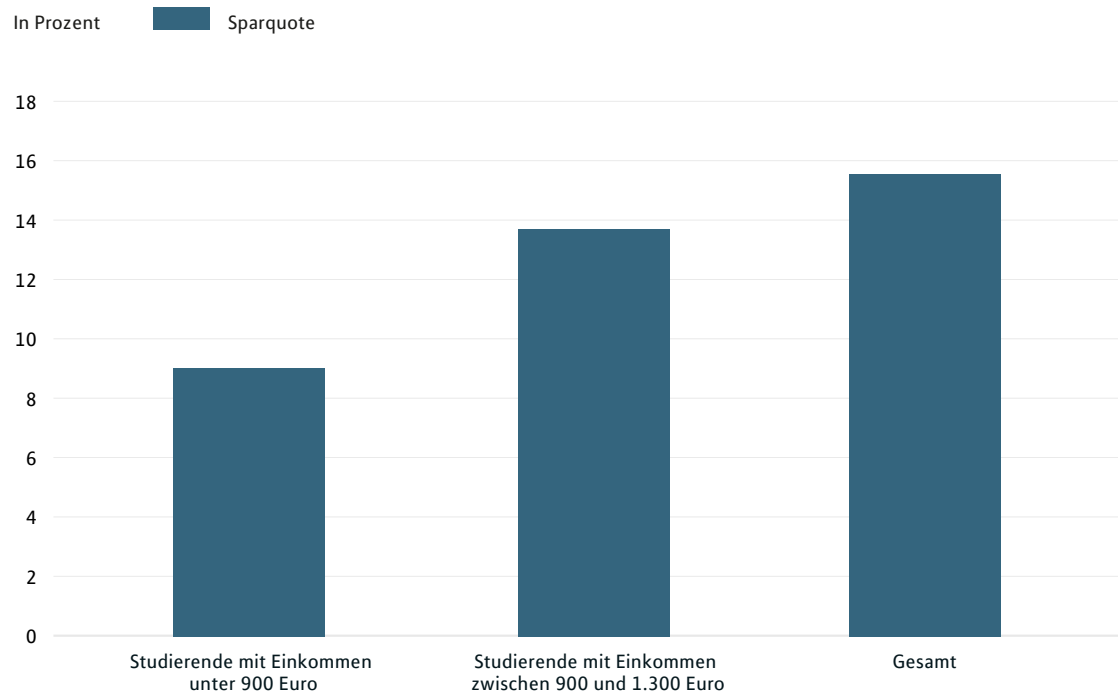
Abbildung 6-5 vergleicht die Sparquoten von Studierenden mit einem Einkommen von unter 900 Euro, zwischen 900 und 1.300 Euro und der durchschnittlichen Sparquote der Gesamtbevölkerung, ermittelt durch die Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung (VGR) der Jahre 2020 und 2021. Aus **Abbildung 6-6** wird deutlich, dass ca. 75 Prozent der Studierenden ein Nettoeinkommen in diesem Bereich erzielen, daher wurden diese Gruppen zur näheren Betrachtung ausgewählt. Dabei wurde die Sparquote von Studierenden aus der EVS-Welle von 2018 errechnet mit der Annahme, dass das Nettoeinkommen jeweils der oberen Grenze entspricht. Das bedeutet, dass für die Gruppe unter 900 Euro der Wert 900 Euro und für die Gruppe 900 bis 1.300 Euro der Wert

1.300 Euro gewählt wurde. Diese Annahme liefert eine Obergrenze, die näherungsweise verdeutlicht, wie gering die Sparquote in diesen Gruppen ist. Die tatsächliche Sparquote liegt zwangsläufig unter diesem Wert, da das durchschnittliche Nettoeinkommen der jeweiligen Gruppe nicht der oberen Grenze entspricht, sondern darunter liegt. Im Vergleich zur Sparquote der Gesamtbevölkerung ist die Sparquote bei Studierenden deutlich niedriger. Dies verdeutlicht, dass Studierende von der Inflation stärker betroffen sind, da sie den Großteil ihres Einkommens konsumieren und nicht oder nur unwesentlich in der Lage sind, ihre Sparquoten zu reduzieren.

Bei Studierenden kommt hinzu, dass die Entwicklung der Einkommen zuletzt wenig dynamisch war – auch weil bedingt durch die Corona-Pandemie viele Nebenjobs wegfielen. **Abbildung 6-6** zeigt die Entwicklung der Einkommen von studentischen Haushalten bis Ende 2020, aktuellere Daten liegen nicht vor. Das Median-Einkommen der studentischen Ein-Personen-Haushalte liegt bei 950 Euro. Im Jahr 2020 ist es zwar etwas gestiegen, liegt aber noch unter dem Wert

von 2018 (1.000 Euro). Die Durchschnittseinkommen liegen mit 1.183 Euro pro Monat höher, was zeigt, dass es am oberen Rand der Einkommensverteilung größere Ausschläge gibt. Dass gerade am oberen Rand der Verteilung die Einkommen gesunken sind – 2019 hatten 25 Prozent der Studierenden ein Einkommen von mehr als 1.400 Euro, 2020 lag der Wert nur noch bei 1.300 Euro – deutet auf die geringeren Beschäftigungschancen der Studierenden während der Corona-Pandemie hin. Interessant ist die Entwicklung der Einkommen derjenigen Studierenden, deren Einkommen von 75 Prozent der Studierenden übertroffen wird – denn deren Einkommen ist von 2019 auf 2020 um etwa 60 Euro auf 760 Euro gestiegen. Ein Grund kann die in diesem Zeitraum erfolgte Anpassung des BAföG sein, außerdem stieg im Jahr 2020 die Zahl der KfW-Studienkredite deutlich an. Während 2019 nur 18.000 Kredite bewilligt wurden, waren es 2020 über 40.000 Kredite. Der Anstieg kann aber auch rein statistisch bedingt sein, denn eine Corona-Folge war, dass viele Studierende zu ihren Eltern gezogen oder erst gar nicht ausgezogen sind. Da im Sozioökonomischen Panel (SOEP) nur eigenständige Haushalte

Sparquoten von Studierenden im Vergleich zur Gesamtbevölkerung



Quellen: Destatis (2022), EVS, Institut der deutschen Wirtschaft

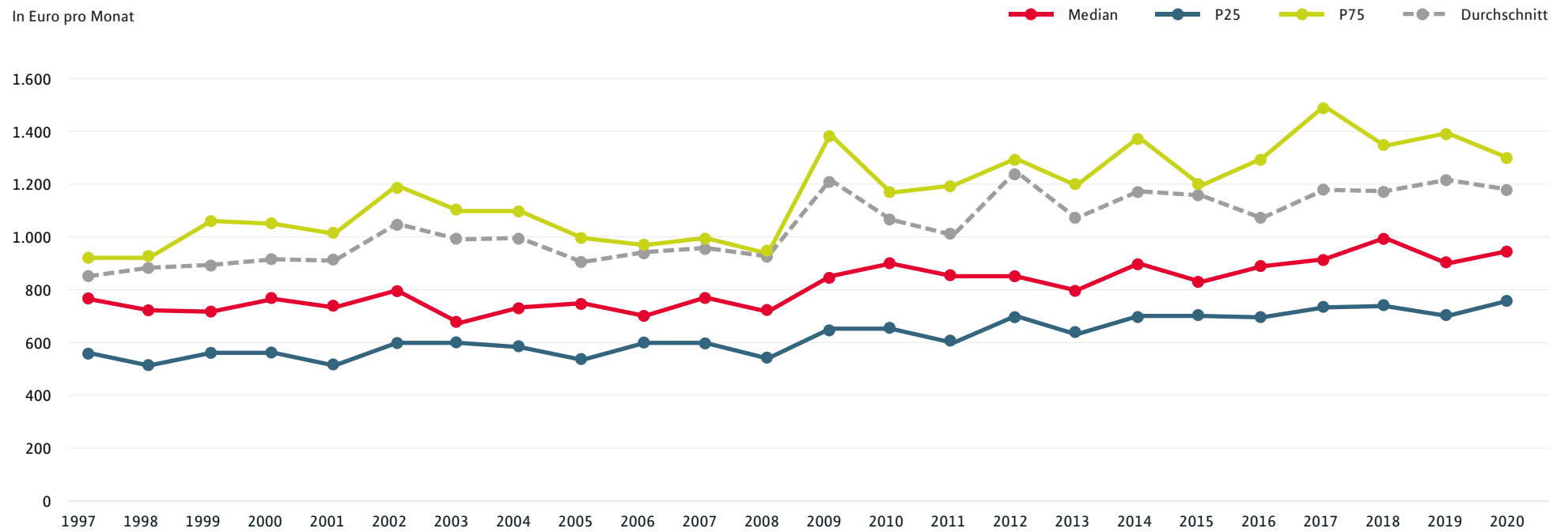
6-5

erfasst sind und zu vermuten ist, dass besonders einkommensschwache Studierende bei den Eltern wohnen bleiben, könnte der Anstieg auch auf diese Entwicklung zurückzuführen sein.

Die Politik hat durchaus auf den starken Anstieg der Inflation reagiert und im Juli 2022 das 27. BAföG-Änderungsgesetz verkündet, wodurch der Förderungshöchstsatz schon ab dem kommenden Wintersemester von 861 Euro auf 934 Euro steigt. Außerdem erhöht sich neben weiteren Änderungen der Freibeträge und Schonvermögen der Wohnzuschlag für Studierende, die nicht bei den Eltern wohnen, von 320 Euro auf 360 Euro. Allerdings steigt der Grundbedarfssatz nur um 5,75 Prozent. Damit liegt der Anstieg unterhalb der erwarteten Inflationsrate, womit Studierende einen Kaufkraftverlust erleiden. Zudem bleibt es bei der Problematik, dass der Kreis der BAföG-Berechtigten relativ klein ist. Insgesamt ist somit festzustellen, dass die Inflation die soziale Lage der Studierenden weiter verschärft und daher der Anstieg der Mieten in vielen Universitätsstädten umso schwerer wiegt. ■

Entwicklung der Nettoeinkommen von Studierenden

In Euro pro Monat



Quellen: SOEP v37, Institut der deutschen Wirtschaft

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

6-6

Schlussfolgerungen

Weitere Preisanstiege und zunehmender Konkurrenzkampf zeichnen sich ab.

Die Lage für Studierende im deutschen Wohnungsmarkt hat sich in den letzten zwölf Monaten noch einmal deutlich verschärft. Während sich im letzten Jahr noch Entspannungstendenzen zeigten und die Mieten nur moderat gestiegen waren, gab es in den letzten zwölf Monaten – insbesondere im letzten Halbjahr – einen deutlichen Anstieg der Mieten um 5,9 Prozent.

Ein wesentlicher Grund für diese Steigerung ist die Inflation, die in diesem Jahr voraussichtlich einen Wert von über 7 Prozent erreichen wird. Vermieter versuchen, den Anstieg der Verbraucherpreise an die Mieter weiterzugeben, und gerade im Segment des studentischen Wohnens scheint dies auch zu gelingen. Schließlich ist die



Wohnungsknappheit in vielen Großstädten und Universitätsstädten nach wie vor sehr stark ausgeprägt. Zudem verschiebt sich durch den starken Anstieg der Energiepreise die Nachfrage in Richtung kleinerer und günstigerer Wohnungen. Auch viele Menschen, die bislang noch Eigentumswohnungen erwerben wollten, suchen nun aufgrund starker Zinsanstiege nach Mietwohnungen. Dies hat zur Folge, dass sich die Konkurrenz im Markt für studentisches Woh-

nen weiter verschärft – mit entsprechenden Folgen für die Mieten. Zudem zeigt sich gerade im Segment der WG-Wohnungen eine deutliche Angebotsreduktion, vermutlich weil mehr Wohnungen nun an Dauermieter wie Paare und Familien vermietet werden.

Die Inflation ist darüber hinaus eine weitere Belastung für Studierende, deren Einkommen sich weniger stark und oft nur verzögert an den An-

stieg der Lebenshaltungskosten anpassen. Der Anstieg des Mindestlohns im Oktober dieses Jahres wird arbeitenden Studierenden helfen, und auch die relativ schnelle Anpassung des BAföG ist ein guter Schritt, aber dennoch wird sich die finanzielle Lage vieler Studierender verschlechtern – zumal die BAföG-Anhebung geringer als die Inflation ausfällt und nur wenige Studierende davon profitieren.

Es gilt daher umso mehr, das Versprechen des Koalitionsvertrags zu erfüllen und das BAföG auf eine neue und vor allem breitere Basis zu stellen. Darüber hinaus muss die Bautätigkeit weiter hochgehalten werden. Hohe Baukosten und weiterhin knappe Grundstücke bei gestiegenen Zinsen sind allerdings ein Mix, der die Bautätigkeit auszubremsen droht. Daher ist es nun besonders wichtig, dass die Kommunen in ausreichendem Maße Grundstücke zur Verfügung stellen und Bund und Länder gemeinsam über eine Reform der Baukosten dafür Sorge tragen, dass es auch künftig möglich ist, preisgünstige und kleine Wohnungen zu bauen. ■



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. Das vorliegende Gutachten 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. Aufgrund möglicher Präferenzverschiebungen über die Zeit wurde das hedonische Regionsmodell jedoch für benachbarte Perioden separat geschätzt (Adjacent-Period-Methode, Triplett, 2006, die auch beim Industrieimmobilienindex IWIP, vgl. Henger et al., 2018, und beim Gewer-

beimmobilienindex GIMX, vgl. Oberst/Voigtländer, 2020, zur Anwendung kommt).

Grundsätzlich liegt dem Verfahren die hedonische Hypothese zugrunde, die besagt, dass der Preis eines Gutes in funktionalem Zusammenhang zu 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 Zu-

sammenhang 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 die Immobilienmarktdaten der Value AG (vormals Empirica-Systeme). Diese beinhalten neben den (Angebots-)Mietpreisen auch umfassende Informationen zu den Immobilieneigenschaften, wie etwa der Ausstattung des Objekts, der Qualität und der Heizungsart. Neben WG-geeigneten Wohnungen wird auch die spezifische Sonderauswertung der Value AG von WG-Angeboten mitberücksichtigt. Auf Grundlage der standortgenauen Verortung der Mietinserate durch Georeferenzierung über Openstreetmap 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. ■

Verzeichnisse

ABBILDUNGEN

- 2-1 | Entwicklung der Studierendenzahlen und Studienanfängerquote** S. 11
Hinweise: Die Studienanfängerquote gibt den Anteil der Studienanfänger an der Bevölkerung des entsprechenden Geburtsjahres an. Bei den Studierendenzahlen gibt es geringfügige Abweichungen zu vorherigen MLP Studentenwohnreports, die auf die unterschiedlichen Datenstände bei den Abfragen bei Destatis zurückzuführen sind. Bei den Werten für das Wintersemester (WS) 2021/22 handelt es sich um vorläufige Werte. In den letzten Jahren war der vorläufige Wert der Studienanfängerquote jeweils etwas zu niedrig.
- 2-2 | Veränderung der Studierendenzahlen nach Hochschulstandort** S. 13
Hinweis: Studierende an den Universitäten und größeren Fachhochschulen am Standort.
- 2-3 | Anzahl Wohnangebote im Wintersemester 2021/22** S. 15
- 2-4 | Veränderung Wohnangebote im Wintersemester 2021/22** S. 18
- 3-1 | Mittlere Angebotsmieten (Median) nach Wohnungstyp** S. 21
- 3-2 | Wohnungsgröße für den BAFöG-Wohnkostenzuschlag von 360 Euro** S. 22
Hinweis: Für Wohnungen kleiner als 40 m² ergibt sich an einigen Standorten eine kalkulatorische Wohnungsgröße, die die definierte Wohnungsgröße der Kategorie übersteigt (Chemnitz, Magdeburg, Bochum, Leipzig, Dresden und Rostock). Hier ist ein Wechsel in eine größere Wohnung wahrscheinlich oder es können vom BAFöG-Wohnkostenzuschlag auch Wohnnebenkosten bezahlt werden.
- 3-3 | Entwicklung BAFöG-Förderungsbetrag und geförderte Personen** S. 24

- 4-1 | Ausgewählte Preiseffekte des zusammengefassten hedonischen Mietmodells für alle 38 Standorte** S. 27
Hinweis: Halbjahresentwicklung im Vergleich zum vorherigen Halbjahr, kalkulierte Preisaufschläge zusammen mit vorherigem Halbjahr. Geschätzt mit der Methode der Kleinsten Quadrate für alle Angebote an den 38 untersuchten Standorten. Weitere Kontrollvariablen für das erste und dritte Quartal, Distanzen zur Hochschule, Hauptbahnhof und nächste Bahnhaltestelle, Besonderheiten Neben- und Heizkosten, Zimmeranzahl, Etage, Etagezahl Gebäude, Baujahr, weitere Eigenschaften wie Altbau, Parken, Keller, Küche, besonders lange Angebotslaufzeit, nur mit Wohnberechtigungsschein, Wohnen auf Zeit sowie standortfixe Effekte berücksichtigt.
- 4-2 | Entwicklung der qualitätsbereinigten Mieten nach Studentenwohnpreisindex** S. 31
- 5-1 | Mietkostenvergleich für hypothetische Musterwohnungen (30 m² Einzelapartment) und WG-Zimmer (20 m²)** S. 37
Hinweis: Ein direkter Vergleich der hypothetischen Mietzahlungen mit den Ergebnissen vorheriger MLP Studentenwohnreports ist nicht möglich.
- 5-2 | Übersicht zu Mietkosten einer Musterwohnung** S. 38
- 6-1 | Anteile der Lebenshaltungskosten von Studierenden und der Gesamtbevölkerung** S. 41
- 6-2 | Verlauf der Inflationsraten der Studierenden und der Gesamtbevölkerung** S. 42
- 6-3 | Inflationsraten und Inflationsbeiträge bei Studierenden und der Gesamtbevölkerung** S. 44
- 6-4 | Preisindex der Studierenden seit Dezember 2018** S. 46
- 6-5 | Sparquoten von Studierenden im Vergleich zur Gesamtbevölkerung** S. 48
- 6-6 | Entwicklung der Nettoeinkommen von Studierenden** S. 49

TABELLE

- 4-1 | Entwicklung der qualitätsbereinigten Mieten, Durchschnittsmieten und Angebotszahlen** S. 30

LITERATUR

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>

Demary, Markus/Kruse, Cornelius/Zdrzalek, Jonas, 2021, *Welche Inflationsunterschiede bestehen in der Bevölkerung? Eine Auswertung auf Basis der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe, IW-Report, Nr. 46*, Köln

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*
<http://www.iwkoeln.de/studien/gutachten/beitrag/philipp-deschermeier-bjoern-seipelt-michael-voigtlaender-ein-mietpreisindex-fuer-studentisches-wohnen-276823>

Destatis, Statistisches Bundesamt, 2022a, *GENESIS-Online, Tabelle: 21311-0001: Studierende: Deutschland, Semester, Nationalität, Geschlecht, Stand: 08.08.2022*

Destatis, Statistisches Bundesamt, 2022b, *GENESIS-Online, Tabelle: 21311-0010: Studienanfänger: Deutschland, Semester, Nationalität, Geschlecht, Stand: 08.08.2022*

Destatis, Statistisches Bundesamt, 2022c, GENESIS-Online, Tabelle: 21381-0003: Studienanfängerquote: Deutschland, Jahre, Geschlecht Studierende: Deutschland, Semester, Nationalität, Stand: 08.08.2022

Destatis, Statistisches Bundesamt, 2022d, Bildung und Kultur, Schnellmeldungsergebnisse der Hochschulstatistik zu Studierenden und Studienanfänger/-innen – vorläufige Ergebnisse – Wintersemester 2021/2022.
https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bildung-Forschung-Kultur/Hochschulen/Publikationen/Downloads-Hochschulen/schnellmeldung-ws-vorl-5213103228004.pdf?__blob=publicationFile

Destatis, Statistisches Bundesamt, 2022e, Bildung und Kultur – Studierende an Hochschulen – Vorbericht – Wintersemester 2021/2022, Fachserie 11 Reihe 4.1, Stand 08.08.2022
https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bildung-Forschung-Kultur/Hochschulen/Publikationen/Downloads-Hochschulen/studierende-hochschulen-vorb-2110410228004.pdf?__blob=publicationFile

Destatis, Statistisches Bundesamt, 2022f, GENESIS-Online, Tabelle: 21411-0001: BAföG - Geförderte Personen und finanzieller Aufwand: Deutschland, Jahre, Personenkreis, Stand: 12.08.2022

Destatis, Statistisches Bundesamt, 2022g, Einkommens- und Verbraucherstichprobe, Stand 01.09.2022
<https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Einkommen-Konsum-Lebensbedingungen/Einkommen-Einnahmen-Ausgaben/Methoden/einkommens-verbrauchsstichprobe.html>

Destatis, Statistisches Bundesamt, 2022h, Verbraucherpreisindex, Stand 01.09.2022
https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/_inhalt.html

Destatis, Statistisches Bundesamt, 2022i, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, Stand 01.09.2022
<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Volkswirtschaftliche-Gesamtrechnungen-Inlandsprodukt/Tabellen/inlandsprodukt-gesamtwirtschaft.html;jsessionid=897DDBCD14F8B8384886DCC14BAD341.live712?nn=214136>

Deutsches Studentenwerk, 2021, Wohnraum für Studierende, Statistische Übersicht 2021, Berlin

Henger, Ralph/Herbst, Tobias/Salostowitz, Peter, 2018, Neuer Index für Industrieimmobilien zeigt Rekordjahr 2017, IW-Kurzbericht, Nr. 16, Köln

MLP Studentenwohnreport, 2021, Stand 08.08.2022
<https://mlp-se.de/redaktion/mlp-se-de/studentenwohnreport-microsite/2021/report/mlp-studentenwohnreport-2021-klein.pdf>

Oberst, Christian/Voigtländer, Michael, 2020, Gewerbemieten trotzten bislang der Corona-Pandemie, IW-Kurzbericht, Nr. 89, Köln

SOEP v37, SOEP Daten 1984–2020 (v37), DOI: 10.5684/soep.core.v37eu

Triplet, Jack E., 2006, Handbook on hedonic indexes and quality adjustments in price indexes. Special application to information technology products, Paris

Value AG, 2022, Empirica-Systeme Marktdatenbank, Stand 01.08.2022

MLP Finanzberatung SE

Alte Heerstraße 40

69168 Wiesloch

Tel 06222 • 308 • 8310

mlp-studentenwohnreport.de